

Vorhabenbeschreibung zu dem
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1878
- Ärztehaus Brabeckstraße - (Stand: 06.05.2026)

1 Planvorhaben

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Ärztehauses auf dem Eckgrundstück Brabeckstraße / Döhrbruch (Nordseite) Hannover-Kirchrode. Nach dem Konzept von *k+a architekten partgmbb* umfasst das Vorhaben Arztpraxen, medizinische Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen und Servicewohnungen für Menschen mit Service- und Betreuungsbedarf. Das Vorhaben wird auf der Grundlage eines gemäß § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

2 Nutzungsstruktur

Der Neubau dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie in untergeordneter Weise dem Servicewohnen. Die Wohneinheiten werden nur in Verbindung mit einem Betreuungsvertrag zur Nutzung von Serviceleistungen und Notrufeinrichtungen genutzt oder vermietet.

Im Einzelnen ist folgende Nutzungsaufteilung vorgesehen:

- Im Erdgeschoss werden medizinisch begleitende Serviceeinrichtungen (z.B. Physiotherapie, Fußpflege, Gymnastik- und Gemeinschaftsraum) und Einzelhandelsbetriebe der medizinischen Versorgung (z.B. Apotheke, Optiker) auf einer Fläche von insgesamt maximal ca. 735 m² untergebracht. In diesem Rahmen ist auch eine Nutzungseinheit für Bäckerei, Café und Bistro in einer Größenordnung von maximal 125 m² zulässig. Zudem entstehen im rückwärtigen Gebäudeteil maximal 2 Wohneinheiten für das Servicewohnen mit einer Gesamtfläche von ca. 165 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 (in der Summe maximal ca. 245 m²) und höchstens 6 Servicewohnungen (maximal ca. 400 m²) ausgelegt.

3 Gebäudeentwurf

Auf dem Plangrundstück wird ein dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie mit einer Tiefgarage im Untergeschoss errichtet. Der Baukörper umfasst ein Atriumhaus mit einem offenen, begrünten Innenhof. Die Nutzungen im Erdgeschoss sind höhengleich von der Brabeckstraße und von der Straße Döhrbruch aus zugänglich, während die rückwärtigen Wohnein-

ten und Nutzungen über eine Zuwegung durch den Innenhof erschlossen werden. Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über Treppenhäuser, Liftanlagen und Laubengänge.

Auf den angrenzenden Straßenseiten im Osten und Süden sind die Fassaden des dominierenden Gebäudeteils – 1. und 2. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss – zum großen Teil verglast und werden nur partiell durch massive Bauteile gegliedert und mit auskragenden Elementen zum sommerlichen Sonnenschutz ausgestattet. Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos werden Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad verwendet. Die Außenwände des Erdgeschosses werden wie die der dreigeschossigen An- und Vorbauten auf der Gebäuderückseite und im Westen mit hell-sandfarbenen Klinkern verblendet. Hier handelt es sich um klassische Lochfassaden mit einem gleichmäßigen Raster aus Fensteröffnungen. Die zurückgesetzten Fassaden des Staffelgeschosses und die Innenfassaden des Atriums werden als helle Putzwände ausgebildet.

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 An- und Vorbauten werden überwiegend ebenfalls begrünt. Nur auf der Westseite des Gebäudes werden sie als Dachterrassen für die Bewohner*innen des Staffelgeschosses genutzt.

4 Energetischer Standard

Unter Berücksichtigung der kommunalen Anforderung sind folgende Maßnahmen zum energetischen Standard des Gebäudes vorgesehen:

- Energieeffizientes Bauen: Das Gebäude wird mit einen um 30 % verbesserten Wärmeschutz der Außenbauteile im Vergleich zum Anforderungsniveau des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 16.10.2023 ausgestattet (quasi Effizienzhaus 55 gemäß Ausnahmeregelung für 2025/26);
- Energiebezug: Die Wärmeversorgung des Gebäudes wird über Wärmepumpen gewährleistet.
- Dachbegrünung, Solarnutzung: Die Flachdächer werden zum überwiegenden Teil extensiv begrünt sowie gemäß § 32a NBauO mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
- Elektromobilität: Für mindestens 10 % der geplanten Pkw-Stellplätze und 15 % der Fahrradstellplätze werden Anschlüsse für die E-Mobilität installiert. Für die sonstigen Stellplätze wird sichergestellt, dass diese entsprechend nachgerüstet werden können (Leerrohr, Leitungskapazitäten etc.).

5 Freiflächengestaltung

Die Vorbereiche auf der Süd- und Ostseite des Baukörpers werden überwiegend mit hellen Betonsteinen befestigt. Auf den Straßenseiten werden sie von Beeten eingefasst, in denen eine umlaufende Reihe kleinkroniger Laubbäume angepflanzt wird. Die Pflanzbeete werden durch mehrere Zugangsbereiche und die Feuerwehraufstellfläche an der Brabeckstraße unterbrochen. Diese Anschlüsse an den Gehweg der Brabeckstraße – auch außerhalb des Geltungsbereiches – werden höhengerecht und materialgleich nach den städtischen Standards hergestellt.

Im Südwesten, neben der Rampe zur Tiefgarage und dem 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. Der Weg – begleitet von weiteren Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen – schließt im Nordosten an den Vorbereich zur Brabeckstraße an. Hier sind ein Fahrradschuppen und der Standort einer Elt-Station geplant.

Im Innenhof wird eine extensive Begrünung angelegt und ein großkroniger Laubbaum angepflanzt.

Zur Außenbeleuchtung des Areals werden nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht verwendet (z.B. LED mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin). Die Abstrahlung der Beleuchtungskörper wird nach unten ausgerichtet.

6 Erschließung / Stellplätze

Die Pkw-Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine zum Teil eingehauste, zweispurig befahrbare Zufahrtsrampe von der Straße Döhrbruch. Diese Rampe wird aus Lärmschutzgründen mit einer Oberfläche aus Asphalt hergestellt. Das Garagentor der Zu- und Ausfahrt wird so angeordnet, dass ausreichende Aufstellflächen für ein- und ausfahrende Pkw auf dem Grundstück entstehen.

In der Tiefgarage werden insgesamt mindestens 52 Stellplätze in den Standardabmessungen gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung, angelegt. Die nach den Vorgaben der NBauO erforderlichen 15 Stellplätze mit behindertengerechten Abmessungen weisen eine Größe von ca. 5,0 x 3,5 m auf.

Drei Fahrradräume mit insgesamt 53 Stellplätze werden in dem Garagengeschoss eingebaut und 18 Plätze in einem Fahrradschuppen an der nördlichen Grenze des Plangrundstücks untergebracht. 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 werden Anlehnbügel 'Modell Hannover' oder vergleichbare Typen im Abstand von mindestens 1,0 m aufgestellt. Für die Abstellplätze unter der Pergola und für einen Teil der offenen Plätze an der Brabeckstraße wird der Abstand 1,30 m betragen. Ein Teil der Fahrradstellplätze wird ebenso wie ein Teil der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage mit Anschlüssen für die E-Mobilität ausgestattet; für die übrigen Stellplätze sind Vorkehrungen für eine Nachrüstung vorzuhalten (siehe oben).

7 Ver- und Entsorgung

Die leitungstechnische Erschließung erfolgt im Zuge der Baumaßnahme durch den bedarfsgerechten Anschluss an die Netze der Wasser-, Gas- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie der Telekommunikation (Deutsche Telekom Netz GmbH). Unter Berücksichtigung des absehbaren künftigen Leistungsbedarf und in Abstimmung mit dem Energieversorger wird eine neue Elt-Station an der nordöstlichen Grenze des Plangrundstücks untergebracht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die in den angrenzenden Straßen bereits vorhandenen Kanäle entsorgt. Für die Einleitung des Regenwassers ist eine Abflussbeschränkung von 3 l/s*ha zu beachten. Zur Sicherung der erforderlichen Rückhaltung wird zusätzlicher Retentionsraum auf dem Grundstück geschaffen, und zwar 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.

8 Immissionsschutz

Bei der Errichtung des Gebäudes werden die schalltechnischen Anforderungen nach Maßgabe des schalltechnisches Gutachtens der AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Isernhagen 2025; Projektnummer: 166674-A) beachtet. Namentlich werden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche DIN 4109-1:2018-01 ausgebildet. Weiter werden schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet. Schließlich werden für die Außenwohnbereiche an der Nord- und Ostfassade sowie auf dem Staffelgeschoss (z.B. Dachterrassen) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien, geschlossenen Brüstungen o.Ä. vorgesehen.

Vorhabenträger

Herr Hanes-J. Peric

Heimstraße 5
30539 Hannover

Hannover, den

.....

Planverfasser

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)

Göttinger Chaussee 166
30459 Hannover

Hannover, den

.....