

- Entwurf -

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet:

**„Östlich der Bismarckallee ab Rathaus, nördlich Alte Hege,
östlich der Straße Berliner Platz und westlich der Birkenstraße“**

Stand: 05.08.2026

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Aumühle für das Gebiet: „Alte Hege“ ist seit dem 27.01.2004 rechtswirksam. Zu dem Bebauungsplan Nr. 7 wurden die 1. vereinfachte Änderung sowie die 3. Änderung aufgestellt.

Planungsinhalt der 1. vereinfachten Änderung war eine textliche Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (WA in WR) für einige Grundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Grundstücke Bismarckallee 21, 23 und 25 sowie das Grundstück des Bismarckturmes.

Planungsinhalt der 3. Änderung waren Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 des Baugesetzbuches. Für den Bereich der Wohnhäuser (Bismarckallee 21, 23 und 25) erfolgte eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Weiterhin wurden textliche Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit entsprechenden Zulässigkeiten sowie Ausschluss von Zulässigkeiten festgesetzt.

2. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Aumühle stellt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 auf um zukünftig weitere Nutzungen im Gebäude des ehemaligen Rathauses zu ermöglichen. Bislang sind gemäß der 3. Änderung nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 + 3 BauNVO zulässig.

Es ist Wunsch der Gemeinde zukünftig auch Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassen.

3. Begründung für die Aufstellung, Ziel und Inhalt der Planung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die anderen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt werden.

In der Satzung wird nur der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dargestellt. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert, darauf wird mittels eines Hinweises verwiesen.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe.

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Aumühle

4. Auswirkungen

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung damit sichergestellt ist.

Der Gemeinde Aumühle entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten.

Aumühle, den

(Siegel)

Suhk
Bürgermeister