

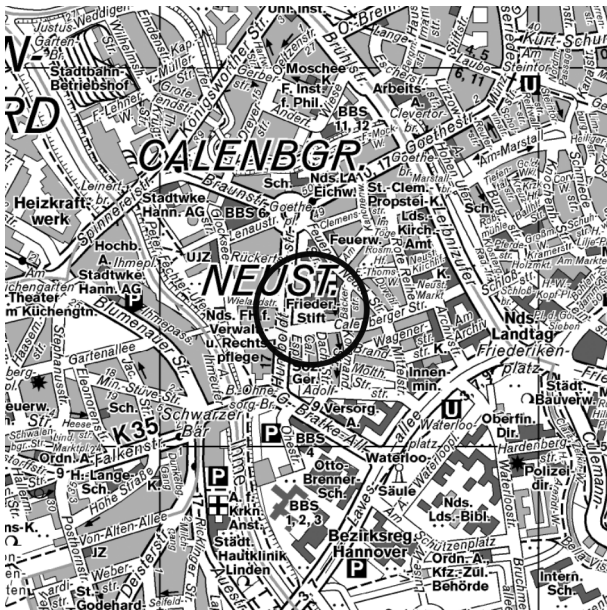
Begründung

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.

Die Klinikleitung beabsichtigt eine Erweiterung für zwei berufsgenossenschaftliche Pflegestationen mit einem Ambulanzbereich und 64 Betten zu erstellen. Mit einem Anbau auf der Fläche, wo sich ein 2-3 geschossiges Parkdeck befand, sollen unterschiedliche Einrichtungen (welche derzeit an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet verteilt sind) an einem Platz konzentriert werden. 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 ist jedoch -aufgrund der geplanten Neubebauung- hinfällig.

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 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 m².
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 Neubau soll 2-geschossig ausgeführt werden und eine maximale Gebäudehöhe von etwa 10,0 m über Oberkante Straßenniveau erhalten.

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze bestimmt. Das Baufenster ist so zugeschnitten, dass sich der geplante Baukörper in die vorhandene stadträumliche Situation einfügt und entspricht in seiner Größe in etwa dem ehemaligen Parkdeck. 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 Bezug nehmend 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 mindest. 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 und Versorgung

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 abgebogen werden.

Der Standort ist an die Stadtbahnlinie 17 angeschlossen, die Haltestelle befindet sich in der Humboldtstraße, Ecke Calenberger Straße. Weitere Stadtbahnlinien sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Zudem verkehrt die Buslinie Nr. 120 in der Humboldtstraße.

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

Zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung der „enercity netz“ im Süden des Plangebietes wird in der Planzeichnung eine entsprechende mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt mit einer Breite von 5,0 m dargestellt.

Im Plangebiet gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers eine Abflussbeschränkung von 60 l/s. Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind anteilig auf den anzuschließenden Grundstücken zurückzuhalten und entsprechend verzögert abzuleiten.

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.

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 zu 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 18005.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Krankenhäuser liegen gemäß DIN 18005 bei 45 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Diese Werte werden überschritten.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials müssen passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude 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 weist insgesamt keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. das Stadtbild auf. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades 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.

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 ist Bestandteil des architektonischen Konzepts und erfolgte insbesondere aus stadtklimatischen und städtebaulichen Gründen, da vom bestehenden Hauptgebüdetrakt die

Dachfläche des neuen Baukörpers allseitig einsehbar ist.
Sonstige Bepflanzung ist auf dem Grundstück -infolge von Zufahrten und Stellplätzen- nur vereinzelt möglich.

4.3 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.

4.4 Kampfmittel

Im Plangebiet fand Bombardierung statt; diese wurden bereits durch Sondierungen bereinigt. Eine Überwachung des Bauaushubes ist sicherzustellen.

4.5 Energie

Anzustreben ist eine Realisierung des Gebäudes mit Transmissionswärmeverlusten, die mindestens 30% niedriger liegen als nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).
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 CO₂-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 Solarthermie-anlagen 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 OE 67.11 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 zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 17.07.2008