

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/153/2016	AZ: 21.11.2016	
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
Bebauungsplan Nr. 12 "Nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin" für das Gebiet: "Südlich und westlich des Mühlenteiches bis nördlich der Schönningstedter Straße sowie die Tankstelle und der P+R-Parkplatz südlich der Schönningstedter Straße" - Aufstellungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.12.2016	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
15.12.2016	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Der genaue Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Nördlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin“ ist der Anlage zu entnehmen. Zu dem Thema hat eine Arbeitssitzung am 26.10.2016 stattgefunden. Das Protokoll ist als Anlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet: "Südlich und westlich des Mühlenteiches bis nördlich der Schönningstedter Straße sowie die Tankstelle und der P+R-Parkplatz südlich der Schönningstedter Straße" wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Nördlich der Bahnlinie Hamburg – Berlin“ aufgestellt.

Planungsziel ist die Errichtung eines P + R-Parkplatzes in Form einer zweigeschossigen Parkpalette sowie die Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes ist das Planungsbüro BSK aus Mölln zu beauftragen.

Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von 14 Tagen im Amt Hohe Elbgeest, Fachdienst Planen und Bauen, Zimmer 34,

Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr _____ von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

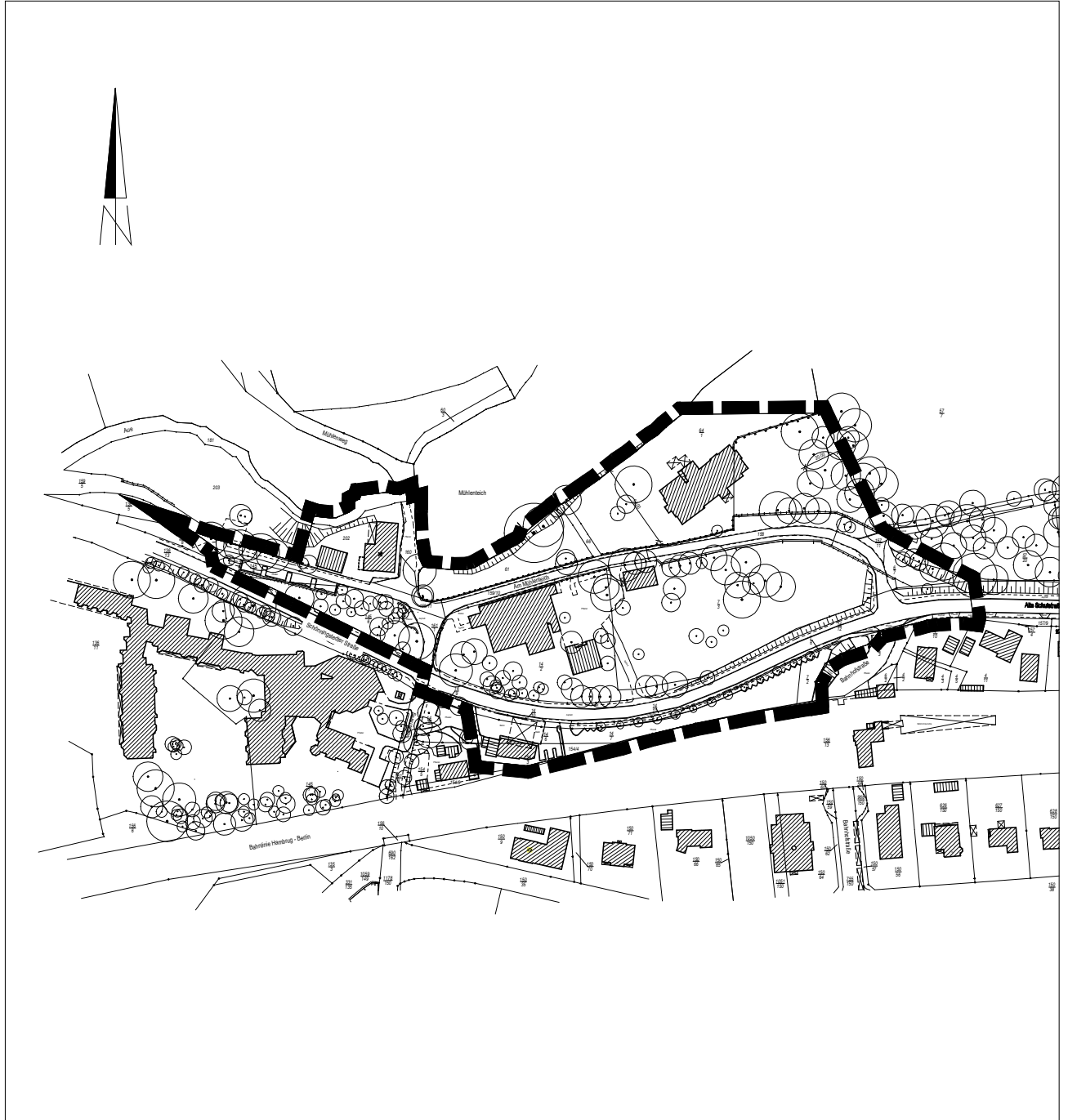
Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Nördlich der Bahnlinie Hamburg-Berlin" der Gemeinde Aumühle



Für das Gebiet: "Südlich und westlich des Mühlenteiches bis nördlich der Schönningstedter Straße
sowie die Tankstelle und der P+R-Parkplatz südlich der Schönningstedter Straße".

Übersichtsplan M 1:7500



ZEICHENERKLÄRUNG



Umgrenzung des Geltungsbereichs

B-Plan 12 „Am Mühlenteich“, Besprechung am 26.10.2016 um 13.00 h im Rathaus Aumühle

Teilnehmer:

Herr Kühl, Frau Lichtin, BSK:
Frau Gade-Müller, AHEG
Herr Czerwinski, Bauausschuss
Herr Johannsen, Bauausschuss
Herr Mylius, Bausausschuss Vorsitz

Themen:

Gebietsgrenzen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird verkleinert, siehe Lageplan. Das Augustinum, die Reithalle, die Straße „Am Gleise“ und die Wohnbebauung in der Straße „Alte Schulstraße“ sowie der Blumenladen im Mühlenweg werden nicht überplant.

Gründe hierfür ist die Nähe des Augustinum zur Bille und damit zum Naturschutzgebiet. Die Reithalle und ein Teil der Bebauung in der Straße „Am Gleise“ befinden sich im Waldabstandsstreifen. Bei der Wohnbebauung nördlich der Bahntrasse in der „Alten Schulstraße“ könnte es zu Problemen mit dem Lärmschutz kommen. Das Grundstück des Blumenladens im Mühlenweg gehörte in der Vergangenheit der Deutschen Bahn. Herr Kühl berichtet, dass diese Gebäude häufig keine Baugenehmigung besitzen, weil für damalige Bahnflächen anderes Recht galt. Die Bauaufsichtsbehörden müssen diese Gebäude dann heute als Schwarzbauten einstufen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn ist eine nachträgliche Baugenehmigung aufgrund der Lärmimmissionen kaum möglich.

Zukünftig heißt der Bebauungsplan Nr. 12 „Nördlich der Bahn“.

Einzelfestlegungen:

Parkpalette: Geschossigkeit, Fläche, zusätzliche Nutzung

Das Parkhaus soll nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen.

Die Gemeinde möchte die Parkpalette nicht selbst erbauen. Dafür soll ein Investor gefunden werden. Die Parkpalette soll gegen Entgelt genutzt werden können. Herr Kühl berichtet, dass bei Einführung von Parkgebühren für die Nutzung von P + R-Anlagen anfänglich die Autofahrer auf andere Bereiche ausgewichen sind. Zwischenzeitlich werden die P + R-Anlagen trotz Gebühren wieder verstärkt genutzt.

Der Abschnitt der Zuwegung zum Parkhaus über die Straße „Am Mühlenteich“ sollte öffentlich gewidmet werden. Die Gemeinde muss diese Fläche käuflich erwerben. Eigentümer der Flurstücke 158 und 157/11 ist Gregor von Bismarck und die Sachsenwald Immobilien GmbH.

Herr Johannsen teilt mit, dass Leopold von Bismarck nur den Bereich, der sich 10 m östlich des alten Tennisplatzes befindet für eine Parkpalette zur Verfügung stellen möchte. Die Fläche der Parkpalette berücksichtigt die Erhaltung einer Grünzone zwischen Parkpalette

und Hotel Italia. Der genaue Abstand zwischen dem Parkhaus und der angrenzenden Nutzung ist aber nicht abschließend geklärt.

Aus diesen Gründen wäre die Variante der Parkpalette von BSK nicht möglich. Die Variante von BSK benötigt eine größere Fläche, weil sie als Grundlage eine Stellplatzbreite von 2,70 m verwendet. Diese Breite ist nutzerfreundlicher als die früher verwendete Stellplatzbreite von 2,50 m. Aufgrund der Benutzungspflicht von Kindersitzen und der damit benötigten Bewegungsfläche der Autofahrer für die Befestigung der Kinder im Sitz, werden Stellplatzanlagen bei Supermärkten inzwischen mit einer größeren Stellplatzbreite geplant.

Die Varianten 1 bis 3 auf der Planzeichnung des städtebaulichen Entwurfs beruhen alle auf einen Entwurf von Herrn Johannsen. In Variante 1 sind jeweils 113 Stellplätze im EG und im OG dargestellt, mit einer Erweiterungsmöglichkeit von 40 Stellplätzen im EG. Die Variante 2 ist eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 126 bzw. 146 Stellplätzen. Die Variante 3 ist eine zweigeschossige Stellplatzanlage mit jeweils 113 bzw. 115 Stellplätzen pro Etage. Die Ein- und Ausfahrt ist getrennt und erfolgt über die Alte Schulstraße und Am Mühlenteich.

Die Variante 2, ebenerdige Stellplatzanlage, wird von Herrn Mylius kritisch angesehen, weil die Anzahl von 126 bzw. 146 Stellplätzen als zu gering erachtet wird. Durch den Wegfall von ca. 100 Stellplätzen unter den Bäumen vor der Reithalle, würden dann nur ca. 30 bis 50 zusätzliche Stellplätze entstehen. Diese würden bei weitem nicht ausreichen, die „wild“ in Bahnhofsnähe geparkten Autos aufzunehmen. Und gerade das soll ein Ziel der Planung sein.

Gastronomie:

Die Gebäude sollen maximal 2 Vollgeschosse und ein Satteldach oder Krüppelwalmdach haben.

Herr Johannsen legt Skizzen für mögliche Anordnungen von Baufeldern mit unterschiedlichen Nutzungen für das Grundstück Italia / Hotel (Leopold von Bismarck) vor. Mögliche Nutzungen sind eine Wohnbebauung und/oder ein Hotel. Die Gemeinde würde die Errichtung eines Hotels mit 50 Betten sehr begrüßen.

Das Hotel Waldesruh befindet sich vollständig in der Uferschutzzone von 50 m zum Mühlenteich. Eine Unterschreitung der Uferschutzzone ist im Bebauungsplan bei einer Ausweisung als Mischgebiet möglich. Das Baufeld sollte größer als das eigentliche Gebäude sein, weil die Außenterrasse als bauliche Anlage zählt, welche sich innerhalb des Baufeldes befinden muss.

Das Nebengebäude der Bismarckmühle befindet sich in keinem guten baulichen Zustand. Herr Czerwinski berichtet, dass es seitens des Betreibers Überlegungen gibt, das Gebäude abzurechen und ein neues Gebäude für Event-Zwecke zu errichten.

GRZ-Ausweisung

Herr Johannsen legt eine Flächenberechnung für die bereits vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück von Leopold von Bismarck vor. In Aumühle ist auf den großen Grundstücken überwiegend eine GRZ von 0,15 zulässig. In WA-Gebieten ist nach der BauNVO eine GRZ von 0,4 zulässig. Für Mischgebiete ist der Maximalwert der GRZ 0,6. In der Gegenüberstellung wird dargestellt, wie viel Fläche bei einer GRZ von 0,15 und 0,4 bebaut werden kann.

Im B-Plan Nr. 9 „Billenkamp“ ist im WA-Bereich überwiegend eine GRZ von 0,25 bis 0,3 zulässig. Die Grundstücke direkt an der Großen Straße sind als Mischgebiet festgesetzt und weisen eine GRZ von 0,4 oder 0,6 auf.

Es besteht Konsens, dass eine GRZ von 0,15 als zu niedrig angesehen wird. Eine Festlegung des Maximalwertes der GRZ und GFZ ist nicht erfolgt.

Ausweisung des Gebietstyps im B-Plan:

Zur Diskussion steht die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet, als Sondergebiet Hotel/Restaurant und als Wohnbebauung.

Für die Bereiche können unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden.

Problem bei der Ausweisung des gesamten Gebietes als Mischgebiet ist, dass dann auch 50 % als Wohnraum genutzt werden muss. Da bisher noch keine detaillierten Planungen des Grundstückseigentümers Leopold von Bismarck vorhanden sind, ist die richtige Ausweisung schwierig.

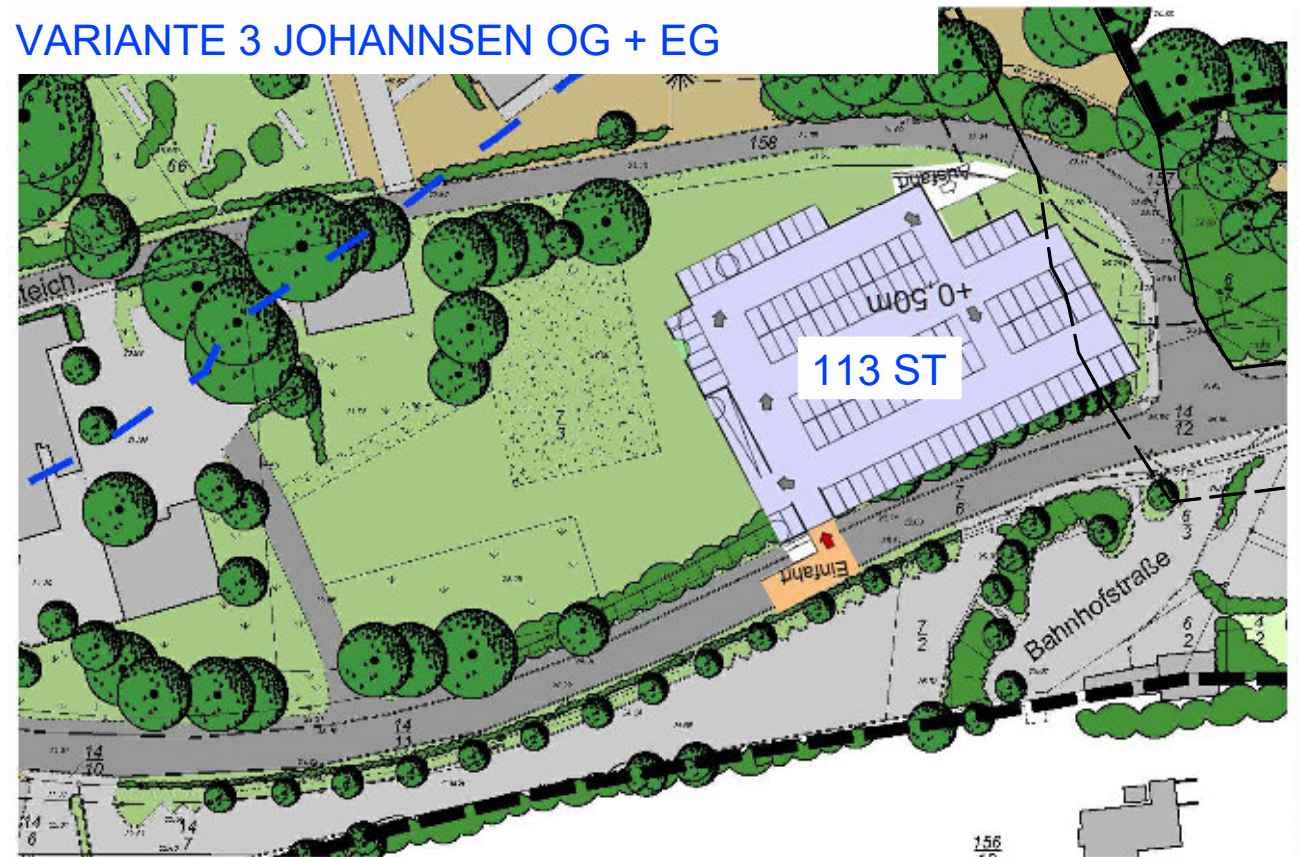
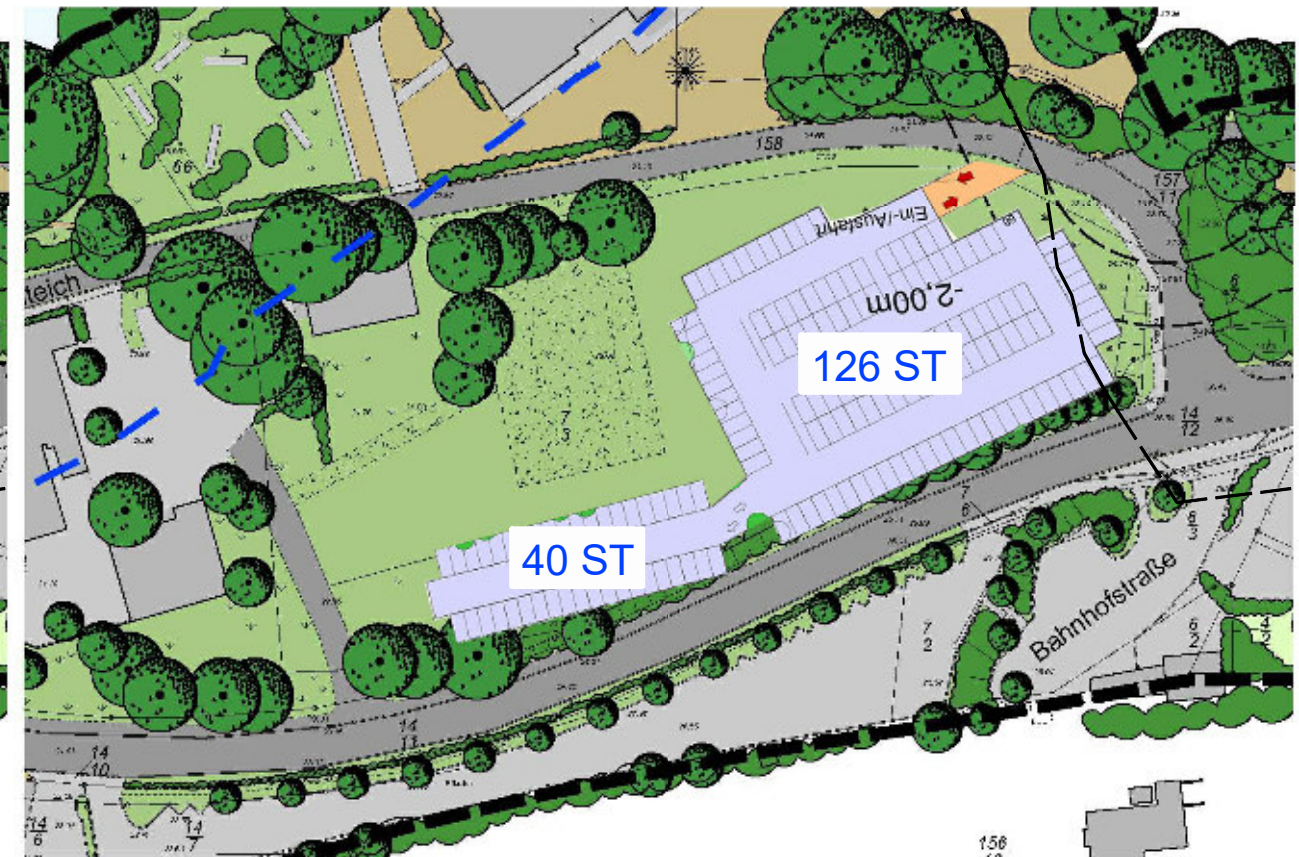
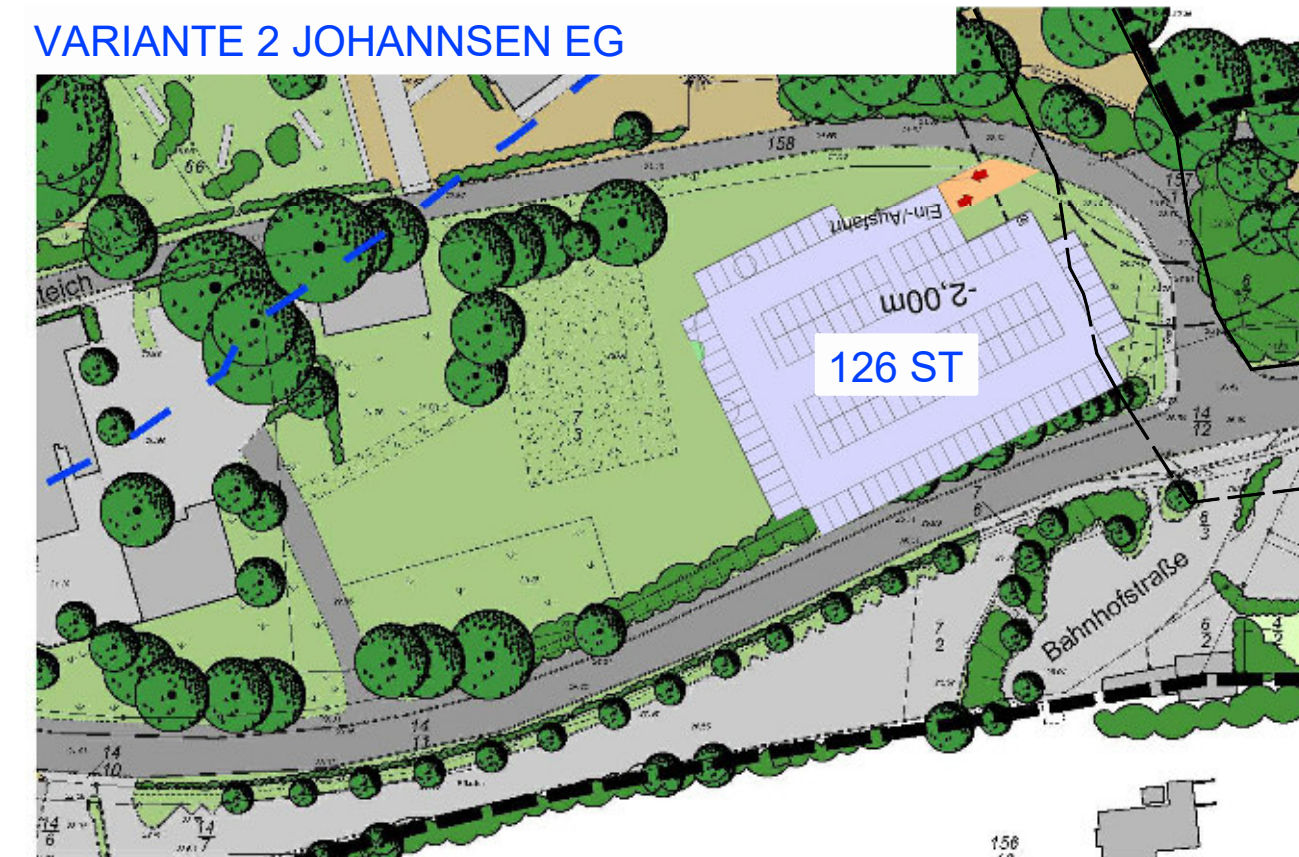
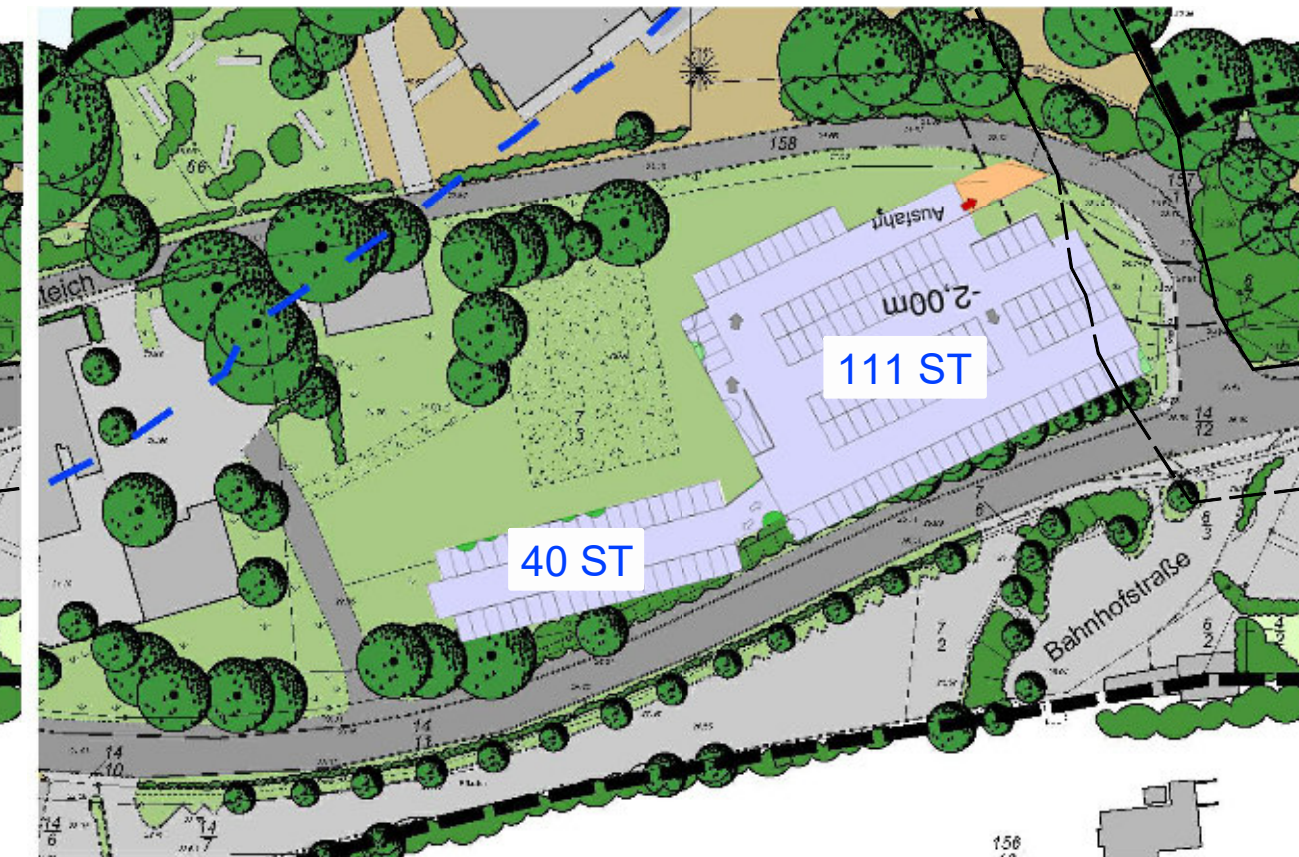
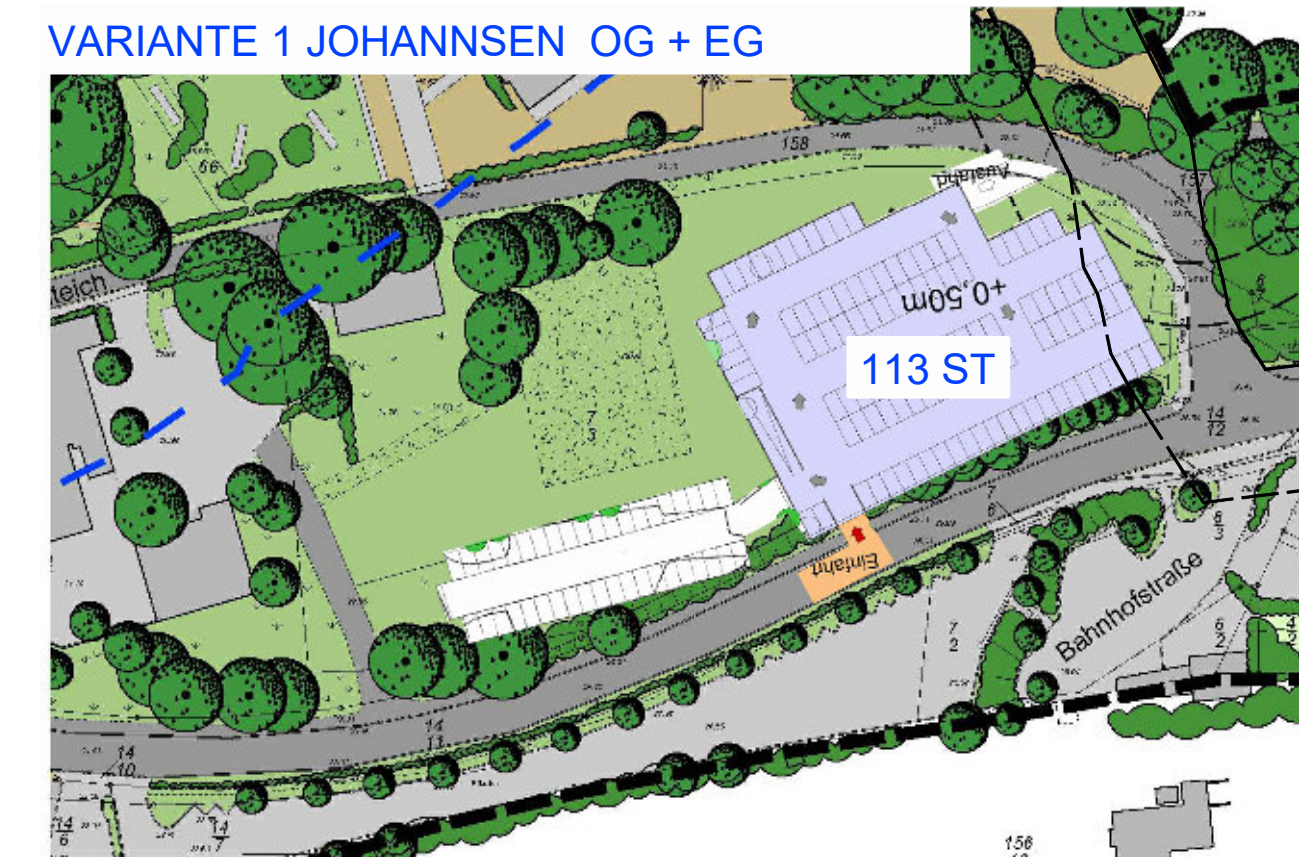
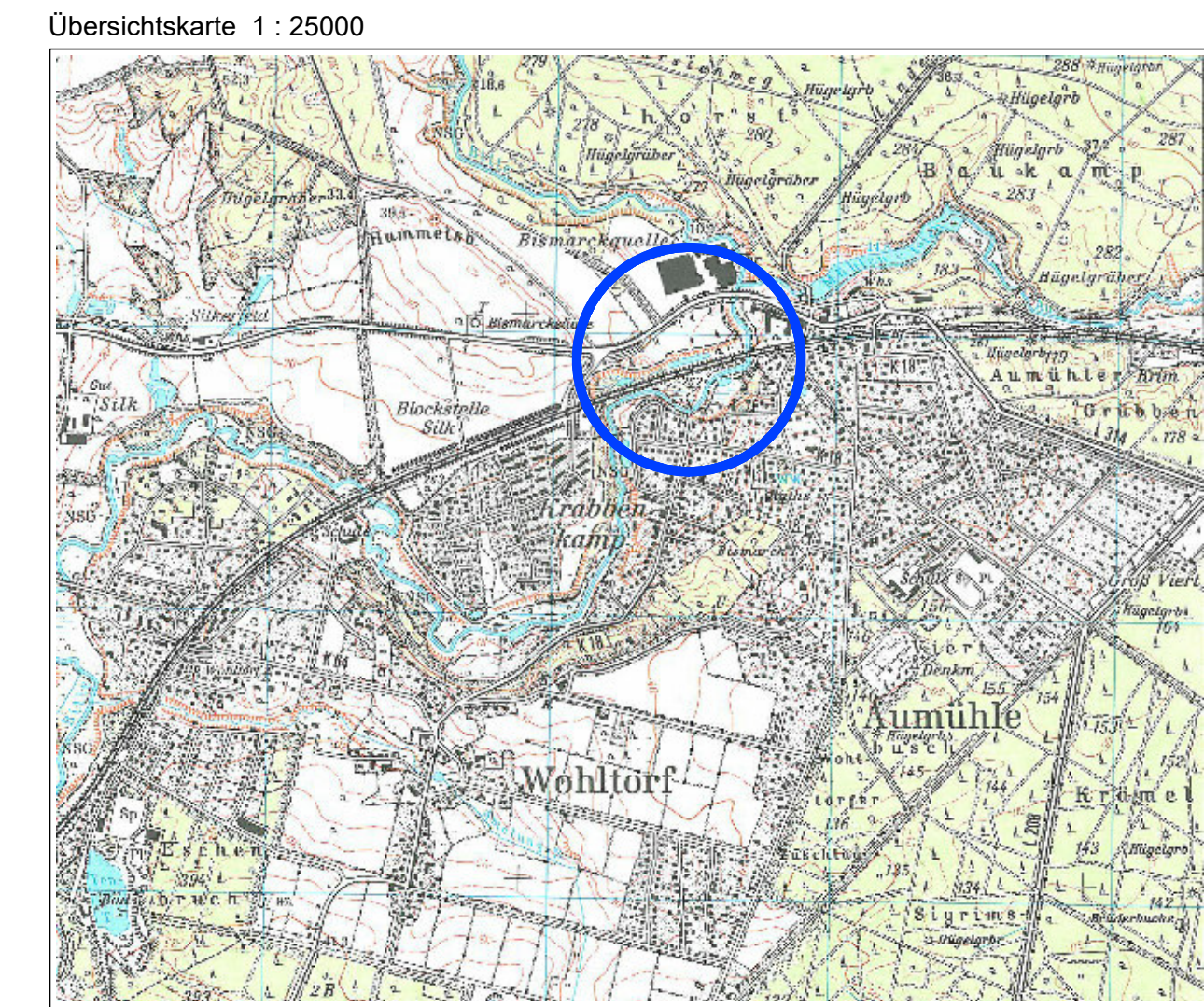
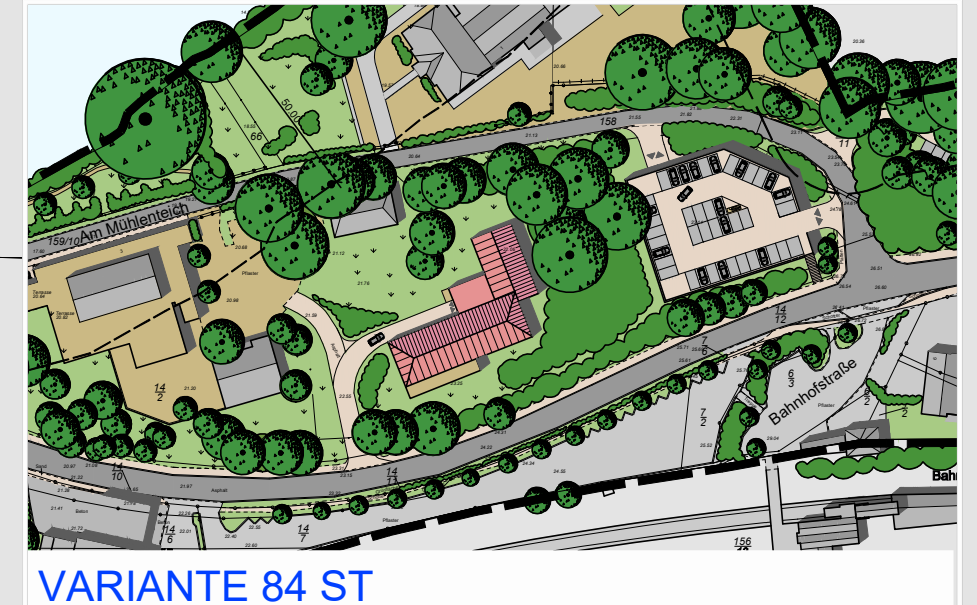
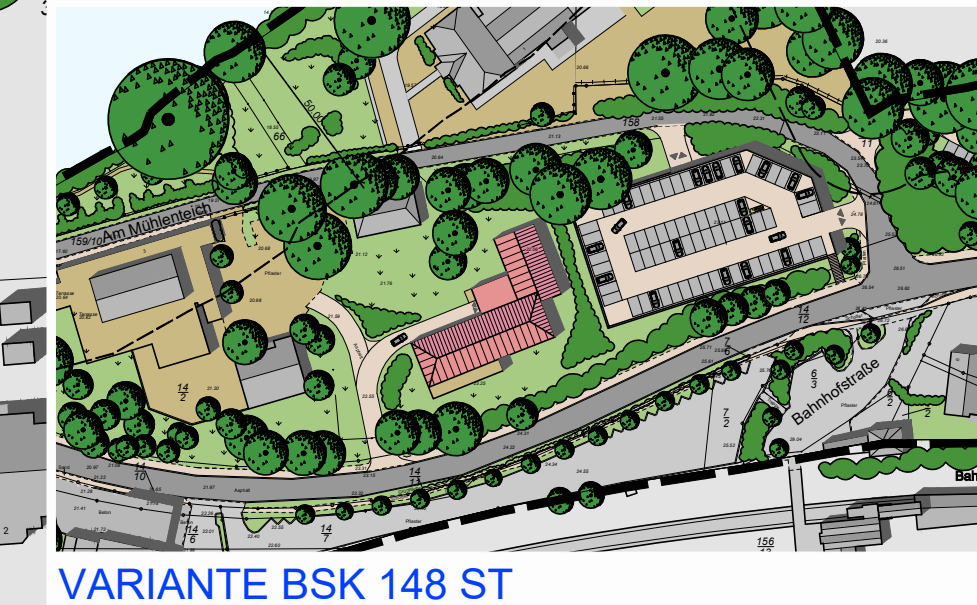
Herr Kühl klärt mit dem FD Regionalplanung, welche Gebietsausweisung für die Bereiche am besten geeignet ist.

Befangenheit Herr Johannsen

Frau Gade-Müller hat Bedenken bezüglich der Befangenheit von Herrn Johannsen im Planungsprozess des Bebauungsplanes Nr. 12. Wie allgemein im Bauausschuss bekannt ist, ist Herr Johannsen für die Familie von Bismarck häufiger als Architekt tätig (Holzschnitzelanlage Friedrichsruh, Bauvoranfrage für das Grundstück „Am Riesenbett 1“). Über dieses Thema entsteht eine Diskussion. Herr Johannsen hält sich nicht unbedingt für befangen, weil er derzeit in dem B-Plangebiet keinen Auftrag für die Familie von Bismarck wahrnimmt. Frau Gade-Müller klärt im Amt mit Herrn Jacob die Befangenheit von Herrn Johannsen.

Hinweis:

Herr Jacob hat die Rechtslage geprüft. Da Herr Johannsen als selbständiger Architekt tätig ist, ist die Befangenheit nach der Gemeindeordnung nicht unbedingt gegeben, weil keine unmittelbare wirtschaftliche Abhängigkeit besteht. Eine weitere Mitarbeit von Herrn Johannsen an dem Bebauungsplan wird aber als sehr kritisch angesehen und hat einen „negativen Beigeschmack“, da alle Grundstücke, außer dem öffentlichen Parkplatz, verschiedenen Mitgliedern der Familie von Bismarck gehören. Herr Jacob empfiehlt dem Bauausschuss über die Befangenheit von Herrn Johannsen abzustimmen. Sollte der Bauausschuss auch der Meinung sein, dass eine Befangenheit vorliegt, hat Herr Johannsen die Möglichkeit Beschwerde bei der Kommunalaufsicht einzureichen und eine weitere Prüfung vornehmen zu lassen. Bei der Abstimmung und Beratung über die Befangenheit hat Herr Johannsen die Sitzung für den Tagesordnungspunkt zu verlassen.



GEMEINDE AUMÜHLE



STÄDTEBAULICHER ENTWURF
B-PLAN NR. 12
VARIANTEN

Waldabstand
M 1:1000

