

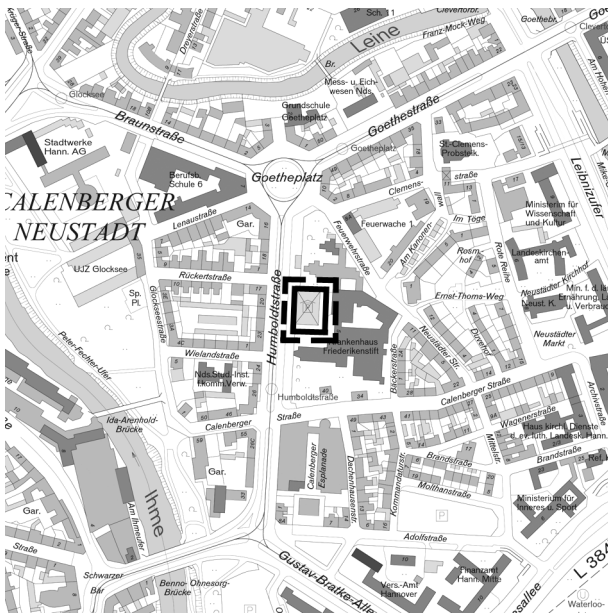
# Begründung

## Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 1695  
-Friederikenstift –  
Bebauungsplan der Innenentwicklung**

**Stadtteil:** Calenberger Neustadt

**Geltungsbereich:**



Das ca. 2.900 qm große Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Krankenhauses Friederikenstift in der Humboldtstraße 5. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt: im Westen durch die Humboldtstraße im Norden, Süden und Osten durch die vorhandene Bebauung des Krankenhauses Friederikenstift.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet einen örtlichen Teilbereich des Friederikenstiftes, einem freigemeinnützigem Krankenhaus in eigener Trägerschaft, das sich dem Diakonischen Werk der Ev.-luth. Landeskirche Hannover als Dachverband angeschlossen hat.

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung um zwei berufsgenossenschaftliche Pflegestationen mit einem Ambulanzbereich und 64 Betten, die in einem Anbau auf der Fläche, auf der sich ein 2-3 geschossiges Parkdeck befand, Platz finden sollen.

Damit verbunden ist die Konzentration unterschiedlicher Einrichtungen, welche derzeit an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet verteilt sind.

Für dieses Vorhaben, das einen wichtigen Beitrag zur Zukunftssicherung des Krankenhausstandortes darstellt, soll mit diesem Bebauungsplan das notwendige Baurecht geschaffen werden.

Die Landeshauptstadt Hannover forciert durch den Abbruch des Parkdecks und der anschließenden Neubebauung eine stadträumliche Aufwertung. Weiterhin soll der Krankenhausstandort in dieser integrierten Lage gestärkt werden.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 417 aus dem Jahr 1968 setzt als Gebietsnutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ fest, enthält jedoch in dem Bereich keine überbaubare Fläche.

Weiterhin werden die beiden Bebauungspläne Nr. 1613 sowie 1036 in Randbereichen tangiert.

Der Bebauungsplan Nr. 1036 befindet sich mit seiner nordwestlichen Randbereichsfläche innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplanes und setzt im betroffenen Bereich ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Hannover“ fest.

Diese Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 1613 befindet sich im nordöstlichen Bereich mit einer Teilfläche innerhalb des neu aufzustellenden Bebauungsplanes. Der darin festgelegte etwa 3,0 m breite Pflanzstreifen wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte aufgrund der bestehenden Bebauungspläne sowie Bezug nehmend auf den geplanten Baukörper.

Im Bebauungsplan wird -entsprechend der Zielsetzung- ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Verwaltung. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Krankenhauses mit ergänzenden Krankenhausnutzungen.

## 3. Städtebauliche Ziele

### 3.1 Verfahren

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches ist es möglich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Diese liegen für den aufzustellenden Bebauungsplan vor:

1. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier die bauliche Erweiterung eines Krankenhauses.
2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

### 3.2 Bauland

Das Krankenhaus wurde bereits im 19. Jahrhundert erbaut und im vergangenen Jahrhundert bis etwa 1970 stetig erweitert.

Die Klinik wird geprägt durch 3 - 6-geschossige Bebauung, der bisher ein 2- bzw. 3-geschossiges Parkhaus vorgelagert war, das bereits Anfang 2008 abgebrochen wurde.

Der 2-geschossige Neubau wurde bereits mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 10,0 m über Oberkante Straßenniveau realisiert.

Die Erschließung der beiden neuen Pflegestationen sowie des Ambulanzbereiches erfolgt über eine verglaste Verbindungsbrücke vom Hauptgebäude (Bestand) aus.

Die ehemalige Vorderkante des Parkhauses zur Humboldtstraße wird mit dem Neubau aufgenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt.

Das Baufenster ist so zugeschnitten, dass sich der geplante Baukörper in die vorhandene stadträumliche Situation einfügt und in seiner Größe in etwa dem ehemaligen Parkdeck entspricht.

Durch eine verglaste Brücke soll eine Anbindung vom Neubau zum bestehenden Gebäude gewährleistet werden. In diesem Bereich ist jedoch ausschließlich Bebauung zulässig, die eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m sicherstellt. Dies ist notwendig, da sich an dieser Stelle Versorgungsleitungen befinden, die zugänglich bleiben müssen.

Eine Baugrenzenüberschreitung auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 2,0 m ist nach Nord, Süd und Ost ausnahmsweise zulässig um eventuell später notwendig werdende Erweiterungen mit untergeordneten Bauteilen zu ermöglichen. An der Baugrenze zur Humboldtstraße hin ist keine ausnahmsweise Grenzüberschreitung zulässig, da an dieser Stelle ein Grünstreifen besteht, der auch planungsrechtlich gesichert ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen im städtischen Verdichtungsraum und den Festlegungen der BauNVO.

Im Hinblick auf die bedeutsame Funktion als Eingangssituation des Krankenhauses sowie Bezugnehmend auf die teilweise historisch wertvolle Bausubstanz des Hauptgebäudes, ist es notwendig, Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe zu treffen. Da Teile des Friederikenstifts im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, muss sich angrenzende Neubebauung besonders behutsam städtebaulich einfügen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Daher soll sich der Anbau dem Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,0 m unterordnen und nicht dominieren. Erforderliche technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern diese mindestens 3,0 m von der Fassade zurückversetzt sind.

Mit der festgesetzten Höhenbegrenzung und der maximal überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass sich die bauliche Erweiterung zur Humboldtstraße der vorhandenen rückwärtig gelegenen raumprägenden Bebauung unterordnet.

Zur Verwirklichung des architektonischen Konzeptes und zur Schaffung einer klaren Abgrenzung zur historischen Bausubstanz sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Anderweitige Dachformen bzw. eine zu hohe Dachneigung würden das Baudenkmal verdecken und somit optisch beeinträchtigen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden im Untergeschoss des neuen Baukörpers sowie mit Außenstellplätzen im östlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen.

### 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch seine innenstadtnahe Lage für alle Verkehrsarten hervorragend verkehrlich angebunden und liegt direkt an der Humboldtstraße.

Die Klinikeinrichtung ist über jeweils eine separate Zu- und eine Ausfahrt erschlossen.

Da sich in der Humboldtstraße ein eigener Gleiskörper der Stadtbahn befindet, kann ausschließlich von Süden eingefahren und in nördlicher Richtung abgelenkt werden.

Der Standort ist an die Stadtbahnlinie 17 angeschlossen, die Haltestelle befindet sich in der Humboldtstraße, Ecke Calenberger Straße. Durch den geplanten Bau des Hochbahnsteiges an der Benno-Ohnesorg-Brücke ist es nicht mehr sinnvoll, die Haltestelle Humboldtstraße in ihrer jetzigen Lage als Hochbahnsteig auszubauen. Sollte langfristig der Bau eines Hochbahnsteiges in der Humboldtstraße forciert werden, dann ist ggf. eine Lage zwischen Goetheplatz und Calenberger Straße sinnvoll. Für Seitenbahnsteige auf besonderen Bahnkörpern in Mittellage ist dann eine Gesamtbreite von ca. 11,8 m zu berücksichtigen. Diese Aspekte sind bei der Festlegung des Straßenkörpers zu prüfen und einzuplanen.

Weitere Stadtbahnlinien sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Zudem verkehren die Buslinien Nr. 120, 300 und 500 in der Humboldtstraße.

Die zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

Zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung der „enercity netz“ sowie der Regen- und Schmutzwasserkanäle der Stadtentwässerung Hannover, wird im Süden des Plangebietes in der Planzeichnung eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Ein weiterer Schmutzwasserkanal liegt im östlichen Planbereich und ist ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert.

Auf den mit Leitungsrechten belasteten Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich weder Bauwerke errichtet, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Zu Reinigungs- und Inspektionszwecken müssen die Einsteigschächte mit Betriebsfahrzeugen angefahren werden. Die hier notwendigen Fahrtrassen sind für entsprechenden LKW-Verkehr zu bemessen und zu befestigen (Bauklasse IV).

Im Plangebiet gilt für Grundstücke über 2.000 qm Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung für das Oberflächenwassers von 60 l/s\*ha . Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten.

Eine Fernwärmeleitung im westlichen Planbereich wird durch ein weiteres 4,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Diese Leitung war bereits partiell durch das vorhandene Parkhaus überbaut und soll auch mit dem Krankenhauserweiterungsbau überbaut werden. Eine Abstimmung mit „enercity netz“ erfolgte. Die Zugänglichkeit zur Fernwärmeleitung ist gewährleistet, da sich im Erdgeschoss eine offene Parkgarage befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken sowie für eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>) grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Da innerhalb des Stadtgebietes (auch außerhalb von ausgewiesenen Verdachtsflächen) verbreitet flächenhafte Auffüllungen oder Areale mit belasteten Böden anzutreffen sind, könnte bei einer Niederschlagswasserversickerung ein Austausch von belastetem Bodenmaterial erforderlich werden, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Lärmschutz**

Das Plangebiet, direkt an der Humboldtstraße gelegen, ist durch Verkehrsimmissionen belastet. Auf dieser Hauptverkehrsstraße verkehren täglich etwa 13.000 Kfz. Die Stadtbahn verursacht weniger Lärm als der motorisierte Individualverkehr und tritt nur in bestimmten Rhythmen auf, während der motorisierte Individualverkehr einen andauernden Lärmpegel verursacht.

Der Schallimmissionsplan weist an den straßennahen Fassaden (Nord-, Süd- und Westfassade) eine Lärmbelastung von etwa 55-60 dB(A) tagsüber auf, nachts etwa 50 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. In der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau– sind keine Orientierungswerte für Krankenhäuser definiert. Für SO-Gebiete wird eine Bandbreite von 45-65 dB(A) am Tag und 35-65 dB(A) in der Nacht je nach Nutzungsart genannt. In Anlehnung an die Immissionsrichtwerte aus der TA Lärm oder der 18. BImSchV für Krankenhäuser können die Richtwerte von 45/ 35 db(A) Tag/ Nacht angesetzt werden. Diese Werte werden überschritten.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden (z.B. Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftung zum Schutz der Nachtruhe) nachgewiesen werden. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in § 7 getroffen.

### **4.2 Naturschutz**

Die Flächen des Plangebietes waren bereits in der Vergangenheit durch die Überbauung des Parkdecks weitgehend versiegelt. Das Plangebiet selbst weist insgesamt keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund des hohen Versiegelungs-grades und der weitgehenden faunistischen und floristischen Verarmung hat das Plangebiet insgesamt nur einen sehr geringen Wert für Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für des Landschaftsbild ist nicht erkennbar.

Bei Ausführung der Planung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich zum Teil alte Gehölzbestände.

Der Abriss der vorhandenen Bausubstanz und die Neuordnung der Stellplatzsituation kann zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Grünbestandes führen.

Soweit Gehölze von der Realisierung der Planung betroffen sind, ist ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzsatzung erforderlich.

Der vorhandene Pflanzstreifen an der Humboldtstraße wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Dieser wird mit einer Pflanzbindung gesichert, um aus gestalterischen Gesichtspunkten eine optische Abgrenzung zwischen Gehweg und Neubau zu erzielen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Dachflächen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten sind. Dies erfolgt insbesondere aus stadtklimatischen und städtebaulichen Gründen, da vom bestehenden Hauptgebäudetrakt die Dachfläche des neuen Baukörpers allseitig einsehbar ist. Sonstige Bepflanzung ist auf dem Grundstück -infolge von Zufahrten und Stellplätzen- nur vereinzelt möglich.

### 4.3 Hochwasserschutz

Nach derzeit maßgeblicher Datenlage befindet sich das Plangebiet vollständig im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Leine nach einem statistisch berechneten hundertjährlichen Hochwasserereignis (sog. HQ 100). Nach § 93 Abs. 1 Satz 1 Nds. Wassergesetz (NWG) sind Überschwemmungsgebiete grundsätzlich in ihrer Funktion als Retentionsfläche zu erhalten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben der Krankenhauserweiterung ist bereits realisiert.

### 4.4 Altlasten

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gehäuft flächenhafte (trümmerschutthaltige) Auffüllungen anzutreffen sind. Derartige Auffüllungen zeichnen sich v. a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und/ oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. So muss bei Erdbewegungen damit gerechnet werden, dass der ganze Aushub oder Teile davon einer gesonderten Beseitigung oder Verwertung (Mehrkosten) zuzuführen sind.

Bei der Baumaßnahme ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

### 4.5 Kampfmittel

Im Plangebiet fanden im 2. Weltkrieg Bombardierungen statt; diese wurden bereits durch Sondierungen bereinigt. Eine Überwachung des Bauaushubes ist sicherzustellen.

### 4.6 Energie

Die Wärmeversorgung der Gebäude sollte über Fernwärme erfolgen.

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffektiven Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllen, als dieses gesetzlich vorgeschrieben ist. Bei energetisch hocheffektiver Bauweise zusammen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, einem hohem Effizienzgrad der Anlagentechnik sowie der Ausnutzung interner Wärmequellen und solarer Wärmeeinträge kann auf einen Großteil der Heizenergie verzichtet werden. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden minimiert und Heizkosten werden eingespart.

Eine effiziente und klimaschonende Bauweise (Passivhausbauweise) kann neben einer Förderung durch die KfW-Bank zusätzlich in Hannover mit proKlima-Fördermitteln gefördert werden. Weiterhin regen wir die aktive Nutzung der Solarenergie in Form von Solarthermieanlagen oder Photovoltaikanlagen (PV) auf den Dächern an.

Kommt eine aktive Nutzung der Solarenergie für den Investor nicht in Betracht, ist es wünschenswert, dass die Dachflächen schon in der Planungsphase interessierten PV-Betreibern zu Mietzwecken angeboten werden. Auch auf Gründächer können PV-Anlagen installiert werden; hier kommen Systeme zum Einsatz, die die Dachhaut nicht durchdringen. Zu diesem Thema bietet die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover ein Beratungsgespräch zwischen dem Investor und/ oder Architekten zusammen mit der proKlima Geschäftsstelle an.

## 5. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juli 2008

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung des Entwurfes am  
09.10.2008 zugestimmt.

gez. Heesch  
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

gez. Seinige  
Städtischer Oberrat

61.11 / 17.07.2008

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Dabei wurden die Abschnitte 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, 3.2 Bauland, 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung, 4.1 Lärmschutz, 4.2 Naturschutz 4.3 Hochwasserschutz und 4.6 Energie aktualisiert und ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
August 2009

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung der  
Satzung am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/ 28.10.2009