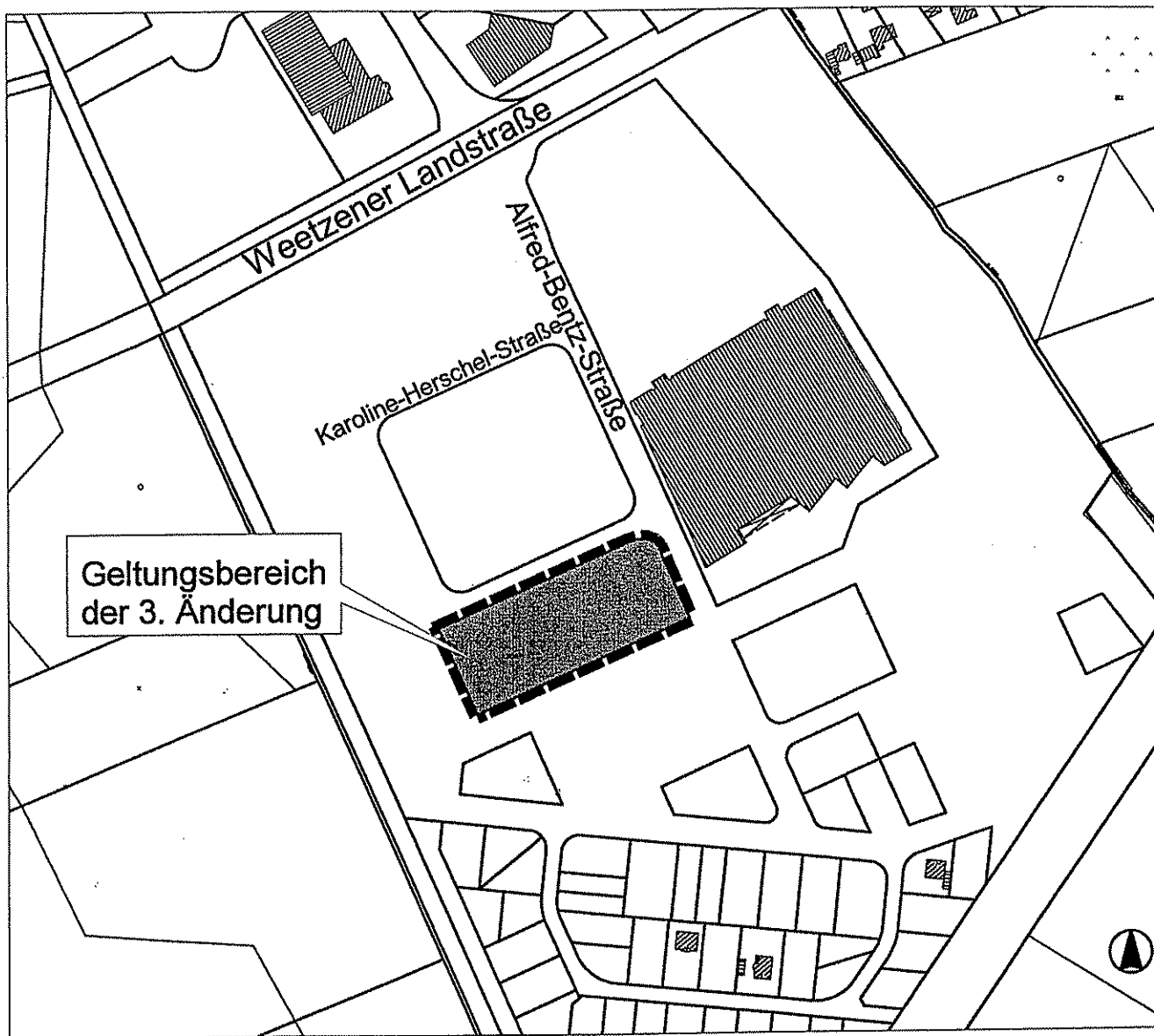


Region Hannover Stadt Hemmingen

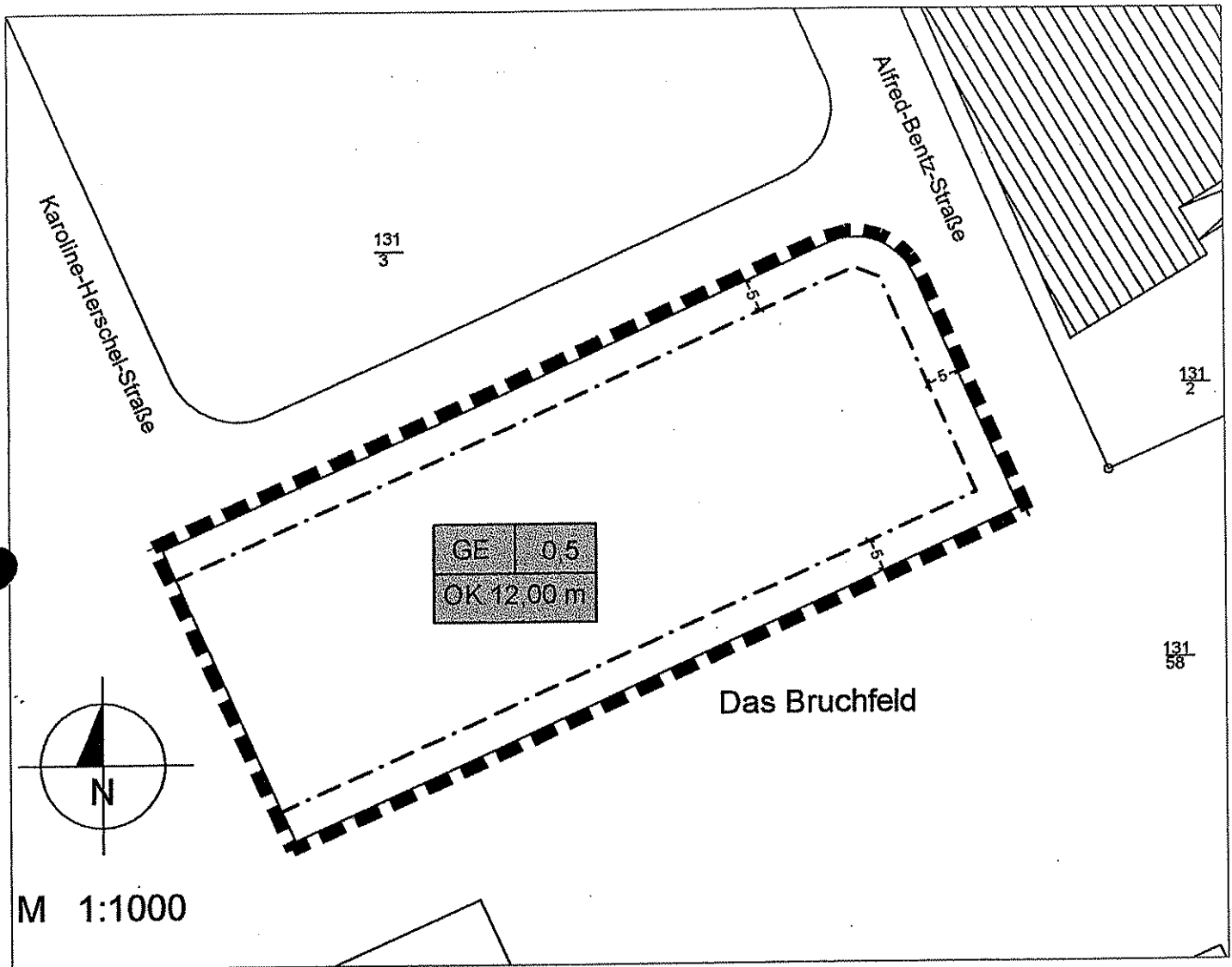
3. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15
"Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße"

Satzung



Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

3. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 ⁴³ "Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE
 Vgl. §§ 1 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 12,00 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugsgrenze, als Höchstmaß
 Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

— · — · — Baugrenze

▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen sind unter Beachtung der Aufhebung von § 1 Ziffer 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 zu entnehmen!

**3. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15
„Misch- und Gewerbegebiet
südlich Weetzener Landstraße“**

Textliche Festsetzungen

Im Gewerbegebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung) wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Ziffer 2 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung aufgehoben.

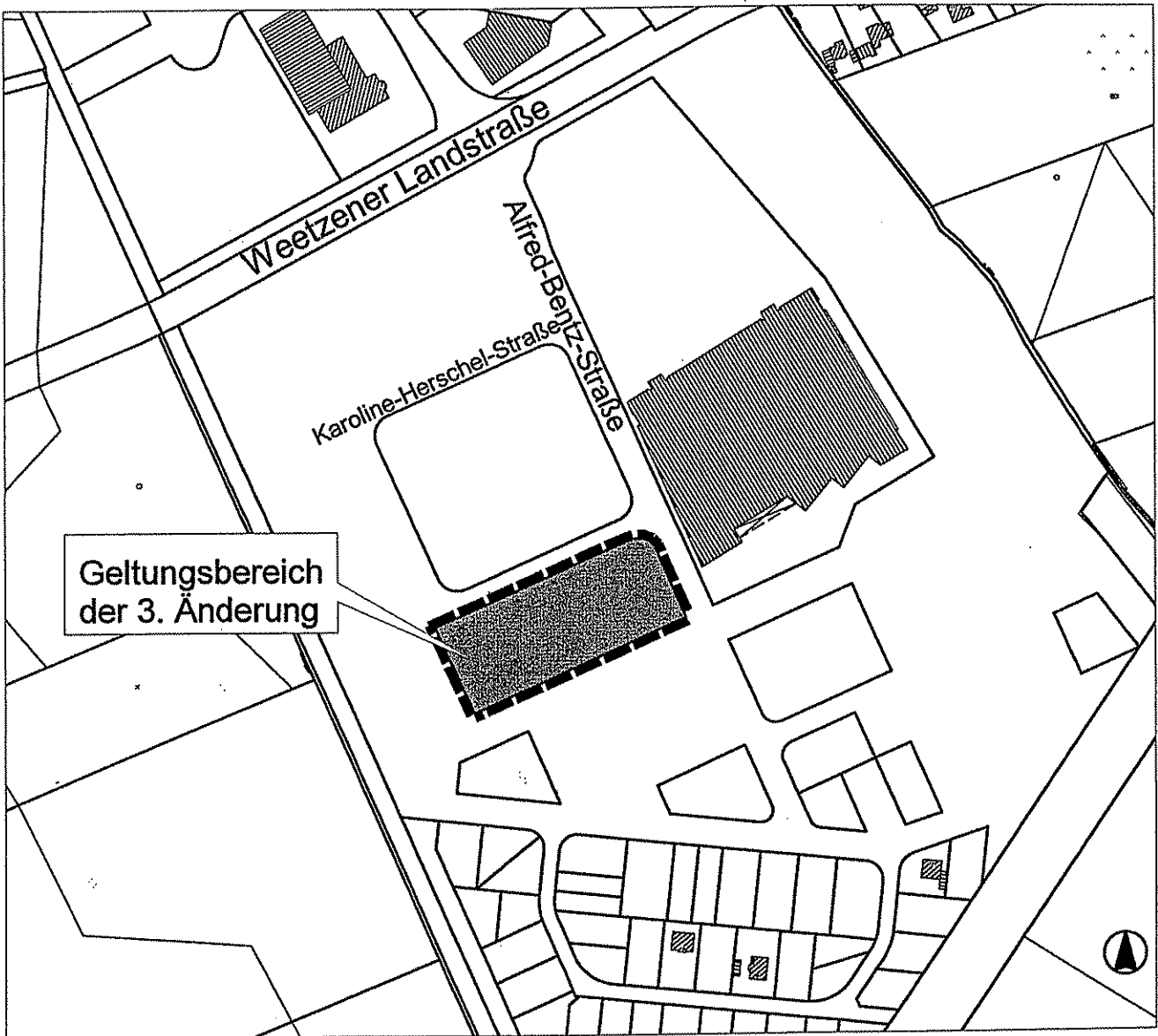
Region Hannover

Stadt Hemmingen

94

3. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 "Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße"

Begründung



Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Devese Nr. 15 „Misch- und Gewerbegebiet südlich Weetzener Landstraße“

Nach dem derzeitigen Planungsstand (1. Änderung) sind Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, ausgeschlossen, es sei denn, der Einzelhandel steht in engem Zusammenhang mit einer Warenproduktion (z.B. Fabrikverkauf).

Planungsziel der 3. Änderung ist es, diesen weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aufzuheben und damit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Einzelhandelsangebot in Hemmingen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung verbessert werden kann.

Der **Geltungsbereich** der 3. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hemmingen-Westerfeld verfügt über keinen historisch gewachsenen Ortskern mit Einkaufszentrum und Hauptgeschäftszone.

Das Einzelhandelsangebot ist ausreichend, jedoch in einigen Bereichen verbesserungswürdig. Aufgabe eines Grundzentrums ist es, wohnungsnah die Bevölkerung mit Produkten des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dieser Aufgabe wird das vorhandene Einzelhandelsangebot zwar gerecht, jedoch besteht weiterer Bedarf an Discount-Anbietern.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet führt dazu, dass sich Einzelhandelsbetriebe nicht ansiedeln können. Da jedoch im Stadtgebiet von Hemmingen Standortalternativen, die auch den Bedingungen des Kfz-gestützten-Einkaufs genügen müssen, nicht vorhanden sind, z.B. im Bereich des Rathausplatzes in Hemmingen-Westerfeld, führt der Einzelhandelsausschluss letztlich dazu, dass bestimmte Handelsformen unzureichend und einige Produkte überhaupt nicht angeboten werden, obwohl sie zum grundzentralen Versorgungsspektrum gehören.

Die Planungsabsicht ist mit den **Zielen der Raumordnung** vereinbar. Die Ziele der Raumordnung sind in der 4. Änderung des regionalen Raumordnungsprogramms 1996 beschrieben. Für Einrichtungen der Nahversorgung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO enthält das regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover keine standörtlichen Beschränkungen (D 1.6.1.04).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, die geeignet wären, vorhandene Versorgungsstrukturen in Hemmingen oder in benachbarten Kommunen zu beeinträchtigen, sind im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Für derartige Handelsformen ist planungsrechtlich eine Kern- oder Sondergebietsausweisung erforderlich.

Das **Interkommunale Abstimmungs- oder Rücksichtnahmegebot** gemäß § 2 Abs.2 BauGB findet Beachtung.

Als kritisch und damit funktionsgefährdend wird im Allgemeinen eine Umverteilung von Umsätzen in einer Nachbargemeinde von über 10% gesehen. Zwischen 5 und 10% liegen Auswirkungen vor, die zwar als spürbar, jedoch nicht als wesentlich i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. einer Beeinträchtigung der Funktion eines zentralen Ortes anzusehen sind. Die Stadt Hemmingen kann durch Einzelhandelsgutachten den Nachweis führen, dass selbst das

95

Hinzutreten eines Discounters zu dem vorhandenen real-Markt eine unkritische Verdrängungsquote von maximal 2 – 3 % bewirken wird. Infolgedessen sind „Auswirkungen gewichtiger Art“ auf benachbarte Versorgungsangebote nicht zu erwarten.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hemmingen stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan** liegt bei der Planänderung vor.

Belange des Verkehrs und Immissionsschutzes werden durch die Planungsabsicht gefördert. Der Bereich ist verkehrlich gut angebunden; er ist sehr gut mit dem Kfz zu erreichen, eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle im Bereich des Kreisels am real-Markt gegeben und für Fußgänger und Radfahrer gibt es attraktive Grün- und Wegeverbindungen. Entscheidend ist jedoch, dass durch den benachbarten real-Markt hinsichtlich des Kfz-Verkehrs Synergieeffekte erzielt werden können und eine Belastung von Wohngebieten an dieser Stelle nicht vorliegt; ein Nahversorger wird bei einem Einzugsbereich von mindestens 2500 EW immer auch Konflikte durch störenden Fremdverkehr hervorrufen. Durch die Planung wird dieser Verkehr aus dem übrigen Stadtgebiet herausgehalten.

Die 3. Änderung fördert auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und widerspricht insofern nicht den in der 1. Änderung formulierten Zielen.

Die 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 3. Änderung zulässig war (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Durch die 3. Änderung ergibt sich keine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, da sich an der Grundflächenzahl und der Höhe zulässiger baulicher Anlagen nichts ändert.