

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1878 – Ärztehaus Brabeckstraße

Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangen sind

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein Schreiben eines Anwaltes für einen Mandanten aus der Nachbarschaft eingegangen:

Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen von Privatpersonen sowie die in den Stellungnahmen aufgeführten Haus- und Flurstücksnummern genannt.

Lfd.Nr.	
1	<u>Schreiben eines Anwaltes vom 07.08.2020:</u>
1.1	„Meine Mandantin hat das vom Planentwurf erfasste Grundstück an den jetzigen Eigentümer, Herrn Peric, verkauft. Mit der Vereinbarung, dass die von dem Käufer geplante Bebauung sich in dem Rahmen zu halten habe, die der Bebauungsplan 277 festsetzt. Meine Mandantin weist darauf hin, dass der jetzt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegende Plan der Neubebauung diese Vereinbarung nicht erfüllt. Damit ist meine Mandantin nicht einverstanden. Die geplante neue Bebauung würde den durch den Bebauungsplan 277 festgelegten Charakter der baulichen Nutzung zum Nachteil der beiden Grundstücke meiner Mandantin verändern.“
1.2	„Ein konkreter Plan für das Vorhaben, das gem. § 12 BauGB Gegenstand des Planentwurfes werden soll, wurde nicht ausgelegt. Meine Mandantin kann die Pläne des derzeitigen Eigentümers also nur aus der Erläuterung für den ausgelegten Entwurf entnehmen. Derartige Nutzungen wären mit der zurzeit geltenden Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO nicht zu vereinbaren. Sie würden den Gebietscharakter auch hinsichtlich der Art der Nutzung verändern. Der Gebietsgewährleistungsanspruch meiner Mandantin würde nicht eingehalten.“
1.3	„Meine Mandantin weist darauf hin, dass der Bedarf der Bevölkerung von Kirchrode am niedergelassenen Ärztehaus gedeckt ist. Nach der von ihr eingeholten Auskunft der Kassenärztlichen Vereinigung ist mit einer Neu-Zulassung von Ärzten im Gebiet von Kirchrode nicht zu rechnen. Deshalb besteht kein Planbedürfnis im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.“
1.4	„Der Planentwurf sieht vor, dass der geplante Neubau ein massives Gebäude mit vier oder fünf Geschossen werden soll. Meine Mandantin befürchtet, dass die Festsetzung der offenen Bauweise durch den Bebauungsplan 277 überschritten wird. Außerdem befürchtet sie, dass das geplante Haus für die Häuser meiner Mandantin auf den Grundstücken eine erdrückende Wirkung haben wird. Dagegen erhebt meine Mandantin Einwendungen.“
1.5	„Der Planentwurf sieht vor, dass unter dem geplanten neuen Haus eine Tiefgarage entstehen soll. Deren Ein- und Ausfahrt soll unmittelbar östlich an dem Grundstück meiner Mandantin entlang laufen. Dagegen erhebt meine Mandantin Einwendungen. Sie befürchtet, dass die ständige Nutzung der Tiefgaragenzufahrt eine neue Störungsquelle für die Grundstücke meiner Mandantin nach sich ziehen wird, die in der bisherigen Nutzung keine Vorbilder hat. Eine solche Nutzung würde dem Grundsatz von § 3 Abs. 1 NBauO widersprechen.“
	<u>Antwort der Verwaltung:</u>
zu 1.1	Die Inhalte des Kaufvertrages zwischen dem Investor und der „Mandantin“ sind der Verwaltung nicht bekannt. Die Inhalte sind privatrechtlicher Natur und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung ist falsch adressiert.
zu 1.2	Die Stellungnahme des Anwaltes ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen. Im Gesetzestext heißt es dazu: „Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.“

zu 1.3 zu 1.4 zu 1.5	Das ist im Zeitraum vom 23.07.2020 bis 04.09.2020 in Textform und Graphik geschehen. Erst mit der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslage) sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung zu veröffentlichen. Dieser Verfahrensschritt soll nun mit dieser Drucksache beschlossen werden. Die Verwaltung zeigt sich irritiert, dass die "Mandantin" das Fehlen eines "konkreten Plans für das Vorhaben" moniert, aber trotz fehlender Information zu dem Schluss kommt, das "derartige Nutzungen den Gebietscharakter hinsichtlich der Art" verändere. Die Verwaltung verweist auf die mediale Berichterstattung über die zunehmend schlechter werdende ärztliche Versorgung, insbesondere den Fachärztemangel. Zudem ist der Bau eines Ärztehauses nicht zwingend "eins zu eins" mit der Neuzulassung von Ärzten gleichzusetzen. In der Stellungnahme des Anwalts wird mehrfach auf die Einhaltung der Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 277 verwiesen. Die Verwaltung möchte klarstellen, dass diese mit der Überplanung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1878, konkret mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ihre Rechtsgültigkeit verlieren. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zudem sind die Möglichkeiten, die Landeshauptstadt Hannover zu entwickeln, räumlich begrenzt (Stadtgrenze), so dass in den vorhandenen Ortteilen eine moderate Nachverdichtung geboten ist. Das Vorhaben ist nach Prüfung der Standortqualitäten und Rahmenbedingungen in besonderer Weise für die Entwicklung eines Ärztehauses geeignet. Hierbei ist die überaus gut vorhandene Anbindung an die verkehrliche Struktur hervorzuheben und für eine Verdichtung dieses Gebietes ausschlaggebend. Das Vorhaben wird dreigeschossig plus einem Staffelgeschoss geplant. Der nach § 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) geforderte Grenzabstand wird eingehalten. Mit der Höhenentwicklung bezieht sich das Vorhaben auf die südlich der Straße Döhrbruch vorhandene viergeschossige Bebauung. Im Zusammenspiel mit dieser Bebauung soll es gelingen, den Knotenpunkt Brabeckstraße / Döhrbruch städtebaulich zu betonen. Der Verwaltung liegt ein schalltechnisches Gutachten der AMT Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 20.08.2025 vor. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass "die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen nach dem im Gutachten dargestellten Betriebskonzept auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Wertstoffhof) eingehalten werden." Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nicht zu folgen.
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange sind folgende <u>abwägungsrelevante</u> Stellungnahmen eingegangen:	
2 2.1 2.2	<u>Schreiben der Region Hannover vom 17.11.2025:</u> <u>Lärmschutz</u> "In Bezug auf den Lärm (TA Lärm) ist die Prognose aufgrund fehlender Dokumentation der Berechnung nicht prüffähig." "Die Prognose genügt aufgrund fehlender Angaben zur Berechnung weder den Anforderungen der TA lärm (Nr. A. 2.6) noch den Anforderungen der DAkkS." "Mit Bezug auf die textliche Festsetzung zum Schallschutz (§ 5) werden Bestimmtheitsmängel kenntlich gemacht, da die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Lärmpegelbereiche räumlich weder der Planzeichnung noch der Schallprognose entnommen werden können." <u>Bodenschutz</u> "Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sind Einträge von Schadstoffen in den Untergrund zu vermuten. Es wird deshalb erneut empfohlen, diesem Verdacht durch Untersuchungen nachzugehen. Da das Flurstück nahezu vollständig durch eine Tiefgarage unterkellert werden soll, können Oberbodenuntersuchungen zwar entfallen; jedoch sind auch Verunreinigungen der Bodenluft durch BTEX oder LHKW möglich, welche künftig in die Raumluft der Tiefgarage ausgasen könnten."

zu 2.1 zu 2.2	“Laut der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 26) wurde das gesamte Flurstück 5/78 im Zuge des Rückbaus der Werkstadtgebäude um 2015 in einer Tiefe von ca. 2,00 m unter Straßenniveau ausgekoffert. Darüber liegen bei der unteren Bodenschutzbehörde jedoch keine Informationen vor. Falls die Dokumentation den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausräumen kann, kann ggf. auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.“ <u>Antwort der Verwaltung:</u> Der Verwaltung liegt ein schalltechnisches Gutachten der AMT Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand vom 20.08.2025 vor. Die Stellungnahme der Region wurde an den Gutachter weitergeleitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde daraufhin durch den Gutachter überprüft und für hinlänglich präzise erachtet. In Abstimmung mit dem Gutachter kann festgehalten werden, dass die Machbarkeit für das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen gegeben ist. Das aktuelle Gutachten ist Bestandteil der Auslageunterlagen und kann von jedermann*frau eingesehen werden. Zum Thema Bodenschutz wurde das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde, der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt. Auf die Bestellung eines Bodengutachtens im Verlauf der Bebauungsplanverfahrens wird verzichtet. Vielmehr sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde baubegleitende Erdarbeiten zu untersuchen, da etwaige Verunreinigungen der Bodenluft, die künftig in die Raumluft der Tiefgarage ausgasen könnten, nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) bei der Baumaßnahme sind der Boden- und Abfallbehörde umgehend zu melden. Zudem ist der Baubeginn der Behörde anzuzeigen, so dass das weitere Vorgehen festgelegt und gegebenenfalls erforderliche kleinräumige Maßnahmen abgestimmt werden können. Dem Bodenschutz wird somit ausreichend Rechnung getragen. Die Verwaltung empfiehlt, den Anregungen nicht zu folgen.
3 3.1 3.2	<u>Schreiben des ADFC vom 13.11.2025:</u> <u>Verkehrsanbindung</u> Die Wege zu den Haltestellen sind zwar fußläufig zu erreichen, jedoch führen sie über den Knotenpunkt Brabeckstraße/Südschnellweg mit seinen Auf- und Abfahrrampen und erfordern eine Querung der Brabeckstraße. Die Quermöglichkeiten sind lediglich durch eine Verkehrsinsel entschärft. Daher wäre im Zuge des Bauvorhabens und im Hinblick auf die Zielgruppe im Abschnitt Haltestelle Sudetenstraße bis Angerstraße zumindest Tempo 30 anzuordnen. Dieser Abschnitt schließt an der Brabeckstraße südlich an einen bestehenden Tempo 30-Bereich „Altenheim“ an. <u>Fahrradstellplätze</u> Hinsichtlich der Qualität fällt uns auf, dass bei den 36 Stellplätzen im Außenbereich lediglich festgelegt werden soll, dass diese im Abstand von mind. 1 m aufgestellt werden. Wir geben vorsorglich den Hinweis, dass für Lastenräder, Fahrradanhänger und Behindertenräder der erforderliche Abstand 1,30 m beträgt; auch wäre die Länge von 2,75 m im Freiflächenkonzept zu berücksichtigen (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 6 Stellplatzsatzung im Entwurf, Stand: 1.9.2025). Nach vorgenannter Bestimmung „muss“ jeder zehnte Stellplatz, hier also in 4 Fällen, diese Maße aufweisen. Ferner halten wir es für nicht gerechtfertigt, auf jegliche Überdachung der Stellplätze im Außenbereich zu verzichten. Die Begründung für den Verzicht, Sichtbehinderung zu den 2 öffentlichen Straßen im Erdgeschoß, kann nicht überzeugen!

zu 3.1 zu 3.2	<u>Antwort der Verwaltung</u> Die Anregungen zur Verkehrsanbindung betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind somit weder Bestandteil des Bebauungsplan, noch können Sie im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. Die Verwaltung wird die Stellungnahme des ADFC an die zuständige Behörde weiterleiten. Wie dem Freiflächenplan zu entnehmen ist, werden insgesamt 9 Fahrradbügel einen Abstand von 1,30 m zueinander haben. Daraus folgt, dass 18 statt der 4 vom ADFC geforderten Fahrradabstellplätze den Anforderungen entsprechen. Insgesamt werden im Außenbereich 13 Fahrradbügel (entspricht 26 Fahrradabstellplätze) überdacht, davon 4 Bügel mit einem Abstand von 1,30 m. Die Anregungen zu Punkt 3.1 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und können daher an dieser Stelle keine Berücksichtigung finden. Der aufgeführte Belang zu 3.2 ist in der Planung berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan, in der Vorhabenbeschreibung und dem Freiflächenplan, die beide Anlage des Durchführungsvertrags sind sowie im Durchführungsvertrag selbst erläutert.
4 4.1 4.2 4.3	<u>Schreiben des Fuss e.V. vom 16.11.2025:</u> <u>Verkehrsanbindung</u> Der Weg zur Haltestelle Sudetenstraße beträgt 360 m. Durch die notwendige Querung der vier Auf- bzw. Abfahrtsarme des Südschnellweges ist der Fußweg von und zu der Haltestelle Sudetenstraße unattraktiv. Der Fußweg zur Angerstraße ist für Zufußgehende attraktiver, beträgt aber auch 350 m. Um die Anreise von den Gebäudenutzer*innen mit dem ÖPNV attraktiv zu machen, sollte eine Zusätzliche Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude mit einer sicheren Querung der Brabeckstraße für Zufußgehende eingerichtet werden. Der Fußweg zum Stadtteilzentrums Großer Hillen ist wegen der notwendigen Querung der vier Auf- bzw. Abfahrtsarme des Südschnellweges, dem in Teilstrecken nur 1,30 m breiten Gehweg und dem Weg entlang der stark von KFZ befahrenen Brabeckstraße unattraktiv. Bei der Bewohnerschaft der 8 Seniorenwohnungen muss mit Personen mit Behinderungen gerechnet werden, bzw. das sich deren Beweglichkeit während der Wohnzeit verschlechtert und das diese z.B. auf Rollatoren angewiesen sind. Für die Fälle stehen keine fußläufig erreichbaren Freizeit und Erholungsräume wie Sellhorst oder Tiergarten zur Verfügung, weil die Wege zu weit sind. Das ist die Haupteingangsseite des Ärztehauses. Der Öffentliche Gehweg ist mit 1,90 m breite schmal, 2,30m breite wären in der Situation Neubaustandart. Der Bereich ist als Ein- und Ausstiegszone für den bring und Hohlverkehr vorgesehen, dabei wird die Gehwegbreite durch auf zu öffnende KFZ-Türen sehr eingeschränkt. Durch den geplanten Lieferverkehr ist eine weitere Belegung des Gehweges durch z.B. durch auf dem Gehweg zwischengelagerte Ware zu erwarten. Hier sind Lösungen zu finden die auch die Raumbedürfnisse von Zufußgehenden entlang des Döhrbruch angemessen berücksichtigen. 2,30 m öffentliche Gehwegbreite sollten im Bereich des Ärztehauses mindestens zur Verfügung stehen. Auf dem Privatgrundstück des Ärztehauses sind Gehwegbereiche geplant. Es könnten z.B. Wegerechte zur Sicherung der dauerhaften öffentliche Nutzung als Baulast für die Standdauer des Gebäudes im Grundbuch eingetragen werden. <u>Fahrradabstellplätze</u> Bei den Oberirdischen Fahrradabstellplätzen ist darauf zu achten das diese direkt von der Fahrbahn oder dem Radweg mit einer kurzen Querung des Gehweges angefahren werden können. Damit soll Fahrradlängsverkehr auf den Gehwegen vermieden werden. <u>Fahrrad- und E-Scooterverkehr</u> Es ist mit vielen Anfahrten mit dem Fahrrad oder E-Scooter zu rechnen. Damit diese leicht die richtige Seite des Radweges nutzen, sind Fahrradquerungen mit Mittelinsel über die Brabeckstraße zu installieren. Diese sollten auch für Zufußgehende ausgebaut sein.

zu 4.1	<u>Antwort der Verwaltung:</u> Sämtliche Anregungen zur Verkehrsanbindung liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind somit weder Bestandteil des Bebauungsplan, noch können Sie im bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. Die Verwaltung wird die Stellungnahme des Fuss e.V. an die zuständige Behörde weiterleiten.
zu 4.2	Sämtliche oberirdische Fahrradabstellplätze sind direkt über eine kurze Querung der noch zu pflanzenden, das Grundstück markierenden Baumreihe an den öffentlichen Raum angebunden. Die Erreichbarkeit mit kürzester Querung des Gehweges wird somit ermöglicht.
zu 4.3	Für die Anregungen zum Fahrrad- und E-Scooterverkehr gilt der gleiche Sachverhalt wie zur Antwort der Verwaltung zu 4.1 – Verkehrsanbindung. Sie liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Belang zu Punkt 4.2 wurde in der Planung berücksichtigt. Die Anregungen zu Punkt 4.1 und 4.3 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und können daher an dieser Stelle keine Berücksichtigung finden.

61.13, 11.05.2026