

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)

Nr. 15-0718/2008

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

### **Bebauungsplan Nr. 1709 - Roderbruchstraße Nord; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1709
  - Ausweisung eines reinen Wohngebietes, eines öffentlichen Spielplatzes und einer Grünverbindung  
entsprechend den Anlagen 2 bis 4 zuzustimmen.
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden ausführlich geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer bestehen durch die geplante Wohnnutzung nicht.

#### **Kostentabelle**

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen, den Spielplatz und für Ausgleichsmaßnahmen entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag angestrebt. Es ist vorgesehen, die öffentlichen Flächen, die noch nicht der Stadt gehören, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages unentgeltlich auf die Stadt übertragen zu lassen.

#### **Begründung des Antrages**

Im Zuge der Planungen für die Verlängerung des Messeschnellweges vom heutigen Weidetorkreisel bis zur Buchholzer Straße wurden beiderseits der Trasse Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. So setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 297 für den Abschnitt zwischen Klingerstraße und Roderbruchstraße am nördlichen Fuße des Schnellwegdammes eine öffentliche Grünverbindung mit

Regenwasserrückhaltebecken, einen Spielplatz und eine vom Koppelweg bis zur Roderbruchstraße reichende Anlage für Dauerkleingärten fest. Im Geltungsbereich der vorgeschlagenen Planänderung soll an der Festsetzung für Dauerkleingärten nicht festgehalten werden, weil für eine Erweiterung der bestehenden Anlage am Koppelweg kein Bedarf mehr gesehen wird. Es ist nunmehr vorgesehen, hier Einfamilienhäuser zu errichten, einen Kinderspielplatz und einen öffentlichen Grünzug anzulegen. Der Bebauungsvorschlag erfasst auch eine kleinere derzeit unbebaute Fläche direkt an der Groß-Buchholzer Straße, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 233 schon jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Für das Plangebiet wurde im Juli 2007 eine faunistische und floristische Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt (siehe hierzu den Punkt Umweltbelange Ersteinschätzung in den Zielen und Zwecken Anlage 2).

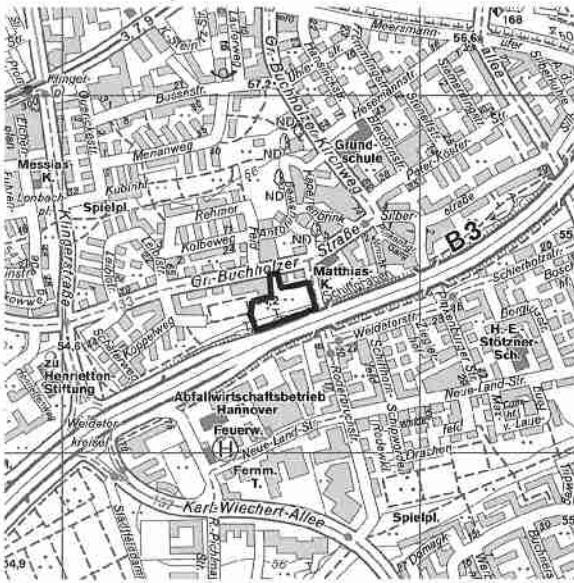
Ob die Einschätzung des Gutachters zu Fauna und Flora zutreffend ist, wird im weiteren Planverfahren zu prüfen sein. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die Eingriffsregelung hier grundsätzlich anzuwenden sein wird, da auf einer zurzeit unversiegelten Grünfläche neue Baurechte geschaffen werden. Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

Die vorgesehenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die geplanten örtlichen Bauvorschriften sind als Anlage 4 beigefügt.

61.11  
Hannover / 11.02.2008

**Bebauungsplan Nr. 1709 Änderung**  
**- Roderbruchstraße Nord -**

**Geltungsbereich und bisheriges Verfahren**



**Planung:** Nord

**Stadtteil :** Groß-Buchholz

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Groß-Buchholzer Straße 10, 10 A, 12, 12 A, der rückwärtigen und westlichen Grenze des Grundstücks Groß-Buchholzer Straße 12 B, die Groß-Buchholzer Straße, die südöstlichen bzw. rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Groß-Buchholzer Straße 14, 14 A, 14 B, die Kleingartenanlage Weideter, den Messeschnellweg und die Roderbruchstraße.

**Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:**

- Keine -

61.11/07.02.2008

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Ausweisung eines reinen Wohngebietes, eines öffentlichen Spielplatzes und einer  
Grünverbindung**

### **Bebauungsplan Nr. 1709 – Roderbruchstraße Nord**

**Stadtteil:** Groß-Buchholz

#### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Groß-Buchholzer Straße 10, 10 A, 12, 12 A, der rückwärtigen und westlichen Grenze des Grundstücks Groß-Buchholzer Straße 12 B, die Groß-Buchholzer Straße, die südöstlichen bzw. rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Groß-Buchholzer Straße 14, 14 A, 14 B, die Kleingartenanlage Weidetor, den Messeschnellweg und die Roderbruchstraße.

#### **Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Geländestreifen parallel zum Messeschnellweg allgemeine Grünfläche, für das nach Norden anschließende Gelände Kleingartenfläche und für einen kleineren an die Groß-Buchholzer Straße angrenzenden Bereich Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist mit dessen grundsätzlicher Parzellenschärfe gegeben.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Im Zuge der Planungen für die Verlängerung des Messeschnellweges vom heutigen Weidetorkreisel bis zur Buchholzer wurden beiderseits der Trasse Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. So setzt der Bebauungsplan Nr. 297 für den Abschnitt zwischen Klinngerstraße und Roderbruchstraße am nördlichen Fuße des Schnellwegdammes eine öffentliche Grünverbindung mit Regenwasserrückhaltebecken, einen Spielplatz und eine vom Koppelweg bis zur Roderbruchstraße reichende Anlage für Dauerkleingärten fest. Im Geltungsbereich der vorgeschlagenen Planänderung soll an der Festsetzung für Dauerkleingärten nicht festgehalten werden, weil für eine Erweiterung der bestehenden Anlage am Koppelweg kein Bedarf mehr gesehen wird. In Kenntnis dieser Sachlage hat die Eigentümerin der Stadt einen Bebauungsvorschlag unterbreitet, der den Bau von Einfamilienhäusern, die Einrichtung eines Kinderspielplatzes und die Anlage eines öffentlichen Grünzuges vorsieht. Der von einem Architekturbüro erarbeitete Bebauungsvorschlag erfasst auch eine kleinere derzeit unbebaute Fläche direkt an der Groß-Buchholzer Straße, die im Bebauungsplan Nr. 233 schon jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Der Initiative der Grundstückseigentümerin sollte trotz des Umstandes, dass sich das zu überplanende Gebiet derzeit als reizvoller grüner Freiraum darstellt, gefolgt werden, weil angesichts der demographischen Entwicklungen und der Nachfrage nach geeigneten Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden sollte, um insbesondere junge Familien im Stadtteil oder in der Stadt zu halten.

### **Bebauungskonzept und Erschließung:**

Die zukünftige Wohnbaufläche soll als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern im Kernbereich des Baugebietes und mit Reihenhäusern entlang der Roderbruchstraße. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) variieren für die unterschiedlichen Hausformen. Während für das für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehene Gebiet wegen der zu erwartenden Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 für ausreichend angesehen werden, soll für die Reihenhausbauung wegen der dort vorliegenden beengten Verhältnisse eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen werden. Durch die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen im Kernbereich des Wohngebietes wird für geplante 12 Häuser eine Südausrichtung sichergestellt. Für die Bebauung an der Roderbruchstraße wird eine solche Gebäudeausrichtung wegen der dort vorhandenen hohen großkronigen Bäume nicht vorgesehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird zu prüfen sein, ob diese Gebäudezeile mit Rücksicht auf die Straßenbäume noch um zwei bis drei Meter nach Westen verlagert werden muss. Im weiteren Planverfahren wird durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt, welche energetischen Standards die Wohngebäude erfüllen müssen.

Die möglichst geschlossene Front der Reihenhauserzeile soll das neue Wohngebiet gegen die Verkehrsimmissionen der stark befahrenen Roderbruchstraße abschirmen. Der Messeschnellweg im Süden des Baugebietes verfügt bereits über eine Lärmschutzwand.

Da die zukünftige Wohnbaufläche sich an den denkmalpflegerischen Interessenbereich des alten Ortskerns von Groß-Buchholz anschließt, bzw. über den öffentlichen Grünzug mit diesem verbunden wird, soll über Regelungen in den textlichen Festsetzungen sowie in einer Gestaltungssatzung dafür Sorge getragen werden, dass die neue Bebauung sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügt.

Das Wohngebiet soll über eine private Erschließungsanlage zwischen den Hausgrundstücken Nr. 12 B und 14 an die Groß-Buchholzer Straße angeschlossen werden. Die niveaugleich durchgepflasterte Privaterschließung sichert die Zuwegung zu allen Baugrundstücken für Anlieger und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und weist Besucherparkplätze auf. Zur Regenwasserversickerung wird seitlich der Privaterschließung ein Mulden-Rigolen-System angelegt. Der zwischen dem östlichen Wendehammer der Privaterschließung und der Roderbruchstraße vorgesehene Fuß- und Radweg darf nur in Notfällen als Fahrweg für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze können auf den Baugrundstücken bzw. in einer Gemeinschaftsanlage untergebracht werden.

Nutzungsrechte an der Privaterschließung, z.B. als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit, sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Das künftige Baugebiet ist über zwei Buslinien (133 und 135) mit Haltestellen im Bereich Groß-Buchholzer Straße/Ecke Roderbruchstraße und Roderbruchstraße/Ecke Weidetorstraße in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes soll ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup> angelegt werden. Dieser Spielplatz ist hinsichtlich Größe und Ausstattung sowohl für die Spielbedürfnisse der künftig im Plangebiet als auch der in benachbarten Baugebieten lebenden Kinder geeignet. Entlang des Straßendammfußes des Westschnellweges soll die weiter westlich bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung bis zur Roderbruchstraße fortgeführt werden. Die Kosten für die Herstellung und Bereitstellung dieser beiden Grünanlagen werden ebenfalls in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Herrichtung der Privaterschließung und zum Bau der Einfamilienhäuser müssen voraussichtlich ein Baum an der Roderbruchstraße und ca. fünfzehn Bäume im inneren des Baugebietes beseitigt werden. Über Ersatzpflanzungen und über weitergehende Ausgleichsmaßnahmen muss im weiteren Planverfahren entschieden werden.

### **Umweltbelange- Ersteinschätzung:**

Für das Plangebiet wurde im Juli 2007 eine faunistische und floristische Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt. Danach ergibt sich folgendes Bild:

#### Flora

Aus rein floristischer Sicht sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes durch die geplante Bebauung zu erkennen, da Vorkommen im Rückgang befindlicher, gefährdeter und/oder besonders /streng geschützter Pflanzenarten nicht erfasst wurden.

Die benachbarten Kleingartenpächter könnten bei unvermeidbaren Eingriffen in die Gehölzbestände eventuell ermuntert werden, die Vorkommen des Seltsamen Lauchs und des Busch-Windröschens durch Ausgrabung der Zwiebeln bzw. Rhizome zu bewahren.

#### Vögel

Angesichts der Tatsache, dass von der geplanten Bebauung keine bedeutenden (Teil-)Lebensräume gefährdeter Arten mit spezifischen Habitatbindungen betroffen wären, ist keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar. Anlagebedingte Teillebensraumverluste betreffen vergleichsweise wenige, weit verbreitete, häufige Arten.

#### Amphibien

Bei den Amphibien sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Laichgewässer des Teichfrosches wird von der geplanten Maßnahme vermutlich nicht betroffen sein. Die betroffenen Landlebensräume sind von untergeordneter Bedeutung und können ggf. z. T. erhalten werden (Gehölzbestände am Nordrand des Grundstücks).

Eine erhebliche Beeinträchtigung von funktionalen Beziehungen zwischen Teillebensräumen (intrapopulärer Verbund) ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ebenfalls nicht zu erwarten.

### **Eingriffsregelung:**

Ob die Einschätzung des Gutachters zu Fauna und Flora zutreffend ist, wird im weiteren Planverfahren zu prüfen sein. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die Eingriffsregelung hier grundsätzlich anzuwenden sein wird, da neue Baurechte geschaffen werden auf einer zurzeit unversiegelten Grünfläche. Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen im weiteren Planverfahren ermittelt werden.

### **Kosten:**

Kosten, die für Erschließungsmaßnahmen, den Spielplatz sowie für Ausgleichsmaßnahmen entstehen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt. Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag angestrebt, der die Übernahme der entwicklungsinduzierten Kosten durch diesen vorsieht. Es wird angestrebt, die öffentlichen Flächen, die noch nicht der Stadt gehören, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages unentgeltlich auf die Stadt übertragen zu lassen.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2008

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 / 11.02.2008



## Bebauungsplan Nr. 1709 - Roderbruchstraße Nord -

Maßstab 1 : 1500

### Für den Planvorschlag

Planung Nord  
Hannover, d. 12.2.2008

*Falkenberg*  
Baudirektor

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Hannover, 4.3.2008

*Seemann*  
Fachbereichsleiter

### Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtbezirksrat 4 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am ..... beschlossen.

Stadtplanung 61.1B  
Hannover,

(Siegel)

### Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom ..... bis .....

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am .....

Stadtplanung 61.1B  
Hannover,

(Siegel)

# Planzeichenerklärung

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990)

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



Reine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

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



Einzelhäuser



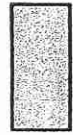
nur Hausgruppen zulässig



Baulinie



Baugrenze



zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstückflächen

**Grünflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text

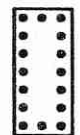
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



zu pflanzende Bäume

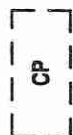


zu erhaltende Bäume



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**



Flächen für Carports  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger und der Landeshauptstadt Hannover zu belastende Fläche  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Firstrichtung



**Textliche Festsetzungen**

- § Im Plangebiet sind nur Wohngebäude mit maximal je 2 **Wohnungen** zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- § Die zulässige **Traufhöhe** in allen Baugebieten beträgt maximal 6,70 m. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.  
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bezugspunkt** für die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.  
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)
- § Die **Querung** der straßenbegleitenden Versickerungsmulden durch Grundstückszufahrten kann für Einzelstellplätze bis zu 3,50 m Breite und für Doppelstellplätze bis zu 6,00 m Breite zugelassen werden, wenn die Funktion des Entwässerungssystems gewährleistet bleibt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 21 BauGB)
- § Die Festsetzungen der §§ xxx werden den Reinen Wohngebieten als **Kompensationsmaßnahmen** für die zu erwartenden Eingriffe zugeordnet.  
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- § *Hier werden nach Erarbeitung der Eingriffsregelung grünordnerische Festsetzungen eingefügt*

## Örtliche Bauvorschriften

- § a) Es sind nur geneigte Dachflächen mit Neigungen zwischen 35° und 50° zulässig.
- b) Die Festsetzung a) gilt nicht für Dachgauben, untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Carports, Garagen und Nebenanlagen.
- c) Gemäß b) zulässige Flachdächer sind als begrünte Dächer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben.  
(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 98 NBauO)
- § a) Die **Eindeckung** geneigter Dachflächen ist ausschließlich mit roten und rotbraunen sowie nicht glänzenden Dachsteinen zulässig.
- b) Der zulässige **Farbrahmen** ist durch die folgenden RAL-Farbtöne bestimmt. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig:
- RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8007 Rehbraun, RAL 8008 Olivbraun, RAL 8011 Nussbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8015 Kastanienbraun, RAL 8016 Mahagonibraun, RAL 8017 Schokoladenbraun, RAL 8019 Graubraun, RAL 8024 Beigebraun, RAL 8025 Blassbraun
- c) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind begrünte Dächer, Dachflächenfenster und Solaranlagen.  
(§ 56 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 98 NBauO)
- § Als **Einfriedungen** entlang der Verkehrsflächen sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 80 cm in Verbindung mit Hecken zulässig. Entlang des öffentlichen Grünzugs sind als **Einfriedungen** nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 180 cm in Verbindung mit Hecken zulässig.  
(§§ 56 Abs. 1 Nr.3 und i. V. m. § 98 NBauO)