

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
zu 2. zur Entscheidung, im Übrigen zur Anhörung,
In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1171/2016

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadtkrankenhaus– Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, Anordnung der Umlegung

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1761 Teil B zu beschließen,
2. auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für Teil B gemäß §3 Abs. 1 BauGB zu verzichten,
3. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1761 mit Begründung zuzustimmen,
4. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
5. für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1761 gemäß § 46 Abs. 1 i.V.m. § 45 Nr. 1 Baugesetzbuch die Umlegung anzuordnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft.

Das Ziel des Bebauungsplans, das Gelände des Klinikums einer Wohnnutzung zuzuführen und an der Podbielskistraße ergänzend gemischte Nutzungen zu ermöglichen, wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch die Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die Stadt (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1761, Abschnitt 7(Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Seit dem Jahr 2006 hat die Region Hannover Strategien zur Neuausrichtung der Krankenhausversorgung im Regionsgebiet entwickelt. Ein Baustein davon war es, den Krankenhausstandort Oststadt-Heidehaus aufzugeben und in einem Krankenhausneubau auf dem ehemaligen Siloah-Gelände zusammen zu fassen. In diesem Zuge fiel das Krankenhausareal Oststadt-Heidehaus leer und das Gelände steht einer neuen Nutzung zur Verfügung.

Damit bietet sich die Chance, in integrierter Lage ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln.

Im Wohnkonzept 2025, das die Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover enthält, ist der Wohnungsneubau von herausragender Bedeutung. Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Dabei wurde ein erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsbau offensichtlich.

Es ist Ziel, auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses Wohnbauland zu entwickeln, um dem Wohnbedarf zu begegnen. Mit einer Mischung aus Geschosswohnungs- und verdichtetem Einfamilienhausbau soll -abgestimmt auf das Umfeld- ein qualitativ bedeutender Beitrag zur Umsetzung des Wohnkonzepts geleistet werden. Entlang der Podbielskistraße soll das Quartier durch gemischte Nutzungen, d.h. eine Mischung aus Wohnungen, Büros und nicht störendem Gewerbe, ergänzt werden.

Zur Umnutzung des Oststadtkrankenhauses hat die Landeshauptstadt im Jahr 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb hatte zum Ziel, ein überzeugendes Gesamtkonzept für die städtebauliche Grundform des neuen Quartiers mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen, seine interne Organisation und die externe Anbindung zu finden. Der ausgewählte Entwurf wurde Grundlage für den Bebauungsplan.

Zurzeit wird das Hauptgebäude des ehemaligen Klinikums als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Etwa 190 der ca. 320 konzipierten Wohneinheiten können daher erst nach Beendigung dieser Nutzung und Abriss der Klinikgebäude realisiert werden. Dagegen lassen sich die zur Podbielskistraße orientierten Baukörper sowie ein Teil der von der Pasteurallee und der Straße In den Sieben Stücken erschlossenen Neubauten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unabhängig vom Fortbestand dieser Nutzung errichten. Der frühzeitigen Bebauung der dazwischen verbleibenden Baufelder stünde ein erheblicher Aufwand für Leitungsprovisorien zur Versorgung des Oststadtkrankenhauses entgegen.

Der Bebauungsplan trifft einerseits Festsetzungen, die neue Nutzungen ermöglichen. Andererseits werden auch Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht komplett auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses kompensiert werden. Daher sind auch im Bereich der Fuhrbleek, an der Stadtgrenze in Isernhagen-Süd auf einer Fläche von 12.000 m², Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG H-S 08 – Fuhrbleek. Daher wurde die Fläche in das Plangebiet aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss wird um diese Fläche erweitert, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für diese nördliche Teilfläche soll verzichtet werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausareals geschaffen werden.

In seiner Sitzung am 31.01.2013 hat der Verwaltungsausschuss die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit dem Ziel:

Wohnbebauung auf dem Klinikumgelände und
Büronutzungen sowie medizinische Einrichtungen an der Podbielskistraße

beschlossen sowie den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadtkrankenhaus – gefasst.

Das Eckgrundstück Podbielskistraße/Pasteurallee in Größe von ca. 10.000 m² wurde aus diesem Bereich herausgelöst und als Bebauungsplan Nr. 1318 inzwischen zur Rechtskraft gebracht. Die seinerzeit auf diesem Grundstück vorgesehenen medizinischen Nutzungen wurden mittlerweile anderenorts realisiert.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1761 wurde vom 14. Februar 2013 bis einschließlich 13. März 2013 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung sind sechs Stellungnahmen von Nachbarn eingegangen. In den Schreiben wurden folgende Inhalte angesprochen:

Mehrgeschossige Bebauung / Besonnung

Die geplante Bebauung würde dazu führen, dass die Ein- bis Zweifamilienhäuser im Schatten der mehrgeschossigen Häuser liegen. Eine mehr als zweigeschossige Bebauung sei nur an der Ostgrenze des Geländes sinnvoll, da dort bereits mehrgeschossige Gebäude an die Straße "In den Sieben Stücken" angrenzen. Dort würde die Belastung der Anwohner durch Verschattung deutlich geringer ausfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet sind III- und IV-geschossige Wohngebäude, II-geschossige Gebäude für Kindertagesstätten und ein V-geschossiges Büro- und Wohngebäude an der Podbielski-straße vorgesehen. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Anforderungen der Nds. Bauordnung an die Abstandsflächen eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Licht und Luft gegeben sind. Die geplante Bebauung entlang der Pasteurallee nimmt durch ihre Ausformung und Höhe Bezug zur kleinteiligen Bebauung der gegenüberliegenden Seite auf. Hier sollen maximal III-geschossige Einzelbaukörper errichtet werden, die mit ihren Schmalseiten zur Pasteurallee orientiert sind. Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal ca. 10 m wird auch durch die Gebäude westlich der Pasteurallee erreicht.

Verkehrsführung / Stellplätze

Für das neue Wohngebiet solle allenfalls von der Straße "In den Sieben Stücken" eine Zufahrt vorgesehen werden. Weiter sei auf genügend Parkplätze für Besucher und Anwohner zu achten.

Eine andere Stellungnahme regt dagegen an, die Verbindung zwischen „In den Sieben Stücken“ und Pasteurallee, die heute mit einem Schlagbaum gesperrt ist, in die Planung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Ergebnis des Wettbewerbs wurde ein Erschließungssystem gefunden, das die Hälfte des Quartiers jeweils mit einem Ringsystem an die Pasteurallee und die Straße "In den Sieben Stücken" anbindet. Schleichverkehre, die die Kreuzung Podbielskistraße/ Pasteurallee umfahren, werden dadurch ausgeschlossen, das zwischen den beiden Quartiersteilen keine Verbindung für Kfz möglich ist. Auf diese Weise werden die Wohnquartiere von Durchgangsverkehr frei gehalten und auch die zu erwartenden Verkehrsmengen an den neuen Knotenpunkten gering gehalten.

In dem Wohngebiet sind die Einstellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken (in der Regel in Tiefgaragen) unterzubringen. Nur für die Bereiche in denen nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, sind private Stellplätze im Straßenraum geplant. Darüber hinaus sind zahlreiche Stellplätze für Besucher im Straßenraum vorgesehen.

Angesichts der zentralen Lage und hervorragenden ÖPNV-Erschließung ist eine Regelung zur Reduzierung des Stellplatznachweises festgesetzt.

Verkehrsbelastung / Lärm

Das Verkehrsaufkommen in der Pasteurallee sei bereits hoch und führe während der Hauptverkehrszeiten zu Rückstauungen in der Pasteurallee. Während sich der Autoverkehr zu und vom Oststadt Krankenhaus über den Tag verteile, sei zu erwarten, dass ein Neubaugebiet die Verkehrssituation zu den Hauptverkehrszeiten morgens und am späten Nachmittag

noch verschärfe. Durch mehrgeschossige Bebauung würden die Verkehrsbelastung und damit auch die Lärmbelastung zusätzlich erhöht. Die derzeitige Wohnqualität würde verschlechtert und einen Wertverlust der anliegenden Grundstücke nach sich ziehen. Wegen der erneuten Zunahme des Verkehrsaufkommens sei zusätzlicher Parkraum, Flüster-Asphalt und Zone 30 unumgänglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bisherige Besucherverkehr des Krankenhauses und Rettungsfahrzeuge wurden über die Pasteurallee auf das Gelände geführt, während nur der Verkehr zum Wirtschaftshof und zur KiTa über die Straße "In den Sieben Stücken" verlief. Der Verkehr des neuen Wohngebietes wird sich zu gleichen Teilen auf die Ost- und die Westerschließung verteilen, da keine Ost-West-Verbindung für Kraftfahrzeuge vorgesehen ist. Diese Verkehre teilen sich wiederum auf jeweils zwei Zufahrten auf, so dass die Beeinträchtigungen für das Gebiet westlich der Pasteurallee minimiert werden. Eine Verschlechterung der verkehrlichen und schalltechnischen Situation ist nicht zu erkennen.

Ökologische Aspekte

Bei der Planung solle der alte Baum- und Pflanzenbestand nicht vernachlässigt werden. "

Stellungnahme der Verwaltung:

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt bei der Gestaltung der Gebiete auch die Lage der vorhandenen Großbäume. In der zentralen Grünfläche sowie am südlichen Rand des Plangebietes können ca. 65 % der vorhandenen Bäume erhalten werden. Es wurde ein baumpflegerisches Gutachten zur Beurteilung des Baumzustandes angefertigt. Im Ergebnis wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, welche eine Abschätzung des Vitalitätszustandes, der Schadsymptome und der erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen beinhaltet, um erhaltenswerte Bäume weitestgehend zu erhalten.

In der Zeit vom 10.01.13 bis 11.02.2013 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1761 durchgeführt. In der Zwischenzeit wurde die Planung ausgearbeitet und die Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB) erneut beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan Nr. 1761, die in der Zeit vom 16.02.2016 bis 21.03.2016 durchgeführt wurde, gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen der Region Hannover, des Niedersächsischen Forstamtes und des BUND ein.

Region Hannover, Schreiben vom 21.03.2016

Boden- und Gewässerschutz

Zu Planteil A: Im Begründungstext ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für den Gebäuderückbau erforderlich ist.

Aufgrund bestehender Bodenbelastungen bzw. Auffüllungen im betroffenen Plangebiet ist es möglich, dass geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden kann. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 1761.

Zu Planteil B: Unmittelbar angrenzend verläuft der Flachsgraben als Gewässer III. Ordnung. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung können Vorschriften der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover betroffen sein.

Insbesondere sind die Abstandsvorschriften der vorgenannten Verordnung und die Regelungen bezüglich geplanter Neuanpflanzungen bzw. vorgesehene Gehölzbeseitigungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante des Gewässers zu beachten. So sind u.a. Erdauffüllungen oder Abgrabungen auf den Anliegergrundstücken innerhalb

des 5 m breiten Streifens unzulässig. Einfriedungen entlang der Gewässer müssen einen Abstand von 1 m von der oberen Böschungskante haben und dürfen nicht höher als 1,2 m sein. Geplante Neuanpflanzungen am Gewässer und innerhalb des genannten Streifens von 5 m dürfen nur mit Zustimmung des Unterhaltungspflichtigen vorgenommen werden. Die Beseitigung von Gehölzen im Gewässerprofil und innerhalb des angrenzenden Streifens (5 m) ist grundsätzlich untersagt.

Naturschutz/ untere Waldbehörde

Zu Planteil B: Aus Sicht der unteren Waldbehörde wird bezüglich der geplanten Ersatzaufforstungsfläche in Isernhagen der Waldabstand von 100 m zur vorhandenen Bebauung als zu gering angesehen.

Zu prüfen ist daher, ob Gefahren durch umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlagen eintreten. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die bauliche Anlage sowie deren Nutzer zu prüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage. Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und weiterhin eine ordnungsgemäße Waldwirtschaft möglich sein.

Zudem kann ein Waldersatz über Sukzession nur im Ausnahmefall akzeptiert werden. Dies wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Ansonsten bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Boden- und Gewässerschutz wurden in die Begründung aufgenommen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1761 ist kein Wald vorhanden und auch keine Waldumwandlung vorgesehen. Die Maßnahme im Teil B ist daher für einen Waldersatz nicht erforderlich. Mit der Drucksache 2302/2009 wurde die Verwaltung beauftragt, geeignete Flächen für die Entwicklung von Wald aufzuzeigen. Die vorliegende Fläche ist wurde mit der Drs. 1430/ 2010 bereits vorgeschlagen; mit der Ausweisung der Sukzessionsfläche wird der Forderung entsprochen.

Niedersächsisches Forstamt, Schreiben vom 18.03.2016

Zu Planteil B: Von der Planung ist kein Wald betroffen, Bedenken oder Anregungen dazu bestehen nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die auf der externen Kompensationsfläche in Isernhagen vorgesehene Sukzession nicht zu einer Waldentwicklung führen sollte, weil dadurch der raumordnerische Abstand zur westlich liegenden Wohnbebauung unterschritten würde. Diese Vorgabe zum Waldabstand dient dem Schutz der Bebauung und ihrer Bevölkerung ebenso wie dem Schutz des Waldes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Westlich der externen Kompensationsfläche ist eine Wohnbebauung und eine Gärtnerei bzw. ehemalige Baumschule vorhanden, östlich steht eine Reihe alter Hybridpappeln. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist zwischen Wohnbebauung und Wald grundsätzlich Abstand zu halten. Um den Waldrand in Richtung Wohnbebauung niedrig zu halten, sind entsprechende Pflegemaßnahmen vorgesehen, so dass nur niedrig wüchsige Bäume verbleiben.

BUND, Schreiben vom 17.03.2016

Zu Planteil A: Derzeit weist das Gelände um den Gebäudekomplex des Oststadtkrankenhauses einen parkähnlichen Charakter mit zum Teil wertvollen Gehölzbeständen aus überwiegend einheimischen Baumarten auf. Besonders im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände aus

überwiegend einheimischen Baumarten. Darüber hinaus weist das gesamte Gelände eine hohe Anzahl von alten Bäumen auf, die für zahlreiche Tierarten von Bedeutung sind. Das naturschutzfachliche Gutachten von Henschel et al. (2013) verdeutlicht insbesondere die Funktion des Geländes als Jagdgebiet für eine Vielzahl von Fledermausarten.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass auf dem Gelände eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen erfolgen soll. Bei voller Ausnutzung des Geländes wären damit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. In dem städtebaulichen Wettbewerb, den die Stadt Hannover ausgeschrieben hat, wurde als erster Preisträger ein Entwurf gewählt, der zwar eine relativ lockere Bebauung vorsieht, aber dabei die Lage der vorhandenen Bäume nur wenig beachtet. Laut dem baumpflegerischen Gutachten müssen von den insgesamt 322 Bäumen voraussichtlich 112 Bäume gefällt werden. Damit würde etwa ein Drittel des Baumbestandes verloren gehen und so gerade im städtischen Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Strukturen für viele Tierarten (insbesondere Vögel und Federmäuse) unwiederbringlich zerstört.

Würden die zu bebauenden Flächen etwas verschoben, könnte eine Vielzahl an Bäumen erhalten werden. Beispielsweise könnten entlang der Straße „In den Sieben Stücken“ durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen weitere Bäume gesichert werden. Gerade aufgrund der Bedeutung für den Arten und Biotopschutz und im Hinblick auf das Vermeidungsgebot des §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sollten möglichst viele der bestehenden Gehölzbestände erhalten und planungsrechtlich festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Berücksichtigung der im Plangebiet befindlichen, zum Teil wertvollen Grünbestände – insbesondere der Gehölzstrukturen im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich – war bereits als Anforderung im Wettbewerbsverfahren formuliert. Im ausgewählten städtebaulichen Konzept kann durch die Anlage des zentralen Grünzugs und die Gestaltung der Übergangszone zum angrenzenden Kleingartengebiet eine Vielzahl der erhaltenswerten Bäume in die Planung des Wohnquartiers einbezogen werden. Um die Zahl der erhaltenen, besonders wertvollen Gehölze zu erhöhen, wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs die Zuschnitte von Baugrundstücken und Erschließungsflächen verändert. So konnten beispielsweise die prägenden Großbäume an der Krankenhauskapelle und die Baumreihe aus alten Solitär-Eichen im nördlichen Abschnitt der Straße „In den Sieben Stücken“ gesichert werden.

Bei den zu beseitigen den Bäumen im östlichen Teil an der Straße „In den Sieben Stücken“ handelt es sich um Bereiche, in denen relativ junge Bäume den Wirtschaftshof bzw. das Schwesternwohnheim von der Straße und dem öffentlichen Fußweg abschirmen. Starke, besonders erhaltenswerte Bäume stehen hier nicht.

Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten und wäre städtebaulich nicht zu begründen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 beigefügt.

Durch die Umlegung können bebaute und unbebaute Grundstücke im Plangebiet in der Weise neu geordnet werden, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können geregelt und Verkehrs-, Grün- und Bauflächen können zugeteilt werden.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 23.05.2016