

Gemeinde Hemmingen
**1. (vereinfachte) Änderung des
Bebauungsplans Devese Nr. 14
„Gewerbegebiet
Heisterkamp / Toter Kamp“**
mit örtlicher Bauvorschrift
- Satzung -
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 1997

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 28.05.1996 (Nds. GVBl. S. 252) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) hat der Rat der Gemeinde Hemmingen die **1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Heisterkamp / Toter Kamp“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hemmingen, den 17. Juli 1997

gez. Harder

1. stv. Bürgermeister

gez. Grunwald

Gemeindedirektor

Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gemeinde Hemmingen

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Heisterkamp / Toter Kamp“ mit örtlicher Bauvorschrift

Mit der 1. Änderung werden die §§ 8 und 9 der textlichen Festsetzungen und der § 12 der örtlichen Bauvorschrift geändert:

1. § 8 „Dachbegrünung“ wird aufgehoben.
2. § 9 „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ wird wie folgt gefaßt:
 1. Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, sind mit mindestens einem hochstämmigen, großkronigen Baum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) und 10 Sträuchern pro 60 m² zu bepflanzen. Als Gehölzarten mit hohem Staubfangvermögen sind bevorzugt Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie die in § 14 der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltung von Freiflächen“ aufgeführten standortgerechten Gehölze zu verwenden.
 2. Die in Punkt 1 genannten Anpflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.
 3. In den Gewerbegebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB entlang der privaten Nachbargrenzen jeweils 3 m breite Streifen gemessen von der Grundstücksgrenze mit mindestens einem hochstämmigen, großkronigen Baum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) und 40 Sträuchern pro angefangene 60 m² gemäß der in § 14 der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltung von Freiflächen“ aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen.

Diese Anpflanzungen können ausnahmsweise in gleicher Größe an anderer Stelle auf dem Grundstück zugelassen werden, wenn der 3 m breite Streifen entlang der Grundstücksgrenze für notwendige Stellplätze und Zufahrten benötigt wird.
3. § 12 „Gestalterische Festsetzungen in GE-Gebieten“ (§ 56 Abs. 1 NBauO) wird wie folgt gefaßt:

Bei Fassaden, die auf einer Länge von mehr als 4 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben und nicht gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen gestaltet sind, sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von 8,00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie maximal 12,00 m bei Betriebsgebäuden anzubringen.
4. Hinweis zur Planzeichnung:

Die Angaben von textlichen Festsetzungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung bedeuten nicht, daß nur die angegebenen Festsetzungen gelten sollen. Sie bedeuten lediglich, daß die angegebenen Festsetzungen besonders zu beachten sind. Auch die nicht aufgeführten Festsetzungen sind anzuwenden.

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Heisterkamp / Toter Kamp“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hemmingen

Der Bebauungsplan Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Heisterkamp / Toter Kamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 28. November 1996 in Kraft getreten. Allgemeines Ziel des **Bebauungsplans** ist ein **attraktives Gewerbegebiet** am Ostrand der Gemarkung Devese in unmittelbarem Anschluß an den Ortsrand von Hemmingen-Westerfeld.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans, die inzwischen begonnen hat, zeigt sich, daß einige Festsetzungen von den Betrieben, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, kaum einzuhalten sind. Die Gemeinde möchte die Betriebe aber ansiedeln. Deshalb werden die Festsetzungen so geändert, daß die Ansiedlung möglich ist.

1. Änderung der Dachbegrünung (§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Nach § 8 der textlichen Festsetzungen wird die Begrünung von Dachflächen vorgeschrieben. § 8 lautet:

„Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, bzw. wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt.“

Hallendecken nicht überbauter Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und offenen Stellplätze dauerhaft zu begrünen.“

Die in jüngster Zeit eingegangenen Bauanträge haben verdeutlicht, daß eine Einhaltung der Vorschrift über die Begrünung von Dachflächen nur unter erheblichem finanziellem Mehraufwand realisiert werden kann. Die Gemeinde hat deshalb im Bebauungsplan bereits eine Ausnahmeregelung für die Dachbegrünungspflicht aufgenommen. Diese Ausnahmeregelung kann jedoch bei mehreren Ausnahmeanträgen nicht mehr in Anspruch genommen werden, denn dann ist es keine Ausnahme mehr, sondern die Regel. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, mit der 1. Änderung auf die Vorschrift über die Begrünung von Dachflächen vollständig zu verzichten.

Die Dachbegrünung ist Teil der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Sie umfaßt aber nur einen relativ geringen Teil (rd. 9 %). Aus der Sicht der Gemeinde kann daher auf diese Festsetzung verzichtet werden, ohne daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erheblich beeinträchtigt werden.

2. Änderung der „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Nach § 9 der textlichen Festsetzungen wird das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. § 9 lautet:

1. *Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, sind mit mind. 1 hochstämmigen großkronigen Baum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) und 10 Sträuchern pro 60 m² zu bepflanzen. Als Gehölzarten mit hohem Staubfangvermögen sind bevorzugt Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn*

(Crataegus laevigata) und Liguster (Ligustrum vulgare), bzw. andere standortgerechte Gehölze der anliegenden Pflanzliste zu verwenden.

2. *Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.*
3. *Die in Punkt 1 genannten Festlegungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.*
4. *In den Gewerbegebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB entlang der privaten Nachbargrenzen jeweils 3 m breite Streifen gemessen von der Grundstücksgrenze mit mind. 1 hochstämmigen großkronigen Baum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) und 40 Sträuchern pro angefangene 60 m² gemäß der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.*
5. *Entlang der Grundstücksgrenzen zu Erschließungsstraßen oder zu öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der unter 4. genannten Flächen sind in den Gewerbegebieten jeweils 3 m breite Streifen gemessen von der Grundstücksgrenze mit mind. 40 Sträuchern pro angefangene 60 m² zu bepflanzen; alternativ können Zäune pro angefangene 2 m mit je einer Kletterpflanze, Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Knöterich (*Polygonum aubertii*) bzw. anderen Kletterpflanzen der beiliegenden Pflanzliste bepflanzt werden.*
6. *Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen am Ostrand des Plangebiets sind jeweils 3 m breite Streifen mit je 1 emissionsmindernden heimischen Baum pro 60 m² - bevorzugt Zitterpappel (*Populus tremula*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*) - sowie im Meterraster durch heimische Sträucher mit hohem Filtervermögen - bevorzugt Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) - zu bepflanzen.*

§ 9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sieht den Erhalt der vorhandenen Bepflanzung vor. In der Planzeichnung sind jedoch keine zu erhaltenden Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur Klarstellung wird daher dieser Absatz aufgehoben.

§ 9 Abs. 4 sieht die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der privaten Grundstücksgrenzen vor. Auch hier wurde bei den eingegangenen Bauanträgen deutlich, daß bei relativ schmalen Grundstücken Probleme entstehen, die notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten unterzubringen. Daher wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die es ermöglicht, in einem solchen Fall die Anpflanzungen in gleicher Größe auch an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.

Auf die in § 9 Abs. 5 und 6 vorgesehenen Anpflanzungen an den Grenzen zu den Straßen und den öffentlichen Grünflächen wird mit der 1. Änderung verzichtet. Sie sind wegen der Grundstückszufahrten nur teilweise zu realisieren. Außerdem überschneiden sie sich mit den Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1. Zur Klarstellung und um Schwierigkeiten bei der Umsetzung zu vermeiden, werden die beiden Absätze aufgehoben. Die Anpflanzungen basieren nicht auf den Empfehlungen des Grünordnungsplans, das heißt sie wurden auch nicht bei der Bilanzierung als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.

3. Änderung der örtlichen Bauvorschrift (§ 12 „Gestalterische Festsetzungen in GE-Gebieten)

Nach § 12 der örtlichen Bauvorschrift wird die Gliederung von Fassaden und die zulässige Dachneigung im Gewerbegebiet vorgeschrieben. § 12 lautet:

Bei Fassaden, die auf einer Länge von mehr als 4 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben und nicht gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen gestaltet sind, sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von 8,00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie maximal 12,00 m bei Betriebsgebäuden anzubringen.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 07 und 30 Grad.

§ 12 der örtlichen Bauvorschrift sieht eine zulässige Dachneigung von 7 bis 30 Grad vor. Diese Vorschrift sollte sicherstellen, daß im Gewerbegebiet Gebäude mit einer ansprechenden Architektur entstehen. Bereits eingegangene Bauanträge zeigen aber, daß dies auch mit Flachdächern oder einer Mischung von geneigten Dächern und Fachdächern möglich ist. Die meisten Betriebe selbst sind an einer attraktiven Gestaltung ihrer Gebäude interessiert. Außerdem ist der durch geneigte Dächer entstehende Dachraum für die Betriebe kaum nutzbar. Es entstehen nur unnötige Bau- und Betriebskosten. Um den Gestaltungsspielraum für die Betriebe zu erhöhen und die Kosten zu senken, wird daher auf die Festsetzung der Dachneigung verzichtet.

4. Hinweise zur Planzeichnung

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen für Vorhaben im Plangebiet ist die Frage aufgetreten, ob nur die in den jeweiligen Nutzungsschablonen aufgeführten textlichen Festsetzungen anzuwenden sind. Das ist nicht der Fall. Das wird daran deutlich, daß einige Festsetzungen in den Nutzungsschablonen gar nicht aufgeführt sind, z.B. §§ 9 und 11 der textlichen Festsetzungen.

Die Angaben von textlichen Festsetzungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung bedeuten nicht, daß nur die angegebenen Festsetzungen gelten sollen. Sie bedeuten lediglich, daß die angegebenen Festsetzungen besonders zu beachten sind. Auch die nicht aufgeführten Festsetzungen sind anzuwenden. Die wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans klargestellt

5. Abwägung

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert.

Andere öffentliche und private Belange werden nur geringfügig beeinträchtigt:

Durch den Verzicht auf eine Dachbegrünung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt. Die Dachbegrünung stellt jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet dar (9 %). Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, daß die im Grünordnungsplan vorgenommene mathematische Ermittlung des Kompensationsbedarfs nur einen Anhaltspunkt darstellt. Die mit der Dachbegrünung zu erreichende Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts rechtfertigt aus der Sicht der Gemeinde nicht die für die Betriebe dadurch entstehenden Kosten. Zur Förderung der wirtschaftlichen Belange wird daher auf die Festsetzung der Dachbegrünung verzichtet.

Mit der in § 9 Abs. 3 festgesetzten Anpflanzung von großkronigen Bäumen in einem 3 m Streifen entlang der Grundstücksgrenze werden die in § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände für Bäume und Sträucher unterschritten. Aus der Sicht der Gemeinde gehen hier die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Das ist in einem Gewerbegebiet zumutbar. Nachbarschaftskonflikte wie sie in einem Wohngebiet durch Schatten und Laub entstehen können, sind hier nicht zu erwarten

VERFAHRENSVERMERKE

Vorbemerkung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift handelt es sich um eine vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Planverfasser

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 1997

gez. Geffers

Beteiligung der Eigentümer und Träger öffentlicher Belange

Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke ist die Gemeinde Hemmingen.

Dem Landkreis Hannover, als von der Änderung berührtem Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Landkreis Hannover hat der 1. (vereinfachten) Änderung nicht widersprochen.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 17.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemmingen, den 17.07.1997

Der Gemeindedirektor

gez. Grunwald

Siegel

Anzeige

Eine Anzeige der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift war gem. § 13 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich, da die Beteiligten der 1. (vereinfachten) Änderung nicht widersprochen haben.

Hemmingen, den 17.07.97

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Grunwald

Inkrafttreten

Die Gemeinde hat am 31.07.97 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht, daß die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31.07.97 rechtsverbindlich geworden.

Hemmingen, den 31.07.97

Der Gemeindedirektor

Siegel

gez. Grunwaldt, K. Baumgarte

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Gemeindedirektor

