

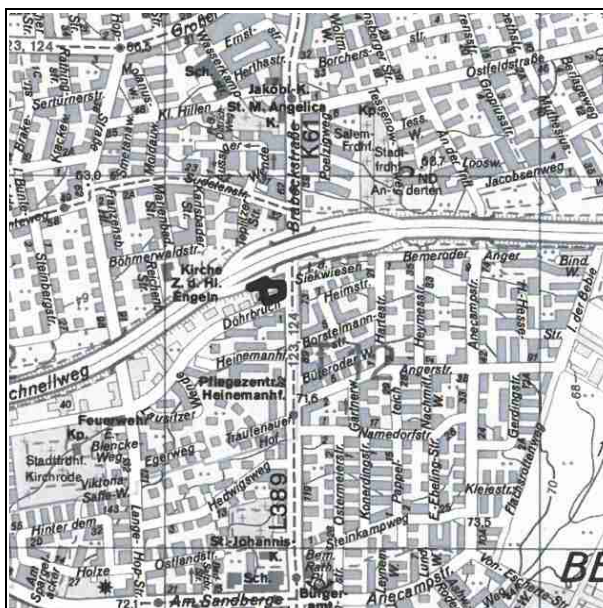
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1878 - Ärztehaus Brabeckstraße -

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und
örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planfassung zur Veröffentlichung
(Stand: 06.05.2026)



Stadtbezirk: Kirchrode-Bemerode-Wülferode
Stadtteil: Kirchrode

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück Brabeckstraße / Döhrbruch (Nordseite), katasterrechtlich die Flurstücke 5/78 und 5/103, Flur 9, Gemarkung Kirchrode.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	Seite 3
2	Planverfahren	3
3	Örtliche und planungsrechtliche Situation	4
	3.1 Beschreibung des Plangebietes	4
	3.2 Übergeordnete Planungen	4
	3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
	3.4 Geltendes Planungsrecht	5
	3.5 Denkmalschutz	5
4	Städtebauliche Ziele	5
5	Vorhabenplanung	6
	5.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur	6
	5.2 Architektur und Baugestaltung	7
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	8
	5.4 Freiflächengestaltung	10
	5.5 Klimaschutz und ökologische Standards	11
6	Erschließungsplanung	13
	6.1 Verkehrsanbindung	13
	6.2 Ruhender Verkehr	13
	6.3 Bauverbotszone	15
	6.4 Ver- und Entsorgung	15
7	Soziale Infrastruktur	16
8	Immissionsschutz	17
	8.1 Geräuschsituation und Schallschutz	17
	8.2 Störfallbetriebe	22
9	Natur und Landschaft	22
	9.1 Eingriffsregel	22
	9.2 Baumschutz	23
	9.3 Artenschutz	25
	9.4 Bodenschutz	27
10	Gutachten	29
11	Durchführungsvertrag	30
12	Kosten für die Stadt	30

1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf dem Grundstück Brabeckstraße Nr. 80/82, Ecke Döhrbruch (Nordseite), einer vormals gewerbliche genutzten Fläche, ein Ärztehaus mit Servicewohnen zu errichten. Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen hier Arztpraxen, kleine Gewerbeeinheiten für nachgeordnete medizinische Angebote (z.B. Sanitätsbedarf, Apotheke) sowie Wohneinheiten für das Servicewohnen von Menschen mit Service- und Betreuungsbedarf untergebracht werden.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277 (siehe Kapitel 3.3). Das geplante Vorhaben widerspricht in der geplanten Größenordnung den in diesem Bauleitplan getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Zu diesem Zweck wird auf Antrag des Vorhabenträgers vom 17.04.2020 und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Verbesserung der medizinischen Versorgung im Stadtteil und der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Service- und Betreuungsbedarf in bereits erschlossener zentraler Lage. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Die Größe des Plangebiets liegt deutlich unter diesem Grenzwert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtet (siehe Kapitel 8.2).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Dagegen wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur Veröffentlichung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Örtliche und planungsrechtliche Situation

3.1 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Eckgrundstück Brabeckstraße / Döhrbruch (Nordseite) samt einer hinterliegenden Fläche (Flurstücke 5/78 und 5/103, Flur 9, Gemarkung Kirchrode). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.500 m² und liegt unmittelbar südlich des Südschnellweges (B 65) bzw. seiner Abfahrtrampe auf der Westseite der Brabeckstraße.

Das Grundstück Brabeckstraße 80/82 (Flurstück 5/78) wird im Süden begrenzt von der Straße Döhrbruch. Hier befinden sich südlich der Straße viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie im Westen jenseits eines Wohngebäudes (Döhrbruch 4) gewerblich genutzte Flächen, u.a. ein Wertstoffhof des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Bestandteil des Plangebiets ist auch eine spitz-dreieckige Fläche südlich der Abfahrtrampe von der B 65 (Flurstück 5/103), während das bebaute Wohnbaugrundstück Brackbeckstraße 78 im Nordosten nicht überplant wird. Jenseits der Brabeckstraße, die das Plangebiet im Osten begrenzt, befindet sich eine Reihe eineinhalbgeschossiger Einfamilienhäuser.

Nach dem Abriss der Altsubstanz wurde das erstgenannte Grundstück vollständig geräumt und der Boden deutlich unter das ehemalige Geländeniveau abgeschoben und entsorgt. Heute stellt sich das Areal als Brachfläche mit Ruderalvegetation, Offenbodenbereichen sowie Erdaufschlüssen und -hügeln dar. Entlang der Grundstücksgrenze im Süden und Westen sowie im nördlichen Bereich befinden sich einige Gehölze.

3.2 Übergeordnete Planungen

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017, zuletzt geändert im September 2022) ist die Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum festgelegt. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) haben die zentralen Siedlungsgebiete des Oberzentrums Hannover eine herausgehobene Bedeutung als Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Das Plangebiet liegt in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Die Brabeckstraße und die im Norden tangierende B 65 sind als Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße festgelegt. Daneben gibt es keine weiteren regionalplanerischen Funktionsweisungen.

Gemäß der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Datum vom 21.07.2020 vorgelegten Stellungnahme der Region Hannover ist das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet wie die westlich anschließenden Grundflächen am Schnellweg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Südschnellweg und Brabeckstraße sind Hauptverkehrsstraßen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Etwaige Abweichungen sind angesichts der geringen Größe des Plangebiets auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans nicht planrelevant.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 277, der in seiner Ursprungsfassung aus den 1960er Jahren stammt. Maßgeblich für das hier in Rede stehende Grundstück ist dessen 4. Änderung, die am 13.10.1982 in Kraft getreten ist. Sie setzt für die Grundstücke Brabeckstraße 78 bis 82 (nur gerade Hausnummern auf der Westseite) sowie Döhrbruch 4 ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise fest. Die Grundstücksausnutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5 begrenzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein Baufeld definiert, das sich am Verlauf der o.g. Straßen orientiert.

Die südlich der Straße Döhrbruch gelegenen Mehrfamilienhäuser befinden sich gemäß Bebauungsplan Nr. 311 (07.09.1966) – abgesetzt durch den begrünten, als Verkehrsfläche festgesetzten Straßenseitenraum – in einem reinen Wohngebiet (WR). Östlich der Brabeckstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 1046 (12.06.1985), für den zuletzt eine Änderung zur Umstellung des Planungsrechts auf die neue Baunutzungsverordnung durchgeführt wurde, die Grundstücke an der Hauptverkehrsstraße als allgemeine Wohngebiete (WA), die dahinter liegenden Flächen als reine Wohngebiete (WR) fest.

3.5 Denkmalschutz

Im Planbereich selbst gibt es keine Baudenkmale. Südlich des Plangrundstücks befindet sich das Kulturdenkmal Heinemannhof. Dieser Gebäudekomplex und die zugehörigen Freiflächen unterliegen den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Aufgrund der Entfernung von ca. 200 m zum Plangrundstück und da zwischen dem Heinemannhof und dem Planbereich u.a. eine viergeschossige Wohnbebauung liegt, ist das Baudenkmal von dem Vorhaben nicht betroffen. Auch über archäologische Bodenfunde in dem Areal ist nichts bekannt. Dennoch wird aufgrund der Lage im Stadtgebiet vorsorglich ein Hinweis auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde gemäß § 14 NDSchG in den Satzungstext des Bebauungsplans aufgenommen.

4 Städtebauliche Ziele

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung (vormals Autohaus) und Räumung des Grundstücks im Einmündungsbereich Brabeckstraße / Döhrbruch bedarf die Nachnutzung des Areals der planerischen Steuerung. Die bisher mögliche Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund ihrer Lage schlecht eingebunden sowie durch die Verkehrs- und Schallsituation belastet. Stattdessen wird mit der geplanten Errichtung eines Solitärbaus eine stadträumliche Akzentuierung an der Schnittstelle zum Südschnellweg angestrebt. Der Neubau mit der geplanten Nutzung als Ärztehaus mit Servicewohnen für ältere Menschen und nachgeordneten gewerblichen Nutzungen leitet über zu den sich westlich anschließenden Gewerbeflächen auf der Südseite des Schnellweges. Er schafft zugleich einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den Wohnnutzungen im Süden und Osten, zu denen er aufgrund seiner Lage und Anordnung angemessene Abstände jenseits der neu gestalteten Brabeckstraße bzw. südlich der in grün gefassten Straße Döhrbruch wahrht.

Insgesamt soll mit dem Vorhaben ein Projekt mit Mischgebietscharakter entwickelt werden, das mit der nach altem Planungsrecht zulässigen Wohnnutzung der Nachbargrundstücke Brabeckstraße 78 und Döhrbruch 4 sowie mit den weiter südlich und östlich anschließenden Wohnnutzungen vereinbar ist und deren Schutzansprüche berücksichtigt.

Mit der geplanten Nutzungsmischung von Arztpraxen und Servicewohnungen soll einerseits die medizinische Versorgung im Stadtteil gesichert werden. Aufgrund der Anzahl und Qualität der hier angestrebten Vielfalt von Arztpraxen und begleitenden Einrichtungen hat das Projekt darüber hinaus stadtbezirksübergreifende Bedeutung für die Gesundheitsvorsorge. Andererseits entspricht das Vorhaben dem aus dem Jahr 2013 stammenden Wohnkonzept der Landeshauptstadt Hannover, das mit Ratsbeschluss vom 30.11.2023 für den Zeitraum bis 2035 fortgeschrieben wurde. Auf der Grundlage umfangreicher Prognosedaten zur demografischen Entwicklung wird darin der anhaltende Wohnungsbedarf insgesamt begründet und unter anderem der spezifische Bedarf an kleinen, preiswerten und barrierefreien Wohnungen für Senior*innen abgeleitet. Von besonderer Bedeutung ist dabei die innerstädtische Lage des Plangebiets sowie seine Anbindung an den ÖPNV und die Versorgungsstrukturen des Stadtteils.

Neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der Planung auch zahlreiche Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Baum- und des Artenschutzes, sind zu würdigen und schließlich sind Maßgaben zum Bodenschutz zu beachten. Von besonderer Bedeutung sind daneben die klimapolitischen Ziele und ökologischen Baustandards der Landeshauptstadt Hannover.

5 Vorhabenplanung

5.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur

Das mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Konzept der Bebauung sieht die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie mit einer Tiefgarage im Untergeschoss vor. Der geplante Neubau dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie in untergeordneter Weise dem Servicewohnen. Generell zulässig sind Arztpraxen mit zugeordneten Nebennutzungen (z.B. Labor) und Servicewohnungen in Verbindung mit Pflege- und Betreuungsdienstleistungen. Hierzu wird im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass die Nutzung und Überlassung des Wohnraumes nur zulässig ist, wenn ein Betreuungsvertrag zur Nutzung von Serviceleistungen, Notrufeinrichtungen o.Ä. vorliegt. Dieses Angebot wendet sich überwiegend an ältere Menschen oder Nutzer mit Mobilitätseinschränkungen oder anderen Beschwerden. Eine Bindung an ein bestimmtes Alter oder einen formellen Pflegegrad ist nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der so definierten Zielgruppe und Konzeption des Servicewohnens wird mit Bezug auf die Wohnraumförderbestimmungen der Landeshauptstadt Hannover auf die Anforderung, mindestens 30 % der geplanten Wohnungen nach Maßgabe der einschlägigen Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau herzustellen und zu vermieten, verzichtet.

Neben den o.g. allgemein zulässigen Nutzungen sind nur im Erdgeschoss darüber hinaus medizinisch begleitende Serviceeinrichtungen (z.B. Physiotherapie, Fußpflege, Gymnastik- und Gemeinschaftsraum) und Einzelhandelsbetriebe der medizinischen Versorgung (z.B. Apotheke, Optiker) sowie eine Nutzungseinheit Bäckerei, Café und Bistro o.Ä. zulässig. Dabei wird die Nutzfläche der vorgenannten Nutzungen einschließlich einer hier ebenfalls zulässigen Arztpraxis auf insgesamt maximal ca. 735 m² begrenzt. Die Größe der o.g. Einheit Bäckerei, Café und Bistro o.Ä. darf maximal ca. 125 m² betragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu einer quantitativen Aufteilung der Nutzungen, die sichert, dass die Einrichtungen der medizinischen Versorgung in dem geplanten Ärztehaus im Nutzungsmix überwiegen, während das Servicewohnen nur einen untergeordneten Anteil einnimmt. Im Einzelnen ist folgende Aufteilung vorgesehen:

- Im Erdgeschoss wird die zulässige Wohnnutzung beschränkt auf max. 2 Wohneinheiten für das Servicewohnen mit einer Gesamtfläche von ca. 165 m². Die Grundflächen der im Erdgeschoss zulässigen Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Arztpraxen, Serviceangebote und spezifischer Einzelhandel) sowie von Bäckerei o.Ä. ist begrenzt auf insgesamt 735 m².
- Im 1. und 2. Obergeschoss sind je 2 bis 3 Arztpraxen mit einer Nutzfläche von maximal ca. 470 m² sowie je maximal 8 Servicewohnungen mit einer Gesamtfläche von maximal ca. 570 m² vorgesehen. Das Staffelgeschoss ist für 1 bis 2 Arztpraxen (maximal ca. 245 m²) und höchstens 6 Servicewohnungen (in der Summe maximal ca. 400 m²) ausgelegt.

Die hiermit beschriebene Nutzungsmischung ist an dem Standort städtebaulich sinnvoll und verträglich. Es wird – auch unter Berücksichtigung der Wohnnutzungen auf den Grundstücken Brabeckstraße 78 und Döhrbruch 4 – ein Übergang von dem wohnbaulich genutzten Quartier östlich der Brabeckstraße zu dem gewerblich geprägten Areal weiter westlich am Döhrbruch geschaffen. Das Vorhaben entspricht insoweit dem angestrebten Mischgebietscharakter. Aus Sicht der Vorhabenplanung entstehen durch die Nutzungsmischung vielfältige Synergieeffekte für Betreiber, Nutzer*innen und Bewohner*innen der Einrichtungen in dem geplanten Neubau.

5.2 Architektur und Baugestaltung

Der Baukörper wird als Atriumhaus mit einem offenen, begrünten Innenhof errichtet. Dieser sorgt für Licht und Luft im Inneren des Gebäudes. Im Erdgeschoss sind die geplanten Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe der medizinischen Versorgung höhengleich von der Brabeckstraße und von der Straße Döhrbruch aus zugänglich, während die rückwärtigen Wohneinheiten und Nutzungen über eine Zuwegung durch den Innenhof erschlossen werden. Die Anbindung der Obergeschosse erfolgt über Treppenhäuser, Liftanlagen und Laubengänge. So wird die atriumseitige Erschließung der Wohneinheiten, die auf der West- und Südseite des Gebäudes angeordnet werden, ermöglicht, während die Arztpraxen in den Obergeschossen über das östlich gelegene Treppenhaus erreichbar sind.

Der dominierende Gebäudeteil erscheint zu den angrenzenden Straßenseiten als überwiegend transparenter Kubus oberhalb eines kräftigen Erdgeschosssockels. Durch einen leichten Überstand vor dessen Fassade und durch die Einbeziehung des Staffelgeschosses entsteht der Eindruck, dass dieser Bauteil gleichsam über dem Erdgeschoss schwebt. Die zum großen Teil verglasten Fassaden auf der Süd- und Ostseite werden nur partiell durch massi-

ve Bauteile gegliedert und komplett mit auskragenden Elementen zum sommerlichen Sonnenschutz ausgestattet (Sicht- und Sonnenschutz, Dämmung o.a., siehe Kapitel 5.5). Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos werden Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad verwendet (siehe Kapitel 9.3).

Der als Hauptbaukörper anmutende Gebäudeteil ist eingebunden in dreigeschossige An- und Vorbauten, die wie der Erdgeschosssockel mit hell-sandfarbenen Klinkern verblendet werden. Dabei handelt es sich um einen Bauteil im Westen, in dessen Straßenfront das Tor zur Tiefgarage eingelassen ist, sowie um den abgestaffelten Gebäudeteil im Norden. Bei den Außenwänden auf der West- und Nordseite handelt es sich um klassische Lochfassaden mit einem gleichmäßigen Raster aus Fensteröffnungen. Die zurückgesetzten Fassaden des Staffelgeschosses wie die Innenfassaden des Atriums werden als helle Putzwände ausgeführt.

Sämtliche Dachflächen des Neubaus werden als Flachdächer erstellt. Das Flachdach des Staffelgeschosses, das eine umlaufende Attikakante erhält, wird extensiv begrünt und zur Installation von Solaranlagen genutzt. Östlich der Öffnung zum Innenhof befinden sich Einrichtungen der Haustechnik (z.B. Aufzugsüberfahrten). Die obersten Dachflächen der o.g. An- und Vorbauten werden zum überwiegenden Teil ebenfalls begrünt. Nur auf der Westseite des Gebäudes werden sie als Dachterrassen für die Bewohner*innen des Staffelgeschosses genutzt.

Hinsichtlich der Materialverwendung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes keine unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen entstehen und dass die Verwendung pestizidhaltiger Produkte als Putz- und Dämmstoffe nicht vorgesehen ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude wird in der Planzeichnung vorhabenkonkret und maßstäblich dargestellt. Ergänzend werden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche von Gebäude und Tiefgarage, zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe getroffen.

Grundstücksausnutzung

Auch wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht an die Gebietskategorien und Ausnutzungsziffern der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden sind, dient diese als Orientierungsrahmen für die Beurteilung der städtebaulichen Dichte. Hier werden die Werte für Mischgebiete (MI) herangezogen, da das Vorhaben in einem heterogen geprägten Umfeld entwickelt wird und die in Kapitel 5.1 beschriebene Nutzungsmischung aufweist. § 17 BauNVO nennt als Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 angeführten Ziele – Schaffung einer zeitgemäßen medizinischen Infrastruktur in Verbindung mit zugeordneten Nutzungen sowie Ergänzung der innerstädtischen Wohnungsverorgung für Menschen mit Service- und Betreuungsbedarf – wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von ca. 1.395 m² Grundfläche errechnet sich bei einer Grundstücksgröße von ca. 3.500 m² (einschließlich des rückwärtigen Flurstücks 5/103) die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von rund 0,4. Dieser liegt deutlich unter der o.g. Obergrenze für Mischgebiete und nur geringfügig über der nach altem Planrecht auf den Nachbargrundstücken zulässigen Ausnutzung von 0,3.
- Unter Einbeziehung der Flächen für die Tiefgarage samt Zufahrtsrampe sowie weiterer befestigter Flächen im Vorbereich des Gebäudes erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen um ca. 925 m² auf ca. 2.315 m². Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 66 % und liegt damit im Rahmen der für Mischgebiete gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Versiegelung max. 0,8).
- Die Summe der Geschossflächen der Vollgeschosse des Neubaus beträgt ca. 4.185 m². Da die Geschossfläche des Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht angerechnet wird, ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,2. Damit wird die o.g. Obergrenze für Mischgebiete eingehalten.

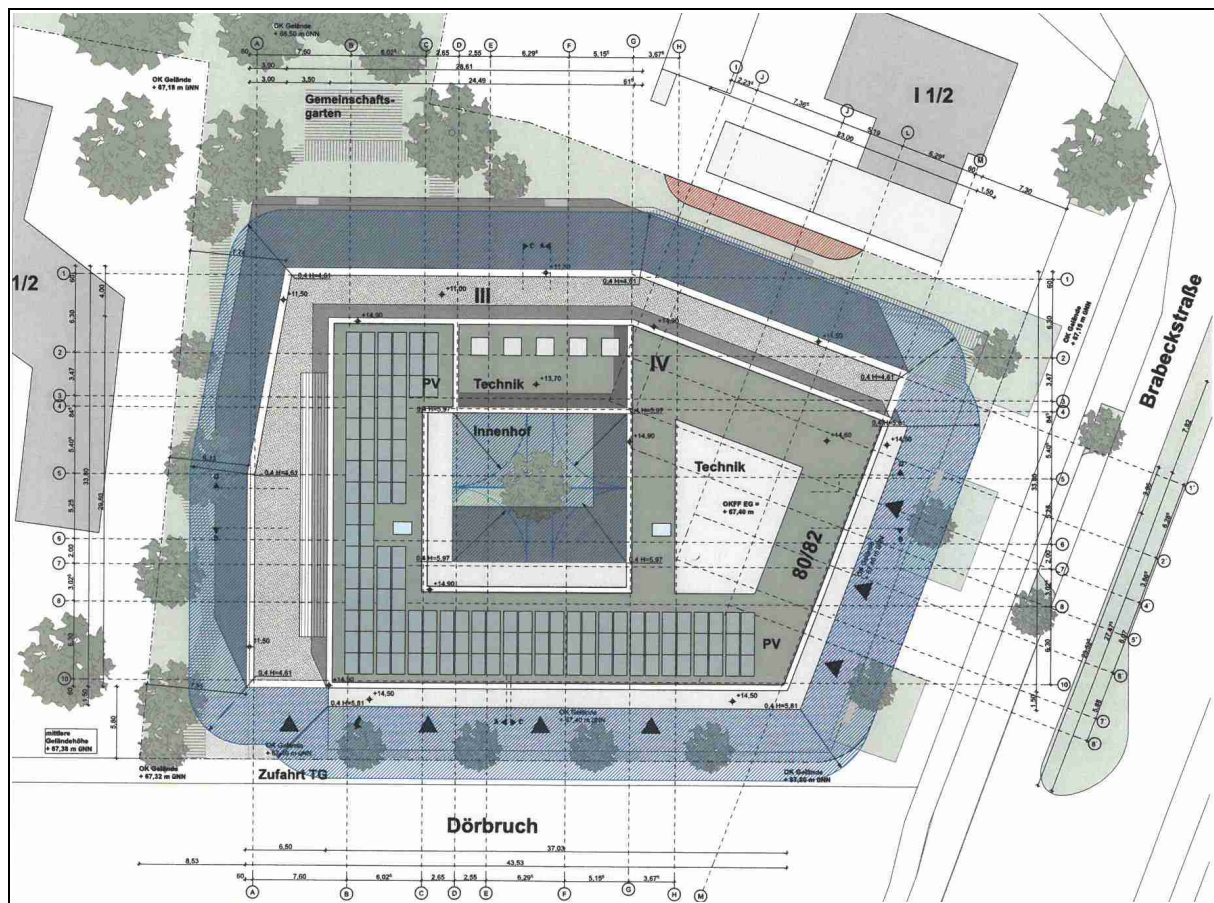
Höhenentwicklung

Die Höhe des geplanten Neubaus wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Es handelt sich um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach.

Die Höhe des Hauptbaukörpers beträgt für das 2. Obergeschoss 11,5 m und für das Staffelgeschoss 14,9 m, jeweils einschließlich Dachattika sowie gemessen über Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FF). Technische Aufbauten wie Oberlichter für Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Technikräume o.Ä. dürfen die o.g. Höhen um max. 2,0 m überschreiten und müssen dabei mindestens das Maß ihrer Höhe als Abstand von den Außenflächen der aufgehenden Fassaden einhalten, damit sie von der Straße aus nicht dominant sichtbar sind. Bezugspunkte für die Höhenbemessung ist eine mit 67,5 m über N.N. eingemessene Bürgersteighöhe im Verlauf der Straße Döhrbruch. Die Höhenlage des Baukörpers ist so disponiert, dass die Nullhöhe höhengleich an den Gehweg in der Brabeckstraße und im Döhrbruch anschließt und damit die Hauseingänge barrierefrei erreichbar sind.

Grenzabstände

Die aus den genannten Gebäudehöhen resultierenden Abstandsflächen halten die gemäß § 5 NBauO erforderlichen Grenzabstände von 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m ein. Dabei muss im Osten und Süden – angrenzend an die Brabeckstraße und der Straße Döhrbruch – nicht einmal die Regelung des § 6 Abs. 1 NBauO in Anspruch genommen werden, wonach die Verkehrsflächen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mitte dem Baugrundstück zugerechnet werden können. Im Norden berücksichtigt der ermittelte Grenzabstand eine zugunsten des Grundstückes Brabeckstraße 78 (Flurstück 5/76) eingetragene Abstandsbaulast.



Abstandsflächenplan, M 1 : 200 im Original (© k+a architekten, Hannover 2025)

Insgesamt werden die in § 17 BauNVO angeführten Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten sowie die Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung eingehalten. Insoweit ist das Vorhaben mit Blick auf die Lage im Stadtteil und die Umgebungsstruktur städtebaulich verträglich. Es kommt nicht zu nachteiligen Auswirkungen in der Nachbarschaft und auf die Umwelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Wahrung der Grenzabstände und unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (siehe Kapitel 8.1) sichergestellt. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt, da der Standort nur von untergeordneter Bedeutung für die Naturraumbelange sowie durch erhebliche Belastungen aus der Vornutzung gekennzeichnet ist (siehe Kapitel 9).

5.4 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Außenräume ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan nur abstrahiert dargestellt. Die Details und näheren Angaben werden in den Freiflächenplan aufgenommen, der als Teil des Durchführungsvertrags verbindlich wird.

Die Plankonzeption sieht die Schaffung attraktiver Vorbereiche auf der Süd- und Ostseite des geplanten Baukörpers vor, über die die Haupteingänge zu den Treppenhäusern und die untergeordneten Zugänge zu den Nutzungen im Erdgeschoss erschlossen werden. Hier handelt es sich um überwiegend gepflasterte Flächen (helle Betonsteine) auf dem Dach der Tiefgarage. Auf den Straßenseiten werden die Vorbereiche von Pflanzbeeten umgeben, die zur

Anpflanzung einer umlaufenden Reihe von kleinkronigen Laubbäumen genutzt werden, um den geplanten Neubau straßenseitig einzufassen. Die Pflanzbeete werden durch mehrere Zugangsbereiche und die Feuerwehraufstellfläche an der Brabeckstraße unterbrochen. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass diese Anschlüsse an den Gehweg der Brabeckstraße – auch außerhalb des Geltungsbereiches – höhengerecht und materialgleich nach den städtischen Standards auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen sind.

Im Südwesten, neben der Rampe zur Tiefgarage und einem pergolagedeckten Fahrradstellplatz, befindet sich der Zugang zu einem Gartenweg. Dieser führt auf der ersten Teilstrecke an dem Aufstellplatz der Abfallbehälter vorbei und wird dann im weiteren Verlauf als Metallsteg mit Aufstellfläche zum Anleiten der Feuerwehr ausgebaut, um den tieferliegenden Wurzelraum einer hier zu erhaltenden ortsbildprägenden Eiche zu schützen. Weiter führt der Weg auf der West- und Nordseite um das Gebäude herum und erschließt einen kleinen Freibereich im Nordwesten. Hier handelt es sich um ein von Bestandsgehölzen umfasstes Areal am Fuß der Böschung des Messeschnellweges, das in Form eines ca. 75 m² großen Sandariums als Ersatzhabitat für Wildbienen angelegt wird (siehe Kapitel 9.3). Der Weg – begleitet von weiteren Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen – schließt im Nordosten an den Vorbereich zur Brabeckstraße an. Hier sind ein Fahrradschuppen und eine Elt-Station geplant.

Für den Innenhof ist eine extensive Begrünung und die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes vorgesehen.

Mit dem Gestaltungsplan werden neben funktionalen Aspekten der Freiflächennutzung auch ökologische Anforderungen berücksichtigt. Namentlich gilt dies für die gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt erforderlichen Ersatzpflanzungen für die unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen sowie die Anlage einer Ersatzfläche für den artenschutzrechtlich relevanten Verlust eines Wildbienenhabitats (siehe Kapitel 9.2 und 9.3).

5.5 Klimaschutz und ökologische Standards

Energieversorgung und allgemeiner Klimaschutz

Die Landeshauptstadt Hannover hat als CO₂-Minderungsmaßnahme die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demzufolge sind bei der Stadtplanung bzw. Bebauungsplanung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes im Planungsprozess mit abzuwägen. In diesem Sinne wurde das energetische Konzept der Vorhabenplanung in einem Beratungsgespräch mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover abgestimmt. Danach sind folgende Maßnahmen zum energetischen Standard des Gebäudes vorgesehen:

- **Energieeffizientes Bauen:** Das Bauvorhaben soll wärmeoptimiert umgesetzt werden. Das geplante Gebäude weist einen um 30% verbesserten baulichen Wärmeschutz im Vergleich zum Anforderungsniveau des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 16.10.2023 auf. Der Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlusts ist bei Wohngebäuden um mindestens 30 % zu unterschreiten, während bei Nichtwohngebäuden die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 3 GEG um mindestens 30 % zu unterschreiten sind. Diese Vorgabe findet vertragliche Berücksichtigung, sofern die ökologischen Standards, die aktuell gemäß Ratsbeschluss für die Jahre 2025/26 ausgesetzt sind, bei Vorlage des Bauantrags wieder wirksam sind. Im Übrigen ist der gesetzliche Standard einzuhalten.

- Energiebezug: Da ein Anschluss des Plangebietes an das Fernwärmenetz der enercity Netz GmbH nicht zur Verfügung steht, ist vorgesehen, die Wärmeversorgung des Gebäudes über Wärmepumpen zu gewährleisten. Da die Vorhabenplanung sehr hohe Fensterflächenanteile auf der Süd- und Ostfassade des Gebäudes vorsieht (siehe Kapitel 5.2), kommt hier dem sommerlichen Wärmeschutz besondere Bedeutung zu.
- Dachbegrünung, Solarnutzung: Aufgrund der klimatischen Veränderungen und künftigen prognostizierten Hitzeentwicklungen und Starkregenereignissen sind weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung erforderlich. Im Sinne der ökologischen Ziele der Landeshauptstadt Hannover werden die geplanten Flachdächer zum überwiegenden Teil extensiv begrünt. Dabei ist eine Kombination mit Photovoltaikanlagen vorgesehen, um auch die Anforderungen des § 32a NBauO erfüllen zu können.
- Elektromobilität: Im Hinblick auf die technische Ausstattung von Parkplätzen und Stellplatzanlagen, die dem Gebäude zugeordnet sind, ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) zu beachten. Weiter sind nach den Standards der Landeshauptstadt Hannover mindestens 15 % der Fahrradstellplätze mit Anschlüssen für die E-Mobilität auszustatten. Für die sonstigen Stellplätze wird sichergestellt, dass diese entsprechend nachgerüstet werden können (Leerrohr, Leitungskapazitäten etc.).

Insgesamt werden die von der Stadt formulierten ökologischen Standards mit den geplanten Maßnahmen erfüllt. Die in dem Beratungsgespräch vereinbarten Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude wird die Umsetzung der Standards gegenüber der Stadt Hannover (Klimaschutzleitstelle) durch die Vorlage geeigneter Unterlagen nachgewiesen.

Klimawandelanpassung

Die Landeshauptstadt Hannover hat eine kommunale Anpassungsstrategie zum Klimawandel verabschiedet, nach der unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimagerechtes Bauen angestrebt wird.

Nach der Stadtklimaanalyse von 2022 handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit einer mäßigen bioklimatischen Belastung, die eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen hat. Der nordwestlich gelegene Teil des Gebietes hat eine hohe bioklimatische Bedeutung und ist Teil einer Kaltluftleitbahn. Mit dem geplanten Vorhaben werden diverse ökologische Ziele berücksichtigt, die dem Erhalt dieser größtenteils günstigen bioklimatischen Situation dienen. Namentlich handelt es sich um folgende Maßnahmen, die in den nachstehend aufgeführten Kapiteln näher erläutert werden:

- Minimierung der Versiegelung (u.a. wasserdurchlässige Befestigungen, siehe Kapitel 5.3),
- Erhaltung, ggf. Ersatz von Grün- und Gehölzbestände (siehe Kapitel 5.4 und 9.2),
- Regenwasserrückhaltung, ggf. auch Nutzung des Regenwassers (siehe Kapitel 6.4),
- Dachbegrünung samt Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen (siehe Kapitel 5.2 und 6.4) und optional Fassadenbegrünung von Teilen der unverglasten Wandabschnitte sowie
- Anbringung außenliegender Verschattungselemente (siehe Kapitel 5.2).

Insgesamt wird mit den genannten Maßnahmen dafür Sorge getragen, dass die Realisierung des geplanten Vorhabens den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung trägt (vgl. § 1a Nr. 5 BauGB).

6 Erschließungsplanung

6.1 Verkehrsanbindung

Der Planbereich ist über die Brabeckstraße (Landesstraße L 389) und den Südschnellweg (Bundesstraße B 65) hervorragend an das städtische Straßen- und das Fernverkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Nähe zur Schnellwegauffahrt ist eine Grundstückszufahrt von der Brabeckstraße aus nicht möglich. Stattdessen erfolgt die Pkw-Erschließung des Grundstückes über die Straße Döhrbruch, wo die Zufahrt zu einer Tiefgarage vorgesehen ist. Die beiden Haupteingänge mit Zugang zu dem Innenhof sowie zu den Treppenhäusern und Liftanlagen befinden sich ebenfalls auf der Südseite des Gebäudes: Sie sind von hier aus ebenso wie weitere Zugänge zu den im Erdgeschoss angesiedelten Nutzungen, auch auf der Ostseite an der Brabeckstraße, barrierefrei erschlossen.

Vergleichsweise günstig ist die Lage des Gebietes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestellen Sudetenstraße und Angerstraße befinden sich unmittelbar nördlich des Schnellweges bzw. weiter südlich im Verlauf der Brabeckstraße, jeweils im Abstand von ca. 200 m Entfernung. Allerdings führt die Zuwegung über den o.g. Knotenpunkt an der Zufahrt zum Schnellweg bzw. erfordert die Querung der Brabeckstraße. Die o.g. Haltestellen werden von Stadtbuslinien 123 und 124 sowie der SprintH-Linie 800 bedient, die an die Haltestellen Großer Hillen der Stadtbahnlinie 5 in Richtung Innenstadt bzw. Anderten sowie Brabeckstraße der Linie 6 in Richtung Innenstadt bzw. Messe-Ost anbinden.

Die Einrichtungen der Grundversorgung im Bereich des Stadtteilzentrums Großer Hillen und des Rathausplatzes Bemerode befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Sie sind über die Fuß- und Radwege an der neu ausgebauten Brabeckstraße gut erreichbar. Auch übergeordnete Freizeit- und Erholungsräume sind für Fußgänger und Radfahrer leicht zu erreichen (z.B. Seelhorst, Tiergarten u.a.).

6.2 Ruhender Verkehr

Kfz-Einstellplätze

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze für den geplanten Neubau festgelegt, und zwar mit insgesamt 52 Stellplätzen. Diese Stellplatzanzahl orientiert sich an dem Entwurf der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Hannover, die vor dem Beschluss über den Bebauungsplan in Kraft treten soll. Danach ist für je 40 m² Arztpraxen mit erheblichem Besucher*innenverkehr und ebenfalls für je 40 m² gewerblicher Nutzungen (Läden u.a.) ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Für die insgesamt maximal 24 Wohneinheiten ist nach der jüngsten Änderung der NBauO kein allgemeiner Stellplatznachweis erforderlich. Es werden nur die gemäß NBauO erforderlichen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen erforderlich. In der Summe kann der im Baugenehmigungsverfahren dezidiert nachzuweisende Bedarf auf der Grundlage der o.g. Festsetzung gedeckt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der Bewohnerschaft und des vorhandenen ÖPNV-Anschlusses wird diese Reduzierung des Stellplatzsatzes für vertretbar gehalten.

Sämtliche Stellplätze werden in dem Garagentiefgeschoss untergebracht, das über eine eingehaute, zweispurig befahrbare Zufahrtsrampe von der Straße Döhrbruch aus erreichbar ist. Das Garagentor wird so angeordnet, dass ausreichende Aufstellflächen für ein- und ausfahrende Pkw auf dem Grundstück entstehen.

Die Stellplätze werden nach den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung bemessen (je 2,3 bis 2,5 m Breite). Nach den Vorgaben der NBauO werden unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohn- und Nutzeinheiten insgesamt 15 Stellplätze mit behindertengerechten Abmessungen (ca. 5,0 x 3,5 m) hergestellt. Ein Teil der Stellplätze in der Tiefgarage wird mit Anschlüssen für die E-Mobilität ausgestattet; für die übrigen Stellplätze sind Vorkehrungen für eine Nachrüstung vorzuhalten (siehe Kapitel 5.5).

Für das Kurzzeitparken zur Bringung/Abholung von Besucher*innen des Ärztehauses und die Belieferung der im Erdgeschoss geplanten Einrichtungen steht ausreichend Fläche in der mit ca. 9,0 m Breite ausgebauten Fahrbahn der Straße Döhrbruch zur Verfügung. Hier ist die verkehrsbehördliche Ausweisung eines eingeschränkten Halteverbotes vorgesehen.

Die Unterbringung von CarSharing-Standplätzen ist geprüft worden. Da vorhabenseitig – abgesehen von dem o.g. Behindertenparkplatz – nur Stellplätze in dem Tiefgaragengeschoss zur Verfügung stehen, musste diese Option verworfen werden.

Fahrradstellplätze

Auch die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Fahrräder orientiert sich an dem o.g. Entwurf der Stellplatzsatzung. Abweichend wird hier für das Servicewohnen jedoch ein Ansatz von einem Stellplatz je Wohnung angenommen. Weiter ist je 30 m² gewerblicher Nutzfläche und je 20 m² Arztpraxen mit erheblichem Besucher*innenverkehr eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder anzubieten. Gemäß Gebäudeplanung und Freiflächenkonzept ist vorgesehen, 53 Stellplätze in drei Fahrradräumen in der Tiefgarage sowie weitere 18 Plätze in einem Fahrradschuppen an der nördlichen Grenze des Plangrundstücks unterzubringen. Weitere acht überdachte Stellplätze entstehen unter einer Pergola neben der Rampe zur Tiefgarage im Südwesten des Baugrundstücks. Daneben werden insgesamt 20 offene Plätze in den straßenseitigen Vorbereichen des Gebäudes angeordnet. Hier wird auf Überdachungen verzichtet, um die Sichtverhältnisse zu den öffentlichen Straßen nicht zu beeinträchtigen.

Zur Deckung des demgemäß ermittelten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Gesamtbedarfes wird die Anzahl der zu schaffenden Fahrradstellplätze in dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit 109 festgelegt.

Für die Fahrradstellplätze im Außenbereich sind Anlehnbügel 'Modell Hannover' oder vergleichbare Typen im Abstand von mindestens 1,0 m aufzustellen. Für die Abstellplätze unter der Pergola und für einen Teil der offenen Plätze an der Brabeckstraße wird der Abstand 1,30 m betragen, damit hier auch Lastenräder, Fahrradanhänger o.Ä. abgestellt werden können. Zudem ist für mindestens 15 % der Fahrradstellplätze die Installation von E-Ladestationen sowie im Übrigen die Ausstattung mit geeigneten Nachrüstungsmöglichkeiten vorgesehen (siehe Kapitel 5.5). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Fahrradstellplätze in der erforderlichen Anzahl und gebotenen Qualität zu schaffen.

6.3 Bauverbotszone

Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, liegt das Plangebiet unmittelbar südlich des Südschnellweges (B 65). Insoweit werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) liegenden Bundesstraße B 65 berührt. Insbesondere zu beachten ist die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 des Fernstraßenstraßengesetzes (FStrG) mit all ihren Auflagen. Insbesondere dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die als Bundesstraße gewidmeten Anschlussstellenrampen.

Da der geplante Neubau auf dem Flurstück 5/78 den o.g. Abstand zu der Abfahrtsrampe einhält und im Bereich des näher zur Straßenfläche gelegenen Flurstücks 5/103 keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, sind die Belange des überörtlichen Verkehrs nicht berührt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Leitungstechnische Erschließung

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind im Straßenraum von Brabeckstraße/Döhrbruch bereits vorhanden. Der Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist insofern weitgehend problemlos möglich. Daneben ist im Zuge des Bauvorhabens nach dem absehbaren künftigen Leistungsbedarf eine neue Elt-Station zu schaffen. Nach Abstimmung mit enercity wird diese an der nordöstlichen Grenze des Plangrundstücks untergebracht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Zugänglichkeit der Anlage jederzeit zu gewährleisten.

Da ein Anschluss an das Fernwärmenetz vor Ort nicht zur Verfügung steht, werden aus ökologischen und energietechnischen Gründen besondere Anforderungen an die Versorgung mit Primärenergie gestellt (siehe Kapitel 5.5).

Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser kann über die in den angrenzenden Straßen bereits vorhandenen Kanäle entsorgt werden. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist vorab geprüft worden, scheidet hier aber aufgrund der Bodenverhältnisse aus (siehe Kapitel 9.4). Allerdings ist für die Einleitung des Regenwassers eine Abflussbeschränkung von 3 l/s*ha zu beachten. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Hierfür vorgesehen ist die Schaffung von Retentionsräumen, teils auf den begrünten Dachflächen des Hauptbaukörpers, teils in Rigolen auf den über dessen Fußabdruck hinausragenden Teilen der Tiefgarage sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks unterhalb des geplanten Sandariums. Die Entwässerungsplanung im Detail und die erforderlichen wasserrechtlichen Nachweise werden im Bauantragsverfahren vorgelegt.

In Kapitel 5.2 war bereits dargelegt worden, dass Gewässerbelastungen durch Metaldächer und pestizidhaltige Baustoffe ausgeschlossen werden sollen. Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Hannover im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (hier: 1.600 l/min über zwei Stunden) kann aus dem Trinkwassernetz bezogen werden.

Die sonstigen Belange des Brandschutzes und namentlich die Anforderungen der baurechtlichen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen werden im Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Das Gebäude verfügt mit den beiden Treppenhäusern über zwei Rettungswege, die mit einem Laubengang verbunden sind. Für die Wohnungen und Arztpraxen in den Obergeschossen, die nicht an die Laubengänge angeschlossen sind, kann die Rettung im Bedarfsfall durch Anleitern mit Drehleitern oder mobilen Leitern erfolgen. Die erforderliche Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge befindet sich im seitlichen Vorbereich des Gebäudes auf dessen Ostseite, wobei sie Teile des Seitenraums der Brabeckstraße in Anspruch nimmt. Daneben ist auf der Westseite des Gebäudes eine aufgeständerte Anleiterfläche zur Rettung von Bewohner*innen der dort geplanten Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Die Aufstellflächen werden nach den einschlägigen Anforderungen hergerichtet und sind dauerhaft freizuhalten.

Abfallbeseitigung

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Für die Abholung der Abfallbehälter, die gemäß Freiflächenkonzept auf der Westseite des Neubaus in einer Entfernung von weniger als 15 m zum Fahrbahnrand untergebracht werden, ist die Befahrung des Grundstückes nicht erforderlich. Der geplante Aufstellplatz ist für sieben Müllcontainer á 1.100 l dimensioniert, deren Abdeckungen extensiv begrünt werden. Sie werden zudem durch bepflanzte Rankgerüste und die Pergola über den Fahrradstellplätzen räumlich abgeschirmt und optisch eingebunden.

7 Soziale Infrastruktur

Nördlich des Schnellweges befindet sich das Stadtteilzentrum von Kirchrode im Kreuzungsbereich Tiergartenstraße / Brabeckstraße / Großer Hillen in ca. 750 m Entfernung. Im Süden liegt der Rathausplatz Bemerode mit einer Reihe von Versorgungseinrichtungen ebenfalls in ca. 750 m Entfernung. An den genannten Standorten ist die private Grundversorgung des täglichen Bedarfs für die Bewohner*innen in dem geplanten Neubau gesichert. Weiter stehen in den Stadtteilzentren, in dem nahegelegenen Vinzenzkrankenhaus sowie in dem geplanten Neubau selbst Angebote der medizinischen Versorgung zur Verfügung. Daneben befinden sich in der nahen Umgebung eine Reihe von sozialen und kirchlichen Einrichtungen, namentlich die der evangelischen Jacobi-Gemeinde und der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria Angelica. Angebote für den spezialisierten Bedarf an Waren und Dienstleistungen gibt es in der Innenstadt Hannovers.

Dagegen spielen die Belange der Schulversorgung und der Kinderbetreuung in vorliegenden Fall keine Rolle, da hier ausschließlich Servicewohnungen für Menschen mit Service- und Betreuungsbedarf geschaffen werden. Auch die Ausstattung des Stadtteils mit Kinderspielflächen ist vor diesem Hintergrund nicht planungsrelevant. Auf die Erhebung von Infrastrukturkostenbeiträgen, wie sie bei sonstigen wohnbaulichen Vorhaben üblich ist, kann mithin verzichtet werden.

Aus den übrigen geplanten Nutzungen – Arztpraxen, Läden, Cafe etc. – erwächst kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf. Vielmehr tragen diese Einrichtungen zur Verbesserung der Grundausrüstung im Stadtteil bei. Die mit dem Plan vorbereitete Schaffung der fachärztlichen Angebote hat eine große Bedeutung für die medizinische Versorgung im Stadtteil und darüber hinaus.

8 Immissionsschutz

8.1 Geräuschsituation und Schallschutz

Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wirkt der Straßenverkehrslärm insbesondere vom Südschnellweg und von der Brabeckstraße ebenso auf das Vorhaben ein wie die Immissionen gewerblicher Nutzungen in der näheren Umgebung. Umgekehrt sind als relevante Geräuschquellen, die vom Plangebiet ausgehen, die gewerblichen Anlagen und Nutzungen des Ärztehauses sowie die Verkehrslärmfernwirkung durch die Tiefgaragennutzung zu betrachten.

Als Grundlage einer sachgerechten Behandlung dieses Belanges wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹ Das Gutachten beschreibt die Geräuschsituation und stellt die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen nach den einschlägigen Regelwerken dar. Die Berechnungen und Beurteilungen erfolgen insbesondere auf Grundlage der DIN 18005 '*Schallschutz im Städtebau*' und der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm). Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den Außenfassaden des geplanten Gebäudes wird die DIN 4109 '*Schallschutz im Hochbau*' herangezogen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Ärztehauses mit Servicewohnen begründet. Zwar wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dennoch wird hier aufgrund der geplanten Nutzungen und der in Kapitel 4 beschriebenen städtebaulichen Ausgangslage der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt. Für die schalltechnische Beurteilung gelten mithin die in der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau*, Beiblatt 1, normierten Orientierungswerte: tags 60 dB(A) und nachts 50 bzw. 45 dB(A). Dabei gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Weiter ist laut DIN 18005 zu beachten, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt durchzuführen ist. Bei gewerblichem Lärm gehen außer den Mittelungspegeln noch weitere Größen wie Ruhezeiten, Impuls- und Tonhaltigkeit etc. in die Beurteilung ein. Zur Beurteilung

¹ Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2025

wird die TA Lärm herangezogen, in der die Immissionsgrenzwerte für die Gebietskategorien nach BauNVO (hier Mischgebiet MI: ebenfalls tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) sowie für die Maximalpegel kurzzeitiger Geräuschbelastung festgelegt sind.

Zudem ist ein weiterer Beurteilungsmaßstab für schutzbedürftige Außenwohnbereiche, das sind für einen längeren Aufenthalt vorgesehene Flächen, z.B. Terrassen und Balkone, zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover ein Richtwert von 64 dB(A) am Tag angesetzt, welcher sich an dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete orientiert. Eine Beurteilung für die Nacht entfällt, da bei Außenbereichen kein erhöhter Schutzbedarf zur Sicherstellung des Nachtschlafs besteht.

Beurteilung der Geräuschsituation

- *Einwirkender Straßenverkehrslärm*

Das Plangebiet wird durch den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehr verlärm. Als maßgebliche Straßenabschnitte werden neben dem Südschnellweg (Bundesstraße B 65) mit Zu- und Abfahrtsrampen sowie der Brabeckstraße in mehreren Abschnitten auch der Döhrbruch und die Sudetenstraße betrachtet. Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt nach Vorgaben der *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* (RLS-19) anhand der von der Landeshauptstadt Hannover bereitgestellten Verkehrszahlen einschließlich Schwerlastanteil sowie unter Berücksichtigung begründeter Annahmen für Fahrgeschwindigkeit, Oberflächenbeschaffenheit etc.

Die Berechnungsergebnisse werden für das Gebäude geschossweise differenziert und in Tabellen und Karten dargestellt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Tagsüber sind aufgrund des Straßenverkehrs am Neubau Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 8 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 60 dB(A), sodass der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 10 dB(A) überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen treten entlang der Nord- und Ostfassade auf, welche dem Südschnellweg und der Brabeckstraße zugewandt sind“ (Gutachten Seite 11). Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht bedarf es einer differenzierten Abwägung zum Verkehrslärm und es sind geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen.

- *Einwirkender Gewerbelärm*

Als maßgebliche gewerbliche Immissionsquelle im Untersuchungsraum ist der Wertstoffhof des Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover westlich des Plangebietes zu begutachten. Da für diesen Bereich weder schalltechnische Gutachten oder Messdaten vorliegen, noch bauleitplanerische Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes getroffen sind (z.B. Emissionskontingente), wird hier ein für diese Nutzung typischer flächenbezogener Schallleistungspegel in Ansatz gebracht, wobei der Emissionspegel auf der sicheren Seite von der Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen gewählt wurde.

Auch hier werden die Berechnungsergebnisse in Tabellen und Karten dargestellt. Die Beurteilung wird wie folgt zusammengefasst: „Im Untersuchungsgebiet ist ein Wertstoffhof als gewerbliche Anlage vorhanden, die immissionsseitig auf das Plangebiet einwirkt. Sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Auch die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Plangebiet eingehalten. Es werden daher im Folgenden keine Festsetzungsvorschläge zum Gewerbelärm formuliert“ (Gutachten Seite 16).

- *Vorhabenbezogene Lärmquellen*

Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebiets sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen im Vorfeld nicht auszuschließen. Zum einen werden in der Beurteilung gewerbliche Anlagen des Vorhabens berücksichtigt, nämlich die Tiefgaragennutzung, der Anlieferungsverkehr, der Betrieb haustechnischer Anlagen sowie die Nutzung von Freisitzflächen. Diese Lärmquellen werden auf der Grundlage der Vorhabenplanung differenziert erfasst und nach den einschlägigen Regelwerken beurteilt. Als maßgebliche Immissionsorte werden die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu den Geräuschquellen berücksichtigt. Dabei erfolgt die Beurteilung nach der jeweiligen Gebietsausweisung in den rechtsgültigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Hannover. Für die anlagenbezogenen Geräusche werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die darin festgeschriebenen Maximalpegel für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen herangezogen.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung: „Die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen werden nach dem im Gutachten dargestellten Betriebskonzept auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Wertstoffhof) eingehalten“ (Gutachten Seite 21). Namentlich ist bei der Planumsetzung zu gewährleisten, dass die Zufahrt zur Tiefgarage aus Asphalt hergestellt wird, dass die Anliefervorgänge über die Tiefgarage oder im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden und dass die angenommenen Schallleistungspegel der Haustechnik nicht überschritten werden.

Zum Anderen ist die sogenannte Verkehrslärmfernwirkung zu betrachten. Durch die Nutzung der Tiefgarage sind zusätzliche Verkehre zu erwarten, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der Umgebung führen kann. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage wird die *Verkehrslärmschutzverordnung* (16. BImSchV) herangezogen. Fazit: „Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde überschlägig abgeschätzt. Die Kriterien der einschlägigen Regelwerke werden bei der hier vorliegenden Größenordnung nicht erfüllt. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen notwendig“ (Gutachten Seite 22).

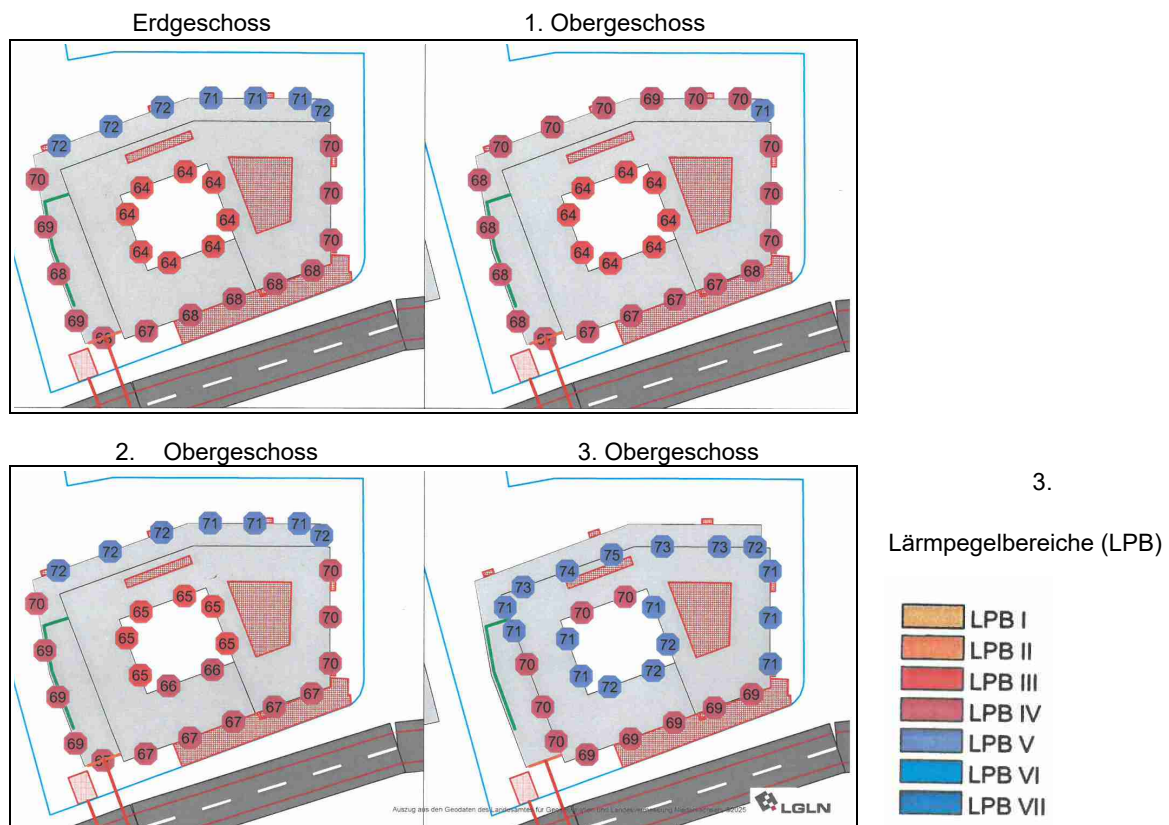
Abwägung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Aus der hier zusammenfassend dargelegten Beurteilung der Geräuschsituation geht hervor, dass aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms und durch die vorhabenbezogenen Lärmquellen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten sind. Demgegenüber werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet durch den einwirkenden Verkehrslärm von den umgebenden Straßen sowohl am Tag als auch in der Nacht zum Teil erheblich überschritten. Daher wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine sachgerechte Abwägung dieses Belanges und die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schallschutzkonzeption wurde zunächst die Umsetzbarkeit planerischer und aktiver Schallschutzmaßnahmen geprüft. Diese sind im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Gutachter, der sich die Landeshauptstadt Hannover anschließt, großflächig nicht sinnvoll realisierbar. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist es nicht möglich, geeignete Abstände zu den immissionsrelevanten Verkehrswegen einzuhalten, ohne die Bauflächen erheblich zu verkleinern. Auch der gänzliche Verzicht auf die schutzwürdige Wohnnutzung würde den Planungszielen für die standortgerechte Nutzung des Grundstückes zuwiderlaufen. Etwaige aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) müssten an der gesamten Nord-Grenze berücksichtigt werden und für eine wirksame Abschirmung in Höhe des 3. OG selbst eine Höhe von 15 m oder mehr aufweisen. Diese Lösung wird als unverhältnismäßig und städtebaulich unverträglich verworfen.

Zur Bewältigung des Immissionskonfliktes kommen daher vorrangig passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Diese werden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen und mit ausdrücklichem Verweis auf die im Gutachten ermittelten Werte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt, und zwar im Einzelnen wie folgt:

- Laut § 15 NBauO müssen bauliche Anlagen u.a. einen für ihre Benutzung ausreichenden Schallschutz bieten. In diesem Sinne sind grundsätzlich Vorgaben der DIN 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* (Ausgabe 2018-01) zu beachten. Zur Anwendung dieser Vorschrift werden in dem Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche fassadengenau dargestellt (siehe nachstehende Abbildung).



Gebäudelärmkarte maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109
© AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2025

Zur Gewährleistung des Schallschutzes müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der o.g. DIN ausgebildet werden. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -geometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen (siehe nachstehende Tabelle).

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Resultierendes Bauschalldämm-Maß	
db(A)	-	Wohnräume etc.	Büroräume u.Ä.
61 – 65	LPB III	35	30
66 – 70	LPB IV	40	35
71 – 75	LPB V	45	40

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau*

- Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster bei Beurteilungspegeln oberhalb von 45 dB(A) nicht mehr möglich. Durch den Verkehrslärm von den umgebenden Straßen wird dieser Wert im gesamten Plangebiet überschritten. Deswegen müssen schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehenen sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden. Alternativ können besondere Fensterkonstruktionen, die auch im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten, Anwendung finden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen (z.B. vorgesetzte Loggien oder Laubengänge, vorgesetzte Fensterläden) gleicher Wirkung ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- Wie oben dargelegt, ist auch ein Schutzanspruch für sogenannte Außenwohnbereiche zu berücksichtigen. Da der diesbezügliche Richtwert von 64 dB(A) für den Tagwert an der Nord- und Ostfassade sowie auf dem Staffelgeschoss überschritten wird, sind hier bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, geschlossene Brüstungen oder Verglasungen) vorzunehmen.
- Um eine flexible Anwendung der Zulässigkeitsvoraussetzungen zu gewährleisten, wird ausdrücklich festgesetzt, dass von den o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden kann, sofern ein gutachterlicher Einzelnachweis darüber erbracht wird, dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z.B. Baukörperstellung, Position der Fenster, Gestalt der Baukörper o.Ä.) geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, als nach den Festsetzungen angeordnet sind.

Zusammenfassung

Trotz der zu erwartenden Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte durch den auf das Vorhaben einwirkenden Verkehrslärm soll an dem Standort und der Absicht, hier unter anderem Wohnraum zu schaffen, festgehalten werden. Das Vorhaben dient den in Kapitel 4 ausführlich dargestellten Zielen der städtischen Wohnbauflächeninitiative und der angestrebten Entwicklung innerstädtischen Wohnraums für einen speziellen Bedarf an einem

Standort mit guter ÖPNV-Anbindung. Dabei ist es – wie generell in verdichteten großstädtischen Gebieten mit einem engen Netz hoch belasteter Verkehrswege – kaum zu vermeiden, dass die neuen Wohnnutzungen an emissionsträchtige Straßen heranzurücken.

Vor diesem Hintergrund werden nach Prüfung sonstiger planerischer und aktiver Lösungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die die ermittelte Überschreitung im vorliegenden Fall zulassen und mit denen gleichwohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Der Gutachter formuliert das diesbezügliche Fazit wie folgt: „Mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, von abschirmenden Maßnahmen an den Außenwohnbereichen (Ostfassade und Dachterrassen) sowie einer fensterunabhängigen Lüftung oder besonderen Fensterkonstruktionen in Schlafräumen können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet (...) erreicht werden“ (Gutachten Seite 25).

8.2 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt im 2km-Achtungsabstand eines Betriebes im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes – sogenannter Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV. Dabei handelt es sich um den Betrieb der Fa. Wilhelm Bauer GmbH & Co. KG, Lehrter Straße 8, der in ca. 1.500 m Abstand zum Plangebiet liegt. In einem bereits vorliegenden und mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover abgestimmten Gutachten¹ wird für den Betrieb ein angemessener Sicherheitsabstand von 140 m empfohlen, so dass kein Konfliktpotenzial für den Bebauungsplan absehbar ist.

9 Natur und Landschaft

9.1 Eingriffsregel

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (siehe Kapitel 2). Demzufolge ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird nicht festgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Verzicht auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist insbesondere aus den nachstehend genannten Gründen vertretbar:

- Der gültige Bebauungsplan Nr. 277, 4. Änderung, in dem die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 festgesetzt ist, stammt aus dem Jahr 1982. Hier gilt mithin die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. 1977, die die Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl im Rahmen einer Versiegelung noch nicht auf 50 % beschränkte, so dass im vorliegenden Fall auch ein höherer Versiegelungsgrad planungsrechtlich zulässig gewesen wäre. Daher kann auch bei der jetzt geplanten Ausnutzung davon ausgegangen werden, dass der neue Bebauungsplan nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads führt. Insoweit liegt kein zusätzlicher Eingriff vor. Diese Einschätzung gilt auch unter Berücksichtigung der aufgrund der geplanten Tiefgarage erhöhten Versiegelung, da die über den Fußabdruck des Baukörpers hinausragenden Teile der Tiefgarage begrünt und als Retentionsraum genutzt werden sollen (siehe Kapitel 5.4 und 6.4).

¹ Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH (Dipl.-Ing. Maik Bäumer), Hannover 2018

- Die vorhergehende Nutzung als Autohaus mit Werkstatt sowie mit großflächigen Betriebsflächen und Stellplätzen hatte bislang zu einer nahezu vollständigen Versiegelung bzw. Bebauung des Grundstücks geführt, die inzwischen entfernt worden ist, so dass – bis auf den unvermeidlichen Eingriff in den Baumbestand – insgesamt von keinem faktischen Eingriff auszugehen ist.
- Insgesamt besteht – wie in den nachstehenden Kapiteln ausgeführt wird – die Möglichkeit, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die Situation durch geeignete Maßnahmen der Freiflächengestaltung verbessert bzw. zumindest auf einen gleichwertigen Stand gebracht werden kann.

Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Einschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Belange von Natur und Landschaft bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht insbesondere im Hinblick auf den Baumbestand und die Bedeutung des Areals unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten.

9.2 Baumschutz

Bei der Planung und Realisierung des Vorhabens sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover zu beachten. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die aufgrund der Planung unvermeidbaren Baumfällungen und die dafür erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt.

Baumerhaltung

Auch wenn zwischenzeitlich im Zuge der bereits durchgeführten Räumungsarbeiten einige Bäume beschädigt oder beseitigt wurden, wird der Bewertung und Planung die im Jahr 2020 erfasste Bestandssituation zugrunde gelegt. Danach unterliegen insgesamt 15 Bäume den Schutzkriterien der Baumschutzsatzung. Es handelt sich insbesondere um einige Birken und Bergahornbäume, die im südlichen Grenzbereich des Plangebiets stehen bzw. standen und die zum Teil als nur bedingt erhaltenswert angesehen werden. Daneben sind es weitere Bergahorne und eine Winterlinde im Westen und Norden und an der nordöstlichen Grundstücksecke sowie ein nicht differenziert erfasster Gehölzbestand auf der rückwärtigen Böschungskante des Schnellweges. Besonders hervorzuheben ist eine mächtige Stieleiche an der westlichen Gebietsgrenze.

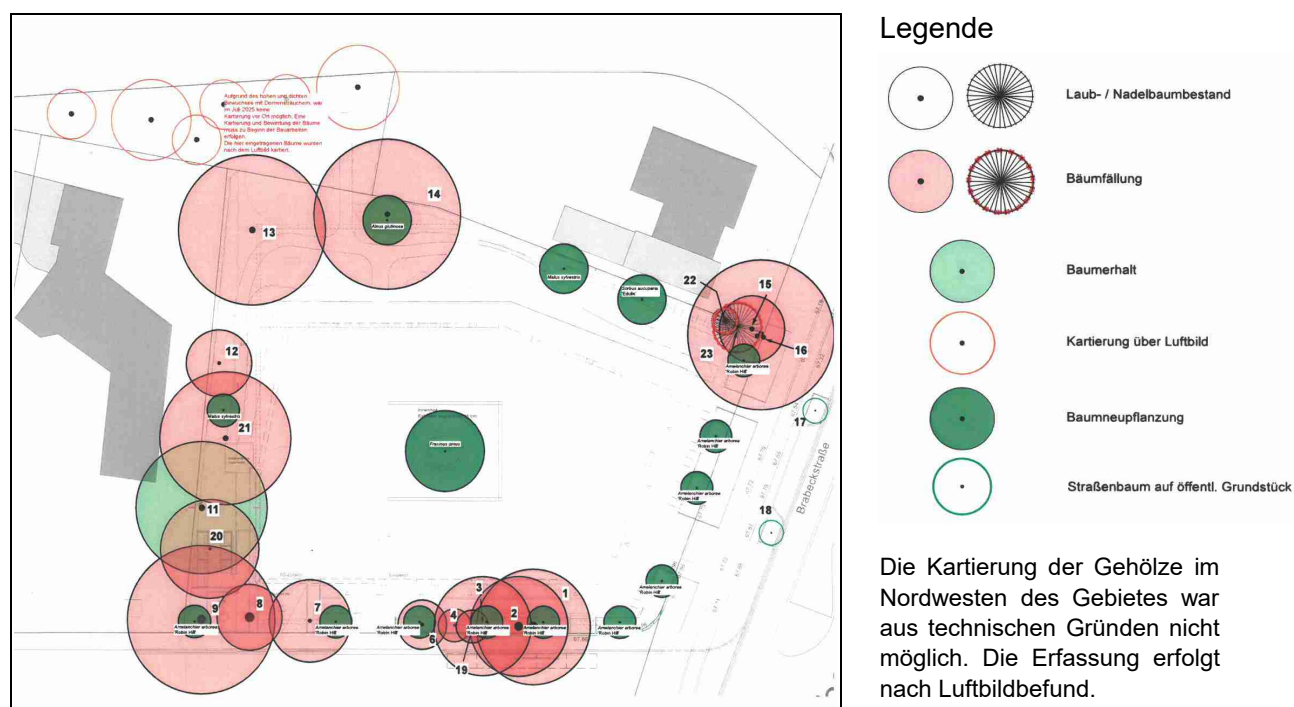
Die Erhaltung des Gehölzbestandes und insbesondere der als erhaltenswert eingestuften Bäume – soweit noch vorhanden – wurde im Rahmen der Vorhabenplanung geprüft. Nachdem die Tiefgaragenzufahrt in den Vorplanungen zunächst an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen war, gelingt der Erhalt der o.g. Stieleiche durch die Umplanung der Rampe und ihre Integration in den Hauptbaukörper. Auch der Gehölzbestand auf der Böschungskante im rückwärtigen Grundstücksteil bleibt unangetastet. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Bäume als zu erhalten festgesetzt. Während der Bauphase muss der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone dieser Bäume durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen* bzw. RAS-LP 4 sichergestellt werden.

Baumersatz

Demgegenüber müssen die übrigen vorhandenen Gehölze zur Realisierung des Vorhabens gefällt werden bzw. wurden bereits im Zuge der durchgeführten Geländearbeiten beseitigt. Insgesamt handelt es sich um 15 Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Die Gehölzbeseitigung ist insbesondere wegen der Flächendisposition der Planung mit Tiefgarage und befestigten Vorbereichen im Süden und Osten des Grundstücks unvermeidbar. Für die Beseitigung der gemäß Satzung geschützten Bäume sind – soweit dies nicht bereits erfolgt ist – zu gegebener Zeit die erforderlichen Fällanträge zu stellen. Die Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die zu beseitigenden Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese insgesamt 15 notwendigerweise anzupflanzenden Bäume werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und im Freiflächenplan unter Nennung der zu verwendenden Baumarten dargestellt. Abschließende Regelungen erfolgen zum Zeitpunkt der Vorlage des Fällantrages gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün. Im Rahmen der Bauausführung werden darüber hinaus weitere vorwiegend heimische Gehölze und Stauden gemäß Freiflächenplan angepflanzt, um die Außenflächen des Ärztehauses unter Berücksichtigung gestalterischer und ökologischer Aspekte optimal herzurichten (siehe auch Kapitel 9.3).

Die Bilanz von geplanter Baumerhaltung, Gehölzbeseitigung und Neuanpflanzungen wird mit der nachstehenden Übersicht dargestellt (Baumampel). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anforderungen des Baumschutzes nach Maßgabe der kommunalen Baumschutzsatzung erfüllt werden. Die erforderlichen Ersatzanpflanzungen können auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt werden.



9.3 Artenschutz

Faunistische Erfassung und Bewertung

Im Bundesnaturschutzgesetz ist u.a. der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt. Nach den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Zur Prüfung etwaiger artenschutzrechtlicher Auswirkungen der Planung wurden faunistische Erfassungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Beitrag ausgearbeitet¹. In der vorliegenden Untersuchung wurden die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Heuschrecken nach den einschlägigen Methodenstandards erfasst und bewertet. Für die Wildbienen wurde ergänzend die Expertise eines spezialisierten Fachbüros hinzugezogen².

Da sich das Plangebiet nach der bereits durchgeführten Baufeldräumung als Brachfläche mit Ruderalvegetation und Offenbodenbereichen darstellt, kann seine Bedeutung für Feldhamster, Reptilien und Amphibien vernachlässigt werden. Die mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Erfassung und Bewertung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Bedeutung für die weiter oben genannten Artengruppen nach den gutachterlich begründeten Kriterien als mittel einzustufen ist.

Im Einzelnen wird dies wie folgt ausgeführt:

- Vögel: Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden elf Vogelarten nachgewiesen, zehn davon mit Brutverdacht. Der Bestand umfasst ein für den städtischen Bereich typisches Artenspektrum. Bemerkenswert ist das Vorkommen des gefährdeten Stars mit Brutverdacht in einem der flächenrandnahen Höhlenbäume.
- Fledermäuse: Die Erfassung erbrachte den Nachweis von sechs Fledermausarten. Das Artenspektrum kann vor dem Hintergrund der strukturellen Ausstattung des Untersuchungsgebietes und dessen geringer Größe als durchschnittlich eingeschätzt werden. Unter den Arten sind meist ungefährdete Arten sowie weitere deren Artzugehörigkeit nicht abschließend geklärt ist. Das Gebiet hat insbesondere eine funktionale Bedeutung als Nahrungshabitat. Quartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt, eine temporäre Nutzung der örtlichen Strukturen kann aber nicht ausgeschlossen werden (z.B. Baumhöhlen, Astabbrüche).
- Wildbienen: Das vorgefundene Artenspektrum der erfassten 32 Arten (davon zwei gefährdet) ist auf unterem bis mittlerem Niveau des bei einem vergleichbaren Untersuchungsgebiet. Gleiches gilt, von wenigen Ausnahmen abgesehen, für die Individuendichten. Alle nachgewiesenen Arten sind aktuell aus der Stadt Hannover bekannt und kommen an mehreren Fundorten regelmäßig vor.
- Heuschrecken: Es handelt sich um ein durchschnittlich ausgeprägtes Artenspektrum (7 Arten) ohne gefährdete oder stenotope Arten.

¹ Verf.: Arbeitsgemeinschaft Arten- und Biotopschutz Abia, Neustadt a. Rbge. 2022

² Verf.: Umwelt- und Medienbüro, Edeweicht 2021

Ableitung von naturschutzbezogenen Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung muss ein Teil der Fläche geräumt und müssen Gehölze entfernt werden. Zudem wird es zu einer Versiegelung durch den geplanten Neubau kommen. Daher ist mit dem Verlust von Teilen der vorhandenen Lebensräume zu rechnen. Neben den Offenbodenbiotopen im zentralen Bereich des Plangebietes ist insbesondere der Baumbestand durch die Errichtung des Gebäudes und der Tiefgarage betroffen. Damit gehen Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen, Heuschrecken und Wildbienen verloren. Vor dem Hintergrund dieser Befunde werden – den gutachterlichen Empfehlungen folgend – folgende Maßnahmen in die Planung einbezogen:

- **Gehölzerhaltung:** Wie in Kapitel 9.2 ausgeführt wurde, kann nur die Eiche auf der westlichen Grundstücksgrenze erhalten werden. Hier sind vor Baubeginn als sogenannte CEF-Maßnahme künstliche Nisthilfen für den Star sowie ggf. andere Brutvogelarten und Fledermäuse zu installieren. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Satzungstext des Bebauungsplans aufgenommen.
- **Gehölzprüfung:** Für alle übrigen Bäume, die nicht erhalten werden können, muss vor Fällung – mit Blick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie in Hinsicht auf die Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar – eine Überprüfung des etwaigen Vorkommens von Nistplätzen von Brutvögeln und Winterquartieren von Fledermäusen erfolgen. Ggf. sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün festzulegen.
- **Gehölzersatz:** Die zu fällenden Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu ersetzen (siehe Kapitel 9.2). Für sämtliche Maßnahmen zum Erhalt der Eiche, zum Fällen der sonstigen Gehölze und zu den Ersatzanpflanzungen ist eine Umweltbaubegleitung einzurichten, um die artenschutzrechtlichen Belange fachgerecht zu berücksichtigen. Bei der Pflanzenauswahl – auch bei sonstigen Grüngestaltungsmaßnahmen im Plangebiet – sollte auf heimische Arten und deren Eignung als Nahrungsquelle für Vögel und Insekten wie Wildbienen und Tagfalter geachtet werden.
- **Insektenschutz:** Laut Zielvorgabe des Insektenbündnisses für Hannover sollen auch im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Insektenschutzes besonders berücksichtigt werden. In diesem Sinne sind bei der Außenbeleuchtung des Areals nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht zu verwenden (z.B. LED mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin). Mit Blick auf den Insekten- und Fledermausschutz ist die Abstrahlung nach unten auszurichten, so dass lichtarme Dunkelräume im Bereich der Freiflächen erhalten werden.
- **Vogelschlagrisiko:** Weiter sind bei der Gestaltung der zum Teil großflächig verglasten Fassaden des Neubaus Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einzuplanen. Große zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile sollen in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam reduziert werden, z.B. durch die Verwendung speziell beschichteter, mattierter oder mit Laser bearbeiteter Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (siehe Kapitel 5.2).

- Sandarium: Auch wenn es sich bei den im Plangebiet nachgewiesenen Wildbienenarten in keinem Fall um extrem seltene, stenotope Arten handelt, soll für die hier überwiegend vorkommenden endogäisch nistenden Wildbienenarten ein Ersatzquartier geschaffen werden. Dieses wird als ca. 75 m² großes Sandarium im nordwestlichen Teil des Grundstücks angelegt (siehe Kapitel 5.4). Als südexponierte Fläche und mit einem gewissen Abstand zum Gebäude und zu den Großbäumen im Norden erfüllt das Areal grundsätzlich die spezifischen Standortansprüche. Die Fläche ist als sandiges, offenes Biotop anzulegen und mit strukturreichen Elementen auszustatten (Relief, Totholz, Lesesteinhaufen etc.). Diese Standorteigenschaften sind im Rahmen einer regelmäßigen Pflege dauerhaft zu erhalten, z.B. auch durch Rückschnitt einwandernder Brombeergebüsche. Daneben ist zur Förderung der Wildbienen ein attraktives Nahrungsangebot unerlässlich. Hierfür sind mit der Pflanzenauswahl des Freiflächenkonzepts geeignete heimische Bäume und Sträucher sowie Staudenmischpflanzungen vorgesehen (siehe oben).

Die o.g. naturschutzrelevanten Maßnahmen werden – soweit erforderlich – im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt und im Freiflächenkonzept dargestellt (Baumerhalt und Ersatzpflanzungen sowie Sandarium). Die spezifischen Anforderungen an die im Zusammenhang mit den Artenschutzbelangen stehenden Maßnahmen, namentlich die Herstellung und Unterhaltung der Ersatzbiotope, werden im Durchführungsvertrag genauer definiert und gesichert.

9.4 Bodenschutz

Boden- und Grundwasserverhältnisse

Gemäß NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) stehen im Plangebiet Pseudogley-Braunerden an, deren Durchlässigkeit nicht für die Versickerung des Oberflächenwassers ausreicht. Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover handelt es sich bei dem Baugrund um Fein- bis Grobsand über Ton und Schuffstein der Unterkreide. Für den hier vorherrschenden bindigen Untergrund aus Lehm, Schluff und Ton wird ein K_f-Wert von $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s angegeben. Anfallendes Niederschlagswasser kann nur wenige Dezimeter in den Untergrund eindringen und staut sich auf den bindigen Schichten. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit ist weiter zu beachten, dass das Grundwasser bei einem maximalen Stand von ca. 67,0 m üNN laut Grundwasserkarte der Landeshauptstadt Hannover besonders hoch ansteht. Zudem ist der Oberboden im Planbereich aufgrund der vorherigen baulichen Nutzung bereits verdichtet und wurde zur Verwirklichung der geplanten Bebauung mit einem Tiefgeschoss bereits im Vorfeld weitgehend abgetragen.

Daneben hat das LBEG darauf hingewiesen, dass wasserlösliche Gesteine im Untergrund der Planungsfläche in sehr großer Tiefe liegen. Formal wird das Grundstück in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft¹; auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher im Rahmen des Vorhabens verzichtet werden.

Schließlich ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Leine und Wietze liegt und dass auch nicht damit zu rechnen ist, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden. Insofern sind keine spezifischen Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten.

¹ Vgl. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4-24 110/2)

Altlasten

Der Planungsbereich wird durch das Altlasten- und Verdachtsflächenverzeichnis der Region Hannover mit dem Aktenzeichen NLÖ 20100050280002 geführt. Auf der südlichen Hälfte der Fläche befand sich von 1986 bis 1997 der Altstandort AS.1309, ein KFZ-Handel mit Werkstatt. Es wurde mit Zubehör, Maschinen und Werkzeug gehandelt sowie eine KFZ-Vermietung betrieben. Aufgrund der Reparatur- und Instandsetzungstätigkeiten und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie beispielsweise Treibstoffen, Ölen und Lacken ist eine mögliche Beeinträchtigung des Untergrunds durch z.B. Schwermetalle und/oder polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nicht sicher auszuschließen. Der Betrieb wurde am 08.07.1992 vorläufig, am 14.12.1999 dann endgültig stillgelegt. Ferner liegen Unterlagen über die seit dem Jahr 1988 durchgeführte Abfallüberwachung des o.g. Autohauses vor. Aus diesen geht hervor, dass Abfallstoffe aus dem Betrieb (z.B. Altöl, Bremsflüssigkeit, Ölfilter) sachgerecht gelagert (in Fässern/Behältern auf betonierten Flächen) und entsprechend Nachweis ordnungsgemäß entsorgt wurden. Daneben gab es keine Anzeichen von Schadensfällen.

Ein Heizöltank wurde 1958 unterirdisch angelegt. Im Jahr 1974 wurde ein Behälter zur Lagerung von Altöl mit 990 l Fassungsvermögen angelegt. Eine Ortsbesichtigung im Jahr 1999 ergab, dass keine Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Gelände mehr vorhanden sind.

Für die Fläche (Flurstück 5/78) sind keine Informationen zu künstlichen Auffüllungen vorhanden. Zwar ergaben Bohrungen aus dem Jahr 1965 auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine künstliche Auffüllung zwischen 1,20 und 1,30 m Mächtigkeit ab Geländeoberkante. Auf einem Ortstermin am 21.07.2020 wurde aber für das Plangebiet festgestellt, dass das Autohaus bereits rückgebaut ist und das gesamte Grundstück bis auf eine aufgeschüttete Rampe ca. 2,00 m unterhalb des Straßenniveaus und dem der angrenzenden Bebauung ausgekoffert wurde. Nähere Informationen zu diesem Vorgang oder eine gutachterliche Dokumentation zum Bodenaushub liegen nicht vor.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind Einträge von Schadstoffen in den Untergrund zu vermuten. Beim Umgang mit Farben, Lacken und Kraftfahrzeugen treten häufig leichtflüchtige halogenierte oder aromatische Kohlenwasserstoffe (LHKW, BTEX) oder Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) auf. Da das Areal nahezu vollflächig durch eine Tiefgarage unterkellert wird, können Oberbodenuntersuchungen zwar entfallen. Etwaige Verunreinigungen der Bodenluft, die künftig in die Raumluft der Tiefgarage ausgasen könnten, sind aber nicht auszugeschlossen und müssen bei weiteren Erdarbeiten baubegleitend in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden untersucht werden.

Die ca. 460 m² große Dreiecksfläche im Norden (Flurstück 5/103) ist derzeit eine Grünfläche und wurde bislang nicht baulich verändert. Nach Auswertung des Katasters und der verfügbaren Unterlagen ergaben sich für das Grundstück keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder Altablagerungen. Dennoch wurde eine Altlastenvorerkundung zur Überprüfung der Bodenverhältnisse durchgeführt. Im Rahmen der Geländearbeiten am 11.09.2020 wurden fünf Handsondierungen bis in maximal 1,30 m Tiefe an unterschiedlichen Stellen niedergebracht. Darin wurden vereinzelt Fremdmaterialien wie z.B. Ziegelbruchstücke und Bauschutt angetroffen. Es handelt sich jedoch um keine dichten Packlagen, sondern eher um geringfügige Beimengungen, die in einer Tiefe bis zu 0,5 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Aufgrund des geringen Anteils an Fremdbestandteilen werden weitere Untersuchungen für nicht erforderlich gehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Boden- und Abfallbehörde umgehend zu informieren ist, falls im Zuge der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, etc.) angetroffen werden. Darüber hinaus ist der Baubeginn der Behörde anzuzeigen, so dass das weitere Vorgehen festgelegt und gegebenenfalls erforderliche kleinräumige Maßnahmen abgestimmt werden können (bspw. Austausch von Bodenmaterial im Bereich pflegeintensiver Pflanzen, Anlage einer geschlossenen Rasendecke o.ä.).

Kampfmittelbelastung

Im Zuge der Vorplanungen wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN beauftragt und durchgeführt. Nach dem Ergebnisbericht des LGLN vom 09.12.2022 besteht für den größten Teil des Plangebiets kein weiterer Untersuchungsbedarf, da sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Für eine Teilfläche im Norden wird jedoch eine Sondierung empfohlen, da aufgrund von Kriegsbombardierungen mit im Boden verbliebener sprengkräftiger Abwurfmunition zu rechnen ist.

Nach den gutachterlichen Empfehlungen sind vor bodeneingreifenden Arbeiten im Plangebiet technische Erkundungen durch Sondierung durchzuführen. In den Hinweisen zum Satzungstext des Bebauungsplans wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Bodeneingriffen baubegleitende Kontrollen durch visuelle Aushubuntersuchungen und anschließende Sohlsondierungen erforderlich sind. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Kampfmittelfreiheit des Baugrundes gegenüber der Landeshauptstadt Hannover nachzuweisen.

10 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in den vorangegangenen Abschnitten zitierten Gutachten und Fachplanungen berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier in der Reihenfolge der Nennung in der Begründung und mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

- Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1878
Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH (M.Sc. Nils Leitholt), Isernhagen 2025
- Faunistische Erfassungen und Artenschutzrechtlicher Beitrag
Verf.: Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz (Dipl.-Biologe Tobias Wagner et. al.), Neustadt a. Rbge. 2022
- Artenschutzfachliche Analyse der Vorkommen von Wildbienen
Verf.: Umwelt- und Medienbüro Witt (Dipl.-Biologe Rolf Witt), Edeweicht 2021
- Störfalluntersuchung
Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH (Dipl.-Ing. Maik Bäumer), Hannover 2018

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an. Die o.g. Gutachten werden zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf und mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

11 Durchführungsvertrag

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger. In diesem Vertrag werden die Details zur Realisierung des Vorhabens geregelt.

Der Vorhabenträger geht damit u.a. folgende Verpflichtungen ein:

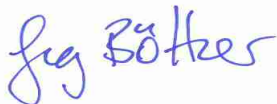
- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben innerhalb festgelegter Fristen,
- Differenzierende Regelung zur Zulässigkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung und des Servicewohnens in Verbindung mit der Inanspruchnahme von Betreuungs- und/oder Serviceleistungen
- Berücksichtigung der abgestimmten Vorgaben des Energiekonzeptes,
- Umsetzung des Freiflächenkonzeptes, inkl. Anpflanzung von Bäumen,
- Beachtung der vereinbarten Regelung zu Pkw- und Fahrradabstellplätzen.

12 Kosten für die Stadt

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover
Hannover, am 06.05.2026



(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, Mai 2026

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

(Warnecke)
Ltd. Baudirektor

61.13 /