

BEGRÜNDUNG

Teil I:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“ umfasst die Teilgebiete 4a und 7a beiderseits der Straße „Alte Hege“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis, städtebauliche Zielsetzung

Die Gebietstypik des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes ist von je her „Reines Wohngebiet“ (WR). Das Diakonische Hilfswerk Schleswig-Holstein betrieb innerhalb der Teilgebiete 4a und 7a das Internat Aumühle, Institut für Sprach- und Entwicklungsförderung. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese Einrichtung zu garantieren und diese nicht nur auf den Bestandsschutz zu verweisen, wurde im Ursprungsplan für die Teilgebiete 4a und 7a „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Durch Änderung der Förderbedingungen sah sich das Diakonische Hilfswerk Schleswig-Holstein gezwungen, ihre Einrichtung in Aumühle zu schließen, die Grundstücke samt Gebäudebestand zu veräußern.

Die WA-Festsetzung war allein auf die baurechtlichen Bedürfnisse des Sprachheilinternats zugeschnitten. Um Fehlentwicklungen in diesem städtebaulich sensiblen Bereich (Erhaltungssatzung – Denkmalschutz) sah sich die Gemeinde gezwungen, eine Veränderungssperre zu erlassen und den Aufstellungsbeschluß für diese Bebauungsplan-Änderung zu fassen, mit dem Ziel, wieder „Reines Wohngebiet“ festzusetzen.

Der zwischenzeitliche Verkauf der Grundstücke und die Nutzungsabsichten der neuen Eigentümer belegen das städtebauliche Ziel der Gemeinde.

Die Änderung erfolgt als Text-Bebauungsplan (nur Teil B), der beigefügte Lageplan ohne Maßstab zeigt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung.

3. Denkmalschutz

3.1 Archäologische Denkmale

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein) unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.2 Baudenkmäler, historische Garten- und Parkanlagen

Zwischenzeitlich sind seit Rechtskraft des Ursprungsplanes folgende Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit gem. §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalsbuch Band E Blatt 194 und Blatt 202 rechtskräftig eingetragen worden:

- Das Landhaus mit Garten, Alte Hege 5 – 7 (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung)
Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude und den Garten, gelegen auf den Flurstücken 873/55 und 819/55, Flur 48, Gemarkung Sachsenwald

- Die Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 -6
Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Villa, die ehemalige Remise, den Landhausgarten mit Laubengang und seinem Gehölzbestand sowie die umlaufende Zaun- und Toranlage.

Der Umgebungsschutz betrifft die angrenzenden Grundstücke und ist zu beachten.

Für die unter Denkmalschutz stehende Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 – 6, und die gesetzlich geschützte Gartenanlage Berliner Platz 1 wird darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften über die Festsetzungen im B-Plan hinausgehen können, da die Vorhaben auf die jeweilige Gartenanlage abzustimmen sind.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 7 liegt im Umgebungsschutzbereich der gem. § 5 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragenen Villa mit Landhausgarten, Alte Hege 4 – 6. Alle baulichen Maßnahmen – auch Freiflächengestaltungen - im Gebiet der vereinfachten Änderung bedürfen gem. § 9 (1)3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4. Sonstige Belange

Die Kapitel 3 bis 11 der Begründung des Ursprungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit mit Ausnahme des Änderungsgegenstands „Allgemeines Wohngebiet“.

Teil II: Umweltbericht

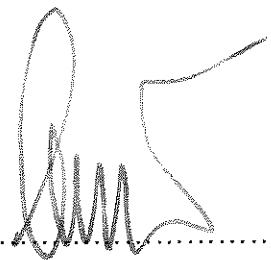
Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass ein rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen im Bestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geändert wird.

Planverfasser:

DHBT DHBT. ARCHITEKTEN GMBH
ARCHITEKTEN HERDERSTRASSE 2 24116 KIEL
TEL. 0431 / 51966-0 FAX 0431 / 51966-66

KIEL, DEN 16.02.2009
Ergänzt: 14.05.2009

SACHBEARBEITER: DIPL.- ING. MANFRED TENNERT
ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL



Dipl.-Ing. Roloff Werner
Architekt + Stadtplaner



Gemeinde Aumühle, den 06.07.2009



- Bürgermeister -

C:\DHBTVAUMB0701T02.doc