

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Hemmingen-Westerfeld, Fluren 4 und 5, 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 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2005). 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 30. November 2005

ADAM - HAASE - BETTE
ÖbVI Tel. 0511/3 04 27-0 - Fax -59
THEATERSTR. 18 - 30159 HANNOVER

gez. Haase, ÖbVI

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Dipl. Ing. Architektur Angela Anders, Stadtplanerin der Stadt Hemmingen.

Hannover, den 28. November 2005

gez. Anders

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.03 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld "Gewerbegebiet" beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.01.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften 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 23.02.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 03.03.2005 bis einschließlich Montag, den 04.04.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.06.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung dazu beschlossen.

Hemmingen, den 28. November 2005

Siegel

Der Bürgermeister
gez. Schacht-Gaida

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt. Der Bebauungsplan bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hemmingen, den 28. November 2005

Siegel

Der Bürgermeister
gez. Schacht-Gaida

Inkrafttreten

Die Stadt hat am 08.12.05 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 10 bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 08.12.05 rechtsverbindlich geworden.

Hemmingen, den 13.12.2005

Siegel

Der Bürgermeister
i.A. gez. Baumgarte

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hemmingen, den _____

Der Bürgermeister

Region Hannover

Stadt Hemmingen

2. Änderung des Bebauungsplans Hemmingen-Westerfeld Nr.52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 1.000

Urschrift - beglaubigte Abschrift



Quelle: DGK5-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2002 (Nds. GVBl. S. 796) 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 Gesetz vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 69), hat der Rat der Stadt Hemmingen diese **2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet"** (bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen) **mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung** und die Begründung beschlossen.

Hemmingen, den 28. November 2005

Der Bürgermeister
gez. Schacht-Gaida

Siegel

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).

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(s. textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§16 bis 21 BauNVO)

0,7 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,5

BMZ - Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

OK 12,0 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugshöhe, als Höchstmaß

(s. textliche Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

α Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
(s. textl. Festsetzungen)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Begünstigung: siehe Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist gegliedert in GE und GEe unter gleichzeitigem Ausschluss bestimmter Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Im GEe dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts (22 - 6 Uhr) errichtet und betrieben werden.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximale Höhe darf durch untergeordnete oder technisch erforderliche Bauwerke überschritten werden. Vorschriften der NBauO (Niedersächsischen Bauordnung) bleiben unberührt.

Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Achse der Erschließungsstraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt.

§ 3

Bauweise

In der abweichenden Bauweise muß nicht an die seitliche Baugrenze angebaut werden, aber es darf an die seitliche Baugrenze angebaut werden. Im übrigen gelten die Vorschriften der NBauO.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet"

§ 2

Werbeanlagen

Entlang der B3 (Göttinger Landstraße) und der K221 (Weelzener Landstraße) ist je angefangene 20,00 m Straßenlänge im Bereich eines 5,00 m tiefen Streifens auf den Privatgrundstücken nur 1 Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen, die in diesem Bereich errichtet werden, dürfen eine Fläche von 5,00 qm und eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Fahnen sind von den Einschränkungen ausgenommen.

Straßenrechtliche Belange bleiben unberührt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer

- entlang der B3 (Göttinger Landstraße) und K221 (Weelzener Landstraße) je angefangene 20,00 m Straßenlänge im Bereich eines 5,00 m tiefen Streifens auf den Privatgrundstücken, Fahnen ausgenommen, mehr als 1 Werbeanlage errichtet und/oder diese die vorgegebene Fläche von 5,00 qm bzw. die vorgegebene Höhe von 4,00 m überschreitet.

§ 4

Inkrafttreten

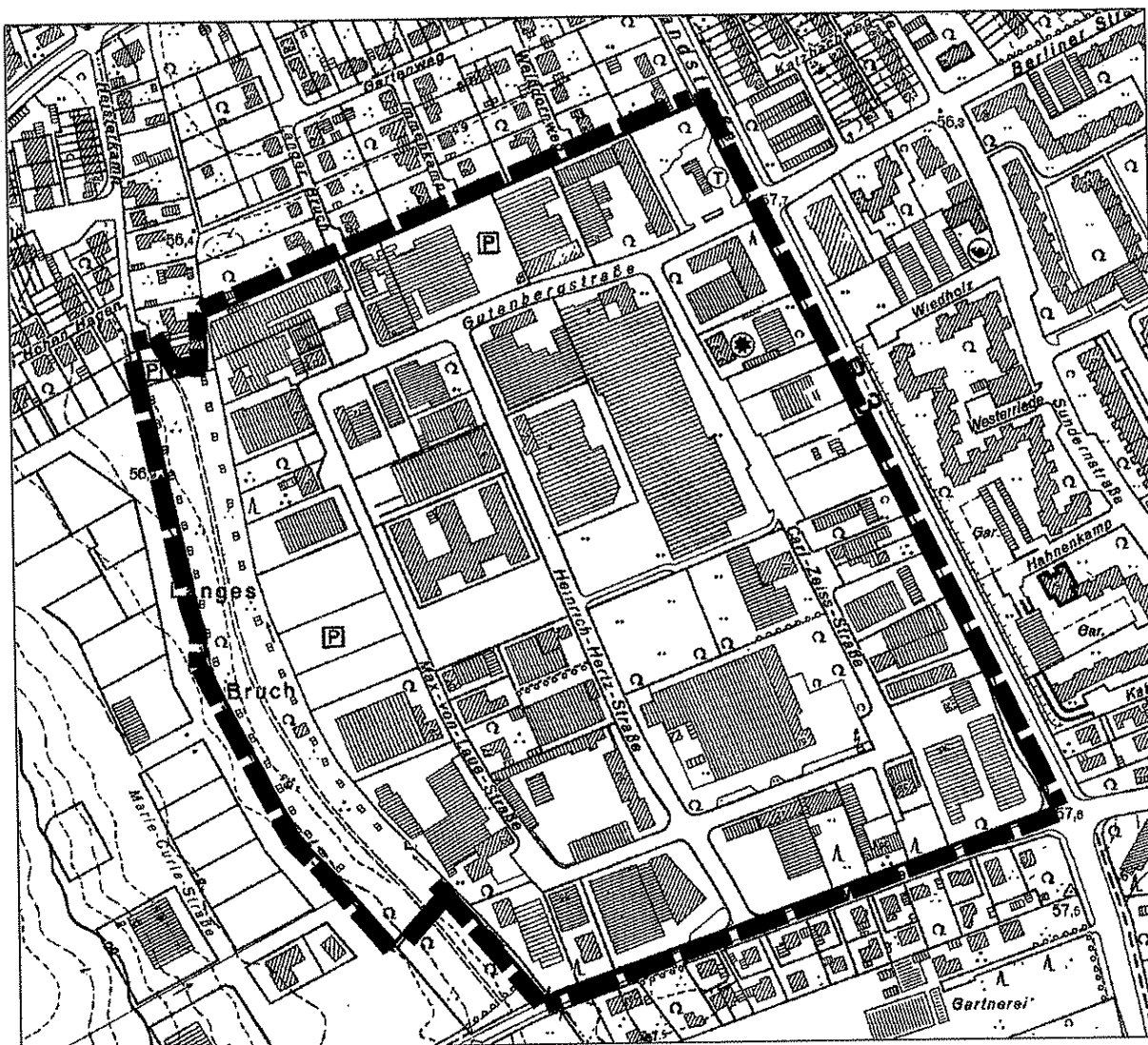
Diese Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

Region Hannover

Stadt Hemmingen

2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 "Gewerbegebiet" mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 „Gewerbegebiet“

mit Örtlicher Bauvorschrift

Einleitung

Der Bebauungsplan Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 „Gewerbegebiet“ (s. Anhang 1) ist seit 1989 rechtskräftig. Das Gebiet wurde aber bereits in den 60er Jahren zum größten Teil bebaut.

Anlass der 2. Änderung sind bauliche Anlagen - Stellplätze und Werbeanlagen -, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund der getroffenen Festsetzungen auch nicht zulässig wären, aber für die einzelnen Betriebe von großer Bedeutung sind.

Die Stadt Hemmingen sieht sich daher in der Pflicht, den Bebauungsplan an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen, um Abrissverfügungen im Gewerbegebiet und die damit verbundenen negativen Konsequenzen für die Firmen und letztlich auch für die Stadt Hemmingen zu vermeiden.

Im speziellen soll die Zulässigkeit der durch etwaige Abrissverfügungen bedrohten baulichen Anlagen ermöglicht werden, indem die Festsetzung „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ insbesondere dort entfällt, wo bisher keine Bepflanzung vorhanden ist und die Flächen anders genutzt werden. In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan auch im gesamten Geltungsbereich hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungen überarbeitet werden.

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung

Wesentliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen bezogen auf die faktisch vorhandenen Nutzungen zu aktualisieren.

Zweck der 2. Änderung ist die Legalisierung der bereits vorhandenen, für das Gewerbegebiet sehr wichtigen Stellplätze und Werbeanlagen auf Privatgrundstücken sowie eine flexiblere und dadurch bessere Ausnutzung der Grundstücke.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung der Stellplätze und Werbeanlagen sowie gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Betriebe zu schaffen.

1.2 Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 (= **Plangebiet**) entspricht im wesentlichen dem Ursprungsplan und hat eine Größe von ca. 24,2 ha. Entlang der Weetzener Landstraße wird ein 3,00 m breiter Streifen, der sich bereits in Privateigentum befindet, in den Geltungsbereich bzw. das Gewerbegebiet einbezogen. Der südliche Teil der Dauerkleingärten ist bereits im Bebauungsplan Devese Nr. 14 „Gewerbegebiet Toter Kamp / Heisterkamp“ planerisch gesichert. Konkret ist der Geltungsbereich der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt (siehe auch Punkt 1.4). Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Einzelhandelsbetriebe

Ziele der Raumordnung stehen der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet nicht entgegen. Als Grundsatz der Raumordnung wird im Regionalen Einzelhandelskonzept empfohlen, Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten auch in den zentralen Standortbereichen auszuschließen, um weitere negative Auswirkungen auf die Innenstädte zu verhindern.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Region festgelegten grundzentralen Standortbereichs. Derzeit sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet zulässig. Dies betrifft in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauNVO Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bzw. solche Betriebe, die Auswirkungen auf Verkehr und Versorgungsstrukturen nicht erwarten lassen (dies müsste im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gutachtlich nachgewiesen werden).

Eine Einschränkung dieser Einzelhandelsnutzung erfolgt auch in der 2. Änderung nicht. Im Grundzentrum Hemmingen-Westerfeld gibt es kein Zentrum mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, demzufolge ist ein Versorgungskern für Hemmingen-Westerfeld im Regionalen Einzelhandelskonzept auch nicht festgelegt. Zudem sind weitere geeignete Flächen, die eine Einzelhandelsnutzung ermöglichen, in Hemmingen-Westerfeld nicht vorhanden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben Betreiber von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben z.T. Interesse an Erweiterungen ihrer Betriebe u.a. mit Einzelhandelsnutzungen bekundet. Die Stadt Hemmingen möchte die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet halten und ist daher bestrebt, Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, zumal derzeit, mit Ausnahme eines Verbrauchermarktes, keine innenstadtrelevanten Sortimente von den ansässigen Betrieben geführt werden. Selbst wenn sich ein gewisser Wandel vollziehen sollte, sind unter den gegebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Ein Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet ist daher weder sinnvoll, noch erforderlich.

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

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen, die eine Änderung der Art der Nutzung vorsehen, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hemmingen entwickelt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind weitestgehend bebaut. Es handelt sich dabei um ein Gewerbegebiet aus den 60er Jahren. Der Versiegelungsgrad der Freiflächen im Gewerbegebiet ist hoch. Nur einzelne Grundstücke weisen größere Grünflächen auf und lediglich nach Westen und Norden ist das Gewerbegebiet durch einen schmalen Grünstreifen zur angrenzenden Nutzung getrennt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage, die bereits planerisch gesichert ist. Der Bereich bleibt von der 2. Änderung unberührt.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet - wird nicht geändert. Das im Ursprungsplan mit GE* gekennzeichnete Gewerbegebiet, für das ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt ist, wird mit dieser textlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) übernommen. Weitere Einschränkungen erfolgen nicht.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ wird nicht geändert. Eine Änderung ergibt sich jedoch insofern, dass mit der 2. Änderung eine Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990 erfolgt und nun im Gewerbegebiet nur noch eine Versiegelung von maximal 0,8 einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen zulässig ist.

Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung in der 2. Änderung durch die Festsetzung einer maximalen Höhe und einer Baumassenzahl bestimmt, da aufgrund sehr unterschiedlicher Geschosshöhen in Gewerbegebieten die bisherigen Festsetzungen - GFZ und Anzahl der Vollgeschosse - zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht geeignet sind.

Mit Ausnahme des nördlichen, an Wohnbebauung grenzenden Bereichs wird eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt. Dies entspricht der Entwicklung im mittleren Teil des Gewerbegebietes. Eine Entwicklung noch höherer baulicher Anlagen ist weder städtebaulich vertretbar noch wird dies seitens der Betreiber angestrebt. Als Ausnahme wird jedoch eine Überschreitung untergeordneter oder technisch erforderlicher Baukörper eingeräumt, z.B. Schornsteine oder Fahrstuhlüberfahrten. Auch Mobilfunkanlagen sollen an diesem Standort weiterhin zulässig sein.

In Anlehnung an den Ursprungsplan ist es städtebaulich jedoch nicht zu vertreten, insbesondere an der Grenze zu den Kleingärten, bzw. zu den aufgelockerten Wohngebieten, das Gewerbegebiet durch eine neue Höhenentwicklung zu massiv in Erscheinung treten zu lassen. Daher wird eine Baumassenzahl festgesetzt, um auch in Bezug auf die Grundstücksfläche noch einen Rahmen vorzugeben. Im übrigen wird die schutzwürdige angrenzende Bebauung aber durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsrecht) hinreichend geschützt. Insgesamt bieten die getroffenen Festsetzungen noch einigen Spielraum und Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere aufgrund der flexibleren Ausnutzungsmöglichkeiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die weitestgehend die vorhandene Bebauung berücksichtigen. Es werden gegenüber dem Ursprungsplan Vereinfachungen sowie Erweiterungen im Bereich der bislang als „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzten Flächen vorgenommen.

Bauweise

Im Ursprungsplan war bisher keine Bauweise festgesetzt. Zur Klarstellung wird nun als Bauweise **abweichende Bauweise** festgesetzt - es muss nicht an die seitliche Grenze angebaut werden, aber es kann an die seitliche Grenze angebaut werden (bzw. geschlossene Bauweise zulässig). Dadurch sind zum einen Grenzabstände, die im Gewerbegebiet sicherlich sinnvoll sind, zum anderen längere Gebäude als 50,00 m möglich. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Struktur des Gewerbegebiets entsprochen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Flächen mit dieser Festsetzung dürfen nicht überbaut werden.

3.2 Verkehrsflächen

Ruhender Verkehr

Durch die 2. Änderung werden für öffentliche Stellplätze in Queraufstellung vorgesehene Einbuchtungen im Straßenraum sowie die festgesetzten öffentlichen Stellplätze zwischen der Max-von-Laue-Straße und der Heinrich-Hertz-Straße dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Mit der Festsetzung wird der tatsächlichen Nutzung entsprochen.

Öffentliche Stellplätze werden in der im Ursprungsplan festgesetzten Anzahl nicht benötigt. Dies bestätigen die Erfahrungen im Gewerbegebiet, seitdem der Ursprungsplan rechtskräftig (1989) geworden ist. Als „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzte Flächen wurden daher zum Teil bereits Privateigentümern sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für Privatstellplätze zur Verfügung gestellt.

Die in der 2. Änderung festgesetzten „Öffentlichen Stellplätze“ in Queraufstellung im Bereich der Max-von-Laue-Straße, der Heinrich-Hertz-Straße und der Carl-Zeiss-Straße sowie die entlang aller öffentlichen Straßen in Längsaufstellung möglichen Stellplätze werden für das Gewerbegebiet als ausreichend erachtet.

3.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit Bindungen)

Im Ursprungsplan sind Pflanzstreifen, d.h. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Faktisch sind Pflanzstreifen nicht bzw. nur auf wenigen Grundstücken vorhanden. Es ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar, ob und wo diese Pflanzstreifen früher existiert haben (die Vermutung liegt daher nahe, dass nicht Flächen mit Bindungen, sondern Flächen zum Anpflanzen gemeint waren. In diesen Bereichen wurden nun (insbesondere entlang der Göttinger Landstraße/B3 und der Weetzer Landstraße/K 221, aber auch innerhalb des Gewerbegebietes) z.T. nicht genehmigte Stellplätze und Werbeanlagen errichtet.

Die Festsetzung wird daher nur an der Grenze zu den Kleingärten im Westen und zur Wohnbebauung im Norden, wo sie faktisch auch vorhanden ist, beibehalten und ansonsten aufgehoben, um die vorhandenen baulichen Anlagen legalisieren zu können.

Bei den Pflanzstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen, die mit der 2. Änderung entfallen, handelt es sich nicht um festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen. Die 2. Änderung führt auch in dieser Hinsicht nicht zu neuen Forderungen, da eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft durch die Aufhebung dieser Festsetzung nicht vorliegt. Die Inanspruchnahme der Flächen, die bereits durch die im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen errichteten Stellplätze erfolgte, ist so gering, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch diese bislang nicht zulässige Versiegelung zu verneinen ist. Ansonsten waren die Nutzungen bereits vor der 2. Änderung zulässig. Zusätzliche Versiegelung wird auch durch die Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1990, die nur noch eine GRZ von maximal 0,8 inklusive Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht, verhindert. Die rechtmäßig bereits vollflächig versiegelten Grundstücke genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung „Bäume zu pflanzen“ entfällt. Das Gewerbegebiet besteht, wie bereits beschrieben, seit den 60er Jahren; die öffentlichen und privaten Flächen sind weitestgehend fertiggestellt. Da „Bäume zu pflanzen“ nicht als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde, wird keine Veranlassung gesehen, dort an der Festsetzung festzuhalten, wo bisher keine Bäume gepflanzt und die Flächen bereits einer anderen Nutzung zugeführt wurden. Für die tatsächlich gepflanzten Bäume erübrigt sich die Festsetzung.

Örtliche Bauvorschriften

Zweck der Aufstellung

Im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan wurde keine Örtlichen Bauvorschriften erlassen. Werbeanlagen für Gewerbebetriebe erlangen zunehmende Bedeutung, werden aber auch massiver, zum Teil aggressiver (Farbe, Beleuchtung, Bewegung) und dadurch einnehmender und prägender. Der Bereich Hemmingen-Westerfelds mit der B3 (Göttinger Landstraße) als einer Hauptzufahrtsstraße nach Hannover und der K 221 (Weetzer Landstraße) als bedeutende Ost-Westverbindung wurde bislang von überdimensionierten Werbeanlagen verschont. Um dem gegenwärtigen Trend Einhalt zu gebieten, wird daher eine Notwendigkeit gesehen, Anzahl und Dimension von Werbeanlagen im Gewerbegebiet zu beschränken, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes an dieser Stelle verhindern zu können. Bei den übrigen Flächen entlang der B3 und K221, d.h. außerhalb des Plangebietes, handelt es sich um Wohn- bzw. Mischgebiete, in denen ggf. auch Werbeanlagen errichtet werden, aber nicht so massiv, dass Regelungsbedarf besteht.

Bestandsaufnahme und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Hemmingen-Westerfeld und wird von den bereits erwähnten 2 Hauptverkehrsstraßen (B3/ Göttinger Landstraße und K 221/Weetzer Landstraße) begrenzt. Entlang der Hauptverkehrsstraßen besteht allgemein ein großes Interesse, nicht nur von Hemminger Gewerbetreibenden, Werbeanlagen zu errichten; im übrigen Gewerbegebiet dagegen wurden bislang entlang der öffentlichen Verkehrsflächen kaum Werbeanlagen errichtet.

Derzeit gibt es Werbeanlagen, die auf Firmen im Plangebiet, aber auch in den neuen Gewerbegebieten in Devese hinweisen. Dies ist aus Sicht der Stadt nachvollziehbar und soll auch nicht unterbunden werden. Die entlang der B3 und K 221 bereits errichteten Werbeanlagen treten bislang nicht so massiv in Erscheinung, da sie zum einen nur partiell und zum anderen in einer vertretbaren Größenordnung vorhanden sind.

Die Regelungen der ÖBV haben eine ordnende Funktion und den Erhalt des Gesamteindrucks des Straßenraums zum Ziel. Besondere Bedeutung haben Anzahl, Dimensionen und Höhen von Werbeanlagen, auch hinsichtlich ihrer Fernwirkung. In Bezug auf Form, Material und Farbe ist es kaum möglich, allgemeine Regelungen zu formulieren, da die Wirkung in jedem Einzelfall anders ausfallen kann. Vorschriften über Anzahl, Dimension und Höhe von Werbeanlagen werden deshalb festgesetzt, damit das Erscheinungsbild des Straßenraums im Bereich der B3 und K221 nicht nur durch Werbeanlagen bestimmt wird. Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen wird im Gewerbegebiet keine Notwendigkeit für die Einschränkung von Werbeanlagen gesehen.

Anzahl und Dimension von Werbeanlagen

Entlang der B3 und K221 werden in einem 5,00 m Streifen Werbeanlagen zwar ermöglicht, aber in Abhängigkeit zur an diese Straßen grenzende Grundstückslängen zahlenmäßig eingeschränkt. Die getroffene Festsetzung entspricht in etwa der vorhandenen Struktur in den Bereichen, wo bereits zahlreiche Werbeanlagen errichtet wurden.

Ferner dürfen die Werbeanlagen in dem 5,00 m Streifen entlang B3 und K221 nur maximale Abmessungen von 5,00 m² und eine maximale Höhe von 4,00 m haben, damit sie das Blickfeld nicht über Gebühr einschränken und der Gesamteindruck des Straßenraums erhalten bleibt.

Fahnen werden von den Einschränkungen ausgenommen, da sie aufgrund des schlanken Masts und der unterschiedlichen Windverhältnisse hinsichtlich der Werbefläche nicht so massiv in Erscheinung treten wie andere Werbeanlagen.

Abwägung der betroffenen Belange

3.4 Eingriffsregelung

Ein Eingriff liegt im Plangebiet nicht vor, da die Nutzung gem. § 1a Abs. BauGB bereits vor der Planung zulässig waren. Dies ist beim Gewerbegebiet der Fall, da die Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der GRZ, d.h. der Versiegelung von Flächen, nicht verändert werden.

Eine Erforderlichkeit, für den Entfall der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, wird nicht gesehen, da diese Flächen nicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Generell sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nur dann festzusetzen, wenn diese Bereiche bereits bepflanzt sind. Bei den im Geltungsbereich des Ursprungsplans betroffenen Flächen, wo faktisch keine Bepflanzungen vorhanden sind, ist eine Bedeutung für den Naturschutz nicht mehr nachvollziehbar, außer dass in diesen Bereichen keine weitere Versiegelung zulässig war. Die Einschränkung zusätzlicher Versiegelung erfolgt nun durch die Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (s.a. Punkte 3.1 u. 3.3).

Auch durch den Entfall der Festsetzung „Bäume zu pflanzen“ wird kein Ausgleich erforderlich, da diese Bäume nicht als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Die wenigen tatsächlich gepflanzten Bäume haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Sie befinden sich zum größten Teil auf städtischen Flächen, sodass auf diese Weise Erhalt und Pflege, soweit dies sinnvoll ist, sichergestellt werden kann und eine Festsetzung zum Erhalt nicht erforderlich ist.

3.5 Umweltprüfung

Das neue EAGBau ist für die 2. Änderung nicht anzuwenden, da die in der Überleitungsvorschrift § 244 genannten Fristen - Beginn des Verfahrens vor dem 20.07.04, Abschluss des Verfahrens vor dem 20.07.06 - gewahrt sind.

Eine UVP-Pflicht wäre prinzipiell aufgrund der Größe des Änderungsbereichs zwar gegeben, da die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Punkt 18.7 aufgeführten Schwellenwerte für Städtebauprojekte überschritten werden. Jedoch handelt es sich, wie beschrieben, um ein bereits bebautes Gewerbegebiet. Die Art der Nutzung wird nicht verändert. Die übrigen Änderungen (bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Ermöglichung von Stellplätzen und Werbeanlagen), die hier vorgenommen werden, sind geringfügig und haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Eine Umweltprüfung ist bei diesem Änderungsverfahren daher nicht erforderlich.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist geregelt. Änderungen werden nicht vorgenommen.

3.7 Private Belange

Private Belange werden im Rahmen der 2. Änderung berücksichtigt. Es werden Regelungen über Erweiterungsmöglichkeiten sowie Regelungen bezüglich der Zulässigkeit vorhandener und künftiger Werbeanlagen getroffen. Öffentliche Stellplätze werden privaten Grundstücken zugeschlagen, soweit im Gewerbegebiet ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum auch weiterhin sichergestellt sind.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 „Gewerbegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Dipl. Ing. Architektur Angela Anders, Stadtplanerin der Stadt Hemmingen.

Hemmingen, 28. November 2005



Anders

Der Rat der Stadt Hemmingen hat in seiner Sitzung am 02.06.05 2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 „Gewerbegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Hemmingen, 28. November 2005



Der Bürgermeister



-Beglaubigungsvermerk-

Hiermit wird bestätigt, dass die vorstehende Ablichtung mit der Urschrift der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hemmingen-Westerfeld Nr. 52 „Gewerbegebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Hemmingen übereinstimmt.

Hemmingen, 14.12.05

Der Bürgermeister
Im Auftrage:



Baumgarte