

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1878 - Ärztehaus Brabeckstraße -

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und
örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planfassung zur Veröffentlichung (Stand: 06.05.2026)

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1878, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es umfasst das Eckgrundstück Brabeckstraße / Döhrbruch (Nordseite), katasterrechtlich die Flurstücke 5/78 und 5/103, Flur 9, Gemarkung Kirchrode.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2

Gegenstand der Satzung

Der von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.05.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

§ 3

Aufhebung des geltenden Planungsrechts

Im Geltungsbereich dieser Satzung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 277 außer Kraft.

§ 4

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Plangebiet dient überwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie in untergeordneter Weise dem Servicewohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Arztpraxen mit zugeordneten Nebennutzungen sowie
 2. Servicewohnungen, für deren Nutzung und Überlassung ein Vertrag über Pflege- und Betreuungsdienstleistungen vorliegt.
- (3) Nur im Erdgeschoss zulässig sind:
1. medizinisch begleitende Serviceeinrichtungen (z.B. Physiotherapie, Fußpflege);
 2. Einzelhandelsbetriebe der medizinischen Versorgung (z.B. Apotheke, Optiker) sowie
 3. eine Nutzungseinheit Bäckerei, Café und Bistro o.Ä.
- Die zulässige Nutzfläche der unter Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen sowie einer hier ebenfalls zulässigen Arztpraxis beträgt in der Summe 735 m². Die Größe einer Einrichtung laut Nr. 3 darf insgesamt maximal 125 m² betragen.
- (4) Im Plangebiet sind nur quantitative Aufteilungen der einzelnen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

§ 5

Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden. 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 Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen.

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*

- (2) Schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind, sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. 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 gleicher Wirkung ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- (3) An der Ostfassade und auf dem Staffelgeschoss sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, geschlossene Brüstungen oder Verglasungen) geschützt werden. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss ein Beurteilungspegel unter 64 dB(A) in der Mitte des Außenwohnbereichs in Personenhöhe sichergestellt werden.
- (4) Von den Festsetzungen zu Ziff. 1 bis 3 kann abgewichen werden, sofern ein gutachterlicher Einzelnachweis darüber erbracht wird, dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen (z.B. Baukörperstellung, Position der Fenster, Gestalt der Baukörper) geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, als nach diesen Festsetzungen angeordnet sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Grundlage der Festsetzungen zu § 5 ist die schalltechnische Untersuchung der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, vom 20.08.2025 (Projektnummer 166674-A).

§ 6

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachterrassen, Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage usw.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 7

Überschreitung der Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Oberlichter für Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Technikräume o.Ä. um bis zu 2,0 m Höhe überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind mit Einhausungen zu versehen und müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenflächen der aufgehenden Fassaden zurückversetzt sein.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Örtliche Bauvorschrift

§ 8

Fassadengestaltung

- (1) Für die Außenwände des Gebäudes bis einschließlich 2. Obergeschoss sind in beige bis sandfarbene Vollsteinklinker (Stärke $\geq 11,5$ cm), die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 1001 (beige) und nicht dunkler als RAL 1019 (graubeige) des Farbregisters RAL 840 HR, vorgeschrieben.
- (2) Ausgenommen von dieser Regelung sind die Innenhoffassaden und die Außenwände des Staffelgeschosses sowie die verglasten Fassaden des 1. bis 3. Obergeschosses auf der Ost- und Südseite des Baukörpers.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 9

Einstellplätze und Fahrradabstellanlagen

- (1) Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze (Pkw) für das geplante Ärztehaus im Plangebiet wird mit 52 festgelegt.
- (2) Im Plangebiet sind insgesamt 109 Fahrradabstellplätze vorzuhalten. Davon werden 53 Stellplätze im Tiefgeschoss des geplanten Neubaus unterbracht.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und 3 NBauO)

§ 10

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer den in den §§ 8 und 9 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
2. Die Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016, veröffentlicht im Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 07 vom 18. Februar 2016, ist zu beachten.
3. Im Plangebiet ist das Vorkommen archäologischer Funde und Befunde nicht auszuschließen. Deshalb wird vorsorglich auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) aufmerksam gemacht.
4. In Teilen des Plangebiets ist laut Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes aufgrund von Kriegsbombardierungen mit im Boden verbliebener sprengkräftiger Abwurfmunition zu rechnen. Bei Bodeneingriffen sind baubegleitende Kontrollen durch visuelle Aushubuntersuchungen und anschließende Sohlsondierungen erforderlich.
5. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind für den Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen Nistkästen unter fachlicher Anleitung anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Ersatzquartiere sind spätestens vor dem Eingriff bzw. vor der neuen Brutsaison herzustellen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover und mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen.
6. Für die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind mit Beginn der Bautätigkeit Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 18920 "Schutz vor Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorzusehen.
7. Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – so werden diese zu Jedermanns Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

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

Planung Ost
Hannover, . . . 2026
Im Auftrag

Hannover, . . . 2026
Im Auftrag

Leubert
Sachgebietsleitung

Warnecke
Leitender Baudirektor

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte in im Service-Portal der Landeshauptstadt Hannover und den hannoverschen Tageszeitungen am
Hannover, 61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte im Service-Portal der Landeshauptstadt Hannover und in den hannoverschen Tageszeitungen am
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom.....bis.....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover,

61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am.....als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover,

61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist bekannt gemacht worden im im „Elektronisches amtliches Verkündungsblatt der Landeshauptstadt Hannover“ Nr. am
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover,

61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover,

61.ZS
Im Auftrag

(Siegel)
