

**1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 5B
„Hagemannstraße“
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -**

Inhalt

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Satzung	3
Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“	4
Verfahrensvermerke	6

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2010

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

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 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Gemeinde Wennigsen (Deister) diese **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“, Ortschaft Wennigsen**, bestehend aus der folgenden textlichen Festsetzung, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Wennigsen (Deister), den 11. November 2010

Siegel

gez. Christoph Meineke

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gilt 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).

**1. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“
der Gemeinde Wennigsen (Deister)
- Satzung -**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Lageplan und die Bau- und Betriebsbeschreibung wie folgt geändert und ergänzt:

Im Lageplan wird die Nutzung „Cafe“ um die Nutzung „Gewerbebetrieb und Verkauf, der in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht“ ergänzt.

In der Bau- und Betriebsbeschreibung für den Neubau einer Wohnanlage mit Service wird auf Seite 2 der 5. Absatz wie folgt gefasst:

„Im Erdgeschoss des östlichen Gebäudes werden eine Sozialstation, ein Bereich für eine gastronomische Nutzung sowie für einen Gewerbebetrieb mit zugehörigem Verkauf platziert. Die Nutzungen werden vom Marktplatz aus erschlossen und öffnen sich zu diesem durch großzügige Verglasungen.“

Textliche Festsetzungen

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in § 1 Abs. 1 zwischen Satz 1 und 2 der folgende Satz eingefügt:

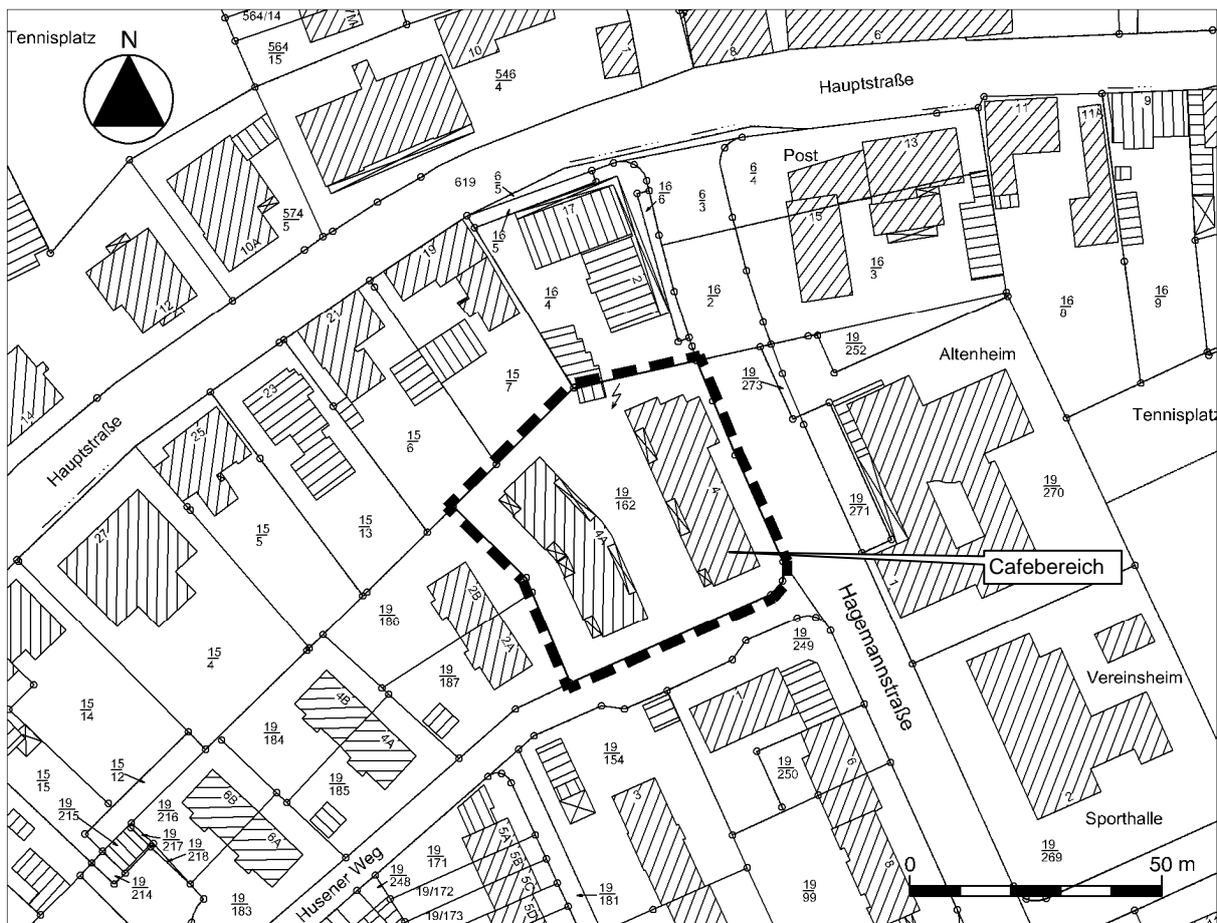
„Ausnahmsweise können sonstige, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen und dieser zugeordnet sind, zugelassen werden.“

Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ der Gemeinde Wennigsen (Deister)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5B „Hagemannstraße“ ist am 02.08.2006 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Pflegeplätzen, einer barrierefreien Wohnanlage einschließlich Sozialstation und gastronomischem Bereich in zentraler Lage der Ortschaft Wennigsen geschaffen.

Anlass für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der drohende Leerstand der Räume des ehemaligen Cafes im Bereich der barrierefreien Wohnanlage auf dem Flurstück 19/162 (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Flurstücks 19/162

Auch nach längerer Suche konnte der Vermieter keine Nachfolgenutzung durch einen Gastronomiebetrieb finden. Stattdessen hat er eine Buchbinderei aus Wennigsen gefunden, die sich bereit erklärt hat, in den Räumen neben der Hauptnutzung als Buchbinderei auch ein Cafe zu betreiben. Diese Nutzung entspricht grundsätzlich nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da der neue Mieter die Räume jedoch sobald wie möglich übernehmen wollte, wurde kurzfristig für diese Nutzungsänderung die Baugenehmigung beantragt. Die Region Hannover hat daraufhin eine auf zwei Jahre befristete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt und die Nutzungsänderung unter der Voraussetzung genehmigt, dass neben der Buchbinderei auch ein Cafe betrieben wird.

Das Flurstück 19/162 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ als „Kerngebiet“ (MK₁) festgesetzt. Für das MK₁ regelt § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen bislang folgendes:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung



(1) Im MK₁-Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen einschließlich einer Sozialstation und einem gastronomischen Bereich (barrierefreies Wohnen mit Service) allgemein zulässig. Sonstige der in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Um die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich längerfristig zu ermöglichen, wird zunächst die Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5B „Hagemannstraße“ erforderlich. Daher wird § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zumindest ausnahmsweise zugelassen werden können. Außerdem ist geplant, neben der klassischen Buchbinderei auch Papiererzeugnisse zu verkaufen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird weiterhin eine Einzelhandelsnutzung, die in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht und dieser zugeordnet ist, ausnahmsweise zugelassen.

Neben der Änderung der textlichen Festsetzungen wird außerdem die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich, der in diesem Bereich bislang nur ein Cafe-nutzung vorsieht.

In den Zeichnungen des Vorhabenplans wird daher neben der Nutzung „Cafe“ die Nutzung „Gewerbebetrieb“ und „Verkauf, der in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht“ ergänzt. Die Bau- und Betriebesbeschreibung der „Wohnanlage mit Service“ wird auf Seite 2, 5. Absatz ebenfalls entsprechend ergänzt.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ wird ein längerfristiger Leerstand von Gewerberäumen in der Ortsmitte von Wennigsen vermieden. Neben der bisherigen Nutzung als Cafe wird eine nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung zugelassen, die mit einem kleinen Einzelhandelsangebot die Funktion des Ortskerns stärkt.

Durch die Verbesserung der Nutzbarkeit der vorhandenen Gebäude werden auch die privaten Belange des Eigentümers gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2010

gez. Vogel

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 1. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“, OS Wennigsen, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Calenberger Zeitung am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“, OS Wennigsen, und die Begründung dazu haben von Montag, 05.07.2010 bis einschließlich Freitag, den 06.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wennigsen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ in seiner Sitzung am 11.11.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wennigsen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wennigsen (Deister), den 11.11.2010

Der Bürgermeister

gez. Christoph Meineke

Siegel

Inkrafttreten

Die Gemeinde Wennigsen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Dez. 2010 in der Calenberger Zeitung bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ ist damit am 03. Dez. 2010 rechtsverbindlich geworden.

Wennigsen (Deister), den 03. Dez. 2010

Der Bürgermeister
gez. Christoph Meineke

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5B „Hagemannstraße“** der Gemeinde Wennigsen (Deister) und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Wennigsen (Deister), den _____

Der Bürgermeister