



Landeshauptstadt Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1911 - Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10 -

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1911, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 84 Abs. 1, 2, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 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, S. 576), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover, den

Oberbürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Stadtkarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung Bothfeld, Flur 25 und 22

Quelle: Stadtkarte der Landeshauptstadt Hannover
im Maßstab 1:1000
© 2025

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.01.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hannover, den

EVENSEN & SANDER
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Heuerstraße 6
30519 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde unter Einbeziehung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans vom Fachbereich Planen und Stadtentwicklung bearbeitet.

Planung Ost
Hannover, Hannover,
Im Auftrag Im Auftrag

Leubert Warnecke
Sachgebietsleitung Leitender Baudirektor

Aufstellungsbeschluss / Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte auf der Internetseite der Landeshauptstadt Hannover (www.hannover.de) und in den hannoverschen Tageszeitungen am
Hannover, den

61.ZS
Im Auftrag

Auslegungsbeschluss

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am auf der Internetseite der Landeshauptstadt Hannover (www.hannover.de) und in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Hannover, den 61.ZS
Im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

(§ 9 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover, den 61.ZS
Im Auftrag

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist bekannt gemacht worden im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Landeshauptstadt Hannover Nr. am

Mit diesem Tage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover, den 61.ZS
Im Auftrag

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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, den 61.ZS
Im Auftrag

Textliche Festsetzungen

§ 1
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Burgwedeler Straße im Osten, der Bischof-von-Ketteler-Straße im Norden, der Trasse der Stadtbahn mit begleitendem Fußweg im Westen sowie den nördlichen Grenzen der Grundstücke Burgwedeler Straße 9 und 9c im Süden. Als einbezogene Flächen werden die umgebenden Verkehrsflächen teilweise mit in den Plan aufgenommen.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2
Gegenstand der Satzung
Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 26.11.2025 (Anlage A) ist Bestandteil dieser Satzung.
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

§ 3
Art der baulichen Nutzung
1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage A) sind Dienstleistungen, Büronutzungen, Nutzungen, die der medizinischen Versorgung und sozialen Zwecken dienen, sowie Läden, Gastronomie und Wohnnutzungen zulässig.
2. Arztpraxen und Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.
3. Vergnügungstätten jeder Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 4
Nutzungsänderungen
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 5
Dachflächenbegrünung
Die Dachflächen der Gebäude mit Hauptnutzungen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachterrassen, Dachflächen zu Belichtungszwecken oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 6
Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen darf 68,1 m über NN nicht überschreiten (maximale Höhe baulicher Anlagen).
Bezugshöhe ist 54,19 m über NN.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

§ 7
Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenze (maximale Höhe der baulichen Anlagen) kann ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenflächen der aufgehenden Fassade zurückversetzt sein.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 8
Stellplätze auf dem Grundstück
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die offenen Stellplätze und deren Zufahrten auf dem Baugrundstück wasserdrainierbar herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

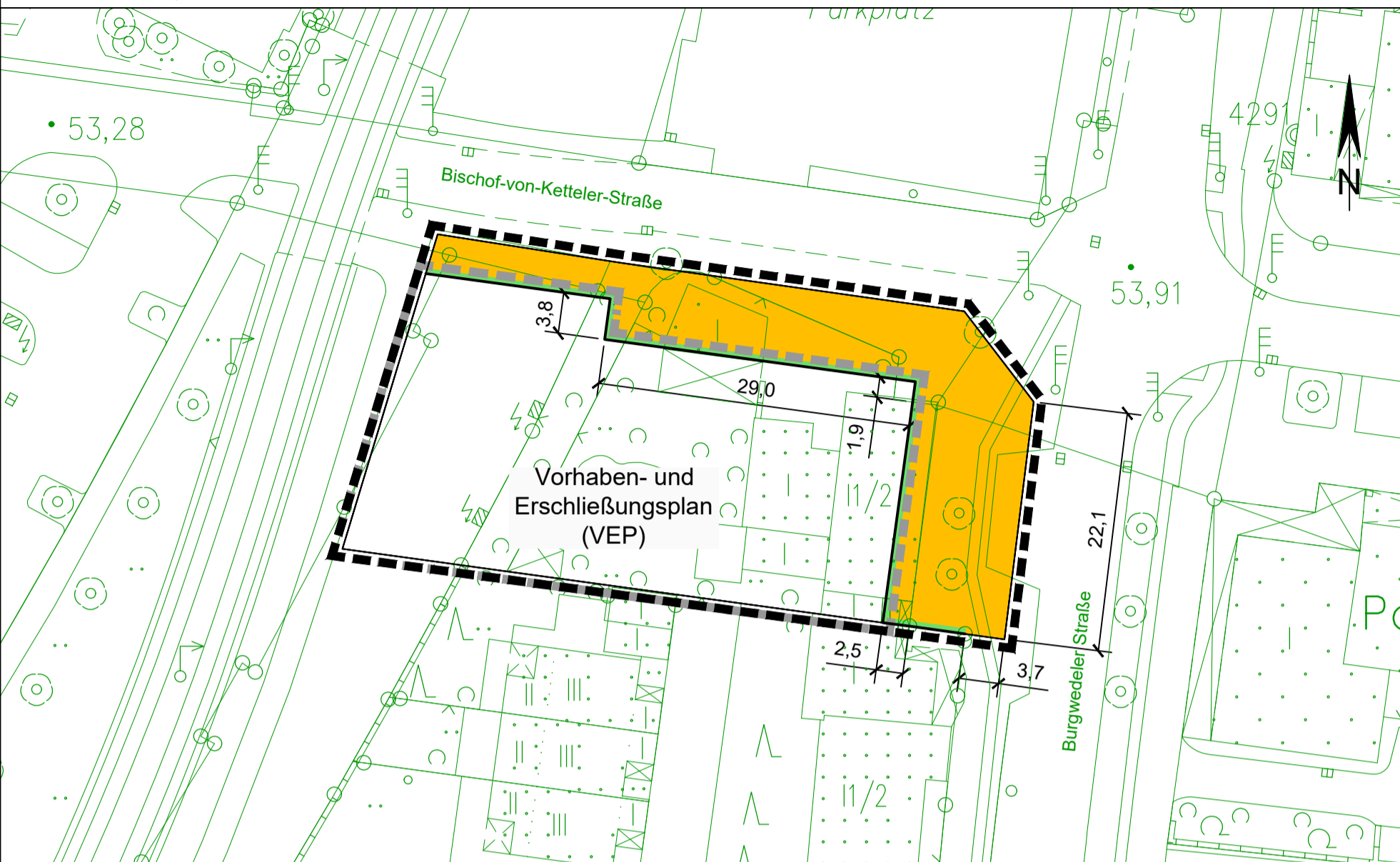
gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 9
Versickerung
Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich ist, ist durch technische Vorkehrungen, wie z.B. ein Mulden-Rigolen-System, das Niederschlagswasser so zu halten, dass eine Abgabe von mehr als 3 l/s/ha in das öffentliche Entwässerungsnetz ausgeschlossen ist. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagensgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

§ 10
Werbeanlagen
1. Werbeanlagen im Bereich der Fassade sind nur oberhalb der Schaufenster im Erdgeschoss und unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig, entsprechend dem im VEP (Anlage A) gekennzeichneten Bereich und den zeichnerischen Darstellungen.
2. Selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) und Werbepylone sind unzulässig.
3. Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

§ 11
Fassadengestaltung
Im Plangebiet sind für die Außenwände der Gebäude beige bis sandfarbene Klinker, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 1001 (Beige) und nicht dunkler als RAL 1019 (Graubeige) des Farbregisters RAL 840 HR, vorgeschrieben.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

LAGEPLAN, M. 1:500



Fortsetzung - Örtliche Bauvorschriften

§ 12
Artenschutz
1. Glänzende oder stark spiegelnde Materialien sind für die Außenfassaden unzulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren, z. B. durch speziell beschichtetes, mattiertes oder mit Laser bearbeitetes Glas. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3,00 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.
2. 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.
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 13
Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen
1. Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze (Pkw) im Plangebiet wird mit 20 festgelegt.
2. Im Plangebiet sind 40 Fahrradabstellplätze vorzuhalten, davon mindestens 50 % überdacht.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 2 NBauO)

§ 14
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer den in den §§ 9, 10, 11, 12 und 13 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

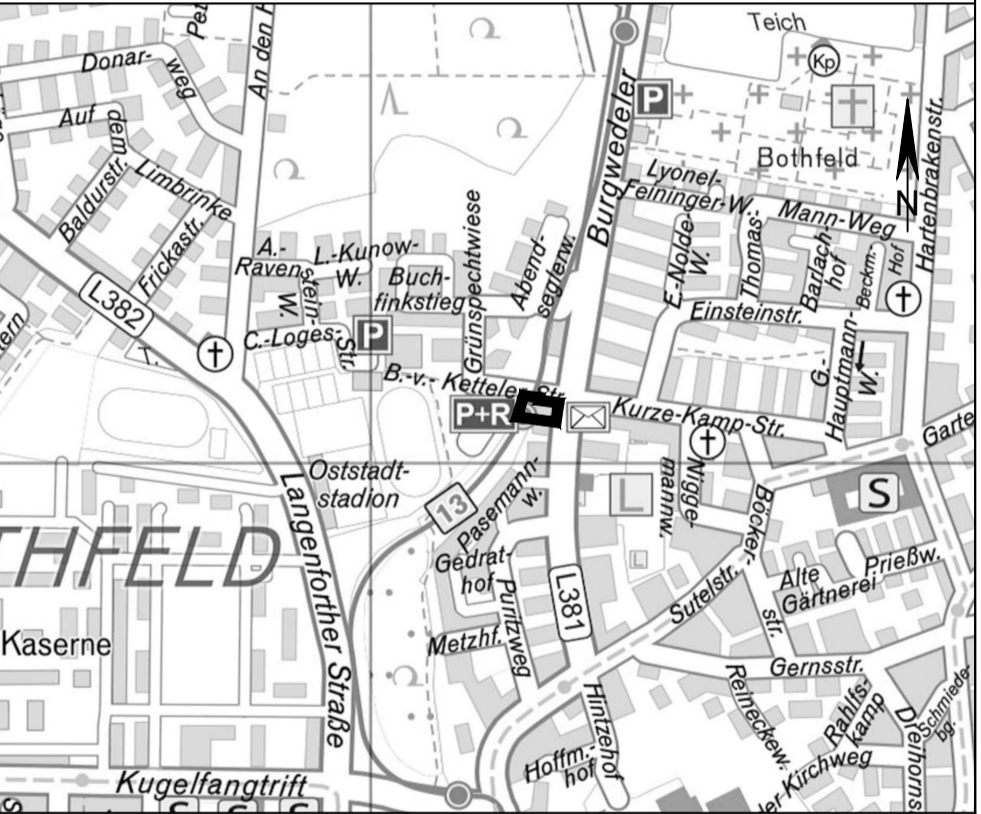
Hinweise

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten:
 - Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - 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).
- Nach Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ergeht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung (Luftbildauswertung, Sondierung durch eine Kampfmittelräumfirma) hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.
- 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.
- Für die **Versickerung von Niederschlagswasser** ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Region Hannover erforderlich.
- Die §§ 10, 12, 13, 14 und 35 des **Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes** (NDSchG) sind zu beachten. Bei Bodenfinden besteht eine Melde- und Anzeigepflicht gegenüber der Stadt- und Denkmalpflege oder dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Baumfällungen und Gehölzrückschnitte** dürfen gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
- Zur **Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände** sind vor Beginn der Bautätigkeiten (Abriss, Veränderungen und Neubau von baulichen Anlagen) Gebäude und zu fällende Bäume von Fachgutachter*innen auf möglichen Tierbesatz zu untersuchen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Planzeichenerklärung

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1911 "Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10"
 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab ca. 1:11.000



Quelle der Kartengrundlage:
Stadtkarte der Landeshauptstadt Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1911 - Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10 - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Stadtteil Bothfeld

Veröffentlichung im Internet
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand 26.02.2026

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de