

Drucksache Nr.: 458/2023

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230 hu

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	10.01.2024	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	11.01.2024	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage zur Neuordnung und Umnutzung der Hambacher Mühle, Flst.-Nr. 3669/8, Gemarkung Hambach

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Die Eigentümerin des Anwesens Flst. Nr. 3669/8 (Hambacher Mühle) beabsichtigt die Stilllegung des Mühlenbetriebes und somit Neuordnung und teilweise Umnutzung der bestehenden Gebäudeteile. Die Lagerhalle soll auch zukünftig zur Nutzung als Getreidelager erhalten bleiben.

Anlass für die Stilllegung der Mühle und Umplanung des Anwesens ist ein erheblicher Brandschaden am Gebäudebestand infolge eines Feuers im Sommer 2021. Das Mühlengebäude brannte weitgehend aus und ist seitdem stark sanierungsbedürftig. Da eine Weiternutzung als Mühle nicht beabsichtigt ist, wird der Standort aufgegeben.

Mit vorliegender Planung wird das Ziel verfolgt, das Mühlengebäude durch entsprechende Erneuerungen zu erhalten und das Areal insgesamt einer neuen nachhaltigen - wie bisher teils gewerblichen, teils Wohnzwecken dienenden – Nutzungen zuzuführen. Im Zusammenhang der geplanten Stilllegung des Mühlenbetriebes sollen Teile der Betriebsgebäude abgerissen oder umgenutzt werden. Geplant ist, das alte Mühlengebäude zu erhalten und dort künftig zwei oder drei Gewerbeeinheiten (Büronutzung, Veranstaltungsräume im Sinne von Seminarräumen) und eine Hausmeisterwohnung unterzubringen. Erhalten bleiben soll ebenfalls das Bürogebäude (Flachdachbau auf der Westseite hinter dem Mühlengebäude). Das Wohngebäude der Grundstückseigentümerin soll ebenfalls erhalten bleiben und auch zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die sonstigen Betriebsgebäude sollen abgerissen werden. Somit werden große Teile des Anwesens entsiegelt und begrünt. Aktuell sind von den 5206 m² Grundstücksfläche ca. 79 % versiegelt. Nach der beabsichtigten Entsiegelung senkt sich der Versiegelungsgrad auf ca. 49 %.

In Bezug auf die neuen Nutzungen wird von Seiten der Antragstellerin Wert gelegt, dass es sich nicht um Gewerbenutzungen mit erhöhter Lärmbelastung, wie produzierendes Gewerbe oder größere und regelmäßige Veranstaltungen handeln wird.

Eine zweite Planungsvariante wurde am 05.10.2023 nachgereicht. Dieser alternative Ausführungsvorschlag sieht folgendes vor:

- Ein Teil des nördlich an das Mühlengebäude angrenzende Betriebsgebäude soll evtl. als Treppenturm erhalten werden. Dieses ist bereits mit einer Treppenanlage und großzügigen Fluren mit dem Mühlengebäude verbunden. Dadurch kann auf einfache Weise ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.
- Das Haupttragwerk des südlichen angrenzenden Mühlenturms soll als exponiertes Stahlskelett erhalten und als raumbildende Struktur in die Gestaltung des Außengeländes integriert werden. Die Fassadenbekleidung wird entfernt. Die Außenfläche zwischen Lagerfläche und Mühlengebäude wird als gestaltete Erholungsfläche durch die Stahlstruktur eingefasst und ggf. begrünt.

Zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wurde von Seiten Antragstellerin eine Bauvoranfrage gemäß § 72 Landesbauordnung (LBauO) eingereicht. Dem Antrag konnten folgende Fragen wörtlich entnommen werden:

1. Ist die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gestellt?

Zu Frage 1:

Der Bauvoranfrage wurde eine ausführliche „Abwägung im Sinne des Planersatzrechts im Rahmen der beantragten Genehmigung eines teilprivilegierten sonstigen Vorhabens gem. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB“ beigelegt. In dieser Abwägung wird die Zulässigkeit des oben beschriebenen Vorhabens nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB sowie nach § 35 Abs. 2 BauGB untersucht.

Der Gesetzgeber sieht unter § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB eine Teilprivilegierung von Vorhaben vor, welche die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden (auch wenn die Nutzung bereits aufgegeben wurde), wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dienen. Von Seiten Entwurfsverfasser wurde eine besondere Prägung des Bildes der Kulturlandschaft und damit einhergehend ein Erhaltenswert nur dem Mühlengebäude angerechnet. Jedoch sei diesem ein solcher Wert beizumessen, da es nicht nur auf Grund seiner Bauhistorie, sondern auch hinsichtlich seiner Nutzungsgeschichte prägend für den Ortsteil Hambach war. Auch sei das Anwesen aufgrund seiner exponierten Ortsrandrandlage für Bewohner und Besucher von Hambach ortsbildprägend.

Fazit der Abwägung: Im Rahmen der nachvollziehenden Abwägung stellt sich das Vorhaben daher nach den Maßstäben der vorgenannten Paragraphen als zulassungsfähig dar, da keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorhabeninduziert erwartbar sind.

Antwort: Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Entgegen der ausführlichen Begründung des Entwurfsverfassers kann eine bauplanungsrechtliche Einstufung des Vorhabens nicht nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB erfolgen. Die Gebäude bzw. hauptsächlich das Mühlengebäude auf dem Anwesen der Antragstellerin können nicht als erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude eingestuft werden, da die Gebäude nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der umgebenden Kulturlandschaft nicht typisch sind. Es besteht kein kulturhistorisch bedeutsamer Zusammenhang zwischen Landschaft und Gebäude. Dies wäre bspw. bei landestypischen Bauernhöfen, Fachwerkhäusern, Almhütten, Wind- oder Wassermühlen oder Siedlungen aus früheren Jahrhunderten der Fall. Es reicht auch nicht aus, dass das Gebäude an die frühere Nutzung erinnert (BayVGH 25.01.1995 – a.a.O., OVG Münster 13.11.1998 – a.a.o.).

Zum Erhalt des Gestaltwertes bleibt festzuhalten, dass das Erscheinungsbild der Anlage grundsätzlich nicht verändert werden darf, d.h. die vermeintliche historische Identität muss unangetastet bleiben. Ein Teilabriss wäre somit nicht mit einer Einstufung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB vereinbar.

Nach weiterer intensiver Prüfung kann das geplante Vorhaben jedoch nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
→ Der Flächennutzungsplan weist für das Anwesen eine gewerbliche Fläche aus, daher kein Widerspruch.
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
→ Kein Widerspruch
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
→ keine schädlichen Umwelteinwirkungen erkennbar
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
→ Erschließung gesichert
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
→ Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben grundsätzlich realisierbar. Die Entsiegelung von Teilflächen und Umwandlung zu Grünflächen wird aus ökologischer Sicht begrüßt.
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
→ Keine Beeinträchtigung
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
→ keine Splittersiedlung
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
→ Keine Störung

Da keine der vorgenannten öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung des Anwesens gesichert ist, kann aus planungsrechtlicher Sicht eine Genehmigung von Planvariante 1 oder 2 nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht versagt werden.

Für die Antragstellerin von großer Bedeutung ist das Weiterbestehen der bisherigen Hausmeisterwohnung auf dem Gelände. Da sich die Hausmeisterwohnung zurzeit in einem Gebäudeteil befindet, welcher abgerissen werden soll, würde der Wohnraum in einem anderen Gebäudeteil neu verortet werden. Die bisherige Wohnfläche von ca. 120 m² soll beibehalten bleiben. Da kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und auch hierdurch keine Fläche versiegelt wird, kann der Umsiedlung der Hausmeisterwohnung auf dem Anwesen nach § 35 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Zu Frage 2:

In Bezug auf die Fragestellung wurde die Bauvoranfrage der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vorgelegt. Gegen das Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn bei der endgültigen Planung des Projektes folgendes berücksichtigt wird:

- Die Anforderungen zum Immissionsschutz müssten ggf. durch ein Lärmgutachten (Veranstaltungen, Lieferverkehr) geprüft werden.
- Zum Arbeitsschutz kann erst Stellung bezogen werden, wenn die konkrete Planung vorliegt.

Das Vorhaben wird von Seiten Unterer Bauaufsichtsbehörde vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Hambach (Sitzung am 12.12.2023) befürwortet.

Neustadt an der Weinstraße, 08.12.2023

Bernhard Adams
Beigeordneter