

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/103/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 17.11.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Billenkamp" mit den Straßenzügen "Bergstraße", "Große Straße", "Ellerhorst", "Steinstraße", "Bleicherstraße", "Mittelweg", "Gärtnerstraße", "Kurze Straße", "Grasweg", "Billeweg" und "Zum Wiesengrund" - Teilbereich "Bergstraße" und "Große Straße" - Sachstandsbericht - Beauftragung eines Bodengutachtens -		
Beratungsfolge:		
Datum 01.12.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und hat folgende Anmerkungen:

-

Der Bürgermeister wird ermächtigt notwendige Bodenuntersuchungen zur Überprüfung der Altlastenflächen zu beauftragen.

Sachverhalt:

Das Planungsbüro BSK stellt die Kernpunkte der Stellungnahmen in der Sitzung des Planungsausschusses vor.

Seitens des Fachdienstes Abfall und Bodenschutz wurde darauf hingewiesen, dass früher auf zwei Grundstücken in der Großen Straße Tankstellen vorhanden waren und diese Flächen als Altlasten einzustufen sind. Für einen Standort muss die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung Bodenuntersuchungen durchführen lassen. Beim dem zweiten Standort muss dies der Eigentümer beauftragen. Dies ist eine Auflage der bereits erteilten Baugenehmigung beim Abriss der Werkstatt und Neubebauung des Grundstückes.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 Abwägung - Stellungnahmen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauG

2 Abwägung - Stellungnahmen Personen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
#	#
‡ 1. Die Zeichenerklärung zum Text-Teil B, Ziffer 2.5 lautet:	#
‡ <u>Bezugshöhe ist die Höhe der Traufhöhe an der Straße 0,00m.</u>	#
‡ Welche Höhe wird hier genau definiert? Was ist eine Traufhöhe an der Straße? Diese Formulierung lässt einen Interpretationsspielraum zu und ist somit nicht richtig. Sind damit traufständige Gebäude gemeint?	#
‡ Eine Bezugshöhe bezieht sich auf einen Höhenpunkt im Gelände und eine Traufhöhe wird durch einen Anfang und eine Ende definiert.	#
‡	#
‡	#
‡ <u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz</u> (Frau Richter, Tel.: 528)	#
‡ Gegen die Festsetzung der präzisen Höhenangaben bestehen keine Bedenken.	#
‡ Hinweis	#
‡ In dem Plangebiet befinden sich 2 Altstandorte (K-Fall) sowie ein aktueller Betrieb(P1-Fall). Es handelt sich um die folgenden Adressen:	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1),§2 (4) und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB vom 11.10.22 bis 11.11.22

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
#	#
‡ Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.	#
‡ Aus Kapazitätsmangel kann leider erst im nächsten Verfahrensschritt ausführlich Stellunggenommen werden.	#
‡ Ich weise daraufhin, dass durch § 13a BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde keinen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erbringen muss – aber sie kann!	#
‡	#
‡ Mit freundlichen Grüßen	#
‡ Im Auftrag	#
‡	#
‡	#
‡ Gez. Ulrike Thiessen	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
‡	#
#	#

Anregungen von Personen

Abwägung

Stähler Rechtsanwälte

Stähler Rechtsanwälte | Johann-Krane-Weg 10 | 48149 Münster

Gemeinde Aumühle
Kreis Herzogtum Lauenburg
Frau C. Gade-Müller
Christa - Höppner - Platz 1
21521 Dassendorf



Münster, den 18.10.2022
Unser Zeichen: 524/20 LP13/LP

621.41 GM 600 26934

Sehr geehrte Frau Gade-Müller,

in der vorgenannten Angelegenheit haben Sie meine Mandanten, die [REDACTED] wohnhaft in München, mit Ihrem Schreiben vom 15. September 2022 adressiert und zur Anliegerversammlung wegen der geplanten 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 eingeladen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung war es meiner Mandantschaft nicht möglich, dort zugegen zu sein. Uns ist es jedoch ein Anliegen, aktiv und kooperativ auf die in der Aufstellung begriffene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Einfluss zu nehmen.

Wie Ihnen vielleicht bekannt ist, hat die Mutter meiner Mandanten, [REDACTED], die gleichsam durch mich vertreten wird bzw. wurde, zur Bebauung der Flurstücke 134/20 und 134/21 eine Bauvoranfrage gestellt, die auf Befreiung im Hinblick auf die Baugrenzen gerichtet war. Wegen der in der Aufstellung begriffenen Änderung ist eine Veränderungssperre ergangen.

Christoph Stähler*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Arbeitsrecht

Lukas G. Pröbtl*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Miet- und WEG-Recht

Ari-Daniel Schmitz LL.M.*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Versicherungsrecht

Stephan Deckert*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Christian Siebert*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für
Vergaberecht

Sarah Kothe
Rechtsanwältin

Christian Tordat
Rechtsanwalt

*Lehrbeauftragter an der
Fachhochschule Münster
University of Applied Sciences

Johann-Krane-Weg 10
48149 Münster

Tel. (02 51) 91 91 8-0
Fax (02 51) 91 91 8-19
E-Mail info@staehler-rae.de
www.staehler-rae.de

###02.02

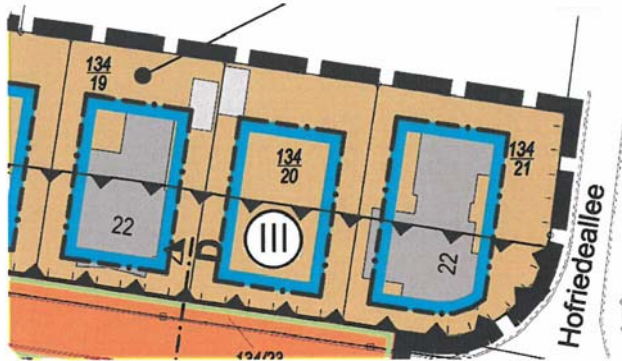
#

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung

Meine Mandantschaft möchte nach wie vor die Möglichkeit haben, zu dem auf dem Flurstück 134/21 befindlichen Bestandsgebäude einen Anbau auf dem Flurstück 134/20 zu errichten.

Dies ist im Lichte der vorgesehenen Baugrenzen



nicht möglich.

Das bereits bebaute Flurstück liegt prominent in der Kreuzungssituation Bergstraße/Hofriedeallee und hat aufgrund dieser Belegenheit einen exponierten Abschlusscharakter im Hinblick auf die sich anschließende Häuserzeile.

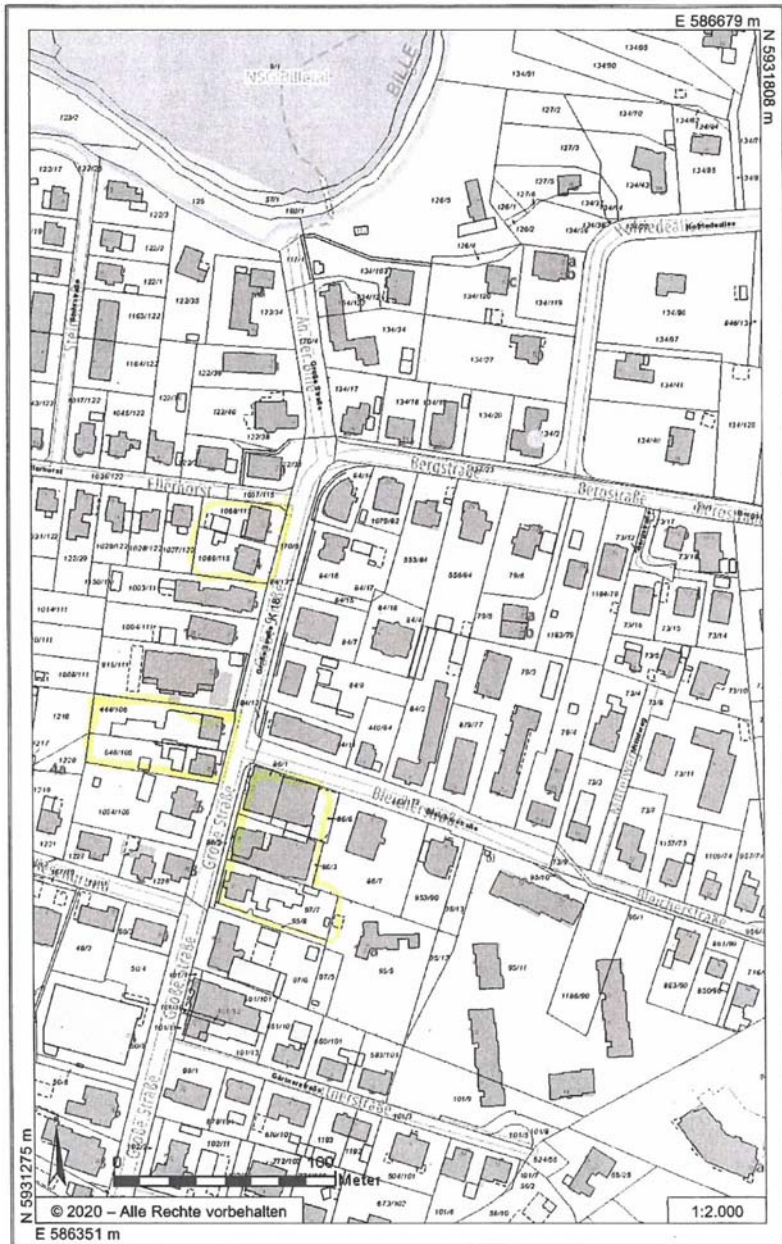
Ein entsprechendes größeres Baufenster ist bereits vorgesehen für die Flurstücke 1068/115 und 1069/115 an der Kreuzung Ellerhorst/Große Straße, die Flurstücke 444/106 und 546/106, sowie für die 3 Baukörper auf dem Flurstück 86/5.

Beigeschlossen ist zuletzt noch der Bebauungsplan Nr. 5, der ausweist, dass die diesseits begehrte Erweiterung des Baufensters im Übrigen einen früheren Planungsstand nur wieder aufnehme.

Wir regen daher an, die beiden Baufenster 134/21 und 134/20 miteinander zu vereinigen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>„</p> <p>Wie kommen wir hierzu am besten in das Gespräch?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Lukas G. Pröbstl Rechtsanwalt</p> <p>3</p>	





Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="376 183 584 215" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> Amt Hohe Elbeest </div> <div data-bbox="376 231 537 255" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Eing. 01. Nov. 2022 </div> <div data-bbox="683 231 869 255" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Aumühle, d. 01.11.2022 </div> <div data-bbox="421 279 481 300" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Bauamt </div> <div data-bbox="526 311 649 335" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 02. Nov. 2022 </div> <p>Betreff: Stellungnahme zum „Urbanen Gebiet“ in Aumühle</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller, hier ist unsere Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Billenkamp“ für Aumühle.</p> <p>Die Gemeinde Aumühle beabsichtigt, einen Teil des Bebauungsplans Nr. 9 „Billenkamp“ von einem „Mischgebiet“ zu einem „Urbanen Gebiet“ zu verändern, um so u.a. bei sämtlichen neu zu bauenden Häusern in der Großen Straße und einem kleinen Teil der Bergstraße zur Straßenseite liegende Gewerbeanteile von 25% des Erdgeschosses vorschreiben zu können.</p> <p>Bei einem Mischgebiet gilt: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (Baunutzungsverordnung §6 Abs.1). Zudem darf das äußere Erscheinungsbild einer Straße im Mischgebiet durch die einseitige oder überwiegende Zulassung nur einer Hauptnutzungsart – also hier das ausnahmslose Vorsehen von Gewerbeanteilen – nicht einseitig verändert werden. Um das – ohnehin nahezu bereits erreichte – willkürliche Ziel der Gemeinde Aumühle, ein Verhältnis von 50% Privathäusern zu 50% vollständigen oder anteiligen Gewerbebetrieben sicherzustellen, welches überdies eine schlüssige Bedarfsbegründung voraussetzt, möchte man durch die Umwandlung in ein „Urbanes Gebiet“ dafür freie Hand erhalten. In einem Mischgebiet wäre dies als rechtlich unzulässig nicht erreichbar. Dabei würde man allerdings den Sinn der im Mai 2017 in Kraft getretenen Novelle zum Städtebaurecht in bemerkenswerter Weise auf den Kopf stellen! Die Intention des neuen Gesetzes war, nach der Einwanderungswelle 2015 in städtischen Ballungsräumen eine höhere bauliche Nutzung für mehr Wohnraum zu schaffen und eben nicht einen Zuwachs von Gewerbeanteilen zu ermöglichen. Die Kommunen können somit besonders in ihren stark verdichteten Innenstädten durch das Festlegen von „Urbanen Gebieten“ im Bebauungsplan eine „Stadt der kurzen Wege“ bei ausreichend – bezahlbarem – Wohnraum anstreben.</p> <p>Eine Neuausweisung praktisch nur einer Straße in einem – in einer ländlichen Umgebung gelegenen – Dorf wie Aumühle, von der die zu Wohltorf gehörende Straßenseite gar nicht berücksichtigt werden soll, ist hingegen nicht nur unsinnig, sondern geradezu grotesk.</p> <p>Überdies wird offensichtlich billigend in Kauf genommen, dass sich durch noch mehr Geschäfte die tagsüber zumeist äußerst prekäre Verkehrssituation weiter verschärft und sich die Anwohner einer verstärkten Luftverschmutzung durch Feinstaub sowie einer zusätzlichen Lärmbelastung ausgesetzt sehen.</p> <p>Ein völlig absurdes Kuriosum wäre auch der folgende Umstand: im Aumühler Teil der Großen Straße würden demnach 63 dB als Lärmobergrenze und damit 3 Dezibel mehr als auf der gegenüber im Mischgebiet liegenden Wohltorfer Straßenseite gelten.</p> <p>Ferner ist mit Blick in die Zukunft die Erkenntnis unbestritten, dass „Home Office“ immer mehr zunehmen wird; dem würde ein Abbau von Wohnflächen zuwiderlaufen.</p> <p>Abschließend sollte man sich der Tatsache nicht verschließen, dass kleinere Geschäfte durch den Online-Handel immer weniger wirtschaftlich überlebensfähig erscheinen und somit das vermeidbare Risiko zusätzlichen Leerstandes besteht, wie sich das selbst in den Nachbargemeinden überall zeigt.</p> <p>Unser Appell an den Bauausschuss wie auch an die politischen Parteien in Aumühle lautet daher: Fügen Sie den baulichen Fehlentscheidungen der Vergangenheit bezüglich der Großen Straße keine weiteren Probleme hinzu und nehmen Sie Abstand von Ihrem zweifelhaften Vorhaben!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung

#

Feldt

Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de]
Gesendet: Freitag, 11. November 2022 09:06
An: Kühli; 'lichtin@bsk-moelln.de'; Feldt
Betreff: Aumühle, 2. Änd. B-Plan 9, Stellungnahme Petersen



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Gade-Müller

=====
Amt Hohe Elbgeest
Bauamt
Christine Gade-Müller
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
Tel.: 04104/990-607
Fax.: 04104/990-7607
=====

Fe
x

Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand.
Vielen Dank für Ihr Verständnis!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: webmaster@amt-hohe-elbgeest.de <webmaster@amt-hohe-elbgeest.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. November 2022 16:51
An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de>
Betreff: [EXTERN] Nachricht über www.amt-hohe-elbgeest.de

Name : [REDACTED]
Telefonnummer : [REDACTED]
Email : [REDACTED]
Anschrift : [REDACTED]

Anliegen : Betr.2.Änderung Bebauungsplan Nr. 9 - Aumühle Sehr geehrte Frau Gade-Müller,
Zur Änderung in ein urbanes Gebiet einige Anmerkungen/Fragen Nicht jedes Gebäude hat meines Erachtens nach z.Zeit Ge werbe. Bei Verkauf oder Vererbung und Neubau wäre es dann Pflicht. Wer kontrolliert eigentlich zur Zeit den jetzigen Gewerbeanteil in den Neubauten Große Str. 7, 11 und 20?
Nicht jedes Gewerbe hat heute ein Ladengeschäft und sieht dann ebenso wie ein modernes Wohnhaus aus.
Sollte sich neues florierendes Gewerbe ansiedeln wird der Verkehr und die Parkplatzsituation der Großen Str. Höhe Schwieker und Penny sicher noch katastrophaler.
Wie viele Anfragen von Gewerbetreibenden, die in Aumühle neue Geschäfte eröffnen möchten, hat die Gemeinde?
Wenn Gewerbeflächen leer stehen sieht es nicht sehr schön aus. Ich habe da z.B. die Leerstände in Bergedorf vor Augen.
Grundsätzlich halte ich die Möglichkeiten in einem urbanen Gebiet für nicht so schlecht, allerdings wäre die Gewerbegröße pro Einheit zu überdenken.
Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="560 191 801 338" data-label="Text"> <p>Amt Hohe Elbgeest Eing. 15. Nov. 2022 h Amt W</p> </div> <div data-bbox="147 376 421 453" data-label="Text"> <p>Gemeindeverwaltung Aumühle Der Bürgermeister Bismarckallee 21</p> </div> <div data-bbox="147 474 521 622" data-label="Text"> <p>21521 Aumühle Eingang 17. Nov. 2022</p> </div> <div data-bbox="492 359 790 550" data-label="Text"> <p>Gemeinde Aumühle Der Bürgermeister Eing.: 14. Nov. 2022</p> </div> <div data-bbox="425 606 537 646" data-label="Text"> <p>Projektnummer: 22-00016</p> </div> <div data-bbox="627 606 705 646" data-label="Text"> <p>Bearbeiter rb</p> </div> <div data-bbox="840 606 929 646" data-label="Text"> <p>Datum: 11.11.2022</p> </div> <div data-bbox="112 705 551 734" data-label="Text"> <p>Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 "Billenkamp"</p> </div> <div data-bbox="112 810 398 837" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="112 858 909 938" data-label="Text"> <p>nach der Teilnahme an der Informationsveranstaltung zur Änderung des Bebauungsplanes und der Veröffentlichung habe ich noch Klärungsbedarf, bzw. bin ich in einigen Punkten mit dem vorliegenden Entwurf nicht einverstanden.</p> </div> <div data-bbox="112 959 929 1088" data-label="Text"> <p>Bezüglich der Gewerbeflächen bei einem Neubau hatte ich die Erklärung auf der Informationsveranstaltung dahingehend verstanden, das mind. 25% der Grundfläche des Erdgeschosses als Gewerbefläche verpflichtend wären. Nun lese ich unter 1.2, daß dies lediglich zulässig wäre, wenn es beabsichtigt wird. Wie verhält es sich nun hiermit und wer entscheidet darüber?</p> </div> <div data-bbox="112 1109 925 1214" data-label="Text"> <p>Unter 3.1 fehlt mir eine zulässige Außenwandgestaltung aus metallenen Werkstoffen. Metallene Werkstoffe sind langlebig und nachhaltig. Sie werden, speziell in Falztechnik, häufig als Verkleidungselemente an Giebeln, Unterschlügen und anderen Konstruktionen verwendet. Warum soll dies nicht weiter zulässig sein?</p> </div> <div data-bbox="112 1235 931 1437" data-label="Text"> <p>Bei den Dachformen wird das Mansarddach zuerst angeführt. Wenn man aber die zulässigen Dachneigungen (max. 38°/48°) betrachtet wird eine Ausführung als Mansarddach ausgeschlossen. Bei einem Mansarddach wird die Dachfläche am sogenannten Dachbruch nochmals abgeknickt und hat dadurch zwei unterschiedliche Dachneigungen. Speziell die untere Dachfläche zur Traufe ist erheblich stärker geneigt und könnte entsprechend der Vorgaben nicht ausgeführt werden. Wurde dieses versehentlich nicht berücksichtigt oder wird es gewünscht Gebäude mit einem Mansarddach zukünftig nicht mehr im Ortsbild der betreffenden Bereiche vorzufinden?</p> </div>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Der unter 3.3 angeführte Begriff "Klarfarbe" ist mir nicht bekannt. Möglicherweise habe ich den Begriff fehlinterpretiert, denn es gibt in dem Bereich bisher Gebäude mit rein-weißen Außenwänden. Soll dies zukünftig untersagt werden?</p> <p>Bei der Aufstellung von Carports und Stellplätzen wird der Begriff Straßenbegrenzungslinie angeführt. Da ich ansonsten sehr wenig mit Bebauungsplänen zu tun habe kenne ich diesen Begriff nicht. Handelt es sich hierbei um die Grundstücksgrenze oder die Bordsteinkante? Es ist für mich nicht nachvollziehbar weshalb Stellplätze und Carports nicht mit einem Mindestabstand von 3,00 Metern in Längsrichtung errichtet werden dürfen. Gerade im Hinblick der derzeitigen Parksituation und des Verkehrs in diesem Bereich erscheint es mir ungefährlicher aus einer Längsposition in die Straße einzufahren. Welche Gründe sprechen gegen eine solche Anwendung?</p> <p>In Erwartung Ihrer Antwort grüßt Sie freundlich</p> 