

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/017/2026 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 05.03.2026 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Anfrage über eine Befreiungsmöglichkeit zur Reduzierung der Anzahl der Stellplätze Steinstraße 1 - 4		
Beratungsfolge:		
Datum 25.03.2026	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle stellt seine Zustimmung zur Reduzierung der Stellplätze für die Umbaumaßnahmen und die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten auf den Grundstücken „Steinstraße 1-4“ in Aussicht.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Aumühle ist selbst Eigentümerin der beiden Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken „Steinstraße 1 – 4“. Geplant ist der Neubau und die Erweiterung auf 8 Dachgeschosswohnungen. Aufgrund der starken Umbaumaßnahmen der 4 Bestandswohnungen im DG sind diese als Neubau zu werten, zusätzlich kommen 4 ganz neue Wohnungen hinzu.

Die beiden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billenkamp“ sowie der gleichnamigen Erhaltungssatzung. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zu der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze vorhanden. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze notwendig. Für die bisherigen 16 Mietwohnungen im EG und OG sind nur insgesamt 8 Stellplätze vorhanden. Diese Wohnungen genießen Bestandsschutz und es müssen nicht die Anzahl an Stellplätze nachgewiesen werden, weil der Bebauungsplan erst später rechtswirksam wurde. Für die neuen Wohnungen im DG gilt dies nicht und es ist ein ausreichender Nachweis an Stellplätzen notwendig.

Die Gemeinde Aumühle benötigt jetzt selbst eine Abweichung von der oben genannten örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 9. Für diese Erteilung ist der Bauausschuss das Beschlussorgan und nicht die Gemeindevertretung. Für die weitere gemeindliche Planung des Bauvorhabens soll mit dieser Anfrage geklärt

werden, ob sich der Bauausschuss eine Zustimmung zur Abweichung von der Festsetzung vorstellen könnte.

Vorgeschlagen wird die Schaffung von 8 zusätzlichen Stellplätzen. Damit könnte der überwiegende Gehölzbestand im Vorgarten erhalten bleiben. Zur Verdeutlichung wird ein Lageplan mit 16 oder 24 Stellplätzen vorgelegt.

Bei einer Erteilung einer Abweichung vom B-Plan 9 besteht auch für andere Bauherren ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abweichung von der Anzahl an Stellplätzen.

Fall der Bauausschuss der Anfrage zustimmen möchte, besteht die Möglichkeit dahin zu argumentieren, dass eine Reduzierung der Anzahl an Stellplätzen nur bei Umbaumaßnahmen bei Bestandsgebäude und Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten zugestimmt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 Abweichungsantrag
- 2 Übersichtsplan - 16 Stellplätze
- 3 Detailplan - 16 Stellplätze
- 4 Übersichtsplan - 24 Stellplätze
- 5 Detailplan - 24 Stellplätze

VORHABEN	Ausbau Dachgeschoß
BAUGRUNDSTÜCK	Steinstraße 1 - 4, 21521 Aumühle
FLURSTÜCKE	73 / 11 (Flur 48, Gemarkung Sachsenwald)
B-PLAN	B-Plan 9 der Gemeinde Aumühle.

1. GRUND DER ANFRAGE

Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

An den beiden längsseitig gegenüberliegenden Gebäuderiegeln Steinstraße 1 - 4 in der Gemeinde Aumühle sollen die Dachgeschoße neu und erweitert ausgebaut werden.

Die beiden zweigeschoßigen, rechteckigen Gebäuderiegel 1 und 3 sowie 2 und 4 mit jeweils 2 Treppenaufgängen verfügen im Bestand über jeweils 2 Dachgeschoßwohnungen je Treppenaufgang, also 8 Wohnungen insgesamt.

Darüberhinaus ist im Bestand jeweils ein Teilbereich der Dachgeschoßflächen als nicht aufgebaute Abstellfläche angelegt.

Da der bestehende Ausbau dieser Dachgeschoßwohnungen veraltet und nicht mehr zeitgemäß ist, soll dieser erneuert und um die bisherigen Abstellflächen erweitert werden.

bisheriger Vorgang und aktueller Status

Um die oben beschriebene Baumaßnahme genehmigen zu lassen, wurde im Sommer 2025 ein entsprechender Bauantrag bei dem Fachdienst Bauordnung Landkreis Herzogtum-Lauenburg eingereicht.

In der Baubeschreibung dieses Bauantrags wurde argumentiert, daß durch die geplante Überarbeitung der Dachgeschosse grundsätzlich keine neuen Wohneinheiten geschaffen, sondern lediglich die bestehenden Wohnungen umgebaut und erweitert werden.

Unter Berufung auf den Bestandsschutz wurde ausgeführt, dass aufgrund dieser Tatsache auch keine zusätzlichen PKW-Stellplätze gemäß des Bebauungsplan Nr. 9 nachzuweisen seien.

Dieser Argumentation folgte der Fachdienst Bauordnung jedoch nicht, vielmehr erging im Rahmen einer Nachforderung von Unterlagen die Auflage, die erforderlichen PKW-Stellplätze gemäß des in diesem Bereich gültigen Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Aumühle nachzuweisen.

Der relevante Auszug aus dem Text-Teil B des Bebauungsplans lautet wie folgt:

„Nr. 3.4 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bis zu einer Gesamtnettostellplatzfläche von 36 m² vorzusehen.“

Das vorbeschriebene Bauantragsverfahren wurde im Januar 2026 – aus Gründen, auf die an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden soll – ohne Ergebnis abgeschlossen.

Im Hinblick auf einen neu einzureichenden Bauantrag soll nun vorab die Möglichkeit einer potentiellen Zustimmung des zuständigen Bauausschusses der Gemeinde Aumühle zu einer Abweichung von der oben genannten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 9 abgeklärt werden.

Konkret wäre die Fragestellung an den Bauausschuß zu dieser Abweichung:

„Würde die Gemeinde Aumühle einer Reduzierung der gemäß Bebauungsplans Nr. 9 nachzuweisenden PKW-Stellplätze von 2 auf 1 PKW-Stellplatz je Wohneinheit zustimmen?“

Begründung siehe Folgeseite

2. BEGRÜNDUNG ZUR ABWEICHUNG

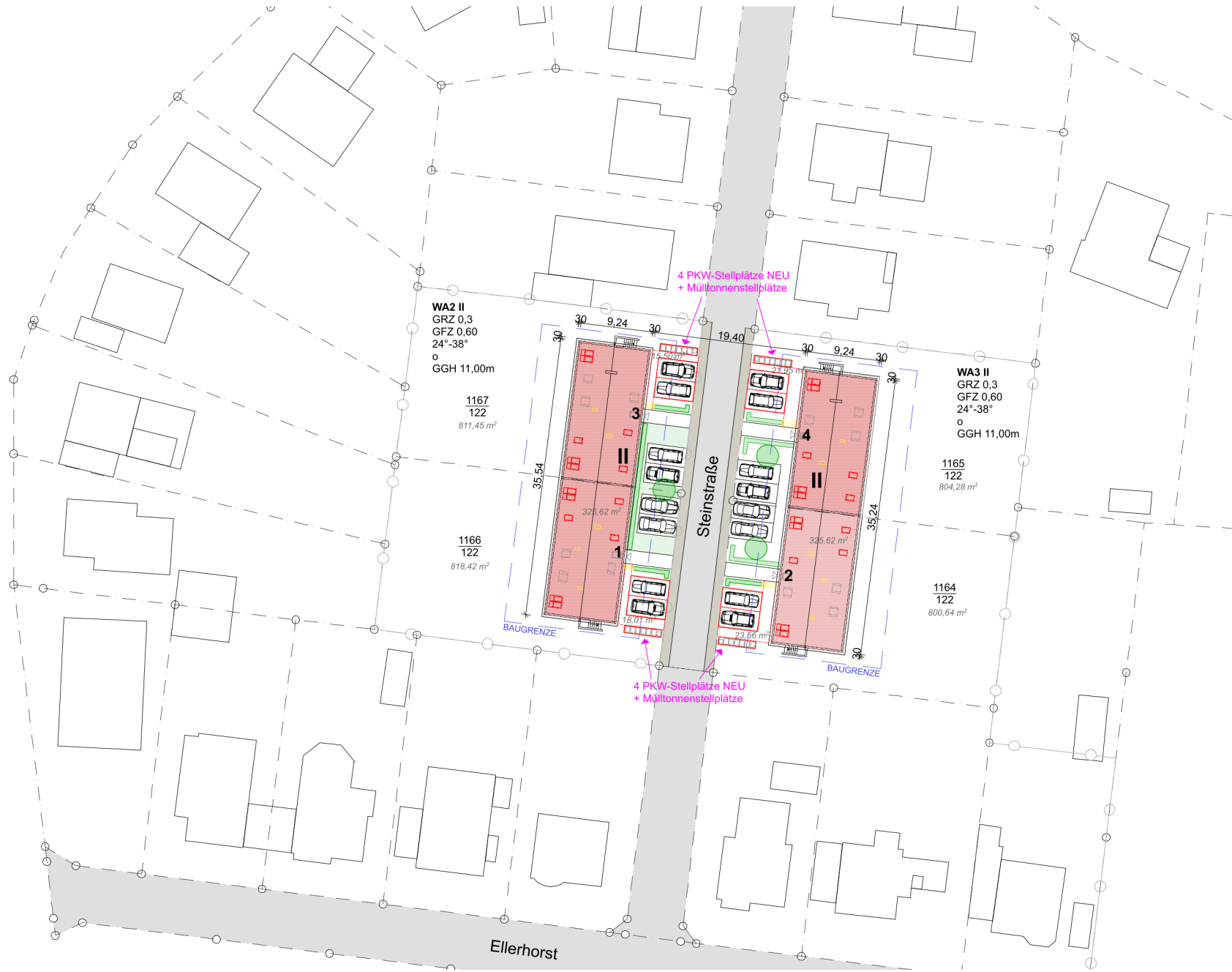
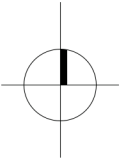
Die vorbeschriebene Abweichung ließe sich mit folgenden Argumenten begründen:

- 1) Im Bestand sind für ca. 20 Wohneinheiten 8 PKW-Stellplätze vorhanden, gemäß Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 9 wären für die 8 umzubauenden Wohneinheiten in den Dachgeschoßen insgesamt 16 zusätzliche PKW-Stellplätze zu schaffen, im Falle einer Zustimmung zur vorgeschlagenene Abweichung wären insgesamt 8 zusätzliche PKW-Stellplätze herzustellen
- 2) Die Schaffung von 16 zusätzliche PKW-Stellplätze entlang der Steinstraße würde das bisherige von Einzelhäusern geprägte, Straßenbild deutlich verändern, die bestehenden PKW-Stellplätze und dazwischen angelegte Grünstreifen müssten dazu rückgebaut und sehr flächenoptimiert bzw. stark komprimiert neu hergestellt werden
- 3) Für die Anordnung von zusätzlichen PKW-Stellplätze im rückseitigen Gartenbereich der jeweiligen Gebäuderiegel müßte neben der eigentlichen Stellplätzen ein größerer Flächenanteil der bisherigen Rasenflächen für die erforderliche Zufahrten neu versiegelt und entwässert werden. Dies würde nicht nur die Nutzung der hofseitigen Grünflächen einschränken, sondern auch auch den finanziellen Aufwand der Maßnahme deutlich erhöhen.
- 4) Die Forderung des Bebauungsplans Nr. 9 nach 2 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit , ohne eine Differenzierung zwischen Umbaumaßnahmen im Bestand oder Neubauten sowie der Größe der neugeschaffenen Wohneinheiten ist sehr verallgemeinert definiert und geht nicht auf die spezifischen Eigenschaften eines jeweiligen Vorhabens ein.

Hamburg, 09.03.2026



G. Moedebeck



PLANSTAND:

a	19.01.26	Ergänzung PKW-Stellplätze, Anpassung Nachforderungen 01	gm
Index	Datum	Änderungen	GEZ

PLANVERFASSER:

MOEDEBECK ARCHITEKT

GILBERT MOEDEBECK
FON 040 466 533 40
MAIL gm@moedebeck.net

DIPLOM-ING. ARCHITEKT
moh 0160 355 0382
WEB gm@moedebeck.net

Ifllandstr. 4 · 22087 Hamburg

ANMERKUNGEN:

PROJEKT:

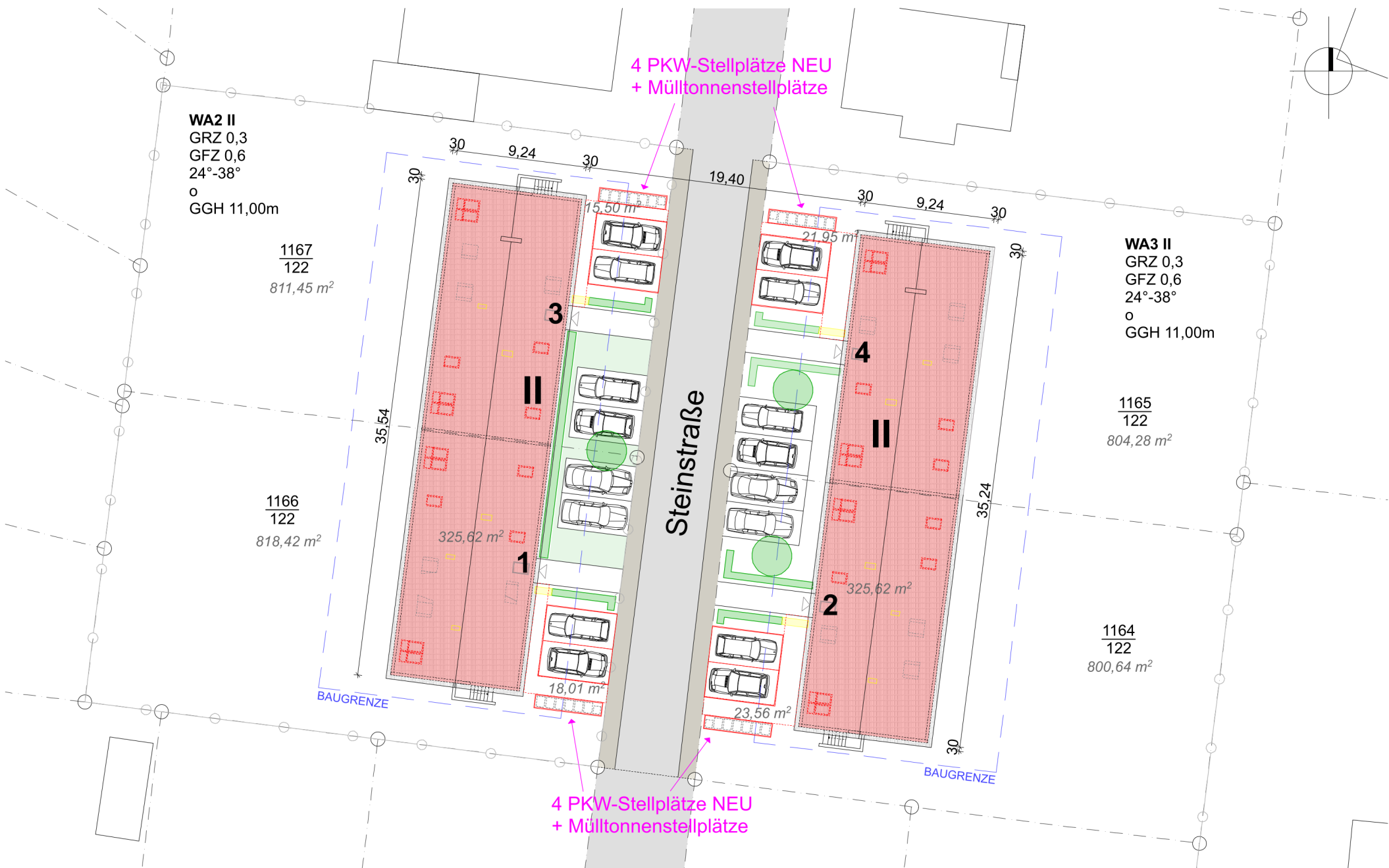
Ausbau Dachgeschoß
Steinstraße 1 - 4, 21521 Aumühle

BAUHERRIN:
Gemeinde Aumühle
c/o Theodor Schöne GmbH
Wendenstraße 29
20097 Hamburg

PLANBEZEICHNUNG:

LAGEPLAN - SANIERUNG DACHGESCHOß
Genehmigungsplanung

DATUM: 19.01.2026	FORMAT: 420 x 297 mm (DIN A3)	PROJEKTNUMMER: STE1_4-
MASSTAB: 1:500	GEZ: jb/gm	PLANNUMMER: BA-LP-500-
		INDEX: a



WA2 II
GRZ 0,3
GFZ 0,6
24°-38°
o
GGH 11,00m

1167
122
811,45 m²

1166
122
818,42 m²

WA3 II
GRZ 0,3
GFZ 0,6
24°-38°
o
GGH 11,00m

1165
122
804,28 m²

1164
122
800,64 m²

4 PKW-Stellplätze NEU
+ Mülltonnenstellplätze

4 PKW-Stellplätze NEU
+ Mülltonnenstellplätze

PLANSTAND:			
a	19.01.26	Ergänzung PKW-Stellplätze, Anpassung Nachforderungen 01	gm
Index	Datum	Änderungen	GEZ

PLANVERFASSER:

MOEDEBECK ARCHITEKT

GILBERT MOEDEBECK
FON 040 466 533 40
MAIL gm@moedebeck.net

DIPLOM-ING. ARCHITEKT
IFFLANDSTR. 4 • 22087 HAMBURG
MOBIL 0160 355 0382
WEB gm@moedebeck.net

ANMERKUNGEN:

--

PROJEKT:

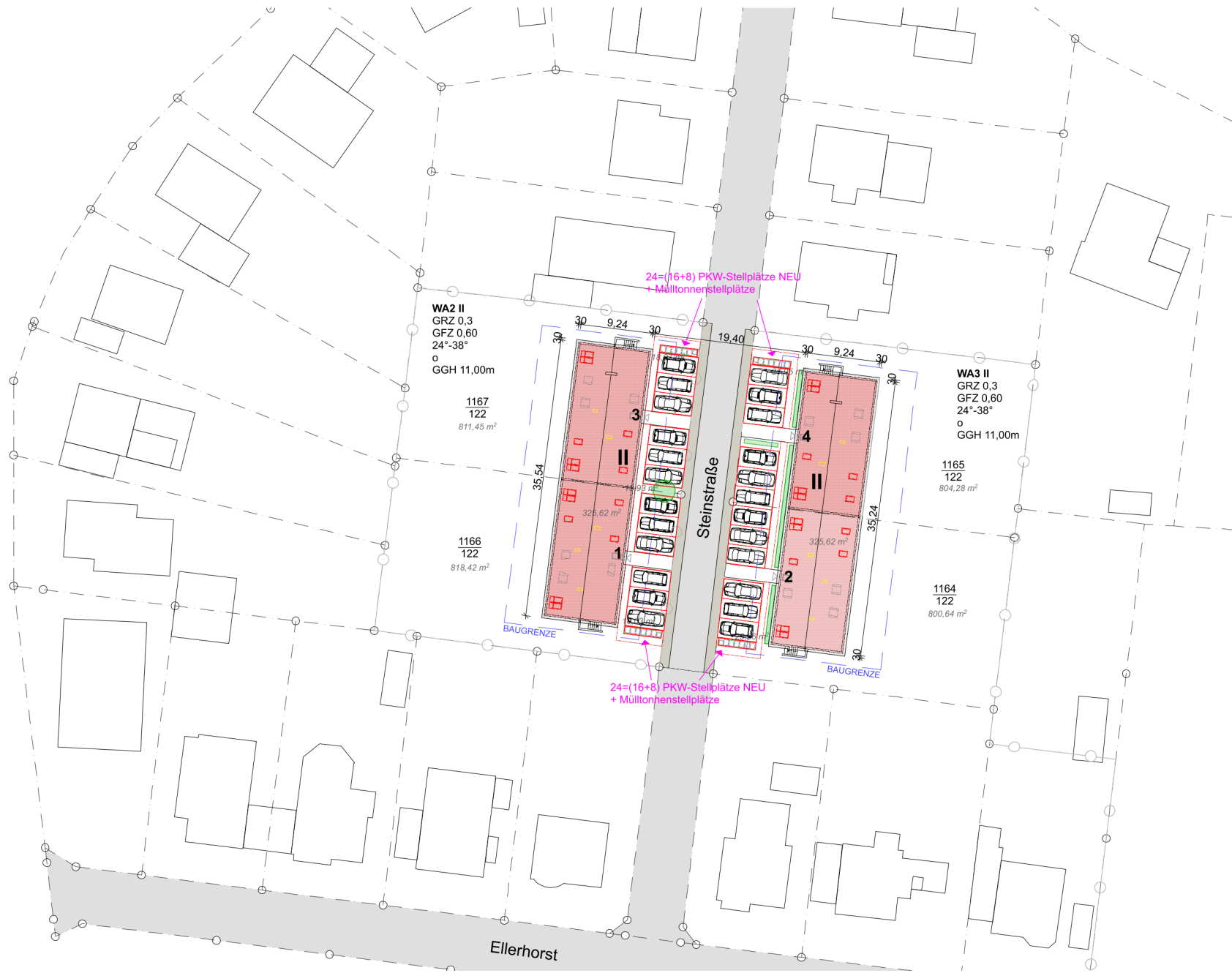
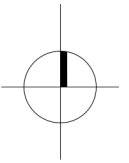
Ausbau Dachgeschoß
Steinstraße 1 - 4, 21521 Aumühle

BAUHERRIN:
Gemeinde Aumühle
c/o Theodor Schöne GmbH
Wendenstraße 29
20097 Hamburg

PLANBEZEICHNUNG:

LAGEPLAN - SANIERUNG DACHGESCHOß
Genehmigungsplanung

DATUM:	FORMAT:	PROJEKTNUMMER:
19.01.2026	420 x 297 mm (DIN A3)	STE1_4-
MASSTAB:	GEZ:	PLANNUMMER:
1:250	jb/gm	BA-LP-250-
		INDEX:
		a



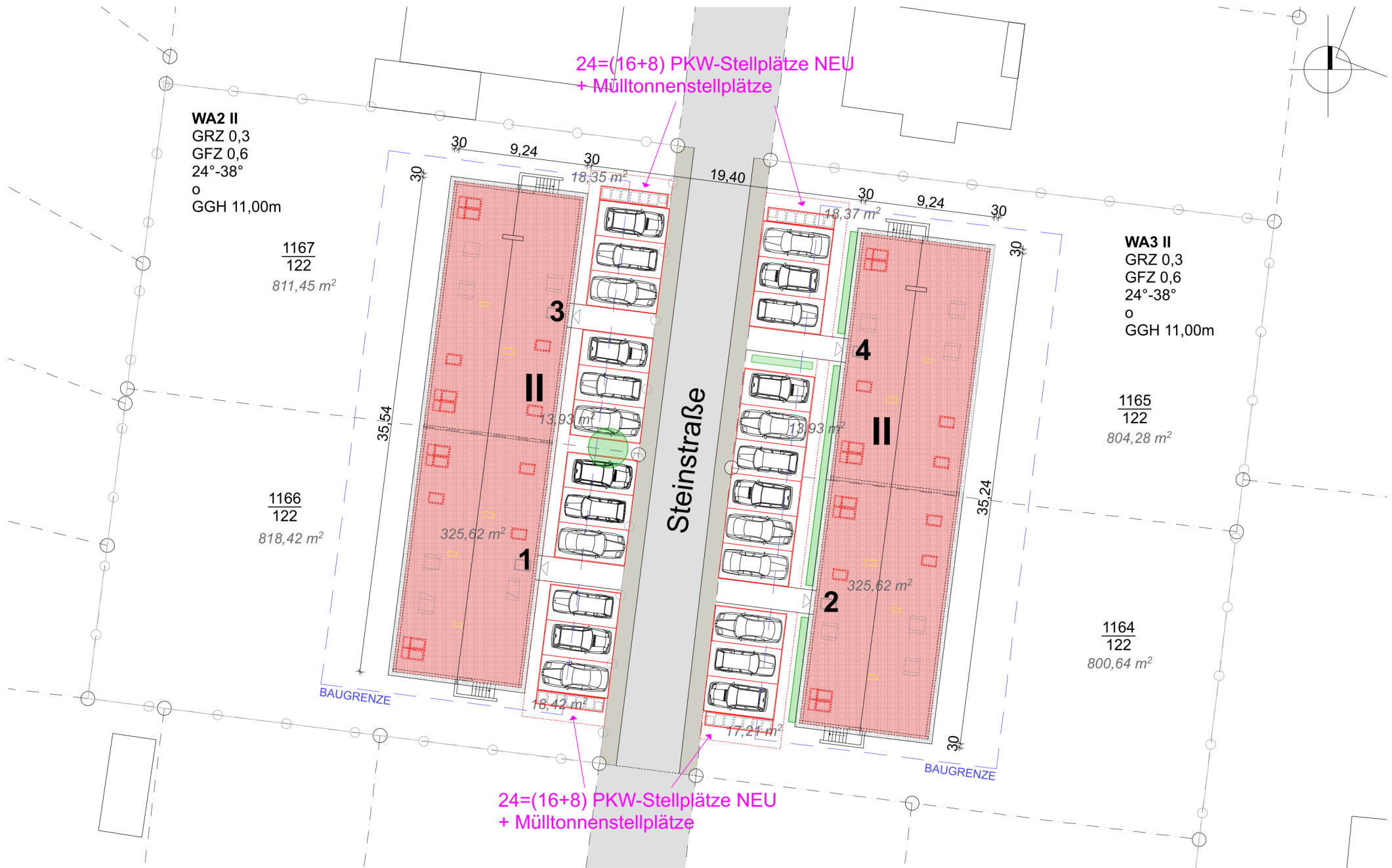
PLANSTAND:			
Index	Datum	Änderungen	GEZ
b	12.03.26	Ergänzung PKW-Stellplätze gemäß Anforderungen B-Plan	gm
a	19.01.26	Ergänzung PKW-Stellplätze, Anpassung Nachforderungen 01	gm

PLANVERFASSER:			
MOEDEBECK ARCHITEKT			
<small>GILBERT MOEDEBECK</small>	<small>DIPLO.-ING. ARCHITEKT</small>	<small>Ifllandstr. 4 · 22087 Hamburg</small>	
<small>FON 040 466 533 40</small>	<small>MOB 0160 355 0392</small>	<small>MAIL gm@moedebeck.net</small>	<small>WEB gm@moedebeck.net</small>

ANMERKUNGEN:

PROJEKT:
Ausbau Dachgeschoß Steinstraße 1 - 4, 21521 Aumühle
BAUHERRIN: Gemeinde Aumühle c/o Theodor Schöne GmbH Wendenstraße 29 20097 Hamburg

PLANBEZEICHNUNG:			
LAGEPLAN - SANIERUNG DACHGESCHOß Genehmigungsplanung			
<small>DATUM:</small> 12.03.2026	<small>FORMAT:</small> 420 x 297 mm (DIN A3)	<small>PROJEKTNUMMER:</small> STE1_4-	
<small>MAßSTAB:</small> 1:500	<small>GEZ.:</small> jb/gm	<small>PLANNUMMER:</small> BA-LP-500-	<small>INDEX:</small> b



PLANSTAND:

b	12.03.26	Ergänzung PKW-Stellplätze gemäß Anforderungen B-Plan	gm	
a	19.01.26	Ergänzung PKW-Stellplätze, Anpassung Nachforderungen 01	gm	
Index	Datum	Änderungen	GEZ	

PLANVERFASSER:

MOEDEBECK ARCHITEKT

GILBERT MOEDEBECK
 FON 040 466 533 40
 MAIL gm@moedebeck.net

DIPLOM-ING. ARCHITEKT
 moeb 0160 355 0382
 WEB gm@moedebeck.net

iff/landstr. 4 · 22087 Hamburg

ANMERKUNGEN:

PROJEKT:

Ausbau Dachgeschoß
 Steinstraße 1 - 4, 21521 Aumühle

BAUHERRIN:
 Gemeinde Aumühle
 c/o Theodor Schöne GmbH
 Wendenstraße 29
 20097 Hamburg

PLANBEZEICHNUNG:

LAGEPLAN - SANIERUNG DACHGESCHOß
 Genehmigungsplanung

DATUM: 12.03.2026	FORMAT: 420 x 297 mm (DIN A3)	PROJEKTNUMMER: STE1_4-
MASSTAB: 1:250	GEZ: jbg/m	PLANNUMMER: BA-LP-250-
		INDEX: b