Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sondergebiet westlich der Itzehoer Straße“

der

Gemeinde Hohenwestedt
Kreis Rendsburg-Eckernförde

SATZUNG

Gemeinde Hohenwestedt
Der Bürgermeister
Am Markt 15

24594 Hohenwestedt

Projektverantwortlich:

Bearbeitung: **Dipl. Ing. Marianne Sommer**
Zeichnungen: **Jonas Ohlwein**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen 4

2. Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 4

3. Wahl des Planänderungsverfahrens 7

4. Änderung der Satzung - Festsetzungen 6

Vorbemerkung zum geänderten Entwurf

Die Gemeinde Hohenwestedt beschränkt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 auf die Vereinheitlichung der Höhenfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Hohenwestedt und kommt damit einer Anregung der Unteren Bauaufsicht des Kreises zur planungsrechtlichen Klarstellung der Höhenfestsetzungen nach. Die anfängliche Absicht der Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 auch die planungs-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes um einen Bürotrakt zu schaffen, wird zurück gestellt. Hier folgt die Gemeinde den Anregungen des Fachdienstes Regionalentwicklung und den Hinweisen der Landesplanung. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung ergänzender Modifizierungen behält sich die Gemeinde eine Entscheidung über die Aufstellung eines 2. Planänderungsverfahrens vor, das dann auf der Grundlage nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, in diesem Fall Nachverdichtung) durchgeführt werden soll. Die Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendbarkeit nach § 13 a BauGB werden vorab zu prüfen sein.

1. Rechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Hohenwestedt wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Plangebietsänderung umfasst eine Klarstellung der Festsetzungen in Text (Teil B) der Satzung und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsplanes. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet westlich Itzehoer Straße“ ist am 27.05.2013 in Kraft getreten.

Für die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S.4147), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 entwickelt sich aus der am 11.04.2013 wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese weist die Fläche als Sondergebiet „Metallverarbeitender Betrieb“ aus (Genehmigung vom 06.02.2013, AZ: IV265-512.111-58.77(4.Ä)).

2. Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

Innerhalb des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Sonstigen Sondergebietes wurden im Ursprungsplan die betriebseigenen Flächen des innerhalb des Plangebietes ansässigen metallverarbeitenden Betriebes der Fa. LESER GmbH & CO. KG überplant. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurden potentielle Erweiterungsflächen einbezogen, die bis an die von der Gemeindestraße „Glüsing“ abzweigende Zuwegung zum Klärwerk reichen.

Die Firma LESER GmbH & Co. KG plant nun die Errichtung einer 2. und 3. Produktionshalle auf dem für die Betriebserweiterung vorgesehenen westlich Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Erweiterungsvorhaben ist nach Festsetzungen der Ursprungssatzung zulässig.

Im Zuge der Umsetzung der Erweiterungsvorhaben der LESER GmbH & Co.KG wurde deutlich, dass die Höhenfestsetzungen des Ursprungsplanes klar gestellt werden müssen. Für den Produktionsbetrieb ist es zwingend, dass die Produktionsebene Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OK FFB) durchgängig waagrecht auf einer Ebene zu den Bestandshallen verlaufen muss. Diese Grundvoraussetzungen für den betrieblichen Ablauf lassen sich aufgrund der bestehenden Höhenfestsetzungen des Ursprungsplanes nicht rechtssicher ableiten. Dieses wurde im Zuge einer Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde deutlich. Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde empfohlen, im Zuge einer 1. Änderung der Satzung die erforderlichen Höhenfestsetzungen klar zu stellen. Dieser Empfehlung folgt die Gemeinde Hohenwestedt.

Für die Bestandsgebäude ist die Ebene Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OK FFB) mit 41,13 m üNN als Bezugshöhe für das Maß OK FFB = 0,00 festgesetzt. Die Festsetzungen für die zulässigen Gebäudehöhen sind mit GH max. von 9,00 m an der Itzehoer Straße, 11,00 m (Halle 11 und 13) und 9,00 m für 1. Erweiterung Halle 13 und 2. Erweiterung Halle 13. Für die 3. Erweiterung ist eine Gebäudehöhe max. von 11,00 ausgewiesen. Die Bezugshöhe von 43,13 m entspricht OK FFB = 0,00 und bestimmt die erforderliche waagrechte Ebene der Bestandshallen und ist auf die Produktionsgebäude der Erweiterungen anzuwenden.

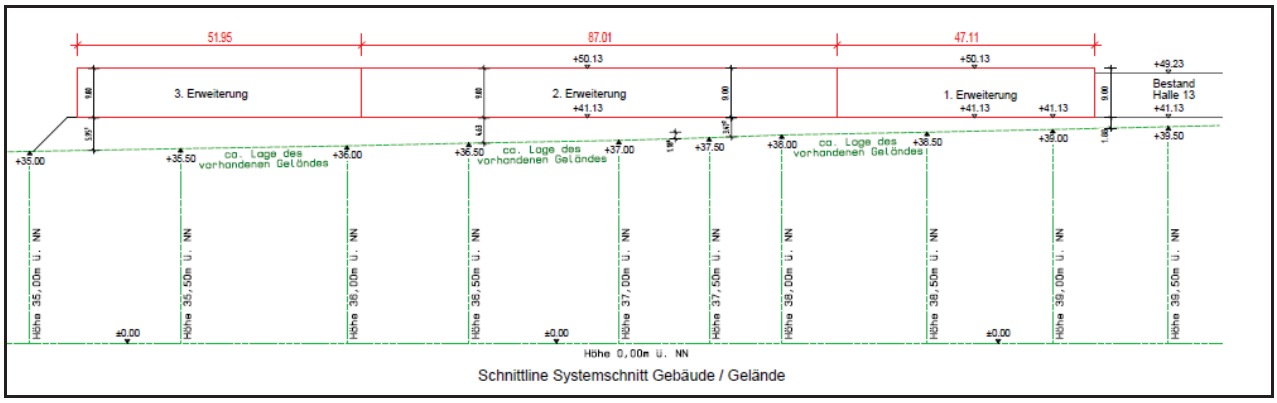

Abb.: Systemschnitt zur Höhenabfolge aus den Bauantragsunterlagen (Quelle LESER GmbH & Co. KG, Ing Büro Bartram, Mai 2020)

Die Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat um einheitliche Höhenfestsetzungen, bezogen auf das seit 2016 geltende Deutsche Haupthöhennetz (DHHN), gebeten. Das ist der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43: Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude in der Ursprungssatzung mit Bezug auf OK FFB = 0,00 bei 41,13 m (damals üNN), heute DHHN, bleibt erhalten. Die maximale zulässige Gebäudehöhe für die 1. Erweiterungen wird auf 11,00 m über OK FFB festgeschrieben. Das ergibt, bezogen auf die Geländehöhen in DHHN, rein rechnerisch eine Gebäudehöhe max. von 52,13 m DHHN. Die für den Betrieb erforderlichen Höhen der Produktionshallen belaufen sich auf mindestens 9,00 m über OKFFB bis höchsten 11,00 m über OKFFB.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen nach DHHN auf 52,00 m festgesetzt. Dieses betrifft auch die Festsetzungen für die Bestandsgebäude.

3. Wahl des Planänderungsverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist vorliegend der Fall. Die Planänderung umfasst die Klarstellung der im Ursprungsplan festgesetzten Gebäudehöhen.

4. Änderung der Satzung – Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet westlich der Itzehoer Straße“ wurde am 24.10.2013 von der Gemeinde Hohenwestedt als Satzung beschlossen und ist am 27.05.2013 in Kraft getreten. Alle Festsetzungen des Ursprungplanes und die Begründung einschließlich Umweltbericht und zugehörige Gutachten bleiben bis auf die nachfolgend dargelegten Festsetzungen in Text (Teil B) unverändert gültig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden die Festsetzungen und Ausweisungen des Ursprungsplanes wie folgt geändert:

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 43 Text (Teil B)

Text (Teil B) wird nur in den nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 3 und Punkt 6 geändert, sämtliche weiteren Festsetzungen in Text (Teil B) der Ursprungssatzung vom 27.05.2013 bleiben unverändert bestehen.

Neu formuliert wird die Festsetzung römisch I. Punkt 3 und Punkt 6 des Ursprungsplanes, nebenstehend in der nachrichtlichen Darstellung gekennzeichnet.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Metall verarbeitender Betrieb“ darf die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH max. 52,00 m DHHN) um bis zu 2,50 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.

3.2 „Ausnahmsweise Überschreitung“ aus dem Ursprungsplan entfällt.

3.3 Für Beleuchtungsmasten ist ausnahmsweise eine Gesamthöhe von 54,00 m DHHN über dem jeweils angrenzenden Betriebsgelände zulässig.

3.4 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Metall verarbeitender Betrieb“ allgemein zulässig, wobei die zulässige Höhe

I Planungsrechtliche Festsetzungen

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Metall verarbeitender Betrieb" darf die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH max. 52,00 m DHHN) um bis zu 2,50 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.

3.2 „Ausnahmsweise Überschreitung" aus dem Ursprungsplan entfällt.

3.3 Für Beleuchtungsmasten ist ausnahmsweise eine Gesamthöhe von 54,00 m DHHN über dem jeweils angrenzenden Betriebsgelände zulässig.

3.4 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Metall verarbeitender Betrieb" allgemein zulässig, wobei die zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH max.) für diesen Nutzungszweck nicht überschritten werden darf. Es sind nur blendfreie Module zulässig, Spiegelungen sind auszuschließen.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäude- und Anlagenhöhe – bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. Anlagenabschlusses – ist für alle Gebäudeseiten auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN) bezogen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenwestedt hat die Begründung am 04.10.2022 gebilligt.

Hohenwestedt, den 03.11.2022

GEMEINDE HOHENWESTEDT 2 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister
(Jan Butenschön)