

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/153/2023 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 15.03.2023 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 zum Thema Urbanes Gebiet -		
Beratungsfolge:		
Datum 30.03.2023	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Sachverhalt:

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der letzten Sitzung des Bauausschusses beraten und der Gemeindevertretung empfohlen, diesen in der Sitzung am 15.03.2023 zu fassen. Einen Tag vor der Sitzung der Gemeindevertretung sind Fragen aufgetreten, deren Beantwortung nicht kurzfristig geklärt werden konnten, sodass die Beratung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 von der Tagesordnung genommen werden musste.

Das Büro BSK hat am 14.03.2023 die der Vorlage beigefügten Unterlagen an den Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur übersendet, um Fragen zu Festsetzungen im Urbanen Gebiet zu klären. Die Antworten stehen derzeit noch aus. Sollten sie bis zur Sitzung eingehen, werden sie in Allris nachträglich eingestellt. Gerichtsurteile zum Thema Urbanes Gebiet sind noch nicht vorhanden, weil der Gebietstyp erst vor ein paar Jahren eingeführt worden ist.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

- 1 Fragen Urbanes Gebiet
- 2 Gewerbebetriebe
- 3 Grundstücksgrößen
- 4 textliche Festsetzungen
- 5 Abgrenzung und Schnittmengen
- 6 Teilanworten vom Kreis - Urbanes Gebiet

Fragen von BSK an den Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur zum Thema Urbanes Gebiet:

Innerhalb eines Mischgebietes sind alle in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen nur anteilig zulässig. Hierzu die Frage in welchem Verhältnis sind die Nutzungen in einem Mischgebiet zulässig?

Das Mischgebiet verliert unserer Auffassung nach den Gebietscharakter, wenn nur eine Nutzung dort vorhanden ist. Wenn zum Beispiel nur Wohngebäude in einem Mischgebiet vorhanden sind, ist es kein Mischgebiet mehr.

Die Gemeinde möchte gerne Ihre Einkaufsstraße, die Große Straße, strukturiert städtebaulich zielführend durchplanen.

Als der Bebauungsplan Nr. 9 unter anderem mit der Große Straße aufgestellt wurde, war es nicht möglich ein urbanes Mischgebiet (ab 2017 möglich) festzusetzen. Die Gemeinde hatte sich daraufhin entschlossen für den Bereich ein Mischgebiet festzusetzen.

Aufgrund des Siedlungsdrucks in der Gemeinde in Aumühle erscheint durch erteilte Baugenehmigungen der Charakter des Mischgebietes und das Planungsziel der Gemeinde verloren zu gehen, deshalb stellt diese die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf.

Die Gemeinde möchte jetzt für den Bereich, der vorher als Mischgebiet festgesetzt war, ein urbanes Gebiet festsetzen in den geringfügigen Festsetzungen erfolgen, um diese Straße als kleine Einkaufsstraße der Gemeinde Aumühle erhalten zu können.

Als Unterlagen fügen wir einen Plan bei, in dem wir gekennzeichnet haben, welche Betriebe sich in der Große Straße befinden.

Zusätzlich auch einen Plan, in dem wir für kleine Grundstücke durchgerechnet haben, welche Geschossflächen auf diesen kleinen Grundstücken möglich sind. Welche Folgerungen sich daraus ergeben, erläutern wir nachfolgend.

Ebenfalls haben wir eine Tabelle mit den 5 wichtigsten Nutzungen urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet und Gewerbegebiet mit einer vereinfachten Darstellung von Abgrenzung und Schnittmengen erstellt.

Gleichzeitig haben wir Ihnen Alternativvorschläge für Festsetzungen vorgelegt, mit der Bitte zu prüfen, ob dies rechtlich so möglich ist.

Jetzt zu den Fragen:

1. Bei der Betrachtung eines Mischgebietes ist für uns wichtig zu wissen, welches Gebiet für die Ermittlung der anteiligen Nutzungen herangezogen wird. Kleine Gebiete durch Straßen getrennt oder der ganze Plangeltungsbereich oder einzelne Grundstücke?

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen ist für uns nicht erkennbar, welches Prinzip und welche Gebietsabgrenzung genommen wird für die Beurteilung und Nutzung eines Mischgebietes, insbesondere hier in Aumühle.

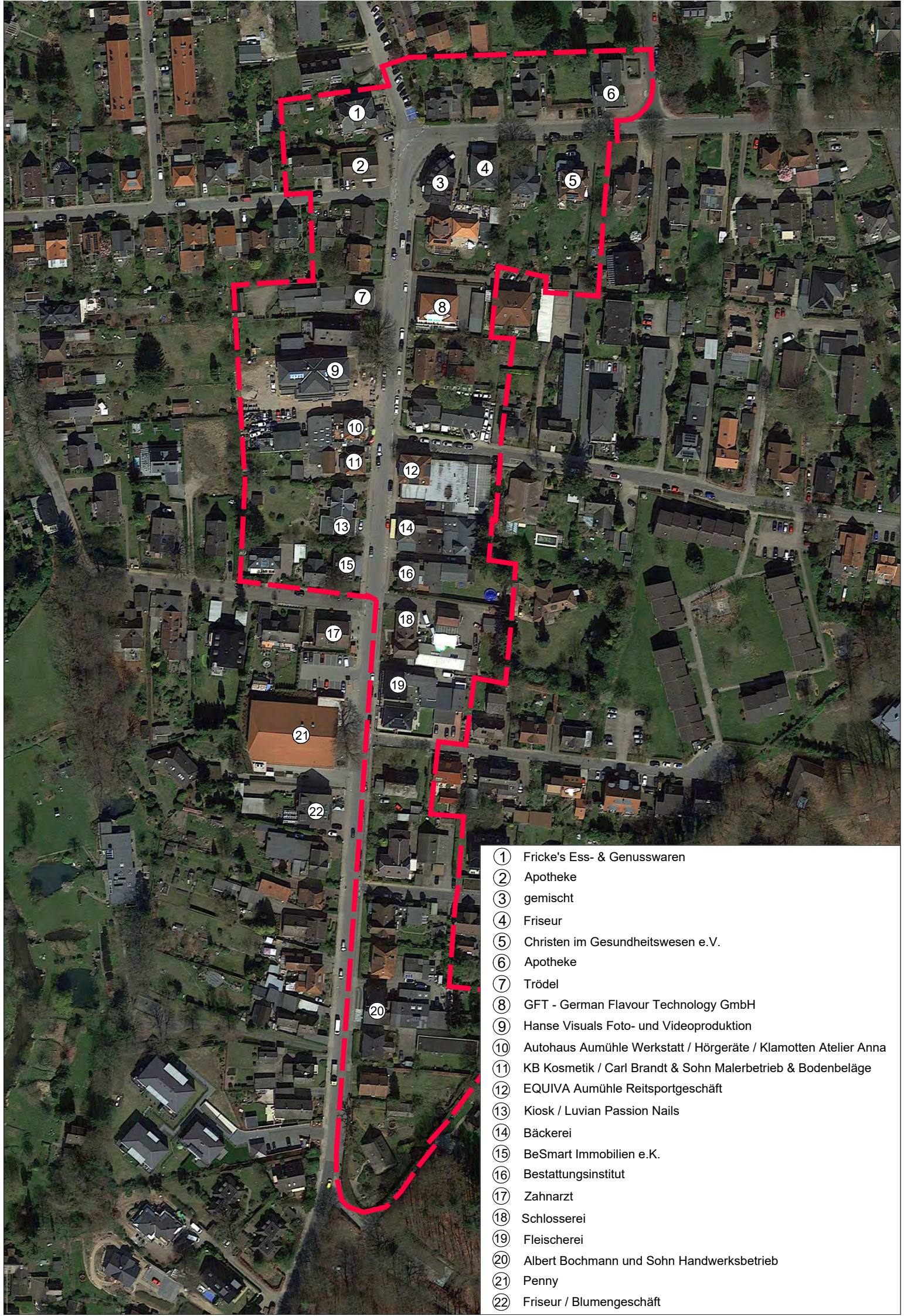
2. Die Gemeinde setzt ein urbanes Gebiet fest und schreibt in diesem vor, dass im Erdgeschoss 25% der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden müssen. Durch diese Festsetzung kann es bei kleinen Grundstücken zu Härten kommen und hierzu die Frage: Ist es möglich Begrenzungen in der Geschossfläche des Erdgeschosses festzulegen ab wann diese 25% überhaupt erforderlich sein müssen. Hierzu haben wir zur bisherigen Beschlussvorlage des Textes Ziffer 1.2 drei Alternativvorschläge beigefügt mit der Bitte um Überprüfung, ob derartige Überlegungen in einem urbanen Gebiet mit derartigen Festsetzungen möglich sind.

In einem urbanen Gebiet gibt es keine prozentualen Festlegungen von bestimmten Nutzungen die erforderlich sind in einem urbanen Gebiet. Wir gehen aber davon aus, dass eine einseitige Nutzung auch in einem urbanen Gebiet dazu führen könnte, dass dieses „kippt“, z. B. wenn innerhalb eines urbanen Gebietes nur Wohngebäude errichtet werden, kann es kein urbanes Gebiet mehr sein, sondern es wäre ein Wohngebiet.

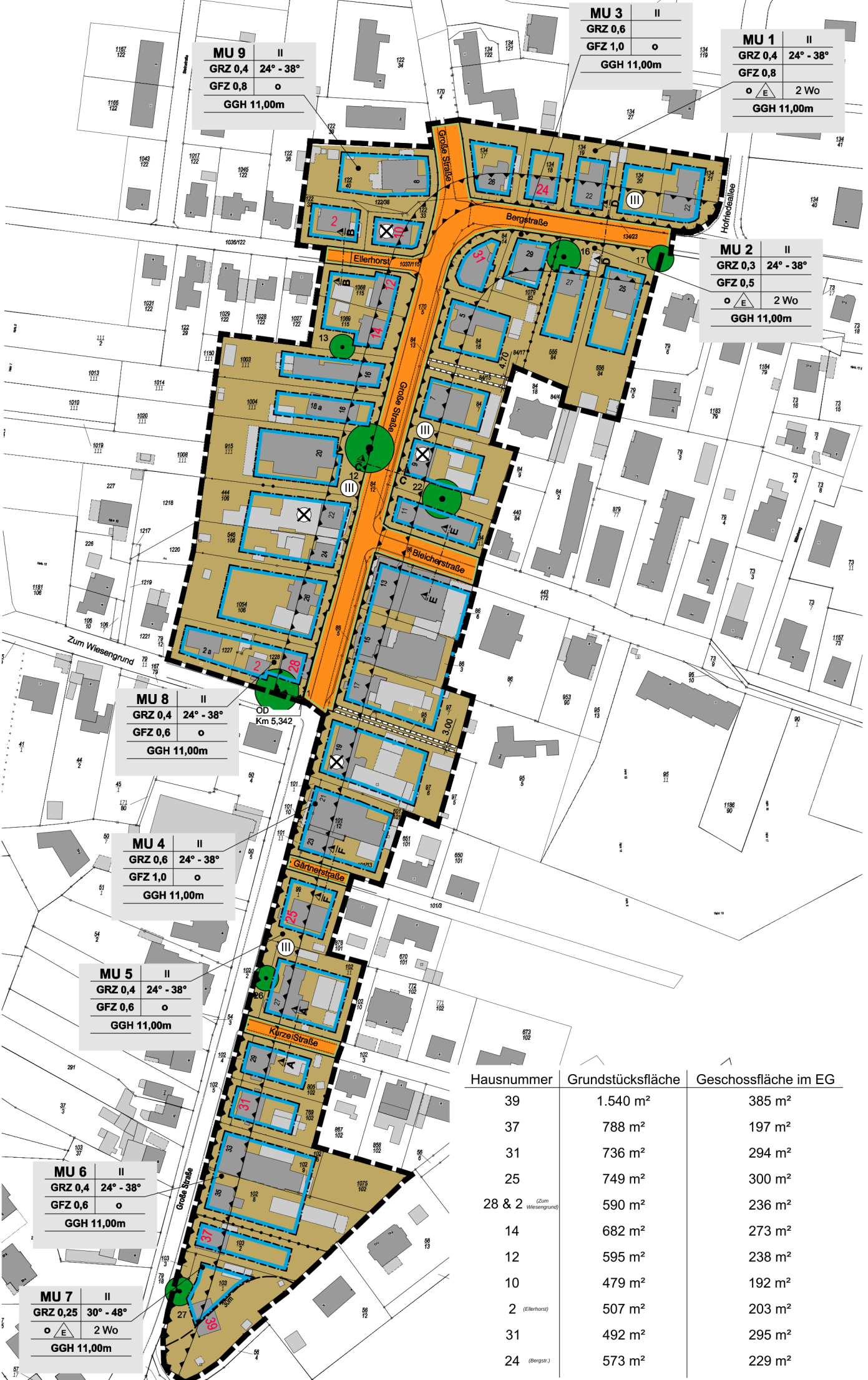
Hier wäre es für uns wichtig zu wissen, ob diese vorgenannte Überlegung richtig ist.

3. Die Lärmimmissionen innerhalb eines urbanen Gebietes sind um 3 dB höher als die in einem Mischgebiet.

Kann für ein urbanes Gebiet, durch eine Straße getrennt von einem Mischgebiet oder einem Wohngebiet getrennt, festgesetzt werden, dass innerhalb des betroffenen urbanen Gebietes nur die Höchstwerte des Mischgebietes zulässig sind. Hierzu wären wir Ihnen auch dankbar, wenn wir eine Antwort erhalten würden.



- ① Fricke's Ess- & Genusswaren
- ② Apotheke
- ③ gemischt
- ④ Friseur
- ⑤ Christen im Gesundheitswesen e.V.
- ⑥ Apotheke
- ⑦ Trödel
- ⑧ GFT - German Flavour Technology GmbH
- ⑨ Hanse Visuals Foto- und Videoproduktion
- ⑩ Autohaus Aumühle Werkstatt / Hörgeräte / Klamotten Atelier Anna
- ⑪ KB Kosmetik / Carl Brandt & Sohn Malerbetrieb & Bodenbeläge
- ⑫ EQUIVA Aumühle Reitsportgeschäft
- ⑬ Kiosk / Luvian Passion Nails
- ⑭ Bäckerei
- ⑮ BeSmart Immobilien e.K.
- ⑯ Bestattungsinstitut
- ⑰ Zahnarzt
- ⑱ Schlosserei
- ⑲ Fleischerei
- ⑳ Albert Bochmann und Sohn Handwerksbetrieb
- ㉑ Penny
- ㉒ Friseur / Blumengeschäft



MU 9 II
 GRZ 0,4 24° - 38°
 GFZ 0,8 ○
 GGH 11,00m

MU 3 II
 GRZ 0,6
 GFZ 1,0 ○
 GGH 11,00m

MU 1 II
 GRZ 0,4 24° - 38°
 GFZ 0,8
 ○ E △ 2 Wo
 GGH 11,00m

MU 2 II
 GRZ 0,3 24° - 38°
 GFZ 0,5
 ○ E △ 2 Wo
 GGH 11,00m

MU 8 II
 GRZ 0,4 24° - 38°
 GFZ 0,6 ○
 GGH 11,00m

MU 4 II
 GRZ 0,6 24° - 38°
 GFZ 1,0 ○
 GGH 11,00m

MU 5 II
 GRZ 0,4 24° - 38°
 GFZ 0,6 ○
 GGH 11,00m

MU 6 II
 GRZ 0,4 24° - 38°
 GFZ 0,6 ○
 GGH 11,00m

MU 7 II
 GRZ 0,25 30° - 48°
 ○ E △ 2 Wo
 GGH 11,00m

Hausnummer	Grundstücksfläche	Geschossfläche im EG
39	1.540 m ²	385 m ²
37	788 m ²	197 m ²
31	736 m ²	294 m ²
25	749 m ²	300 m ²
28 & 2 (Zum Wiesengrund)	590 m ²	236 m ²
14	682 m ²	273 m ²
12	595 m ²	238 m ²
10	479 m ²	192 m ²
2 (Erlenhorst)	507 m ²	203 m ²
31	492 m ²	295 m ²
24 (Bergstr.)	573 m ²	229 m ²

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

BISHERIGE BESCHLUSSVORLAGE

1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses für Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen (nicht Wohnungen), die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nur zulässig sind.

Die 25% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Dies gilt nur bei Neubauten.

ALTERNATIVE FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE

1.

1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses für gewerbliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und andere Einrichtungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Verwaltung, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nur zulässig sind. Wohnungen in diesem Anteil der Geschossfläche sind unzulässig.

Die 25% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

2.

1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses für gewerbliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und andere Einrichtungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Verwaltung, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nur zulässig sind. Wohnungen in diesem Anteil der Geschossfläche sind unzulässig.

Die vorgenannte textliche Festsetzung ist bei einer Geschossfläche des Erdgeschosses über 300 m² anzuwenden.

Die 25% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

3.

1.2 Innerhalb des urbanen Gebietes wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss einer baulichen Anlage mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses für gewerbliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und andere Einrichtungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel und Verwaltung, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, nur zulässig sind. Wohnungen in diesem Anteil der Geschossfläche sind unzulässig.

Die vorgenannte textliche Festsetzung ist nicht bei einer Geschossfläche des Erdgeschosses unter 300 m² und MU7 anzuwenden.

Die 25% der v.g. Nutzungen innerhalb des Erdgeschosses eines Bauvorhabens sind immer der Straßenseite, zur Große Straße und Bergstraße hin, einzurichten.

Abgrenzung und Schnittmengen	MU (urbanes Gebiet)	WA (allg. Wohngebiet)	MI (Mischgebiet)	MK (Kerngebiet)	GE (Gewerbegebiet)
	Wohngebäude	++	++	+ anteilig	+ anteilig
Geschäfts- und Bürogebäude	++	--	+ anteilig	++	++
Einzelhandel, Gastronomie, Hotel	++ (nicht großflächig)	+ (nur zur Versorgung des Gebiets)	+ anteilig (nicht großflächig)	++ (auch großflächig)	++
Sonstige Gewerbebetriebe	++ (nicht störend)	--	+ anteilig (nicht störend)	++	++
Verwaltung	++	--	+ anteilig	++	++
Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke	++	++	+ anteilig	++	- (nur ausnahmsweise)

Von: Thiessen@Kreis-RZ.de [mailto:Thiessen@Kreis-RZ.de]
Gesendet: Mittwoch, 29. März 2023 13:39
An: feldt@bsk-moelln.de
Cc: Behrmann@Kreis-RZ.de
Betreff: AW: [EXTERN] 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 Aumühle

Hallo Frau Feldt,

ich habe mich mit Ihren Fragestellungen anhand des Kommentares zur BauNVO auseinandergesetzt und kann Ihnen untenstehende Antworten nach meinem Rechtsempfinden geben. Einige Fragen sind sehr speziell und zielen auch auf eine spätere Genehmigungsfähigkeit ab. Deshalb werden wir die Fragestellungen in die Bauaufsicht geben. Sie hören wieder von uns sobald wir von dort Antworten erhalten haben.

Zu 1.: Für ein Mischgebiet wird eine quantitative und qualitative Durchmischung gefordert. Die Gleichgewichtigkeit ist nicht gegeben wenn eine der beiden Hauptnutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrscht. Es ist zulässig, dass auf Einzelflächen eine der Nutzungen überwiegt. Insofern interpretiere ich den Kommentar so, dass die wahrnehmbare Durchmischung für den gesamten Planbereich gilt.

Zu 2.: zu den prozentualen Festsetzungen wird sich die Bauaufsicht äußern. Im Unterschied zum Mischgebiet ist im urbanen Gebiet kein Gleichgewicht der Nutzungen erforderlich. Die Wohnnutzung kann überwiegen, aber andere Nutzungsarten dürfen nicht vollkommen verdrängt werden.

Zu 3.: Vor dem Hintergrund dass die Gemeinden die Möglichkeit haben einen weitergehenden Immissionsschutz zu erreichen und das Wohngebiet ja entsprechend hinsichtlich Lärm geschützt werden muss würde ich Ihre Frage mit Ja beantworten, wir werden aber auch diese Fragestellung noch der Bauaufsicht vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ulrike Thiessen

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
FD Regionalentwicklung u. Verkehrsinfrastruktur
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg

Tel: 04541-888-434