Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 1903

- Erweiterung Frachtpostzentrum -

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1903, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel) Oberbürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover 1:1000

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover,
Fachbereich Planen u. Stadtentwicklung, Geoinformation

Die Stadtkarte Hannover 1:1000 ist erstellt auf der Grundlage der Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Diese ist gesetzlich geschützt.

Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und der aktuellen Örtlichkeit. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Teil A: Stand vom 20.03.2024, Teile B und C: Stand vom 01.03.2023).

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, Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung
Geoinformation
Im Auftrag

Leitender Vermessungsdirektor

Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.

Planung Ost
Hannover, 17.01.2025 — Im Auftrag — **Leubert** — Sachgebietsleitung

Hannover, 22.01.2025 — Im Auftrag — **Warnecke** — Leitender Baudirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Die Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte im Service-Portal der Landeshauptstadt Hannover und in den hannoverschen Tageszeitungen am ..... .

Hannover, Stadtplanung 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am .....dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte im Service-Portal der Landeshauptstadt Hannover und in den hannoverschen Tageszeitungen am ..... .

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom .....bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover, Stadtplanung 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am ..... als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover, Stadtplanung 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist bekannt gemacht worden im:
"Elektronisches amtliches Verkündungsblatt der Landeshauptstadt Hannover",
Nr. ..... am..... .
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hannover, Stadtplanung 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover, Stadtplanung 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
2. die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile** (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016. (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover 2016 / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).
3. Nach Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ist im Plangebiet mit Bombenblindgängern und Bombentrichtern zu rechnen.
4. Als vorgezogene **artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme** (CEF-Maßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledermäuse je Fortpflanzungsstätte drei Nistkästen unter fachlicher Anleitung anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Ersatzquartiere sind spätestens vor dem Eingriff bzw. vor der neuen Brutsaison herzustellen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover und mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen.
5. Aus Gründen des **vorsorgenden Bodenschutzes** bedürfen Erdarbeiten einer bodenkundlichen Baubegleitung, um Maßnahmen zum Schutz des Bodens fachgerecht umzusetzen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover und mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen.
6. Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - so werden diese zu Jedermanns Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der Nutzung

Das Sondergebiet "Logistik" dient der Unterbringung von Logistik- und Distributionsbetrieben. Zulässig sind:

1. Betriebe und Anlagen zur Durchführung von Speditions-, Lager- und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller Nebentätigkeiten,
2. Betriebe und Anlagen zur Herstellung technischer Systeme und Hilfsmittel für die Transport- und Logistiktätigkeit,
3. Logistikverwandte Dienstleistungen soweit sie den Betrieben nach Nr. 1 und 2 dienen.

Ergänzend zu den o.g. Betrieben und Anlagen sind die notwendigen:

4. Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume bzw. -gebäude,
5. betrieblichen Verkehrsanlagen / -flächen,
6. Fuhrparkbereiche (Tanken, Wartung, Reparatur), sofern diese den Betrieben nach Nr. 1-3 dienen und untergeordnet sind, zulässig.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

§ 2
Stellplatzbonus

Im Plangebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nutzungen nach § 1 Nr. 4 bis 6 ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
Befestigte Freiflächen und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, mit Ausnahme der Flächen, die Lkw-Verkehren dienen.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 3
Dachaufbauten

Das oberste Geschoss der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten

- für Photovoltaikanlagen um maximal 2,0 m,
- für Belichtungszwecke und technische Aufbauten (z.B. Klimaanlage, Aufzugsanlagen) um maximal 3,0 m

überschritten werden.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 4
Dachbegrünung

Im Plangebiet sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachterrassen, Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlagen usw.) oder wenn diese zu einem wirtschaftlich oder technisch unangemessenen Aufwand führt (z.B. bei stützenlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)

§ 5
Solaranlagen

Im Plangebiet sind auf mindestens 50 % der Dachflächen neu zu errichtender Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen vorzusehen. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) erfüllt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. Dachnutzung als Dachterrasse) oder einen technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand verursachen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

§ 6
Pflanzbindung

Auf den Flächen, auf denen das Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist, sind je 100 m² mindestens 2 standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) und mindestens 10 standortgerechte Sträucher (2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind jeweils mindestens 50% heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher zu ersetzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 7
Nebenanlagen

Auf den Flächen, auf denen das Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, außer in den nördlich und südlich zum festgesetzten Wald ausgewiesenen Pflanzstreifen. Diese sind entlang des Wirtschaftsweges von Einfriedungen freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 8
Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken durch technische Vorkehrungen, wie z.B. ein Mulden-Rigolen-System, so zu halten, dass eine Abgabe anteilig in den Mittellandkanal entsprechend den Vorgaben des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) und in den östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben entsprechend den Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover möglich ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9
Lärmschutz

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Linien "Schutzwand" sind lückenlose hochabsorbierende Lärmschutzwände mit den in der Planzeichnung angegebenen Höhen herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Hochabsorbierend entspricht einem Reflexionsverlust von 8 dB(A) bzw. einem Absorptionsgrad von α = 0,84. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwände bei Aufnahme der Nutzung fertiggestellt sind.
Die Lärmschutzwand ist im blau dargestellten Bereich flächendeckend zu begrünen. In allen anderen Bereichen ist eine Begrünung von mindestens 50 % umzusetzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 10
Lichtemissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz großflächiger Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen nicht zulässig.

Für die Außenbereiche sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. (z.B. LED-Leuchten mit einem insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, Farbtemperatur CCT ≤ 3000 Kelvin).
Es sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, wobei der Lichtstrom nach unten auszurichten ist. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Leuchten sind so niedrig wie möglich zu installieren, dürfen die Lärmschutzwände nicht überragen.
Blendwirkungen in schutzbedürftige Bereiche sind zu vermeiden. Angrenzende Wälder sowie großflächige Grünflächen und die Flächen mit Pflanzbindungen sind soweit wie möglich als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 11
Externe Ausgleichsfläche

(1) Die im Plangebiet Teil B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet und ist wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:
Umwandlung von 70.000 m² intensivem Acker in extensives Grünland[1](Gemarkung Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/30 und 22/21, jeweils teilweise)
Die Ausgleichsflächen werden zu 2% den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 98% den Flächen des Sondergebiets "Logistik" zugeordnet.

(2) Die im Plangebiet Teil C festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:
Umwandlung von 0,31 ha Ackerfläche in Waldfläche durch Sukzession (70%) und Aufforstung (30%)[1] (Gemarkung Anderten, Flur 20, Flurstücke 27/3, 28/2 und 29/2, jeweils teilweise)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 12
Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 5 % zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 13
Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

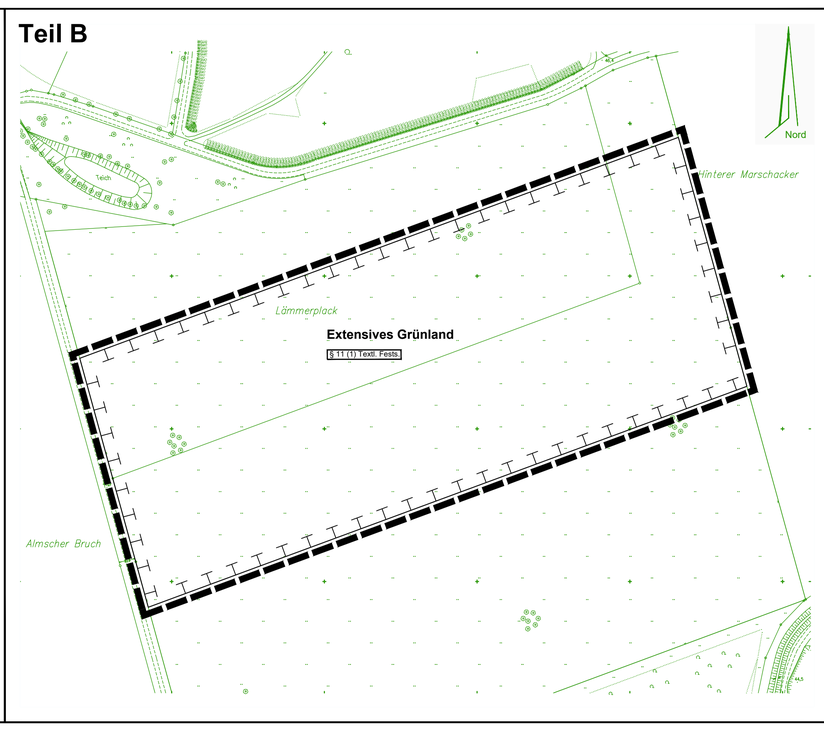
§ 14
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften in den § 12 - 13 zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

1) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 136 c Baugesetzbuch in der Landeshauptstadt Hannover (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1998 / Nr. 17 vom 05. 08.1998).

Teil A

Teil B



Planzeichenerklärung

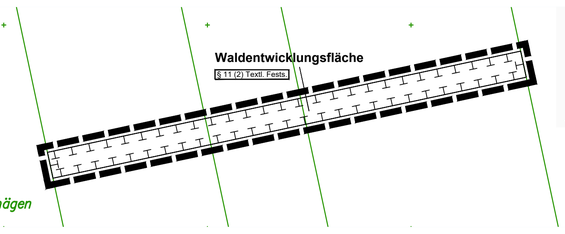
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit näherer Bezeichnung durch Schrift
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)
- OK max. 20,0 m ü. BAH — Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen über Bürgersteiganschlusshöhe
- Baugrenze
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Wald
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Fläche, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (z.B. Fläche A) (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Lärmschutzwand
- LSW 10,5m ü. GOK — Lärmschutzwand ist flächendeckend zu begrünen
- LSW 10,5m ü. GOK — Höchstmaß der Lärmschutzwand über Geländeoberkante
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Angaben

- Gewässer — Hierfür gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes
- Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)
- Stadtgrenze

Anmerkung: Im Fall einer Überlagerung mehrerer Planzeichen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet - soweit dieses die anderen eindeutig ersetzt - oder die Planzeichen sind kombiniert.

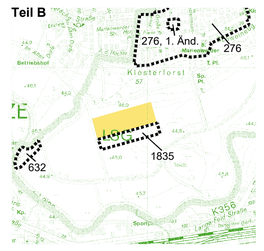
Teil C



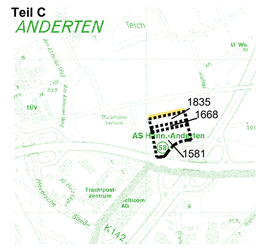
Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende Bebauungspläne

Teil A

Teil B



Teil C



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

Bebauungsplan Nr. 1903

- Erweiterung Frachpostzentrum -

mit örtlicher Bauvorschrift

Teil A	Teil B	Teil C
Maßstab 1 : 1000	Maßstab 1 : 2000	Maßstab 1 : 1500

Stadtteile

Anderten **Marienwerder** **Anderten**

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Ost
Vervielfältigung : Geoinformation
Datum: 24.01.2025