Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Carrée Friedrichstraße / Wilhelmstraße / Lindenstraße / Apothekergang“

der

Gemeinde Hohenwestedt
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Satzung

Gemeinde Hohenwestedt
Der Bürgermeister
Am Markt 15

24594 Hohenwestedt

Projektverantwortlich:

Koordination: **Dipl.-Ing. Martin Jubelt**
Bearbeitung: **Dipl. Ing. Marianne Sommer**

Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtliche Grundlagen** 4

2. **Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56** 4

3. **Wahl des Planänderungsverfahrens** 5

4. **Änderung der Satzung in Text (Teil B)** 5

5. **Belange der Denkmalpflege** 8

1. Rechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Hohenwestedt wird als Textbebauungsplan aufgestellt. Die Plangebietsänderung umfasst eine Klarstellung der Festsetzungen in Text (Teil B) der Satzung. Änderungen oder Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen Planzeichnung (Teil A) des Ursprungsplanes sind nicht erforderlich.

Für die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 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 - Plan V 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).

2. Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

Die Gemeinde Hohenwestedt hat mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 „Carrée Friedrichstraße / Wilhelmstraße / Lindenstraße / Apothekergang“ für das Gebiet „südlich Friedrichstraße / westlich Wilhelmstraße / nördlich Lindenstraße / östlich Apothekergang“ einen ersten Schritt für die Umsetzung des städtebaulichen Einwicklungskonzeptes „Ortskern Hohenwestedt“ vollzogen.

Zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde:

- Sicherung der besonderen Eigenart des Gebietes,
- Sicherung der Nutzung „innerstädtisches Wohnen“ und
- planungsrechtliche Absicherung von Standortvoraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der ortsansässigen Betriebe und Dienstleistern

wurde das Quartier gemäß § 4 a BauGB als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Diese Gebietsfestsetzung bleibt unverändert. Mit der Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ nach § 4a BauNVO sicherte und ordnete die Gemeinde die Nutzung „Wohnen“ wie auch die vorhandenen gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen in einer innerörtlichen Gemengelage. Die vorhandene bauliche Struktur wurde aufgenommen und im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 56 durch dezidierte und lenkende Festsetzungen von Baugrenzen, Baulinien, der Konzentration der überbaubaren Flächen unter verstärkter Berücksichtigung der zu erhaltenden und zu verfestigenden Blockrandstruktur sowie von differenzierten Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse entwickelt. Diese Festsetzungen korrespondieren mit einer für die Zukunft ermöglichten Entkernung des Blockinnenbereiches. Des Weiteren waren bei Aufstellung der Ursprungssatzung den Belangen der Denkmalpflege (insbesondere durch die Nähe zum Baudenkmal der St. Petri Kirche) und den Belangen der örtlichen Nachbarschaften Rechnung zu tragen.

Nicht ausreichend differenziert wurde für die jeweils ausgewiesenen „Besonderen Wohngebiete“ (WB) das Maß der baulichen Dichte. Der Bebauungsplan Nr. 56 wurde am 10.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigte eine bestandsorientierte und bestandssichernde Festsetzung der GRZ von 0,8. Diese städtebauliche Zielsetzung wurde jedoch nur in der Planzeichenerklärung dargelegt und entbehrt somit dem erforderlichen Festsetzungscharakter. Werden in einem Bebauungsplan keine Grundflächenzahlen (GRZ) und kein Umfang der überbaubaren Grundflächen (GR) festgesetzt, gelten die in der Umsetzung der

Planung nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Regelungen. Nach § 17 (1) BauNVO (bei Rechtskraft des BPL in 2019/2020) sind danach die Obergrenzen der GRZ von 0,6 und der GFZ von 1,6 rechtlich bindend. Das entspricht weder der beabsichtigten Bestandssicherung für das Quartier, die bei erfolgter Überplanung zu berücksichtigen ist, noch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, einer Stärkung der Blockrandbebauung und dadurch ermöglichten Entkernung des Blockinnenbereiches noch den Ergebnissen der Abwägung.

Zur Stärkung der Blockrandbebauung und zur langfristigen Sicherung eines ansprechenden Stadtbildes wird Wert auf die künftige Höhe der Gebäude gelegt, die sich in der Anzahl der Vollgeschosse ausdrückt: Für die Bebauung der Wilhelmstraße und im Übergang zur Lindenstraße wird im Ursprungsplan eine Dreigeschossigkeit als zwingend festgesetzt. Die Festsetzung korrespondiert mit der Anzahl der Vollgeschosse im überwiegenden Bestand in der Wilhelmstraße, auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Dreigeschossigkeit wurde aufgenommen. Dieses betrifft auch die Ausbildung im Übergang zur Lindenstraße. Sowohl im weiteren Verlauf der Lindenstraße als auch in der Friedrichstraße erfolgte mit dem Ziel des Stadtbilderhaltes eine am Bestand orientierte Abstufung der künftigen Gebäudekubaturen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 sind die Festsetzungen und Ausweisungen des Ursprungsplanes nur in einem Punkte, der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und korrespondierender Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) in Text (Teil B), klar zu stellen. Des Weiteren wird klargestellt, dass nach § 17 (2) BauNVO für Garagengeschosse als Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 30 % bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Die Klarstellung ist für die Herstellung der Tiefgarage erforderlich, da für die Tiefgarage unter der Geländeoberfläche mehrere Einzelgrundstücke unterbaut werden.

3. Wahl des Planänderungsverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 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. Das Planänderungsgebiet liegt innerstädtisch und zentrumsnah. Der sich aus der vorhandenen Eigenart des Planänderungsgebietes und der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.

4. Änderung der Satzung in Text (Teil B)

Mit Aufstellung der 1. Änderung des BPL 56 wird dieser Festsetzungsmangel behoben. Festsetzungen über das Maß der baulichen Dichte können entweder in der Planzeichnung (Teil A) oder als Festsetzung in Text (Teil B) erfolgen. Alle Festsetzungen des Ursprungplanes bleiben unverändert gültig. Text (Teil B) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 wird zu Punkt 2 „Baulinien, Baugrenzen und Maß der baulichen Dichte und Bauweise“ durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wie folgt ergänzt:

Punkt 2.2 und 2.3 werden eingefügt: Die Grundflächenzahl (GRZ) in allen WB-Gebieten wird mit GRZ 0,8 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt bei zwingend dreigeschossiger Festsetzung eine GFZ von 2,4, bei zwingend zweigeschossiger Festsetzung eine GFZ von 2,0 und bei Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß eine GFZ bis 1,6 (gemäß Orientierungswert, nach § 17 (1) BauNVO).

Die Punkte 2.2 und 2.3 werden neu nummeriert als Punkte 2.4.und 2.5.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Klarstellung in Text (Teil B) nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 betrifft nur Ergänzungen und Klarstellungen im Text (Teil B). Die Planzeichnung (Teil A) und die nicht geänderten Festsetzungen in Text (Teil B) sowie die Begründung des Ursprungsplanes vom 10.12.2019 sind weiterhin gültig.

Der Bebauungsplan Nr. 56, festgesetzt durch Satzung vom 10.12.2019 wird in Text (Teil B) wie folgt geändert:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 In allen nach § 4a (1) BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WB) ist die nach § 4a (3) Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" ausgeschlossen.

1.2 In den nach § 4 a (1) BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WB) sind die nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere gilt: Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. Baulinien, Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

2.1 In allen Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen - Mauerpfeiler, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Terrassen - gegenüber der Baulinie bzw. der Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 3,75 m und einer Tiefe bis maximal 1,00 m zulässig. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie ist in einer Einzellänge von maximal 3,75 m und einer Tiefe bis maximal 1,00 m zulässig.

2.2 In allen nach § 4a (1) BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WB) wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 (2) BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0, 8** festgesetzt. Für Garagengeschosse als Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die Grundflächenzahl (GRZ) um 30 % maximal bis zur Grenze von GRZ 1,0 überschritten werden.

2.3 In allen nach § 4a (1) BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WB) wird gemäß § 17 (2) BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** wie folgt festgesetzt:

a) GFZ 2,4 bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend dreigeschossig,
b) GFZ 2,0 bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend zweigeschossig,
c) GFZ 1,6 bei Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

2.4 Gemäß § 21a (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse als Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht jeweils auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.5 In allen Baugebieten wird gemäß § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig und an die seitlichen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3-1 Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzte Erhaltung von Einzelbäumen sind bei Verlust standortgerechte Laubgehölze der Mindestgröße STU (Stammumfang) 16/18 cm zur Nachpflanzung zu verwenden.

3.2 Für die gemäß § 9 (1) 11 BauGB ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Open Space" wird festgesetzt, dass insgesamt mindestens 4

Laubbäume der Mindestgröße Stammumfang (STU) 16 / 18 cm in geometrischer Ordnung zur Gestaltung der Fläche anzupflanzen sind.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

4. Höhenentwicklung der Hauptgebäude (Sonderregelung wegen Baudenkmal Peter-Pauls-Kirche)

4.1 In dem Besonderen Wohngebiet (WB) wird in der Lindenstraße für Gebäude mit drei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 72,50 m NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut). Bei zurückgesetzten Staffel- oder Dachgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4.2 In dem Besonderen Wohngebiet (WB) wird in der Lindenstraße für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine maximale Traufhöhe von 68,50 m NHN festgesetzt.

4.2.1 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut). Bei zurückgesetzten Staffel- oder Dachgeschossen gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (Attika), der gleichzeitig die Brüstung der Terrasse im Dachgeschoss bildet. Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4.2.2 Bei zurückgesetzten Staffel- oder Dachgeschossen wird ergänzend zu 4.2.1 festgesetzt, dass die Tiefe des straßenseitigen Rücksprungs zum Apothekergang und zur Lindenstraße mindestens 1,50 m zu betragen hat.

5. Gestaltung der Außenwände

5.1 Für die Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper zur Lindenstraße wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten Verblendmauerwerk in den Farben dunkelrot bis rotbraun, grau bis anthrazit und sandfarben zu verwenden ist. Für die Außenwandflächen von Staffelgeschossen sind unter Anwendung des zulässigen Farbspektrums für die Außenwandflächen auch andere, nicht glänzende und nicht blendende Materialien wie z. B. Fassadenplatten zulässig.

6. Stellplatzgestaltung

6.1 Die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

7. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen

7.1 Die Zulässigkeit von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen für und an Gebäuden der Lindenstraße ist im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

7.2 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Umgebungsbereich des Baudenkmals ist im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären

IV. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift des Teils II der

textlichen Festsetzungen zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 € (fünfzigtausend EURO) geahndet werden.

Baudenkmal Peter-Pauls-Kirche
Die Peter-Pauls-Kirche ist eingetragenes Baudenkmal. Bauliche Anlagen im Umgebungsbereich eingetragener Baudenkmale unterliegen nach § 12 (1) Nr. 3 Denkmalschutzgesetz dem gesonderten Genehmigungsvorbehalt nach den Vorschiften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Staffelgeschoss und/oder Dachgeschoss
Es wird auf die Bestimmungen des § 2 (8) Satz 2 LBO SH (2016) hingewiesen.

5. Belange der Denkmalpflege

Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Mit Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden und alle Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen (§ 1 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Umgebungsbereich der denkmalgeschützten Peter-Pauls-Kirche. Die Peter-Pauls-Kirche ist im Landschaftsraum um Hohenwestedt weithin sichtbar und in ihrer historisch kulturellen Bedeutung sowie stadtgestalterisch von hohem Wert. Die untere Denkmalschutzbehörde wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungplanes frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen. Im Planaufstellungsverfahren wurden Einzelfragen zu den baulichen Maßnahmen im Umgebungsbereich des Denkmals nicht abschließend geregelt. In der Folge ergibt sich für die bauliche Umsetzung das Erfordernis der Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 (1) Nr. 3 DSchG.

Es wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 nochmals darauf hingewiesen, dass im Zuge zu beantragender Baugenehmigungen für Gebäude innerhalb des Umgebungsbereiches der Peter-Pauls-Kirche eine denkmalpflegerische Genehmigung einzuholen ist. Es kommt für die an die Lindenstraße angrenzenden Gebäude § 12 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“ (1) Nr. 3 DSchG SH (Denkmalschutzgesetz) zum Tragen. Danach bedürfen „die Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde“.

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

Hohenwestedt, den 03.11.22

GEMEINDE HOHENWESTEDT 2 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister
(Jan Butenschön)