



Region Hannover

Region Hannover · Postfach 147 · 30001 Hannover

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Stadtplanung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

Der Regionspräsident

Service/Team	Team Städtebau und Planungsverwaltung
Dienstgebäude	Prinzenstraße 12 30159 Hannover
Postanschrift	Hildesheimer Str. 20 30169 Hannover
Ansprechperson	Herr Lüpke
Mein Zeichen	6182/21(18)-1878
Durchwahl	(0511) 616-22524
E-Mail	Bauleitplanung@ region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 17.11.2025

**Stellungnahme gemäß §§ 4 (2), 13a BauGB zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.1878 „Ärztehaus Brabeckstraße“ der Stadt Hannover,
Stadtteil Kirchrode
Ihr Schreiben / Ihre Mail vom 15.10.2025, Ihr Zeichen: OE 61.13**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufstellung des Vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr.1878 „Ärztehaus
Brabeckstraße“ der Stadt Hannover, Stadtteil Kirchrode wird aus der Sicht der Region
Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Untere Landesplanungsbehörde

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Untere Naturschutzbehörde

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht
eingeleitet oder vorgesehen.

Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher
Bedeutung liegen hier keine Daten vor.

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11

Station Thielenplatz/Schauspielhaus

Bus 100, 121, 128, 134, 200, 900

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
IBAN: DE36 2505 0180 0000 0184 65
BIC: SPKHDE2H

Postbank Hannover
IBAN: DE51 2501 0030 0001 2593 06
BIC: PBNKDEFF



Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Untere Waldbehörde

Seitens der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zur o.g. Planung.

Untere Bodenschutzbehörde

Zu den o.g. Verfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

1.) Vorsorgender Bodenschutz

Beim Boden im Plangebiet handelt es sich vermutlich flächendeckend um künstliche Auffüllungen mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen. Eine Vorerkundung der Stadt Hannover (OE 67.12) ergab im Jahr 2020 auf dem Flurstück 5/103 sandige Auffüllungen mit vereinzelt Beimengungen von Bauschutt und Ziegelbruch. Auf dem Flurstück 5/78 liegen bisher keine Bohrungen vor, jedoch ist – angesichts der langjährigen gewerblichen Vornutzung und Befunden von Nachbargrundstücken – ebenfalls mit Auffüllungen zu rechnen.

Der Verlust von Bodenfunktionen bei der geplanten Bebauung ist mit einfachen Mitteln geringzuhalten, indem abgeschobener humoser Oberboden gesichert und möglichst innerhalb des Plangebiets wieder aufgetragen wird. Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden (0,00-0,30 m unter Geländeoberkante) ist, wo immer aus planerischer Sicht möglich, mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem C_{org}-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen.

Während Bauarbeiten sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Bodenverdichtung umzusetzen. So sind Baustraßen, Kräne und Baustelleneinrichtungsflächen bevorzugt auf bereits befestigten Flächen zu platzieren. Die Grünfläche auf dem Flurstück 5/103 ist davon möglichst freizuhalten oder durch Baggermatratzen o. Ä. zu schützen.

2.) Informationen und Anforderungen zu Altlasten und Verdachtsflächen

Der südliche Teil des Flurstücks 5/78 ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche verzeichnet. Seit der Nachkriegszeit wurde es verschiedentlich gewerblich genutzt. Von den 1950er bis in die 70er Jahre hinein befand sich hier das Lager einer Käsehandlung, 1979 ist ein Malereibetrieb verzeichnet. Von ca. 1985 bis mindestens 1998 waren Kfz-Händler und -werkstätten ansässig; in den 2000er Jahren wurde in demselben Werkstattgebäude mit Werkzeugen und Maschinenteilen gehandelt. Um 2015 wurden sämtliche Gebäude rückgebaut.

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) aus. Es wird deshalb erneut empfohlen, diesem Verdacht durch Untersuchungen nachzugehen. Da das Flurstück 5/78 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. Ferner ist ein Grundwasserschaden nicht auszuschließen.

Laut der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 26) wurde das gesamte Flurstück 5/78 im Zuge des Rückbaus der Werkstattgebäude um 2015 bis in eine Tiefe von ca. 2,00 m unter Straßenniveau ausgekoffert. Darüber liegen bei der unteren Bodenschutzbehörde jedoch keine Informationen vor. Der Vorhabenträger wird darum gebeten, die gutachterliche Dokumentation des Bodenaushubs, sofern vorhanden, der unteren Bodenschutzbehörde (Region Hannover, 36.27 Bodenschutz, E-Mail: bodenschutz@region-hannover.de, Ansprechpartner: Herr Rathmann) zur Verfügung zu stellen. Falls die Dokumentation den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausräumen kann, kann ggf. auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

Des Weiteren wird darum gebeten, der unteren Bodenschutzbehörde Informationen über ggf. eingebautes Bodenmaterial sowie Kopien der Baugrunduntersuchung und ggf. weiterer vorliegender Bodengutachten zu übersenden.

Untere Wasserbehörde

Zu dem o.g. Bebauungsplan wird aus wasserbehördlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wasserwirtschaft

1.) Grundwasser:

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³, i.d.R. Anzeigepflicht).

2.) Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal sollte ein Drosselabfluss von 3 l/s*ha angestrebt werden, da bei der Einleitung des öffentlichen Regenwasserkanals in das Gewässer eine entsprechende Drosselung auf den Gebietsabfluss von der Unteren Wasserbehörde an die Stadtentwässerung Hannover gestellt wird.

Untere Immissionsschutzbehörde

Vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage werden folgende Hinweise gegeben:

1.)

Die Stellungnahme erfolgt gemäß Entscheidung der Fachbereichsleitung 36 vom 18.10.2024 unter Ausklammerung des Verkehrslärms. Seitens der

Immissionsschutzbehörde der Region Hannover werden grundsätzlich keine Hinweise, Auskünfte o.ä. mehr zu verkehrsbezogenen Immissionen (Verkehrslärm) gegeben.

2.)

In Bezug auf den gewerblichen Lärm (TA Lärm) ist die Prognose aufgrund fehlender Dokumentation der Berechnung nicht prüffähig.

3.)

Die Prognose genügt aufgrund fehlender Angaben zur Berechnung weder den Anforderungen der TA Lärm (Nr. A. 2.6) noch den Anforderungen der DAkkS. Zur Vermeidung kritischer Situationen wird erneut auf die gebotene Beachtung dieser ermessenslenkenden Anforderungen verwiesen.

4.)

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. In diesem Zusammenhang wird auf die erfolgreiche Normenkontrolle in einem vergleichbaren Verfahren und auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 05.09.2024 – 1 KN 62/22, insbesondere Rn 31ff verwiesen.

Um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

Belange des ÖPNV

Eine Stellungnahme des Teams 86.02 ÖPNV -Angebotsmanagement- erfolgte nicht innerhalb der gesetzten Frist.

Aus dem Sachgebiet „Stadtbahn“ gibt es keine Anmerkungen zu der o.g. Planung.

Belange der Umwelthygiene

Vom Team 53.21 -Umwelthygiene- erfolgte innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme.

Belange der Naherholung

Die Belange der Regionalen Naherholung sind nicht berührt bzw. betroffen.

Belange der Wirtschaftsförderung

Die Belange der Wirtschaftsförderung -Team 80.04- sind nicht berührt bzw. betroffen.

Regionsstraßen

Die Belange des Teams Infrastruktur Straße (86.06) sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Städtebauliche Hinweise

- Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung „Seniorenwohnungen“ aus einer gewerblichen Baufläche nicht eingehalten. Es wird daher als nötig erachtet von den Möglichkeiten des § 13a BauGB Gebrauch zu machen und den Flächennutzungsplan entsprechend auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2).

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



(M. Lüpke)