

Begründung

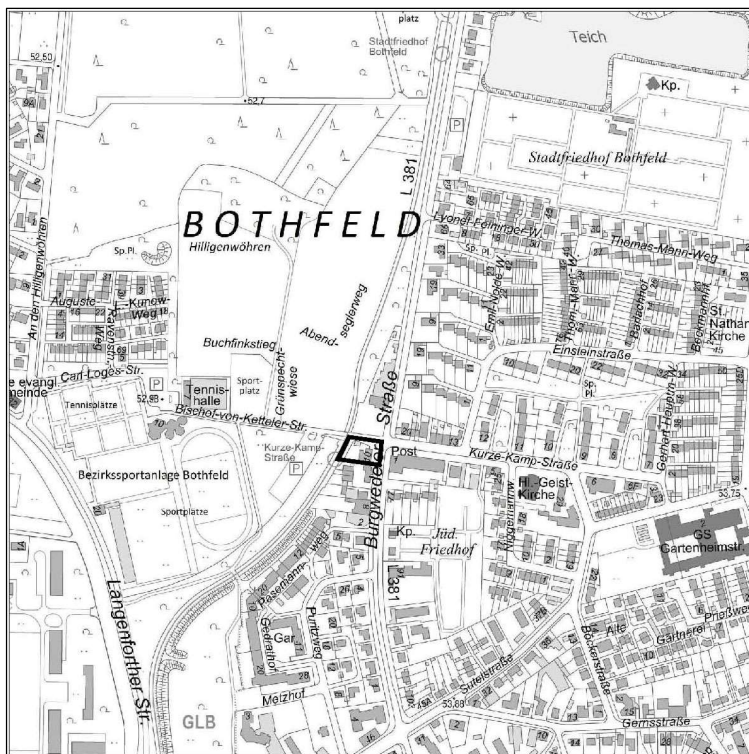
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1911

– Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10 –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Bothfeld



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Burgwedeler Straße im Osten, der Bischof-von-Ketteler-Straße im Norden; der neuen Trasse der Stadtbahn mit begleitendem Fußweg im Westen sowie den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Burgwedeler Straße 9 und 9c im Süden.

Als einbezogene Flächen werden die umgebenden Verkehrsflächen teilweise mit in den Plan aufgenommen.

Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung	3
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planverfahren	3
2.1 Aufstellungsverfahren	3
2.2 Verfahrensverlauf	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Lagebedingungen	4
5. Planungen	5
5.1 Städtebauliche Zielvorstellungen	5
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan	6
5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
5.4 Textliche Festsetzungen	7
5.5 Örtliche Bauvorschrift	8
5.6 Nutzungen	9
5.7 Grundfläche und Flächeninanspruchnahme	10
6. Erschließung und Verkehrsanbindung	10
6.1 Schmutzwasser	10
6.2 Frischwasser	10
6.3 Telekommunikation	10
6.4 Strom / Photovoltaik	10
6.5 Brandschutz	11
6.6 Oberflächenwasser	11
6.7 Müllabfuhr	11
6.8 Kinderspielplätze / Kinderbetreuung	11
6.9 Mobilitätskonzept	11
6.10 KFZ- und Fahrradstellplätze	12
7. Schallschutz	12
8. Kampfmittelbeseitigung	13
9. Altlasten / Boden- und Grundwasserbelastungen	13
10. Bodenarchäologie	13
11. Energiekonzept	13
12. Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz	14
13. Kosten	15

Anlage 1 - Mobilitätskonzept

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2022 hat die Region Hannover als Trägerin des öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge des barrierefreien Ausbaus der Stadtbahnstrecke A-Nord die Haltestelle Kurze-Kamp-Straße mit Hochbahnsteigen auf der Nordseite der Bischof-von-Ketteler-Straße neu errichtet. In diesem Zuge wurde die bisherige Haltestelle südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße aufgegeben und das Stadtbahngleis um ca. 15 m nach Westen verschoben.

Für den Stadtteil Bothfeld wurden dadurch Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Nahversorgungsstandorts "Kurze-Kamp-Straße" eröffnet, die Flächen nördlich und südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße betreffen. Hierfür ist in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover ein städtebauliches Konzept durch den nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße anliegenden Grundstückseigentümer vorgelegt worden, das in Teilen mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1856 umgesetzt werden sollte; das Verfahren wird derzeit nicht weitergeführt.

Ziel des Konzeptes ist es u.a., die Eingangssituation in das neue Baugebiet "Herzkamp" räumlich zu definieren und gleichzeitig die bestehende Versorgungslage zu verbessern. Durch zwei torartig angeordnete, höhere Gebäude an der Kreuzung der Burgwedeler Straße/ Bischof-von-Ketteler-Straße soll der Übergang zwischen der bestehenden Geschäfts- und Wohnlage von Bothfeld und dem neuen Stadtquartier ablesbar markiert werden. Ebenso soll das Angebot für die Güter des täglichen Bedarfs und der Daseinsvorsorge im medizinischen Bereich und in den Bereichen der Dienstleistungen für den wachsenden Stadtteil ergänzt werden. Dies wird durch das verbesserte barrierefreie Mobilitätsangebot der Stadtbahn und der damit verbundenen leichteren Erreichbarkeit des Standortes unterstützt.

Durch die Eigentümerin des Grundstückes Burgwedeler Straße 10, das sich auf der Südseite der Bischof-von-Ketteler-Straße befindet, ist in der Folge eine Planung für eine Neubebauung ihres Grundstückes vorgelegt worden. Es ist ein Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) an die Landeshauptstadt Hannover gerichtet worden.

Die Planung sieht vor, das bestehende Gebäude Burgwedeler Straße 10 abzurechen und durch ein größeres, mehrgeschossiges Geschäftshaus zu ersetzen. Dabei soll der neue Gebäudekörper zum Schutz der an der Burgwedeler Straße vorhandenen Bäume geringfügig von der Burgwedeler Straße abgerückt und auch westlich gelegene, für die Stadtbahn nicht mehr benötigte Flächen dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die Verwaltung ist grundsätzlich bereit, diese Flächen zur Realisierung des Vorhabens zu veräußern, zumal dadurch auch gleichzeitig die für den Ausbau der Fußwegbereiche an der Bischof-von-Ketteler-Straße erforderlichen Flächen von der Grundstückseigentümerin im Tausch erworben werden können.

Der aktuell für diesen Bereich noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahr 1970 steht jedoch dieser Planung entgegen, sodass zur Realisierung des Vorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist.

Das Bauvorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover und wird einen Beitrag zur nachhaltigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches "Kurze-Kamp-Straße" im Stadtteil Bothfeld leisten.

2. Planverfahren

2.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1911 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGGB aufgestellt. Er ersetzt den Bebauungsplan Nr. 231 in einem Teilbereich und dient der Nachverdichtung. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGGB aufgestellt werden kann. Es werden auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren erfüllt:

- Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.200 m² wird der Grenzwert gemäß § 13a Satz 2 Nr. 1 für die Gebäudegrundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Darüber hinaus wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hannover ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens nach den Vorgaben des VEP und innerhalb einer bestimmten Frist.

2.2 Verfahrensverlauf

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist von der Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 26.10.2021 beantragt worden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover fasste am 12.05.2022 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss. Der Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide in seiner Sitzung am 23.03.2022 gefasst.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.06.2022 bis 04.07.2022 durchgeführt. Es sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) sind gem. § 4(1) BauGB eingeholt und in die Planfassung eingearbeitet worden.

Vom 28.11.2025 bis 05.01.2026 sind Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB erneut eingeholt und in die Planfassung eingearbeitet worden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich "Wohnbaufläche" (W) dar. Eine bislang außerdem dargestellte Trasse für Stadtbahn und Hauptverkehrsstraße ist mit der 241. Flächennutzungsplanänderung in eine Darstellung einer Grünfläche überführt worden. Auf der Grundlage der Beschlussdrucksache Nr. 2831/2022 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.11.2022 den Feststellungsbeschluss für die Änderung gefasst.

Unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1911 damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lagebedingungen

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze ein Einfamilienwohnhaus mit angeschlossener Apotheke, an der Nordseite zur Bischof-von-Ketteler-

Straße stehen ein größerer Carport und eine Garage. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Hausgarten genutzt.

Die Vorhabenplanung sieht vor, dass die Bestandbebauung entfernt und durch ein viergeschossiges Geschäftshaus ersetzt wird.

Zur Vorbereitung des Vorhabens wird ein Flächentausch vorgenommen. Der Grundstücksteil des Flurstücks 52/1, Flur 25, auf dem z.Zt. die Garage steht, wird der Stadt übertragen, die diese Fläche für die Anlage und Gestaltung der Seitenräume der Bischof-von-Ketteler-Straße benötigt. Im Gegenzug erhält die Vorhabenträgerin Teile der westlich an ihr Grundstück angrenzenden Flächen der Flurstücke 71/4, 71/6 und 71/7 der Flur 25, auf denen zuvor die alte Stadtbahntrasse verlief, und die durch die Verlegung der Stadtbahn frei geworden sind. Weiterhin werden Teile des nördlich angrenzenden Flurstücks 14/14, Flur 22 an die Vorhabenträgerin übertragen.

Das neue Gebäude wird gegenüber dem Bestandsgebäude um ca. 2,5 m nach Westen gerückt, um den Wurzelbereich der Bäume an der Burgwedeler Straße zu schonen. Der dadurch freiwerdende Streifen des Flurstücks 52/1, Flur 25 wird ebenfalls der Stadt übertragen. Die Fläche wird dem Fußwegebereich der Burgwedeler Straße zugeordnet.

Durch den Flächentausch entsteht ein neuer Grundstückszuschnitt für die Vorhabenträgerin, auf dem die Errichtung des neuen Gebäudes in den Abmessungen von 46,9 m Länge, 16,7 m Breite und 14 m Höhe möglich ist.

5. Planungen

5.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch das neue Wohnquartier „Herzkamp“ hat sich der Bereich um die Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ und dem heutigen Lebensmittel-Einkaufsmarkt herum spürbar belebt. Der westliche Abschnitt der Kurze-Kamp-Straße bildet zusammen mit dem heutigen Einkaufsmarkt westlich der Burgwedeler Straße den Nahversorgungsschwerpunkt für die Nordhälfte des Stadtteils Bothfeld. Dementsprechend wird dieser Standort im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch als E-Zentrumstyp eines zentralen Versorgungsbereiches klassifiziert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt hier nicht nur das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Standortes durch eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Verbrauchermarktes, sondern empfiehlt auch eine „Attraktivierung des Zentrums in baulicher Art durch städtebauliche Qualifizierung im öffentlichen Raum sowie in der Gebäudestruktur“.

In einem ersten Realisierungsschritt ist der öffentliche Straßenraum der Kurze-Kamp-Straße in ihrem westlichen Abschnitt bis zum Kreuzungsbereich mit der Burgwedeler Straße umgestaltet und dabei eine Grunderneuerung durchgeführt worden. Der Neubau der Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ zu einer barrierefreien Haltestelle mit Hochbahnsteigen ist abgeschlossen. Durch die Verlegung der bisherigen Haltestelle auf die Nordseite der Bischof-von-Ketteler-Straße liegt die Haltestelle zukünftig mehr im Fußgängerstrom, und damit am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches in Zuordnung zum Wohngebiet "Herzkamp".

Das geplante neue viergeschossige Geschäftshaus soll zusammen mit einem zukünftigen etwa gleich hohen Kopfbau z.B. eines Verbrauchermarktes den Straßenraum der Bischof-von-Ketteler-Straße räumlich fassen und am Bahnübergang der Stadtbahn eine Eingangssituation zu dem neuen Wohnquartier "Herzkamp" bilden. Aus städtebaulicher Sicht stellt das geplante Geschäftshaus im Vergleich zu dem heute vorhandenen, aus einem anderthalbgeschossigen Einfamilienhaus hervorgegangenen Apothekengebäude eine angemessenere Bebauung in dieser sich fortschreitend urbanisierenden Lage dar. Es wird ein Übergang geschaffen zwischen der Bebauung entlang der Burgwedeler Straße und dem neuen Baugebiet "Herzkamp", das als verdichtetes innerstädtisches Wohnquartier konzipiert wurde und zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs führt. Dadurch erhält auch der Stadtteil in seinem Gesamtkontext eine neue Gewichtung, mit einem Wohnquartier eigener Bedeutung und besonderer Ausrichtung. Die im Baugebiet Herzkamp umgesetzte Viergeschossigkeit wird aufgenommen. Gleichzeitig

bildet der Standort des Geschäftshauses den nördlichen Abschluss des südlich angrenzenden Wohnquartiers, dass durch eine optisch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist.

Mit dem Geschäftshaus und dem gegenüber geplanten Verbrauchermarktgebäude kann so insgesamt eine "Torsituation" entstehen, die den Eingangsbereich zum Herzkamp-Quartier markiert und den Bereich als Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt in gut erreichbarer Lage deutlich macht.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan; VEP) umfasst den oben beschriebenen Grundstückszuschnitt der Vorhabenträgerin nach dem Flächentausch mit der Stadt.

Im Lageplan des V+E-Plans werden die Lage, Flächen und die Gliederung des Gebäudes und der Freiflächen des Baugrundstücks im Maßstab 1:500 als Draufsicht dargestellt. Es werden die Außenmaße des Baukörpers mit 46,9 m x 16,7 m angegeben, mit Bezugnahme auf die Grundstücksaußengrenzen. Am Gebäude werden Balkone und die Dachbegrünung aufgeführt.

Für das viergeschossige Gebäude wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von (IV) festgesetzt. Außerdem stellt der V+E-Plan die Hauptansichten (Ost-, West-, Süd- und Nordansicht) einschließlich der maximalen Gebäudehöhen dar, womit die Fassadengliederung und auch die Farbgebung im Wesentlichen festgelegt sind.

Als Höhenbezugspunkt wird ein eingemessener Höhenpunkt angegeben, der auf der südöstlichen Grundstücksecke verortet ist. Er liegt bei 54,19 m über Normal Null (über NN). Da das Grundstück leicht nach Westen abfällt, liegt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss des Gebäudes tiefer bei 54,1 m über NN; die OKFF bildet in Bezug auf die Gebäudehöhe die 0,00 m Bezugsebene.

Die maximale Gebäudehöhe liegt demnach bei 68,1 m über NN und 14 m über OKFF.

Für die Fassaden ist eine beige bis beigegraue Farbigekeit vorgesehen, die das Farbspektrum des "Herzkamp"-Quartiers aufnimmt. Aus der Fassadengliederung wird deutlich, dass das Erdgeschoss z.B. Geschäften, Läden oder Café und dem ebenerdigen Parken vorbehalten ist, Praxis- und Büroräume oder Wohnungen in den drei Obergeschossen eingerichtet werden können.

Als Nebenanlagen werden die Verkehrsflächen auf dem Grundstück, die Einstellplätze für Pkw (ESP) und Fahrräder (F) sowie begrünte Pergolen, die die Stellplätze überdachen und gliedern, dargestellt. Sie dürfen als Nebenanlagen den durch die NBauO vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten. Im Nordwesten sind dem Gebäude zwei Einstellplätze vorgelagert, die durch Hecken eingefasst werden. An der südlichen Grundstücksgrenze ist die Lage der für den Schallschutz notwendigen Wand räumlich bestimmt. Die Zu- und Ausfahrten von Norden auf die Bischof-von-Ketteler-Straße und der Zufahrt von der Burgwedeler Straße auf das Grundstück sind gekennzeichnet. Für das verbleibende Grundstücksteil im Westen erfolgt eine Darstellung als private Grünfläche.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Zuge des oben beschriebenen Flächentausches werden Teile des Flurstücks 51/2, Flur 25, Gemarkung Bothfeld an die Stadt übertragen, die diese Flächen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und die Einrichtung eines Gehweges an der Bischof-von-Ketteler-Straße und der Burgwedeler Straße benötigt. Diese Flächen werden dann Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen der beiden Straßenzüge.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 231 sind diese Flächen als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Um sie als öffentlichen Gehweg nutzen zu können, muss die Festsetzung für diese Flächen in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert werden.

Diese Flächen werden daher in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit "einbezogen" (gem. § 12 Abs. 4 BauGB) und erhalten die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche". Diese Festsetzung umfasst die Nutzung sowohl als Fahrbahn als auch als Parkplatz und Geh- und Radweg.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt sich zusammen aus dem Planbereich des V+E-Plans und den "einbezogenen Flächen". Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, einer Planzeichenerklärung und den Verfahrensvermerken. Mit einer Textlichen Festsetzung wird der V+E-Plan, der ein eigenes Planwerk darstellt, zum Bestandteil des Bebauungsplans (als Anlage A) erklärt.

Die einbezogenen Flächen erstrecken sich von der Umgrenzung des V+E-Plans nach Norden und Osten bis an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 231. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1911 überdeckt die nordöstliche Ecke des Bebauungsplans Nr. 231 und ersetzt diesen in diesem Teilbereich.

Wie in Abschnitt 1 beschrieben erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1911 in direktem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1856. Dessen Aufstellungsverfahren ruht zurzeit, eine Fortführung ist nicht absehbar.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1856 reicht bis an die südliche Grenze der Bischof-von-Ketteler-Straße und überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1911.

Da das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 1911 weiterhin aktiv betrieben wird und die Festsetzungen des einbezogenen Bereiches von der Stadt benötigt werden, um den Ausbau des Kreuzungsbereiches Bischof-von-Ketteler-Straße / Burgwedeler Straße umsetzen zu können, wird dem Zuschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1911 der Vorrang gegeben. Sobald das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1856 fortgesetzt wird, ist dessen Geltungsbereich entsprechend anzupassen.

5.4 Textliche Festsetzungen

In § 1 der textlichen Festsetzungen werden die Grenzen des Geltungsbereiches durch Nennung der anliegenden Grundstücke benannt. Zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des Lageplans wird damit der Geltungsbereich definiert. Er umfasst auch die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

§ 2 erklärt den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) zum Bestandteil der Bebauungsplansatzung (gem. § 12 Abs. 3 BauGB). Alle Teile entfalten damit gemeinsam eine Rechtswirkung.

In § 3 wird das Nutzungsspektrum des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt. Es sind Nutzungen der Dienstleistung, Büronutzungen, der medizinischen Versorgung und sozialen Zwecken dienende Nutzungen, Läden, Gastronomie und Wohnnutzungen zulässig. Damit wird ein weites Spektrum für die wohnortnahe Versorgung, Daseinsvorsorge und das Arbeiten im Stadtteil eröffnet, das durch den Stadtbahnanschluss auch stadtteilübergreifend erreicht werden kann. Des Weiteren wird festgelegt, dass Arztpraxen und das Wohnen nur in den Obergeschossen zulässig sind. Dies stellt sicher, dass das Erdgeschoss Geschäften und Läden vorbehalten ist, wie z.B. einer Apotheke, einer Bäckerei oder einem Café, die fußläufig leicht erreichbar sind und zum öffentlichen Leben beitragen. Da für eine langfristige Flexibilität in der Nutzung des Gebäudes Vorsorge getroffen und Leerstände vermieden werden sollen, ist auch das Wohnen in den Obergeschossen zulässig. Grundsätzlich wird auch das Geschosswohnen an diesem Standort im Sinne einer Nutzungsmischung für städtebaulich passend gehalten, da sie dem bestehenden Umfeld entspricht. Es würde dadurch auch einer Anonymität außerhalb der Geschäftszeiten vorgebeugt. Derzeit vorgesehen ist jedoch die geschäftliche Nutzung mit Schwerpunkt in der ärztlichen Versorgung, das Wohnen stellt lediglich eine Option dar. Dies wird entsprechend § 12 Abs. 2 u. 3a BauGB abschließend im Durchführungsvertrag geregelt, der auch geändert werden kann. Durch diese Festsetzung im vorhabenbezogenen B-Plan wird zunächst sichergestellt, dass das Wohnen Teil des Nutzungsspektrums ist. Die konstruktive

Struktur des Gebäudes lässt auch eine zukünftige Änderung im Sinne der aufgeführten Nutzungen zu. Vergnügungsstätten jeder Art werden ausgeschlossen, da sie sich in das wohnlich geprägte Umfeld dieses Quartiers nicht einfügen.

Im § 4 wird entsprechend § 12 Abs. 2 u. 3a BauGB festgelegt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die Zulässigkeit und Verbindlichkeit wird damit über den Durchführungsvertrag geregelt, so dass auch zukünftig eine flexible und nachhaltige Nutzung bzw. Umnutzung gewährleistet ist.

§ 5 schreibt die Dachbegrünung des Gebäudes vor. Durch das Vorhaben, das der Nachverdichtung dient, wird ein deutlich höherer Versiegelungsgrad erreicht. Um klimatischen Effekten wie Überhitzung entgegenzuwirken und um die bestehenden Entwässerungssysteme bei z.B. Starkregenereignissen zu entlasten, wird eine Dachbegrünung vorgesehen. Der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers wird dadurch verzögert, die Grünstrukturen tragen zur Kühlung und Biodiversität bei. Die Kombination einer extensiven oder einer einfachen intensiven Dachbegrünung mit der nach NBauO notwendigen Photovoltaik ist möglich. Die einfache Intensivdachbegrünung ist eine Übergangsform zwischen extensiver und intensiver Dachbegrünung, die eine mittlere Pflege und eine periodische Bewässerung benötigt. Es können Ausnahmen zur Dachbegrünung zugelassen werden, dann sind die verbleibenden Flächen mit mindestens 50% zu begrünen.

Im § 6 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 68,1 m üNN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe über Gelände von ca. 14 m. Weil das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches nach Westen um ca. 0,6 m abfällt, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan ein eingemessener Höhenbezugspunkt mit der Bezugshöhe von 54,19 m üNN markiert, um eine Zuordnung der Geländeoberfläche zur maximal zulässigen Gebäudehöhe zu ermöglichen. Damit wird eine städtebaulich wirksame Höhe im Sinne der angestrebten Torsituation erreicht. Gleichzeitig bildet die Höhe auch in Anbetracht der Umgebung eine Obergrenze, die nicht überschritten werden soll.

Im § 7 werden Ausnahmen von der Höhenbegrenzung des § 6 formuliert. Untergeordnete oder technisch notwendige Aufbauten dürfen die Maximalhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Sie müssen aber einen Abstand in ihrer eigenen Bauhöhe von der Fassade einhalten, damit sie auf der Fußgängerebene nicht als räumlich dominierend wahrgenommen werden und Schattenwurf vermieden wird.

§ 8 legt fest, dass offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen sind. Hiermit wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück länger gehalten bzw. eine Versickerung auf dem Grundstück ermöglicht. Wasserdurchlässige Belagsarten können z.B. Rasenfugenpflaster sein; die Versiegelung wird dadurch deutlich reduziert.

5.5 Örtliche Bauvorschrift

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, damit eine Einbindung in den städtebaulichen Kontext geleistet werden kann. Das Umfeld ist einerseits durch das Bestandswohnen und den Nahversorgungsschwerpunkt geprägt, andererseits durch das Neubaugebiet. Außerdem stellt das Grundstück ein begrenztes Flächenpotenzial bereit. Des Weiteren werden ökologisch wirksame Maßnahmen festgesetzt, die dem Klima- und Artenschutz dienen.

In § 9 wird festgelegt, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Falls dies nicht möglich ist, muss eine technische Rückhaltung erfolgen, durch die gewährleistet wird, dass eine Abgabe von mehr als 3l/s*ha in das öffentliche Entwässerungsnetz ausgeschlossen ist. Damit wird geregelt, dass das Oberflächenwasser dem örtlichen Wasserhaushalt bzw. Grundwasser zugeführt und die bestehenden Kanalsysteme nicht überlastet werden.

In § 10 erfolgen Festlegungen zu den Werbeanlagen. Es soll sichergestellt werden, dass das wohnlich geprägte Umfeld nicht durch übermäßige Lichtwerbung dominiert und in der Nacht beeinträchtigt wird. (1) Es sind deshalb Werbeanlagen im Bereich der Fassade nur oberhalb der Schaufenster und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zugelassen. Im VEP ist

dieser Bereich zeichnerisch dargestellt. An der nordöstlichen Hausecke an der Kreuzung ist auch ein Symbol z.B. für die Apotheke möglich, wie im VEP als Platzhalter dargestellt; das Symbol ist demnach in Bezug auf seine Verortung, nicht aber in Bezug auf seinen Inhalt festgelegt. Untergeordnete Informationsschilder, wie sie z.B. für Arztpraxen und Büros üblicherweise im Bereich der Eingänge hängen, werden nicht als Werbeanlagen eingestuft und sind mit diesen Regelungen nicht gemeint, da sie nicht auf eine Fernwirkung ausgerichtet sind. (2) Selbstständige Werbeanlagen (d.h. Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) sind unzulässig, da sie den Standort optisch überfrachten und den auch wohnlichen Charakter des Stadtteils stören können. Dies trifft auch für Werbepylone zu, die sich als vertikale Einzelbauwerke und mit ihrem gewerblichen Charakter in den knapp bemessenen räumlichen Zusammenhang nicht einordnen. (3) Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig. Sie stören mit wechselnden Lichteffekten die bewohnte Umgebung, gerade zur Nachtzeit, sind eher innerstädtischen Kernzonen zuzuordnen und würden das Umfeld in unangemessener Weise dominieren.

In § 11 wird geregelt, dass in der Fassadengestaltung die Materialität und Farbgebung des Wohngebietes "Herzkamp" aufgenommen wird. Dadurch wird ein ablesbarer Querbezug zum neuen Wohnquartier hergestellt und die Torwirkung unterstrichen. Es sind für die Außenwände der Gebäude beige bis sandfarbene Klinker vorgeschrieben, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 1001 (Beige) und nicht dunkler als RAL 1019 (Graubeige) des Farbregisters RAL 840 HR. Die Materialität der Klinker wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.

In § 12 erfolgen Festlegungen zum Artenschutz.

(1) Glänzende oder stark spiegelnde Materialien für die Außenfassaden sind unzulässig, da sie insbesondere Vögel und andere fliegende Tiere irritieren und fehlleiten, so dass diese sich durch Gegenflug selbst schaden können. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Dies kann z.B. durch Verwendung eines speziell beschichteten, matierten oder mit Laser bearbeiteten Glases erreicht werden. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3,00 qm sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen möglich, gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach.

(2) Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dafür sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. Dies umfasst ein warmweißes Farbspektrum, das auf Insekten in der Nachtzeit weniger anziehend wirkt. Es sind geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass Insekten nicht am Leuchtmittel verbrennen können. Das Licht ist nach unten zu richten, um eine weiträumige Abstrahlung in den Himmelsraum zu vermeiden.

In § 13 wird auf Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzeptes die Anzahl der bereitzustellenden Einstellplätze auf 20 für Pkw und 40 Abstellplätze für Fahrräder beschränkt. Die Fahrradabstellplätze müssen zu 50% überdacht sein, um z.B. für E-Bikes angemessene Unterstellmöglichkeiten zu bieten. Dadurch wird die Attraktivität für die Fahrradnutzer*innen erhöht.

In § 14 wird klargestellt, dass die Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

5.6 Nutzungen

Das geplante Gebäude wird in einem Stützenraster (ca. 5,60 m x 5,40 m) errichtet, das einen flexiblen Innenausbau ermöglicht. Damit werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige und flexible Weiter- und Umnutzung in der Zukunft geschaffen. Das Gebäude umfasst vier Vollgeschosse und ein Flachdach, das für eine Dachbegrünung und das Installieren von Photovoltaik-Anlagen vorbereitet wird. Ein Kellergeschoss ist nicht vorgesehen.

Das Erdgeschoss des neuen Gebäudes soll als Ladengeschoss für den Einzelhandel zur Verfügung stehen. Auch eine Apothekennutzung ist wieder geplant. Es können z.B. zwei Ladeneinheiten in einer Größe von ca. 250 qm und ca. 70 qm realisiert werden. Damit bleiben die

zukünftigen Einzelhandelsnutzungen weit unter der Schwelle der Großflächigkeit. Alternativ wären im Erdgeschoss aber auch andere kundenorientierte Nutzungen möglich.

Außerdem werden ein Technikraum und KFZ- und Fahrrad-Stellplätze im Erdgeschoss untergebracht. Auf ca. einem Drittel der Erdgeschossfläche werden 12 KFZ-Stellplätze eingerichtet.

In den drei Obergeschossen ist jeweils eine Nutzungsmischung aus Büros, Dienstleistungen und der medizinischen Versorgung (Arztpraxen, Physiotherapie o.ä.) möglich. Ebenso sind sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig. Zukünftig sind auch Wohnnutzungen möglich, aber derzeit nicht geplant.

5.7 Grundfläche und Flächeninanspruchnahme

Die Grundfläche des Gebäudes umfasst eine Fläche von rd. 784 m². Bei einer Größe des Baugrundstücks von 1.163 m² ergibt sich daraus ein relativ hoher Versiegelungsgrad, auch unter Berücksichtigung der notwendigen Nebenflächen. Dies entspräche einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,67. Andererseits ist eine bauliche Nachverdichtung an dieser Position als städtebauliche Dominante (Torwirkung) gewünscht. Durch die Errichtung eines höheren Gebäudes erfolgt unter Reduzierung des Flächenverbrauchs eine größere Bereitstellung von Nutzflächen. Die damit verbundene Nutzungsvielfalt bedingt einen höheren Flächenbedarf in Bezug auf die Nebenflächen, wie das Parken und damit verbundene Zuwegungen. Um den Versorgungsstandort "Kurze-Kamp-Straße" zu stärken, in Anbetracht der zentralen Lage im Stadtteil, der Nähe zum "Herzkamp" und der guten Erreichbarkeit wird der hohe Überbauungsgrad hier für möglich eingestuft. Über die Dachbegrünung und begrünte Pergolen an der Südseite sowie der Festsetzung einer Grünfläche im Westen wird dem entgegengewirkt.

6. Erschließung und Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Es ist an die Leitungsnetze für Strom, Frischwasser und Abwasser sowie der Telekommunikation angeschlossen.

6.1 Schmutzwasser

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserkanäle in der Burgwedeler Straße und der Bischof-von-Ketteler-Straße.

6.2 Frischwasser

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasserleitungen in der Bischof-von-Ketteler-Straße.

6.3 Telekommunikation

Durch die Telekom wird auf am Rande des Plangebietes liegende Telekommunikationslinien hingewiesen. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Telekommunikationsversorgung als erschlossen betrachtet.

Eine Glasfasererschließung kann durch enercity Netz GmbH in Zusammenarbeit mit der htp GmbH erfolgen.

6.4 Strom / Photovoltaik

Für die Stromversorgung des Gebäudes ist eine freistehende Trafostation geplant. Der Standort ist mit dem Stromversorger abzustimmen. Im Plangebiet vorhandene Stromleitungen sind nach Absprache mit der enercity Netz GmbH umzulegen.

Das Flachdach des Vorhabengebäudes ist für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

6.5 Brandschutz

Für den Brandschutz wird ein entsprechendes Konzept im Bauantragsverfahren vorgelegt. Eine Löschwasserversorgung kann grundsätzlich bereitgestellt werden. Mit der Feuerwehr wurden Abstimmungsgespräche zum Brandschutz geführt. Da in der Umgebung des Gebäudes Aufstellflächen für Leiterfahrzeuge der Feuerwehr nicht in erforderlichem Umfang bereitgestellt werden können, wird das Gebäude ein Treppenhaus erhalten, das den erforderlichen zweiten Rettungsweg bereitstellt.

6.6 Oberflächenwasser

Anschlussmöglichkeiten an den Regenwasserkanal bestehen sowohl in der Burgwedeler Straße als auch in der Bischof-von-Ketteler-Straße. Die Region Hannover weist auf eine bestehende Abflussbeschränkung von 3 l/s*ha hin. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, zu speichern oder zurückzuhalten (z.B. durch einen Stauraumkanal). Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, das Oberflächenwasser auf dem Gelände zu versickern.

6.7 Müllabfuhr

Der Standplatz für die grundstückseigenen Abfall- und Wertstoffbehälter wird voraussichtlich am südlichen Rand des Plangebietes eingerichtet, unter Berücksichtigung der Abfallsatzung des Entsorgers (Abfallwirtschaft Region Hannover; aha). Am Abfuhrtag sind die Container an die Burgwedeler Straße zu bringen.

6.8 Kinderspielplätze / Kinderbetreuung

Im geplanten Gebäude sind derzeit keine Wohnnutzungen vorgesehen. Der B-Plan eröffnet zwar die Zulässigkeit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen (gem. § 3 textl. Festsetzungen), die Konkretisierung der tatsächlichen Nutzung im Vorhaben erfolgt gem. § 12 Abs. 3 a BauGB über den Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag zum aktuellen Vorhaben umfasst keine Wohnnutzung, damit entfällt zurzeit das Erfordernis des Nachweises des Umgangs mit der sozialen Infrastruktur. Bei einer Nutzungsänderung zum Wohnen wäre dies dann – bei Bestand der entsprechenden rechtlichen Vorgaben und Vorliegen der sonstigen inhaltlichen Voraussetzungen – im Durchführungsvertrag zu regeln.

6.9 Mobilitätskonzept

Zur Ermittlung des notwendigen Einstellplatzbedarfs für Kfz und Fahrräder ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Die Neufassung der Stellplatzsatzung befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung (02.26) vor der Beschlussfassung und ist hierfür herangezogen worden. Die Stellplatzsatzung lässt eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze zu, wenn dies auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes dargelegt worden ist. Für das Vorhaben ist deshalb ein Mobilitätskonzept aufgestellt worden.

In der Gesamtbetrachtung kommt das Mobilitätskonzept, unter Ansatz der zulässigen Abschläge aus der Stellplatzsatzung und unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen vor Ort, zu dem Ergebnis, dass für den Vorhabenstandort 20 Einstellplätze für Kfz und 40 Einstellplätze für Fahrräder angemessen sind. Im vorhabenbezogenem B-Plan wird dies entsprechend festgesetzt.

Sollten zukünftig geschäftliche Nutzungen durch Wohnnutzungen ergänzt oder ersetzt werden, ist gemäß Stellplatzsatzung bzw. entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung für diese Nutzung kein Stellplatznachweis für Kfz erforderlich, jedoch für Fahrräder.

6.10 KFZ- und Fahrradstellplätze

Die Erschließung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze, die sowohl im Erdgeschoss als auch an der südlichen Grundstücksseite eingerichtet werden, erfolgt im Wesentlichen von der Bischof-von-Ketteler-Straße aus. Aktuell befindet sich an der Südseite des Apothekengebäudes noch eine Grundstückseinfahrt an der Burgwedeler Straße. Sie wird zukünftig für die Warenanlieferung der Apotheke genutzt. Die Grundstückseinfahrt wird ausschließlich als Zufahrt fungieren. Die Abfahrt erfolgt durch den Stellplatzbereich im Erdgeschoss hindurch zur Bischof-von-Ketteler-Straße.

Auf dem Baugrundstück werden 20 KFZ-Stellplätze angelegt, davon 6 Stellplätze mit Elektro-Ladestation und 2 Behinderten-Stellplätze. Zwei Stellplätze davon werden vor der Einfahrt an der Bischof-von-Ketteler-Straße angeordnet und mit einer Hecke vom Straßenraum abgegrenzt.

Für Fahrräder sind 20 Stellplätze außerhalb des Gebäudes und 20 Stellplätze innerhalb des Gebäudes in einem abschließbaren Fahrrad-Raum vorgesehen. Für 20 Stellplätze wird eine Ladevorrichtung vorgesehen. Damit besteht für mehr als 15% der Stellplätze eine Ladeinfrastruktur. Die Stellplätze im Gebäude sind damit überdacht. Die Stellplätze sind so verteilt, dass sie sich nahe zu den verschiedenen zukünftigen Eingängen befinden. So liegt der Eingang zum Treppenhaus mit Lift neben dem Zugang zu den Abstellflächen in der Erdgeschoßebene. Auf der Südseite befinden sich weitere Eingänge, z.B. für Mitarbeiter*innen der Erdgeschoßnutzungen. Beim Abstand der Fahrradbügel werden die Standards der Stadt Hannover eingehalten.

Die im Norden, an der Gebäudeseite zur Bischof-von-Ketteler-Straße sowie nach Osten, an der Gebäudeseite zur Burgwedeler Straße, angrenzenden Fußwegflächen werden als sogenannte "einbezogene Flächen" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

7. Schallschutz

Um die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen, wurde ein Schallgutachten angefertigt (GTA, 07.11.2025). Es betrachtet die vom Grundstück ausgehenden Schall-Emissionen in die Umgebung. Diese resultieren insbesondere durch An- und Abfahrts- sowie Parkvorgänge auf der Südseite des Grundstücks. Ebenso ist mit Geräuschen durch Luftwasserwärmepumpen auf dem Dach zu rechnen. Der bestehende B-Plan der südlich angrenzenden Umgebung setzt ein "Reines Wohngebiet" (WR) fest. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen hierfür tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Es wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 150 Pkw pro Tag für die Nutzungen (wie Arztpraxen, Apotheke) sowie 5 Pkw-Anlieferungen im Zeitraum von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr gerechnet. Die nächstgelegenen Immissionsorte liegen auf den südlich angrenzenden Grundstücken, der meistbetroffene Immissionsort IP 01 (Burgwedeler Straße 9C) südlich der geplanten Pkw-Stellplätze.

Bei Errichtung einer mindestens 1,6 m hohen und 35 m langen Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen den Pkw-Stellplätzen und der Wohnbebauung ergibt sich ein Beurteilungspegel von 44 dB(A) tags am Immissionsort 01. Damit wird der Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschritten und für alle Immissionsorte eingehalten.

Das Gutachten gibt Hinweise zur Qualität einer Lärmschutzwand. Damit eine Lärmschutzwand abschirmend wirkt, muss der Beitrag der Transmission von Schall durch die Wand bzw. die Anregung durch Primärschall und die damit verbundene Abstrahlung von Sekundärschall deutlich unter dem Beitrag des Direktschalls liegen. Um dies sicherzustellen, nennt die VDI 2720 als Kriterium ein Schalldämm-Mass von 10 dB. Dies kann lt. VDI 2720 für Frequenzen oberhalb von 250 Hz durch eine beliebige fugendichte Konstruktion mit einem Flächengewicht von 5 bis 10 kg/qm erreicht werden. Sicherheitshalber empfiehlt der Gutachter Flächengewichte von mindestens 15 kg/qm. In der VDI 2720 steht ein Verweis auf die VDI 2572 und die DIN 4109 (z.B. Tabelle 1 aus Beiblatt 1), aus denen Angaben über Schalldämm-Maße einzelner Konstruktionen entnommen werden können. Die zur Innenseite des Grundstücks gewandte Seite der Lärmschutzwände muss schallabsorbierend ausgeführt werden. Es ist die Errichtung

einer Mauer als Einfriedung nach Süden geplant, die diese Anforderungen erfüllt. Im V+E-Plan werden die qualitativen Eigenschaften der Lärmschutzwand festgesetzt.

Der Verträglichkeitsnachweis über die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist abschließend im Bauantragsverfahren zu führen.

8. Kampfmittelbeseitigung

Seitens des LGLN wurde festgestellt, dass lt. Luftbildauswertung ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel im Bereich des Wohnhauses besteht. Es wird eine Sondierung empfohlen. Die Sondierung wird im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau des Hauses durchgeführt.

9. Altlasten / Boden- und Grundwasserbelastungen

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen vor, auch aus der Umgebung sind keine derartigen Belastungen bekannt.

10. Bodenarchäologie

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Baudenkmale befinden.

In Bezug auf archäologische Bodenfunde in Verbindung mit Erdarbeiten wird auf die Anzeige- und Meldepflicht gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalpflege Hannover (Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover) unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

11. Energiekonzept

Bezüglich des Energiestandards und der Gebäudetechnik hat am 18.02.2022 ein Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover stattgefunden. In dem Gespräch wurde zu den Themen Heizenergie, energieeffizientes Bauen, Photovoltaik, Dachbegrünung, Elektromobilität, Fahrräder, Bodenschutz und Fördermöglichkeiten beraten. Die ursprünglich empfohlene Förderung für einen Effizienzhausstandard 40 (für Wohngebäude) ist mittlerweile entfallen.

Das Gebäude wird nach den Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Da das Vorhaben ein Geschäftshaus (keine Wohnimmobilie) umfasst, scheidet eine Förderung nach Effizienzhaus 55 aus. Die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroversorgung des Objektes entspricht den aktuellen technischen Standards.

Auf Teilen der Stellplätze werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Pkw und Fahrräder) bereitgestellt. Es erfolgt eine Nutzung solarer Energie auf dem Dach, entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

12. Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Ausgangszustand

Das Plangebiet ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 231 als Baugebiet (Reines Wohngebiet WR) bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Haltestelle Kurze-Kamp-Straße wurde die Stadtbahntrasse verlegt, so dass die Ausweisung der Verkehrsfläche im westlichen Teil des Plangebiets entbehrlich geworden ist und die Fläche mittlerweile entsiegelt wurde. Das Grundstück des bisherigen Wohnhauses mit der Apotheke darf gemäß Bebauungsplan Nr. 231 heute bis zu 40 % überbaut werden. Weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Wegeflächen sind aufgrund der hier für den Bebauungsplan Nr. 231 noch anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

Aktuell ist das Grundstück zu ca. 60% versiegelt. Die verbleibenden Flächen werden als Hausgarten genutzt. Durch die geplante Bebauung entfällt zukünftig der Gartenbereich und wird ebenfalls größtenteils versiegelt. Durch die intensive Nutzung konnte sich dort nur eine typische Hausgarten-Vegetation ohne besondere Schutzansprüche entwickeln. Am Westrand verläuft eine Schmitthecke.

Artenschutz

In der Mitte des Gartens befindet sich die Fläche eines ehemaligen Gartenteichs in einer Größe von ca. 22 qm. Aufgrund mehrerer Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine gutachterliche Einschätzung des Gartenteiches bezüglich der Bedeutung für den Artenschutz angefertigt (GEUM.tec GmbH, 14.08.2025). Der Gartenteich ist bereits seit mindestens 1 Jahr trockengefallen. Er bietet keinen Lebensraum für wassergebundene Arten und stellt aufgrund der Standortbedingungen keinen besonderen Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten dar. Es ist lediglich mit dem Vorkommen typischer und ubiquitärer Arten der Ziergärten zu rechnen. Bei einer Überplanung des Bereichs ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Bestandsbebauung wird ebenfalls intensiv genutzt. Unbewirtschaftete Dachböden, Seiten- und Hohlräume, in denen sich Fledermäuse oder Vögel ansiedeln könnten, sind nicht vorhanden.

Das westlich angrenzende Areal, das dem Baugrundstück zugeschlagen wird, wurde bislang als Stadtbahnhaltestelle genutzt. Im Zuge der Bahntrassenverlegung wurden Bahndamm und Bahnsteig zurückgebaut und stellen sich zurzeit als Brachfläche dar. Hier konnten sich bislang keine schützenswerten Arten ansiedeln.

Eine mögliche Verletzung der Artenschutz-Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung des Vorhabens daher nicht zu befürchten.

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.

Während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass wildlebende Tiere verletzt oder getötet werden. Auch sind ggf. vorhandene und genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Niststätten, die jedes Jahr wieder benutzt werden, z.B. Baumhöhlen, in denen Vögel brüten, sind ganzjährig geschützt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baumfällungen (hier nicht beabsichtigt) und Gehölzrückschnitte gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden dürfen.

Klimaschutz / Klimawandel

Durch die geplante Nachverdichtung in drei Geschossen im GEG-Standard, die Dachbegrünung und die Photovoltaiknutzung, die strombasierte Wärmeversorgung, die mit begrünten

Pergolen überstellten offenen Stellplätze, die Bereitstellung von Ladestationen für Kfz und Fahrräder werden Beiträge zum Klimaschutz geleistet, die dem Klimawandel entgegenwirken.

Die Neubebauung führt durch die Verdichtung und Erhöhung der Geschossigkeit lediglich zu einer punktuellen Wirkung im Kleinklima. Die westlich gelegene Bahntrasse mit begleitendem Baumbestand und angrenzenden Hausgärten, die westlichen Sportflächen und die östlich angrenzende Burgwedeler Straße bzw. Kurze-Kamp-Straße bilden weiterhin die relevanten Belüftungskorridore in die südlich anschließenden Siedlungsbereiche.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet des B-Planes Nr. 1911 ist eine **Baumampel** erstellt worden, um zu dokumentieren, welche Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich keine entsprechenden Bäume und Großsträucher. Im einbezogenen Bereich des B-Plans stehen vier hohe und stattliche Straßenbäume (Stieleiche - *Quercus robur*), mit Stammumfängen von 1,8 m bis 2,5 m und Kronendurchmessern von 13 m bis 18 m. Die Bäume begrünen und beschatten den Straßenraum, sie bieten Lebensraum für die siedlungsbezogene Fauna (z.B. Vögel, Fledermäuse) und wirken positiv auf das Kleinklima. Sie übernehmen eine wichtige Funktion an dieser Stelle. Der Standort des Bauvorhabens wurde nach den Bestandsbäumen ausgerichtet.

Die Bäume sind deshalb im Zuge von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Für Rückschnittmaßnahmen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Haltestelle Kurze-Kamp-Straße

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich im Westen teilweise auf die Fläche des Flurstücks 71/6, Flur 25, Gemarkung Bothfeld, auf dem bis zum Jahr 2020 die Schienentrasse der Stadtbahn Linie 7 verlief. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Stadtbahnhaltestelle Kurze-Kamp-Straße wurde die Schienentrasse verlegt und das Flurstück wurde entsiegelt. Die Entsiegelung wurde zum Teil als naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme angerechnet.

Durch die jetzt geplante Überbauung erfolgt eine erneute Versiegelung, die mit xx qm aber von untergeordneter Bedeutung ist.

Im Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB gelten solche geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung (zur Änderung des Bebauungsplans) als bereits erfolgt oder als zulässig. Eine Kompensation der Flächenversiegelung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

13. Kosten

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt wird. Für die Stadt verbleiben Einnahmen aus dem Verkauf von bisher für verkehrliche Zwecke vorgesehene – jedoch zukünftig nicht mehr benötigte – Flächen.

Begründung des Entwurfes aufgestellt:
Planungsbüro SRL Weber
Hannover, Februar.2026

(Weber-Hupp)

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Fachbereichsleitung,
Hannover, Februar.2026

Der Verwaltungsausschuss der Landeshaupt-
stadt Hannover hat der Begründung des Ent-
wurfes am
zugestimmt.

Leitender Baudirektor

61.13 / __.02.2026