



# Landeshauptstadt Hannover

## Bebauungsplan Nr. 1714

### - ehem. Hauptgüterbahnhof südlicher Abschnitt -

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1714, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010) -, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover, Oberbürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover 1:1000  
Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Geoinformation

Die Stadtkarte Hannover 1:1000 ist gesetzlich geschützt, sie basiert teilweise auf der Liegenschaftskarte der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Nutzung und Vervielfältigung der Stadtkarte wird durch das Preisverzeichnis der Landeshauptstadt Hannover für den Bereich Geoinformation geregelt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Stadtkarten ist nur mit Erlaubnis der Geoinformation Hannover zulässig.

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 (Stand vom 31.10.2016).

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.

Die mit einem Sonderraster gekennzeichneten Gebäude wurden nicht auf Grundlage einer Liegenschaftsvermessung im Sinne des § 7 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) in die Planunterlage übernommen. Die Kartenzeichen usw. sind in der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der städtischen Kartenwerke erläutert.

Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Geoinformation Im Auftrag Leitende Vermessungsdirektorin

#### Planentwurf

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

Planung Nord Hannover, Im Auftrag  
Hannover, Im Auftrag

Baudirektor Fachbereichsleiter

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am .....

Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag (Siegel)

#### Auslegungsbeschluss

Der Rat 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.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

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

Hannover, Stadtplanung 61.1B 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 61.1B Im Auftrag (Siegel)

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist bekannt gemacht worden im: "Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover".  
Nr. .... am .....  
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hannover, Stadtplanung 61.1B 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 61.1B Im Auftrag (Siegel)

#### Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsteile** (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016 (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover 2016 / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).
- Die **Grundwasserfließrichtung** ist auf der Grundwasserabsenkung auf dem Continentalwerk Vahrenwald ausgerichtet. Die Grundwasserabsenkung ist auf Dauer ausgelegt, wird jedoch nur so lange aufrecht gehalten, wie es die betriebliche Notwendigkeit erfordert. Bei einer eventuellen Einstellung der Wasserhaltung ist ein Wiederanstieg des Grundwassers um 1,0 bis 1,5 m möglich. Es ist dann davon auszugehen, dass es zumindest zeitweilig in feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem Grundwasserfuranstand von weniger als 2,5 m kommen kann. Ein Abbleiten des dann eventuell hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Betrieb und die Erhaltung der Eisenbahnstrecken Hannover - Hamm, Hannover - Seelze und Hannover - Celle Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen.  
- in unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Erforderlichenfalls sind von dem Planungsträger oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Textliche Festsetzungen

##### § 1

Im Gewerbegebiet GE(E) sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig. (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

##### § 2

Im Plangebiet sind unzulässig  
• Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie  
• Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen sowie  
• Wettbüros sowie  
• kirchliche Einrichtungen. (§ 1 Abs. 5+9 BauNVO)

##### § 3

Das Sondergebiet SO - „Einzelhandels- und Gewerbebetriebe“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Lebensmittelbereich und nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.  
1. Zulässig sind:  
• im Erdgeschoss, Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment:  
- Lebensmittel,  
- Genussmittel,  
- Getränke.  
• in allen Geschossen, nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von weiteren Einzelhandelsbetrieben.  
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (in allen Geschossen):  
• Schank- und Speisewirtschaften  
• Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 11 Abs. 1 - 3 BauNVO)

##### § 4

Im Plangebiet sind nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags (6 - 22 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### § 5

Im Plangebiet kann die Höchstgrenze (Oberkante) baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, Entrauchungen für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser o.ä., um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

##### § 6

Bei der Anlage von privaten Stellplatzflächen ist pro 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### § 7

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Be- und Entlüftung, Terrassen usw.) oder bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

##### § 8

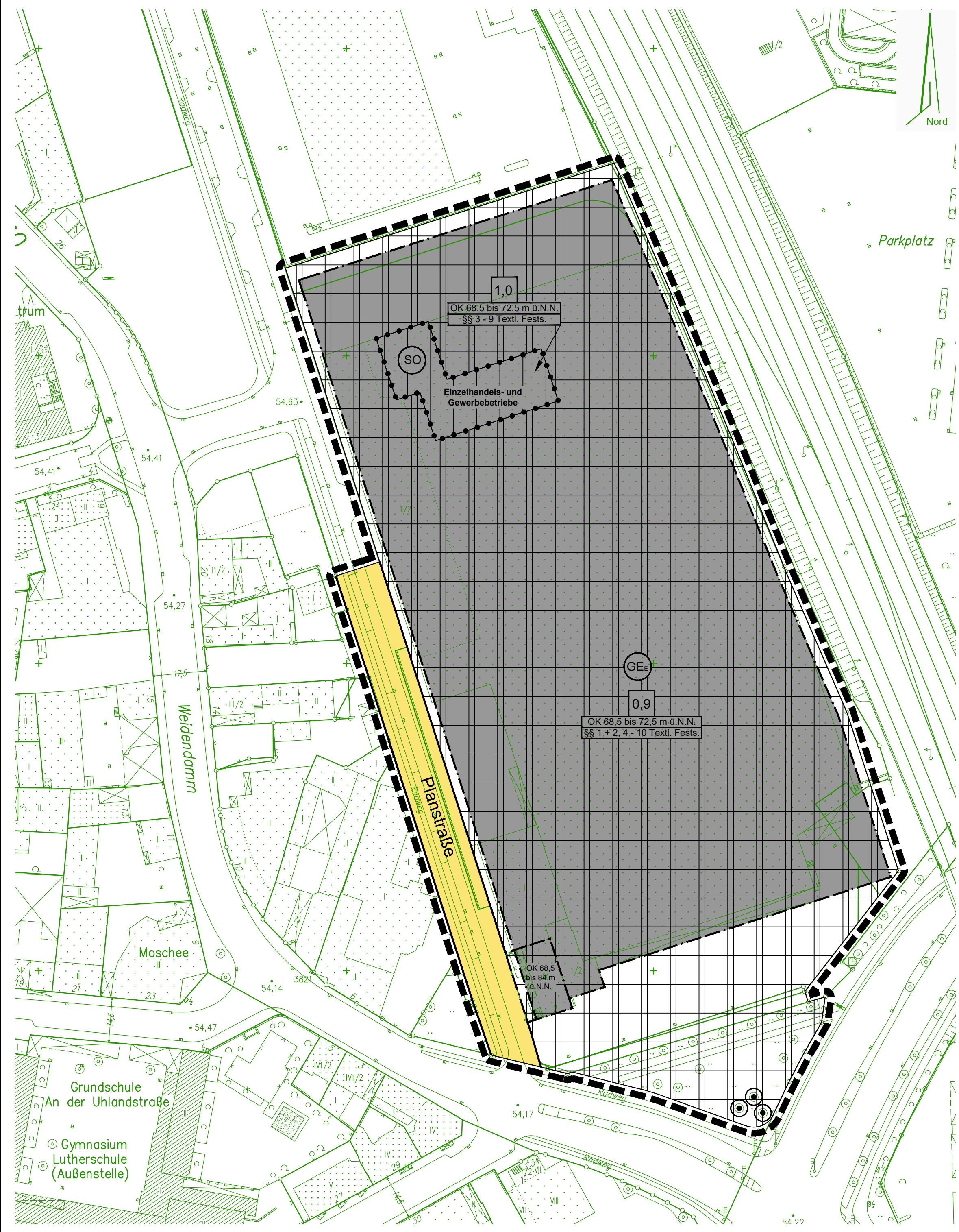
Im Plangebiet sind Werbeflyer im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeaufhöhe nicht überschreiten. (§ 14 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO).

##### § 9

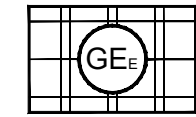
Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO)

##### § 10

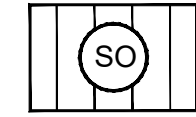
Im Plangebiet ist auf den nicht überbaubaren Flächen die Anlage von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Flächen im Süden des Plangebietes, hier ist die Anlage von Stellplätzen zulässig, sofern der Flächenanteil der Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrflächen nicht mehr als 50% der Gesamtfläche beträgt. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)



#### Planzeichenerklärung



Eingeschränktes Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandels- und Gewerbebetriebe"

0,9

Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)

OK 68,5 bis 72,5 m ü.N.N.

Oberkante der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß



Baugrenze



Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche



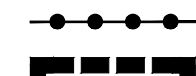
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Zu erhaltender Baum



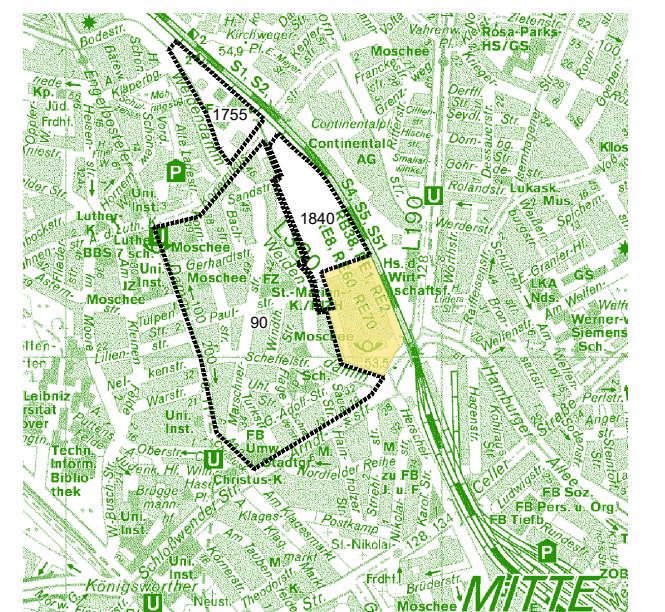
Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anmerkung: Fallen mehrere Planzeichen zusammen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet - soweit dieses die anderen eindeutig ersetzt - oder die Planzeichen sind kombiniert.

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

#### Bebauungsplan Nr. 1714 - ehem. Hauptgüterbahnhof südlicher Abschnitt - Stadtteil Nordstadt

Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Nord  
Vervielfältigung : Geoinformation