

Ortsgemeinde Anschau

Vorlage Nr. 004/051/2018

Beschlussvorlage

TOP

**Bebauungsplan „Auf Weiler Büsch,,
- Lärmgutachten**

Verfasser: Hans-Paul Wagner
Bearbeiter: Hans-Paul Wagner
Fachbereich: Fachbereich 2

Datum:
15.02.2018

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:
02651/8009-47

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	14.03.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die nachfolgend genannten Ratsmitglieder aufgrund von Ausschließungsgründen nach § 22 GemO nicht teil:

Sie verlassen den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Die Verwaltung wird beauftragt , folgende Büros um Vorlage einer Honorarermittlung zu ersuchen:

- **Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard**
- **TÜV Rheinland, Am Grauen Stein, 51105 Köln**
- **Kramer Schalltechnik GmbH, Otto-von-Guericke-Straße 8, 53757 Sankt Augustin**

Als alleiniges Kriterium für die freihändige Vergabe legt der Ortsgemeinderat den Brutto Endpreis des Honorars fest.

Ortsbürgermeister Franz - Josef Bläser wird beauftragt, dem kostengünstigst Bietenden (s. o.) den Auftrag zu erteilen.

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvor- schlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinde Anschau liegt ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Weiler Büsch“ vor (s. Anlage Nr. 1). Das Antwortschreiben der hierzu beauftragten Verwaltung ist als Anlage Nr. 2 beigefügt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf den Inhalt der Anlagen Nrn. 1 und 2 verwiesen.

Für den Fall, dass die Ortsgemeinde Anschau, als Trägerin der kommunalen Planungshoheit, ein städteplanerisches Erfordernis für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 1 Abs. 3 BauGB für gegeben hält, drängt sich bauleitplanerisch zunächst die Frage auf, ob eine Erweiterung der überbaubaren Flächen des festgesetzten Mischgebietes (MI) in Richtung des durch Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) einschließlich der im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche (G) dargestellten Erweiterungsfläche immissionsrechtlich mit der zulässigen gewerblichen Nutzung dieser Bauflächen vereinbar wäre und wenn ja, in welchem Umfang und ggf. unter welchen planungsrechtlichen Bedingungen.

Ortsbürgermeister Bläser hat daher den Fachbereich 2 mit der Erstellung dieser Beschlussvorlage beauftragt.

Aus Sicht des Fachbereiches 2 ist zunächst eine freihändige Vergabe einer schalltechnischen Untersuchung zu empfehlen, um § 2 Abs. 3 BauGB gerecht zu werden. Danach sind die Belange, die für die Abwägung (s. § 1 Abs. 7 BauGB) von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zunächst zu ermitteln und anschließend zu bewerten. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse sind diese dann planungsrechtlich zu bewerten.

Die Leistungen können freihändig vergeben werden, da es sich um eine freiberufliche Tätigkeit handelt und die Wertgrenze hierfür bei 209.000 € liegt (VV Auftrags- und Beschaffungswesen).

Folgende Schalltechnischen Büros könnten angefragt werden:

- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard
- TÜV Rheinland, Am Grauen Stein, 51105 Köln
- Kramer Schalltechnik GmbH, Otto-von-Guericke-Straße 8, 53757 Sankt Augustin

Allgemeine Hinweise zu Mischgebieten (Auszug aus ISU aktuell 1/2005):

„Mischgebiete dienen nach dem Wortlaut der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke darin in der Regel auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, aber auch

„sonstige Gewerbebetriebe“, Gartenbaubetriebe und sogar Tankstellen zulässig.

*Während man letztere über die Bestimmungen des § 1 Abs.5 ff BauNVO in den meisten Fällen begründet ausschließen kann, wird dies bei den sonstigen Gewerbebetrieben schwierig sein, **denn eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ist zwingende Voraussetzung für die Ausweisung der Gebietsart.***

Viele Kommunen haben aber in der Vergangenheit Mischgebiete an Stellen ausgewiesen, an denen nach den Rahmenbedingungen der Örtlichkeit gar nicht von einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen in der o.g. Art auszugehen war, sondern ei-

gentlich ein Wohngebiet entstehen sollte. Die Ausweisung wurde in vielen Fällen lediglich getroffen, um die Standards hinsichtlich bestimmter Immissionsgrenz- oder -richtwerte abzusenken oder weil sich zufällig neben dem Baugebiet bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt hatte, der gegen die geplante Wohnbebauung Bedenken geäußert hat.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wurde demnach das Ziel verfolgt, Konflikte, die sich im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans abzeichneten, mit einem „Kunstgriff“ zu lösen.

An vielen Stellen ergab sich eine entsprechende Ausweisung aber auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche vorsah. Die Planung sollte hier aus dem FNP entwickelt werden, ohne diesen parallel ändern zu müssen.

Darauf gegründet entstanden im ganzen Land sogenannte „unechte“ Mischgebiete, die nach der Art der tatsächlich realisierten Bauvorhaben nichts mehr mit dem Ursprungsgedanken der BauNVO zu tun haben. Diese Praxis hat sich in vielen Städten und Gemeinden bis heute gehalten und führte mangels entsprechender Überprüfung auch nie zu Problemen.

An anderer Stelle ergaben sich jedoch bei der Umsetzung der Planungsidee zahlreiche Schwierigkeiten, die im Extremfall zur Unwirksamkeit des entsprechenden Bauleitplans und zu langwierigen Umplanungen geführt haben. Beispiele belegen, dass bei manchen unechten Mischgebieten plötzlich seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde Baugenehmigungen für weitere Wohngebäude mit dem Argument verweigert wurden, dass bereits die Hälfte des Gebietes zu Wohnzwecken genutzt werde und die restlichen Grundstücke nun anderen Nutzungen zugeführt werden müssten.

Sicher ist die Grenze, ab wann ein Mischgebiet den ursprünglich zugedachten und vom Ordnungsgeber definierten Charakter verliert, fließend. Die Forderung, dass höchstens die Hälfte der Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut werden darf, lässt sich in dieser Schärfe nicht durchsetzen. Wenn bestimmte Nutzungen aber deutlich überwiegen, ist der Gebietscharakter gefährdet und die Verweigerung zusätzlicher Genehmigungen für Gebäude der gleichen Art rechtmäßig.

Gewarnt werden muss aufgrund der praktischen Erfahrungen ausdrücklich vor „unechten“ Mischgebieten, die nur deshalb ausgewiesen werden, um für ein bestimmtes

Gebiet (im Allgemeinen handelt es sich dabei um Wohngebiete) einen scheinbar verringerten Schutzstandard gegenüber Immissionen zu erreichen. In vielen Fällen muss hierfür im Nachhinein nämlich eine Planänderung erfolgen, die teuer und aufwendig ist. Dies ist besonders dann kompliziert, wenn aufgrund der zwischenzeitlich entstandenen Strukturen an manchen Stellen Überschreitungen der für die Umplanung (z.B. zu einem WA) geltenden Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen sind, die nur im Zuge der Abwägung überwunden werden können.“

Aus „unechten“ Mischgebieten, welche den Charakter von Wohngebieten aufweisen, können negative Folgen für benachbarte Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe erwachsen.

Der Rat wird um Beratung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Anlage Nr. 1 - Antrag auf Änderung B-Plan vom 03-02-2018

Anlage Nr. 2 - Zwischennachricht an Antragsteller vom 09-02-18