

Landkreis Hannover

Stadt Hemmingen

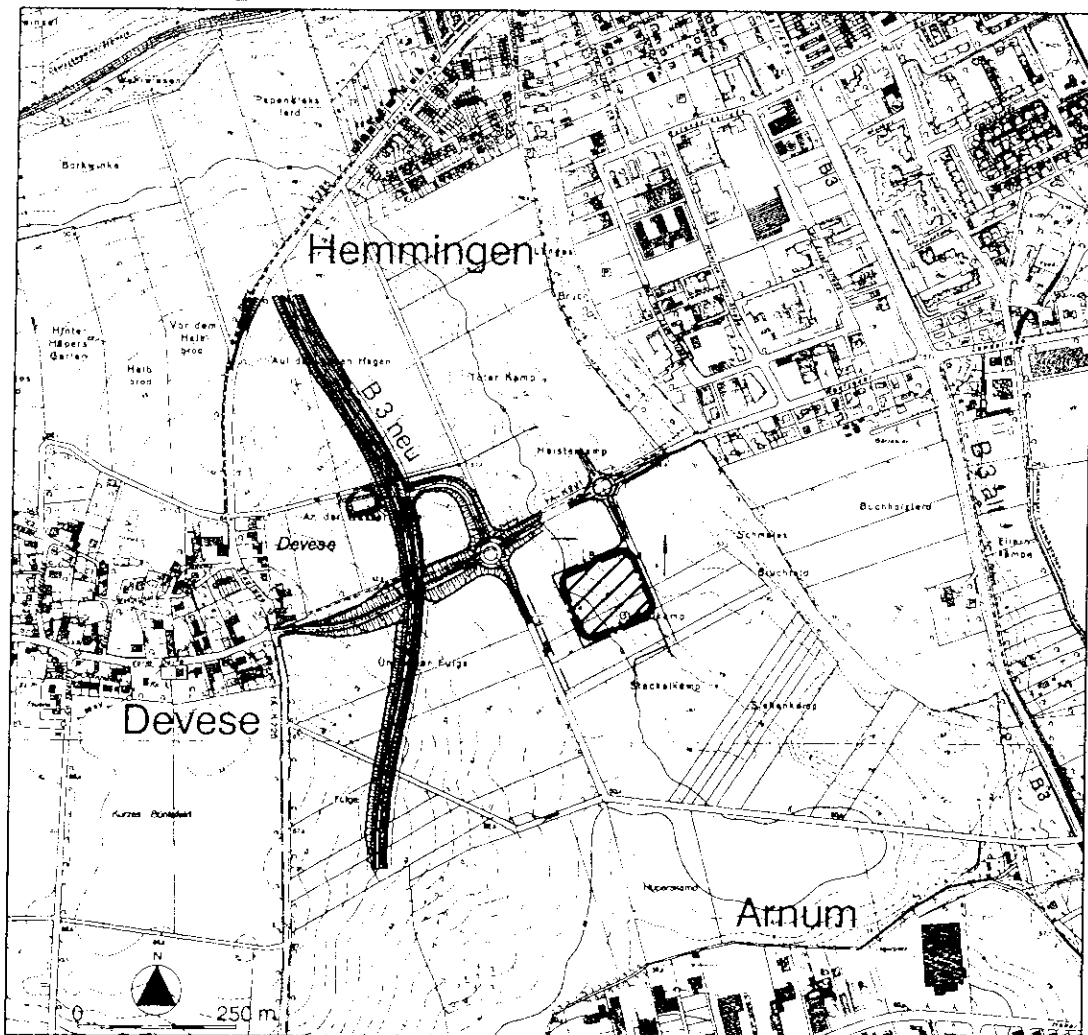
2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15

"Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzer Landstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: DGK5-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A

30449 Hannover

☎ (05 11) 44 82 89

Fax (05 11) 45 34 40

Internet: www.geffers-planung.de

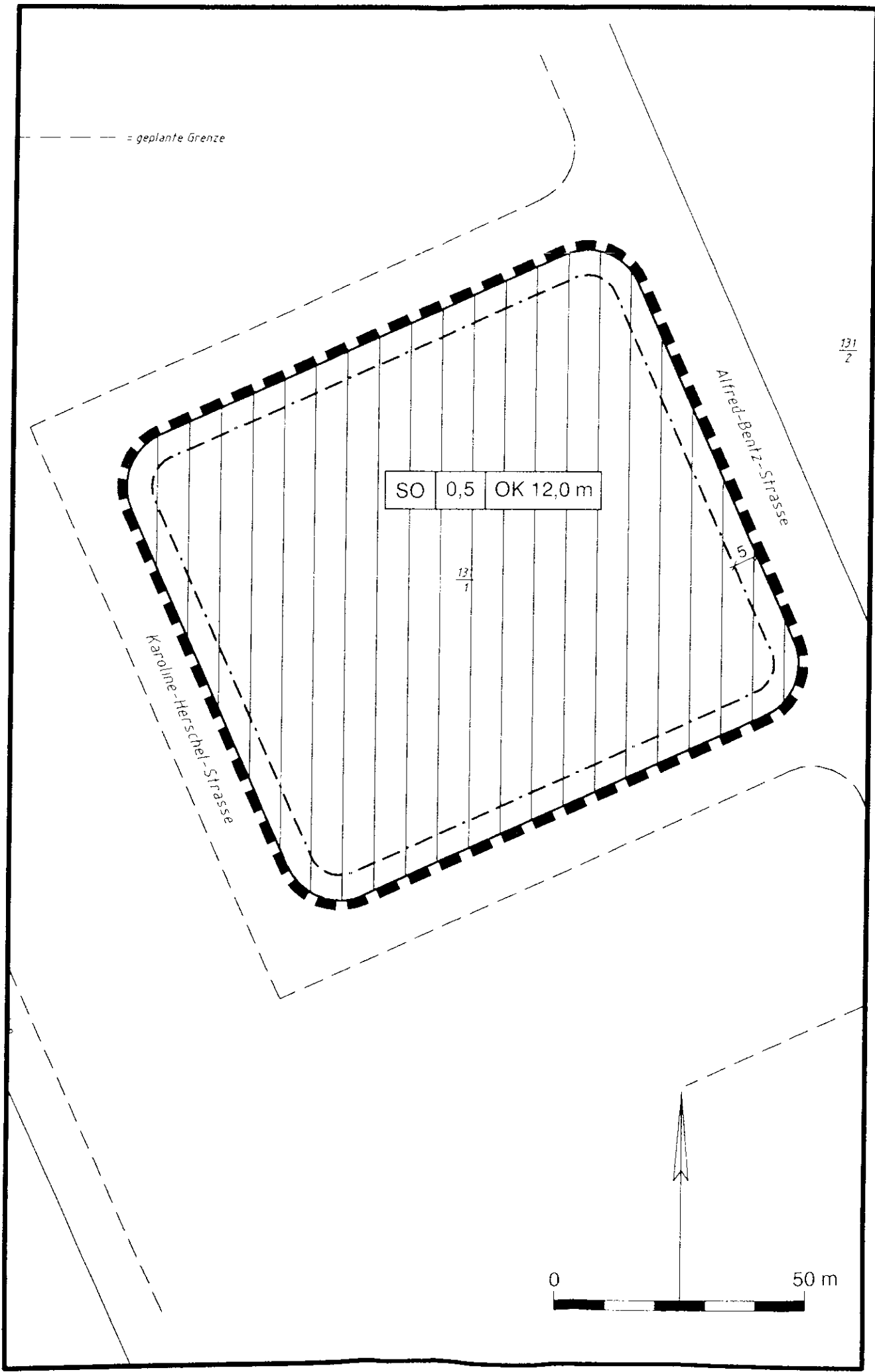
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

- - - = geplante Grenze



$\frac{131}{2}$

$\frac{131}{1}$

5

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet - SO "Garten- und Zoocenter"
Vgl. §§ 2 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 12,0 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugshöhe, als
Höchstmass Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

----- Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des
Bebauungsplans Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i d F der Bekanntmachung vom 27 08 1997 (BGBl I, S 2141), Berichtigung vom 16 01 1998 (BGBl I, S 137), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i d F vom 13 07 1995 (Nds GVBl S 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06 10 1997 (Nds GVBl S 422) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i d F vom 22 08 1996 (Nds GVBl S 382), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12 03 1999 (Nds GVBl S 77), hat der Rat der Stadt Hemmingen die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzer Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen

Hemmingen, den 29 März 2001

Siegel

In Vertretung:
gez Jühdes
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan 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 Investitionserleichterungs- 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)

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzer Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Hemmingen mit der Urschrift wird beglaubigt

Hemmingen, den 23.01.2001



Der Bürgermeister

i.A. *Jühdes*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“

§ 2 Sondergebiet (SO) „Garten- und Zoocenter“

1. Das Sondergebiet „Garten- und Zoocenter“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels- und Großhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, der mit Garten- und Zoobedarf handelt. Es dient auch der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben.

2. Im Sondergebiet (SO) „Garten- und Zoocenter“ sind nur zulässig:

1. Betriebe des Groß- und Einzelhandels mit Gartenbedarf (Pflanzen, Topfpflanzen, Floristik, Sämereien, Gartengeräte und Zubehör) und Zoobedarf (Kleintiere für die Hobbytierhaltung, Futter und Zubehör) und
2. Dienstleistungsbetriebe (z. B. Tierarzt, Restaurant)

soweit diese Betriebe und Anlagen im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO „nicht erheblich belästigend“ sind. Die Betriebe des Einzelhandels dürfen zusammen nicht mehr als 8 000 m² Verkaufsfläche haben. Randsortimente, die nicht zum Garten- und Zoobedarf gehören, dürfen zusammen nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche haben.

3. In dem Sondergebiet ist (insgesamt) nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, und die auch nur dann, wenn baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 (Nds. MinBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) vorgesehen wird.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,20 m.

§ 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO wird im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen

§ 5 Begrünung der Grundstücke

20 % der Fläche eines Grundstücks sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 3 Werbeanlagen

- 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig
- 2 Freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 5 m über Oberkante der nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten
- 3 Werbeanlagen auf Gebäuden dürfen eine Höhe von 2 m über Gebäudehöhe nicht überschreiten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Bezirksregierung Hannover hat aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege erklärt (Stellungnahme vom 10.08.1999), dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist

Gemäß § 13 NDSchG macht sie deshalb dem Träger der Maßnahme zur Auflage, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 2 03, 3002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenkenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen

A
E
(
i
C
N
3
7
E
ö
te
S
H

Fi
R
-

-

Di
De
ör
He

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Devese, Flur 2, Maßstab 1 : 1 000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86)

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 02.04.2001

gez. Adam, ÖbVI

Siegel

Planverfasser

DIPL.-ING. SIEGFRIED ADAM
DIPL.-ING. CARSTEN- U. HAASE
DIPL.-ING. THOMAS BETTE

ÖFFENTL. BESTELLTE VERMESSUNGS-INGENIEURE
THEATERSTR. 16 - 30159 HANNOVER
Tel. (0511) 3 04 27-0 Fax 3 04 27-59

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 2000

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.09.2000 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2000 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt „rings um uns“ ortsublich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.2000 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt „rings um uns“ am 22.11.2000 ortsublich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 30.11.2000 bis einschließlich Dienstag, den 02.01.2001 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der

Gewerbegebiet Südlich weetzener Landstraße mit örtlicher Bauvorschrift (Anhang 3)
Anregungen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2001 als Satzung (§ 10
BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Hemmingen, den 02.04.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Juhdes
Juhdes
Erster Stadtrat

Siegel

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hemmingen, den 02.04.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Juhdes
Juhdes
Erster Stadtrat

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt hat am 12.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 14 bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Hemmingen, den 12.04.2001

Der Bürgermeister
gez. i. A. Baumgarte

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet Südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Bürgermeister

Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Devese Nr. 15
„Misch- und Gewerbegebiet
südlich Weetzener Landstraße“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Hemmingen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2001

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (0511) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass der Planung.....	3
2. Ziel und Zweck der Planung	5
3 Ziele der Raumordnung	5
4 Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
6. Sondergebiet (SO) „Garten- und Zoocenter“	7
7. Örtliche Bauvorschrift	8
8. Abwägung.....	8
Verfahrensvermerke	10

1. Anlass der Planung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Devese Nr 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ ist am 05.10.2000 rechtsverbindlich geworden. Das wesentliche **Ziel dieses Bebauungsplans** sind **Gewerbebetriebe mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot** im Anschluss an das „Einkaufszentrum Weetzener Landstraße“ („real“-SB-Warenhaus). Zur Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung wurden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Nur im Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen wird der Verkauf an Endverbraucher zugelassen. Diese Festsetzung soll für eine Teilfläche von **ca. 11.000 m²** geändert werden, deren Lage sich aus dem folgenden Kartenausschnitt ergibt.

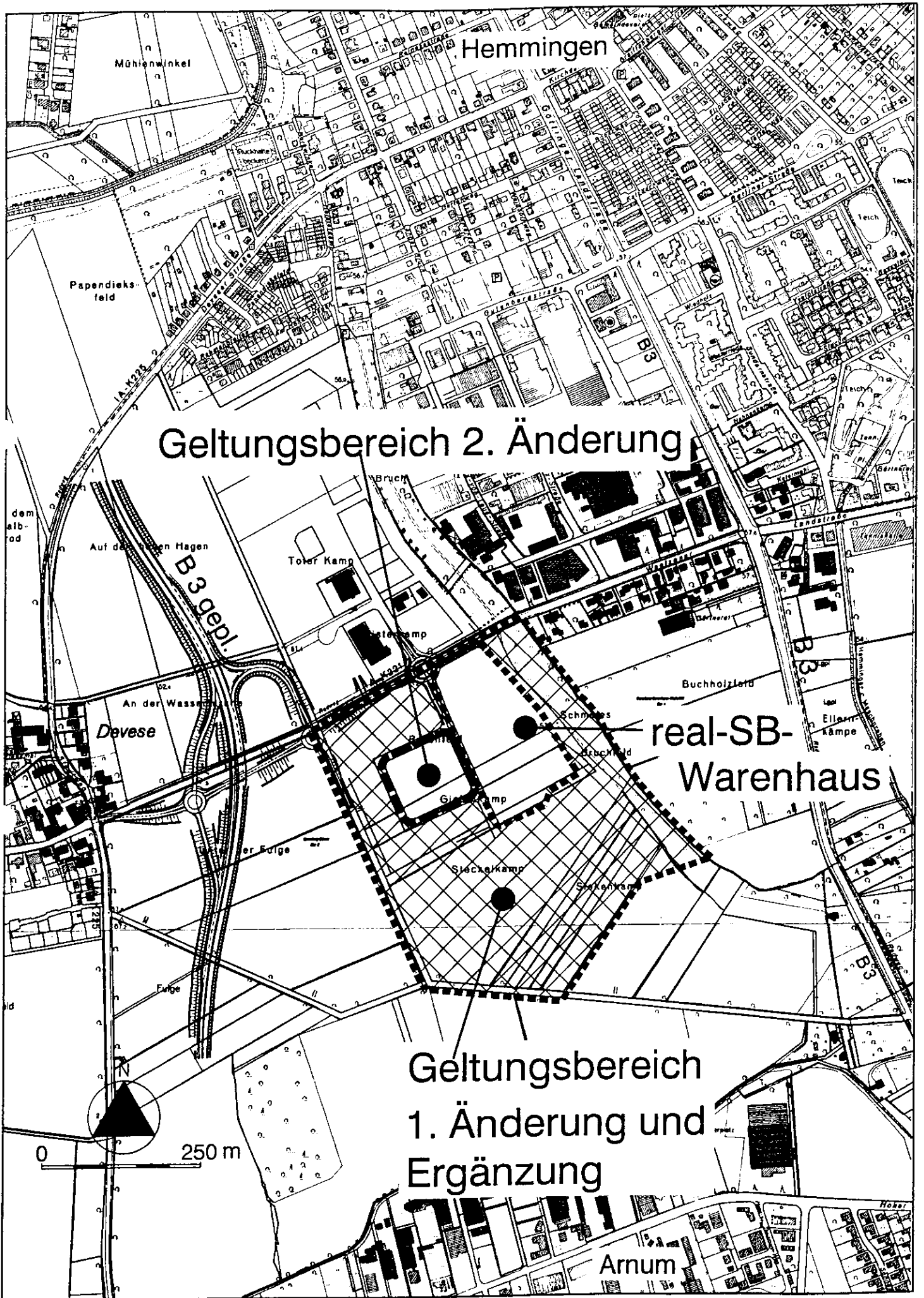
Anlass für die 2. Änderung ist die geplante Errichtung eines Garten- und Zoocenters durch die Firma Stanze Gartencenter GmbH. Die Firma hat einen Betrieb im Stadtteil Oberricklingen der Stadt Hannover an einem in ein Stadtteilzentrum integrierten Standort („Stanze Saat, Gartencenter“, Göttinger Chaussee 169). Dort sind die Entwicklungsmöglichkeiten gering. Die Firma muss aber auf den verschärften Wettbewerb reagieren, der sich durch die Ansiedlung großer neuer Anbieter im Südwesten Hannovers (z. B. Hornbach und Obi auf dem Hanomag-Gelände) ergibt. Sie möchte deshalb an neuen Standort umsiedeln, der in der Nähe ihrer bisherigen Kunden liegt, und der Möglichkeiten für eine Neustrukturierung des Angebots bietet. Sie ist an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, im Änderungsbereich ein Garten- und Zoocenter neuer Prägung zu errichten, welches sich durch eine konsequente Dienstleistungs- und Erlebnisorientierung von traditionellen Betreiberkonzepten, insbesondere Baumärkten, absetzt. Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche im Änderungsbereich.

Im Änderungsbereich ist das Vorhaben nach den geltenden Festsetzungen nicht zulässig. Die Stadt möchte das Vorhaben aber ermöglichen. Es eignet sich wegen seines konzeptionell notwendigen hohen Flächenbedarfs nicht für eine Innenstadtlage. Dort stehen Flächen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung, oder sie sind zu teuer. Deshalb kommt für den Betrieb nur eine periphere Lage in Betracht.

Der Änderungsbereich hat für die Firma mehrere Vorteile: Nähe zum alten Standort, Nähe zum Magneten real-SB-Warenhaus und günstige Verkehrserschließung durch die geplante B 3-neu.

Die Stadt hält es nicht für erforderlich, die Nutzung des Änderungsbereichs durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) auf ein ganz bestimmtes Vorhaben einzuschränken. Aus ihrer Sicht können sich im Änderungsbereich Garten- und Zoocenter unabhängig vom Betreiber und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens ansiedeln. Deshalb werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines solchen Vorhabens durch Änderung der Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Devese Nr 15 geschaffen. Unabhängig davon beabsichtigt die Stadt, durch Verkauf der Fläche an die Firma Stanze Gartencenter GmbH das geschilderte Vorhaben zu ermöglichen.

Die Firma Stanze Gartencenter GmbH hat zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines Garten- und Zoocenters im Änderungsbereich von der BBE Niedersachsen Unternehmensberatung GmbH, Hannover, ein Gutachten ausarbeiten lassen. Das **BBE-Gutachten** vom September/Oktober 2000 wird für die Abwägung der beteiligten Belange herangezogen. In dem Gutachten werden die Auswirkungen eines Garten- und Zoocenters mit 8.000 m² Verkaufsfläche untersucht, davon rd. 2.400 m² „Zooland“ und rd. 5.600 m² „Floraland“.



Geltungsbereich 2. Änderung

real-SB-Warenhaus

Geltungsbereich 1. Änderung und Ergänzung

Arnum

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ ist ein leistungsfähiges Garten- und Zoocenter (Groß- und Einzelhandel) auf der Fläche im Änderungsbereich.

Zweck der Planung ist die Verbesserung des Angebots an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des Garten- und Zoobedarfs.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Garten- und Zoocenters zu schaffen. Nach den geltenden Festsetzungen ist das Vorhaben nicht zulässig.

3. Ziele der Raumordnung

Die 2. Änderung ist wie alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Mit der 2. Änderung werden großflächige Handelsbetriebe zugelassen.

Von den Zielen der Raumordnung berührt die Bebauungsplan-Änderung nur die „zentralörtliche Gliederung“. Mit den Zielen für die zentralörtliche Gliederung werden die Standorte für private und öffentliche Versorgungseinrichtungen bestimmt. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP) des Kommunalverbandes Großraum Hannover (KGH), das am 01.11.1977 in Kraft getreten ist, haben „Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (RROP D 1.6.1.04, S. 31)

Der Standort Hemmingen-Westerfeld ist nach dem RROP Grundzentrum. Im Grundzentrum sind die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Die typischen Produkte eines Garten- und Zoocenters (Pflanzen, Gartenbedarf, Hobbytiere und Futter) lassen sich diesem Grundbedarf zuordnen. Sie können daher in einem Grundzentrum angeboten werden.

Bei der möglichen Größe des Betriebs werden nicht nur Kunden aus der Stadt Hemmingen versorgt, sondern auch aus den Nachbargemeinden. Das BBE-Gutachten kommt für das untersuchte Vorhaben zu einem Zielumsatz von rd. 4,4 Mill. DM/Jahr. Das Marktpotential der Stadt beträgt 7,09 Mio. DM/Jahr. Davon binden vorhandene Anbieter bereits rd. 4,5 Mill. DM/Jahr. Ohne Zuflüsse aus den Nachbargemeinden ist also der geplante Umsatz nicht zu erreichen. Die Auswirkungen auf das Angebot in den Nachbargemeinden werden sich aber so verteilen, *dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden*. Das liegt daran, dass das Garten- und Zoocenter mit einem großen Marktgebiet rechnen kann. Das BBE-Gutachten rechnet mit einem Marktgebiet mit rd. 200 Tsd. Einwohnern, davon nur rd. 17 Tsd. in Hemmingen. Wenn die Auswirkungen auf ein so großes Gebiet treffen, sind sie bei den einzelnen Anbietern im Marktgebiet relativ gering. Das ist typisch für einen Standort in einem eng verflochtenen großstädtischen Einzugsgebiet.

Die Stadt hat das Vorhaben im Vorfeld ihrer Entscheidung über die Aufstellung der 2. Änderung mit dem KGH als Träger der Regionalplanung erörtert. Grundsätzlich Bedenken aus raumordnerischer Sicht haben sich nicht ergeben. Der KGH möchte vermeiden, dass sich um das im Bau befindliche real-SB-Warenhaus eine neue Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Deshalb ist seinerzeit der Einzelhandel im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Devese Nr 15 grundsätzlich ausgeschlossen worden. Dabei bleibt es, auch wenn nun ein Garten- und Zoocenter ermöglicht wird. Für das Garten- und Zoocenter gelten besondere Bedingungen, weil aufgrund des großen Flächenbedarfs ein Innenstadtstandort nicht möglich ist.

Der KGH konnte im Beteiligungsverfahren (Stellungnahme vom 18.01.01) der Auffassung, dass ein Mindestgröße und Wirtschaftlichkeit des Garten- und Zoocenters eine periphere Ansiedlung zwingend verlangen, in dieser Form nicht beipflichten. Er hat aber eine Einzelfallprüfung akzeptiert, die sich aus der Besonderheit des Ansiedlungsfalles eines neuen Garten- und Zoocenters am Standort und auf das Umfeld bezogen rechtfertigt. Der KGH kommt dabei zu folgendem Ergebnis: „Unter diesem Gesichtspunkt ist das Vorhaben, wenngleich in einem Grundzentrum, jedoch an der Stadtgrenze zum Oberzentrum Hannover und dessen Verflechtungsbereich gelegen und im Siedlungsbereich von Hemmingen integriert, aus raumordnerischer Sicht mitzutragen bzw. zu befürworten. Eine Befürwortung ist vor allem von daher gegeben – und dieses bewerte ich an dieser Stelle besonders –, da von der BBE m. E. sowohl in der Vorgehensweise als auch im Ergebnis nachvollziehbar dargelegt bzw. festgestellt wird, dass die mit dem Vorhaben zu erwartenden Kaufkraftumlenkungen sowohl insgesamt als auch zonenspezifisch nicht geeignet sind, ausgeglichene Versorgungsstrukturen zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden. Die Sortimentsstruktur mit weitestgehend innenstandtunschädlichen Warengruppen lässt Auswirkungen auf Zentralitätsfunktionen nicht erwarten. Im Übrigen hat auch die Landeshauptstadt Hannover in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass ihre Interessen nicht berührt werden.“

4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf die städtebaulichen Belange einer Nachbargemeinde ausgehen

Nachbargemeinden, die von den Auswirkungen eines Garten- und Zoocenters im Änderungsbereich betroffen werden könnten, sind die Landeshauptstadt Hannover im Norden, die Stadt Laatzen im Osten, die Stadt Pattensen im Süden, die Stadt Springe im Südwesten sowie die Städte Gehrden und Ronnenberg im Westen. Davon zählt das BBE-Gutachten nur Ronnenberg (ohne Empelde und Benthe) zur Zone I des Marktgebiets. Die Zone II bilden die Ronnenberger Stadtteile Empelde und Benthe und die südlichen Stadtteile von Hannover. Die übrigen Städte liegen erst in der Zone III. Von Zone I bis III wirkt sich das geplante Vorhaben mit abnehmender Intensität aus.

Die Kaufkraftbindung ist in den einzelnen Zonen unterschiedlich stark. Insgesamt stellt das BBE-Gutachten eine Kaufkraftbindung von rd. 73 % fest. Daraus ergibt sich, dass etwa 20 Mio. DM/Jahr in benachbarte Zentren abfließen. Der zu erwartende Umsatz eines Garten- und Zoocenters im Änderungsbereich von rd. 4 Mio. DM/Jahr wird diesen Abfluss um rd. 20 % mindern. Daran zeigt sich deutlich, dass die Auswirkungen eines neuen Anbieters im Änderungsbereich auf die vorhandenen Anbieter im Marktgebiet gering sein werden. Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbargemeinden wird es daher nicht geben.

Diese Einschätzung wird durch die Lage des Standorts im Stadtgebiet von Hemmingen gestützt. Das Vorhaben liegt nicht am Rande mit Ausrichtung auf die Nachfrage in einer Nachbargemeinde, sondern zentral im Stadtgebiet, umgeben von den Hemminger Stadtteilen. Die Auswirkungen werden sich relativ gleichmäßig auf das Marktgebiet verteilen. Das mildert die Auswirkungen auf einzelne Gemeinden oder Anbieter.

Im Beteiligungsverfahren hat die Landeshauptstadt Hannover mitgeteilt, dass ihre Interessen nicht berührt werden. Die Stadt Pattensen hat mitgeteilt, dass sie keine Anregungen vorzubringen hat. Die Anregungen der Stadt Laatzen wurden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die Städte Ronnenberg und Springe haben keine Stellungnahme abgegeben.

Andere unmittelbare Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das geplante Einkaufszentrums in alle Richtungen weit genug von der Stadtgrenze entfernt liegt

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Davon weicht die Festsetzung des Änderungsbereichs als Sondergebiet „Garten- und Zoocenter“ ab. Die Stadt ist der Auffassung, dass sich diese Abweichung noch im Rahmen des Entwickelns hält. Die Festsetzung konkretisiert die Darstellung „gewerbliche Baufläche“, indem nur ganz bestimmte Gewerbebetriebe zugelassen werden, nämlich „Garten- und Zoocenter“. Sie weicht damit nicht von der grundsätzlichen Aussage des Flächennutzungsplans ab, dass sich im Änderungsbereich Gewerbebetriebe ansiedeln sollen. Die Konkretisierung ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung.

Zu dem Ausmaß der Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan hat der VGH Baden-Württemberg in einem Normenkontrollurteil vom 18.09.1998 (8 S 290/98) folgendes festgestellt (Leitsatz): „Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiet (§ 1 Abs. 1 u. 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.“ So liegt es im vorliegenden Fall. Die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ ist mit der Festsetzung Sondergebiet „Garten- und Zoocenter“ „artverwandt“. Beide haben eine Nutzung der Flächen durch Gewerbebetriebe zum Inhalt. Die Sondergebietsfestsetzung ist lediglich konkreter, aber nicht anders.

6. Sondergebiet (SO) „Garten- und Zoocenter“

Die Fläche, auf der das neue Garten- und Zoocenter entstehen soll, wird als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird so eingegrenzt, daß sich dort nur ein Betriebe des Groß- und Einzelhandels mit Garten- und Zoobedarf ansiedeln kann. Damit wird verhindert, dass sich im Änderungsbereich andere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die unerwünschte nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in der Stadt und ihrem Versorgungsbereich haben. Neben dem Einzelhandel werden Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Sie sind bereits ohne die 2. Änderung ohne Einschränkung zulässig.

Für die zulässigen Betriebe und Anlagen werden die Emissionen auf das Niveau begrenzt, dass sich bisher aus der Festsetzung „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) ergibt. Diese Begrenzung dürfte sich im wesentlichen auf die Geräuschemissionen während der Nachtzeit auswirken. Während der Nachtzeit liegen die Immissionsrichtwerte in einem „Gewerbegebiet“ um 15 dB(A) unter den Tageswerten.

Auf Anregung des Kommunalverbandes Großraum Hannover (KGH) und der Stadt Laatzen hat die Stadt die zulässige Verkaufsfläche von 8.000 m² ausdrücklich festgesetzt und die zulässigen Randsortimente auf 400 m² begrenzt. Damit wird deutlich, in welchem Umfang sich im der Einzelhandel mit Garten- und Zoobedarf entwickeln kann.

Um Immissionskonflikte zwischen Wohnungen und Gewerbebetriebe zu vermeiden wird im gesamten Änderungsbereich nur eine Betriebswohnung zugelassen, und auch diese nur, wenn baulicher Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorgesehen wird. Das entspricht im wesentlichen den bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich.

Im übrigen wurden die Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus den bisherigen Festsetzungen unverändert übernommen.

7. Örtliche Bauvorschrift

Im Änderungsbereich gelten bisher örtliche Bauvorschriften, die im wesentlichen Werbeanlagen betreffen. Diese werden übernommen, damit im Interesse der Gleichbehandlung innerhalb des Änderungsbereichs dieselben Anforderungen an Werbeanlagen gelten, wie im angrenzenden „Gewerbegebiet“.

8. Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ fördert die private Versorgung mit Garten und Zoobedarf. Das ist das wesentliche Ziel der Änderung.

Zur Erschließung hat der Landkreis im Beteiligungsverfahren (Schreiben vom 02.01.2001) auf zweierlei hingewiesen:

- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird auf wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z B Keller), seien daher in wasserdichter Bauweise zu errichten
- Der Landkreis hat um Aussagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gebeten. Aus der Sicht der Stadt besteht für den Änderungsbereich ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min. über 2 Stunden, der aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Der Auffassung des Landkreises, für den Änderungsbereich sei ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/min. über 2 Stunden anzusetzen, folgt die Stadt nicht. Die Brandrisiken eines Garten- und Zoocenters rechtfertigen einen so hohen Löschwasserbedarf nicht. Es handelt sich um einen „normalen Gewerbebetrieb“, für den nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW 1.600 l/min. anzusetzen sind.

Die 2. Änderung fördert auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: Aus der Sicht der Stadt werden mit der 2. Änderung Bestand und Entwicklung eines großflächigen Handelsbetriebs gesichert, der an seinem bisherigen Standort in seinem Bestand gefährdet ist, weil er keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Da die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, kann sie durch den Verkauf an die Fa. Stanze Gartencenter GmbH diese Wirkung der 2. Änderung sicherstellen.

Die 2. Änderung fördert die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung: Durch die Umsiedlung kann sich der vorhandene Betrieb zu einem leistungsfähigen Anbieter von Garten- und Zoobedarf weiterentwickeln. Damit wird die ortsnahe Versorgung der Einwohner der Stadt und ihres Versorgungsbereichs verbessert.

Die Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes werden ebenfalls gefördert: An dem neuen Standort ist das geplante Garten- und Zoocenter sehr gut mit dem Kfz. zu erreichen, ohne dass Wohnhäuser beeinträchtigt werden. Die Umgebung des vorhandenen Standortes in der Ortslage von Oberricklingen wird durch die Umsiedlung von Verkehrsimmissionen entlastet.

Das geplante Nutzung des Änderungsbereichs führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor Aufstellung der 2. Änderung zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Durch die 2. Änderung ergibt sich

kein zusätzliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da sich an der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nichts ändert.

Die geplante Nutzung des Änderungsbereichs beeinträchtigt das private Interesse der vorhandenen Anbieter Frank Glende, Pflanzenparadies und „Historische Rosengärten“ an der Göttinger Landstraße (B 3-alt) in der Nachbarschaft des Änderungsbereichs an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes. Sie möchten von einem leistungsfähigen neuen Anbieter und einer Verschärfung des Wettbewerbs verschont bleiben. Aus der Sicht der Stadt ist dieses Interesse zwar verständlich aber nicht schutzwürdig. In einer Marktwirtschaft müssen sich die Anbieter von Waren und Dienstleistungen auf den Wettbewerb einrichten. Der Wettbewerb dient dem Interesse der Verbraucher an einem vielfältigen preiswürdigen Waren- und Dienstleistungsangebot.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer privater und öffentlicher Belange ist für die Stadt nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 2000

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29. März 2001 die 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Hemmingen, den 29. März 2001

Siegel

Der Bürgermeister
In Vertretung:
gez. Jühdes

Jühdes
Erster Stadtrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Hemmingen mit der Urschrift wird beglaubigt

Hemmingen, den 28.03.06

Der Bürgermeister

St.
