

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Ausweisung von Flächen als Sondergebiete „Klinik“ und „Kinderheilanstalt“**
- **Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf „Förderschule“**
- **Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche**
- **Änderung der Festsetzung „Öffentlicher Grünzug“**

Bebauungsplan Nr. 944, 2. Änderung – Arrondierung Gesundheitszentrum Bult Stadtbezirk: **Südstadt -Bult**, Stadtteil: **Bult**

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die südlich des Bischofsholer Damms im Bereich der Förderschule auf der Bult liegende öffentliche Grünverbindung bis zur Janusz-Korczak-Allee, das gesamte Schulgrundstück einschließlich Bolzplatz sowie das Grundstück mit der Einrichtung Teen Spirit Island. Ferner die jetzige Wegeverbindung vom Ende der Fahrbahn der Janusz-Korczak-Allee bis zum Bischofsholer Damm und von dieser Wegeverbindung mittig nach Südwesten verlaufend das Carree zwischen dem Parkplatz, dem Hubschrauberlandeplatz und dem Kinderkrankenhaus auf der Bult mit einer Tiefe von ca 100 m.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet weitestgehend Sonderbaufläche mit den Symbolen Krankenhaus, Schule und Kindertagesstätte sowie am nördlichen Rand allgemeine Grünfläche fest. Im Umfeld des Plangebietes ist eine Hauptverkehrsstraße (Bischofsholer Damm) und eine gemischte Baufläche dargestellt. Die allgemeine Grünfläche grenzt im Osten an die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die in Hannover ansässige Sophienklinik beabsichtigt, ca. 6.900 m² städtische Grundstücksflächen am Bischofsholer Damm zu erwerben, um dort einen drei- bis viergeschossigen Klinikneubau zu errichten. Die Klinik unterhält heute zwei Klinikstandorte, die an dem neuen Standort in einem modernen Gebäude zusammengefasst werden sollen. Das Grundstück gehörte ehemals zu dem Areal der Förderschule auf der Bult an der Janusz-Korczak-Allee, die sich in Trägerschaft der Region Hannover befindet. Das städtische Grundstück gehört heute nicht mehr zu dem Schulgrundstück, ist aber im Bebauungsplan Nr. 944, 1. Änderung als Sondergebiet Pädagogisch-Therapeutisches Zentrum festgesetzt. In diesem Sondergebiet liegt das Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen. Die östliche Teilfläche wird heute durch die Drogentherapieeinrichtung Teen Spirit Island als Außenfläche genutzt. Vorgesehen ist eine Flächenarrondierung zugunsten der Drogentherapieeinrichtung in südlicher Verlängerung des heutigen Grundstückes an der Janusz-Korczak-Allee, das heute noch zu dem Schulgrundstück der Förderschule gehört.

Die Region Hannover beabsichtigt, das Gebäude der Förderschule auf der Bult durch einen Neubau unter Einbezug einer Teilfläche des benachbarten öffentlichen Grünzuges zu ersetzen.

Darüber hinaus sollen für die Stiftung „Hannoversche Kinderheilanstalt“, die Trägerin des Kinderkrankenhauses, des sozialpädiatrischen Zentrums sowie der Drogentherapieeinrichtung

Teen Spirit Island auf dem Areal auf der Bult ist, auf Flächen nördlich des Kinderkrankenhauses bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 944, 1. Änderung zwar als Sondergebiet Kinderkrankenhaus festgesetzt, liegt aber außerhalb der überbaubaren Fläche.

Für die Umsetzung dieser Planungsabsichten ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die geplanten Festsetzungen der unterschiedlichen Sondergebiete sowie die Fläche für Gemeinbedarf sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Seit den 1980-er Jahren ist auf den nördlichen Flächen der ehemaligen Pferderennbahn auf der Bult im Stadtteil Bult ein Zentrum für überwiegend medizinisch-therapeutische Einrichtungen entstanden. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 944, 1. Änderung sind diese Nutzungen der sogenannten „Troika“ als Sondergebietsnutzungen mit den näheren Bezeichnungen Kinderkrankenhaus, Sozial-Pädiatrisches Zentrum und Personal-Kindertagesstätte sowie Pädagogisch-Therapeutisches Zentrum festgesetzt. Im Westen liegt ein öffentlicher Grünzug, der den Bischofsholer Damm mit dem Naherholungsgebiet Alte Bult verbindet. Die im Folgenden skizzierten Neubauabsichten erfordern die Anpassung des Planungsrechts.

2.1 Fläche für Gemeinbedarf - Förderschule

Auf der Fläche nördlich der Janusz-Korczak-Allee hat die „Förderschule emotionale und soziale Entwicklung auf der Bult“ ihren Standort; sie befindet sich in Trägerschaft der Region Hannover. Das Schulgebäude ist stark sanierungsbedürftig und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Regionsversammlung hat im Juni 2011 beschlossen, dass der Neubau der Förderschule auf der Bult auf der Basis des 2011 im durchgeführten Architektenwettbewerb erstprämiierten Entwurfs realisiert werden soll. Nach heutigem Stand soll Anfang Januar 2013 Baubeginn sein.

An dem Wettbewerb haben 30 Planungsbüros teilgenommen. Das Preisgericht hat am 24.01.2011 den 1. Preis an das Büro ahrens grabenhorst architekten BDA aus Hannover vergeben. Ein 3. und 4. Preis wurde an das Büro Klein & Sängler Architekten, München und das Büro Architekten BDA Venneberg & Zech, Hannover, vergeben. Ein 2. Preis wurde nicht verteilt.

Der prämierte Entwurf wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet: „Das Raumprogramm der neuen Förderschule wird in einem dreigeschossigen parallel zur Lindemannallee ausgerichteten und gestreckten Baukörper konzentriert. Diese prinzipielle Grundentscheidung bringt sowohl städtebauliche als auch freiräumliche Vorteile. Der Neubau fügt sich nahezu selbstverständlich in das Gesamtensemble der Kinderheilanstalt auf der Bult ein. Er wahrt in wohlthuender Art und Weise den breiten Grünraum zwischen dem Neubau der Bahn und dem Schulareal. Das Konzept verursacht einen vergleichsweise geringen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Die Vorgabe zum Erhalt des Bestandsgebäudes der Schule während der Neubauphase wird eingehalten. Die Positionierung des Neubaus schafft ein campusartig organisiertes Areal mit plausiblen Zuordnungen von Gebäudezugängen, Pausenhof und Sporteinrichtungen.(...)“

Das neue Schulbaukonzept berücksichtigt, dass der Schulbetrieb während der Bauphase aufrecht erhalten werden kann und die bestehende Sporthalle dauerhaft erhalten bleibt. Die geplanten drei Neubauten sollen sich wie bisher zur Janusz-Korczak-Allee hin orientieren, so dass die nördlichen Grundstücksflächen von einer Bebauung weiterhin freigehalten werden. Der

nach Süden dicht an die Janusz-Korczak Allee herangerückte dreigeschossige Baukörper soll gemeinsam mit der vorhandenen Sporthalle den Vorplatz der Schulanlage ausbilden. Eine zweite Turnhalle soll nach Abriss des Bestandsgebäudes nördlich der vorhandenen Turnhalle und ein weiterer Bau nördlich des neuen Hauptgebäudes ebenfalls nach Abriss des Bestandes errichtet werden. Stellplatzflächen sind auf dem östlichen Teil der Vorfläche an der Janusz-Korczak-Allee geplant.

Um diese Ziele zu erreichen soll eine Teilfläche des öffentlichen Grünzuges der Fläche für Gemeinbedarf - Förderschule zugeschlagen werden. Die Funktion der Grünzuges wird dadurch im Grundsatz nicht eingeschränkt, der angelegte Fußweg muss in diesem Teilbereich jedoch verlegt werden. Einige der Bäume am östlichen Rand des Grünzuges werden gefällt werden müssen. Eine genaue Bestandsaufnahme wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan soll hinsichtlich der überbaubaren Flächen dahingehend angepasst werden.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 944, 1. Änd. festgesetzte Sondergebiet Pädagogisch-Therapeutisches Zentrum entspricht im nordöstlichen Bereich nicht mehr den heutigen Nutzungen bzw. Flächenzuschnitten. In diesen Bereichen ist eine Neuausweisung eines Sondergebietes Klinik und eines Sondergebietes Kinderheilanstalt geplant.

Der nördliche Teil des Schulgrundstückes am Bischofsholer Damm ist nicht bebaut und durch alten Baumbestand und Spielflächen geprägt. Daran grenzt ein städtisches Grundstück an, auf dem als Zwischennutzung ein temporärer Bolzplatz angelegt wurde, der von den Patienten der Hannoverschen Kinderheilanstalt und den Schülern und Schülerinnen der Förderschule genutzt wird. Der Bolzplatz ist ebenfalls umgeben von altem Baumbestand. Im Osten grenzt ein städtisches Grundstück an, auf dem die Hannoversche Kinderheilanstalt die Drogentherapieeinrichtung Teen Spirit Island betreibt.

2.2 Sondergebiet Klinik

Die in Hannover ansässige Sophienklinik beabsichtigt, ein ca. 5.100 m² großes städtisches Grundstück am Bischofsholer Damm unter Einbezug einer Teilfläche des durch die Drogentherapieeinrichtung genutzten Areals zu erwerben, um dort einen drei- bis viergeschossigen Klinikneubau zu errichten, in dem die bisherigen zwei Klinikstandorte zusammengefasst werden sollen. Planungsrechtlich ist das Grundstück als Sondergebiet „Pädagogisch- Therapeutisches Zentrum“ festgesetzt. Es liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Flächen sollen nun als Sondergebiet Klinik mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung festgesetzt werden. Im Süden und Osten sollen ca. 45 Stellplätze angelegt werden, die durch ein Baumraster gegliedert werden. Die Erschließung soll über den Bischofsholer Damm und die Janusz-Korczak-Allee erfolgen.

Die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. In dem Plangebiet stehen ca. 40 Bäume, davon 7 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover unterliegen. Welche Bäume in das Bauungskonzept integriert und welche Ausgleichspflanzungen realisiert werden können, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Verlegung Sportfläche

Der Bolzplatz auf dem städtischen Grundstück am Bischofsholer Damm hatte seinen Standort ursprünglich auf dem Gelände des Kinderkrankenhauses. Als Anfang der 2000er Jahre die Kinder- und Jugendpsychiatrie erweitert wurde, erfolgte eine als temporär vereinbarte Verlagerung des Bolzplatzes auf die städtische Fläche am Bischofsholer Damm. Die Stadt

Hannover hat der befristeten Nutzung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Bolzplatz erneut verlagert wird, wenn eine andere Verwendung – wie dies nun der Fall ist - ansteht. Eine Verlagerung der Sportfläche wird als Voraussetzung für die Vermarktung des Grundstückes gesehen.

Als neuer und dauerhafter Standort des Bolzplatzes ist eine Fläche auf dem benachbarten Schulgrundstück im Einvernehmen mit der Region und der Schulleitung sowie der Kinderheilanstalt vorgesehen. Eine Nutzung auch durch Patienten der Kinderheilanstalt soll sichergestellt werden.

Die Sophienklinik hat eine Kostenübernahme für die Herstellung der Sportfläche vor Baubeginn zugesagt. Dies soll in einer Kostenübernahmeerklärung vertraglich gesichert werden.

2.3 Sondergebiet I Kinderheilanstalt

Im östlichen Gebiet des heutigen Sondergebiets Pädagogisch-therapeutisches Zentrum hat, wie oben erwähnt, die Drogentherapieeinrichtung Teen Spirit Island, die sich in Trägerschaft der Hannoverschen Kinderheilanstalt befindet, seit Jahren ihren Standort. Für die Ausweisung des Sondergebietes Klinik ist eine Anpassung des Grundstückszuschnittes erforderlich. Eine nördliche Teilfläche, die heute als Spiel- und Sportfläche genutzt wird, soll dem Sondergebiet Klinik zugeschlagen werden. Als Ausgleich zu der Fläche im Norden soll die Einrichtung in Verlängerung des südlichen Grundstückes eine Fläche erhalten, die heute zum Grundstück der Förderschule gehört. Die Fläche soll künftig als Sondergebiet I Kinderheilanstalt festgesetzt werden. Die Veränderung des Flächenzuschnittes für das Drogentherapiezentrum erfolgt im Einvernehmen mit der Hannoverschen Kinderheilanstalt und der Region Hannover. Die Teilfläche auf dem Grundstück der Förderschule wird verzichtbar, da die Region Hannover wie oben beschrieben beabsichtigt, den stark sanierungsbedürftigen Schulbau durch einen Neubau zu ersetzen.

Das bestehende eingeschossige Gebäude der Drogentherapieeinrichtung liegt weitestgehend innerhalb der im B-Plan 944, 1. Änd. festgesetzten überbaubaren Fläche. Zusätzliche Baurechte werden durch die Anpassung des Planungsrechtes nicht geschaffen und daher kein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet.

2.4 Sondergebiet II Kinderheilanstalt

Für die Hannoversche Kinderheilanstalt sollen nördlich des Kinderkrankenhauses Auf der Bult Flächen für eine bauliche Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Die überbaubaren Flächen in dem Sondergebiet Kinderkrankenhaus sollen zu diesem Zweck nach Norden erweitert werden. Zulässig soll eine Bebauung bis zu drei oder vier Geschossen sein. Bei der Fläche handelt es sich um eine Rasenfläche mit geringem Baum- und Strauchbewuchs.

3. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen.

Die bestehenden Einrichtungen sind über die Janusz-Korczak-Allee erschlossen und über die Lindemannallee und den Bischofsholer Damm an das übergeordnete Straßensystem angebunden. Das neue Sondergebiet Klinik soll über eine im nordwestlichen Grundstücksabschnitt liegende Ein- und Ausfahrt am Bischofsholer Damm (um den Kreuzungsverkehr nicht zu behindern) erschlossen werden. Ein- und Ausfahrten sind wegen der

Stadtbahntrasse nur nach rechts möglich. Eine weitere Zufahrt soll am östlichen Ende auf die Janusz-Korczak-Allee münden, ohne den Verkehr im Kreuzungsbereich zu behindern.

Der Straßenabschnitt der Janusz-Korczak-Allee, der zwischen Bischofsholer Damm und Wendekreis der Janusz-Korczak-Allee im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, soll künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Stadtbahnlinie Nr. 6, Haltestelle Kinderkrankenhaus auf der Bult, und der Buslinie 370

4. Umweltbelange- Ersteinschätzung

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern auseinandersetzen wird und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Bisher liegen folgende Erkenntnisse über Umweltbelange vor.

4.1 Naturschutz und Artenschutz

Durch den Bebauungsplan werden in Teilbereichen neue Baurechte geschaffen. Die Eingriffsregelung kommt daher voraussichtlich zur Anwendung.

Auf den Flächen, wo neue Baurechte geschaffen werden sollen, ist bereits eine Bestandserhebung der Bäume vorgenommen worden. Auf den Flächen am Bischofsholer Damm, auf denen sich die Sophienklinik ansiedeln will, befinden sich ca. 40 Bäume. Davon unterliegen 7 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Auf den geplanten Bauflächen innerhalb der Sondergebietes Kinderheilanstalt befindet sich ebenfalls ca. 10 Bäume. Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, welche Bäume erhalten bleiben und in welchen Bereichen durch Pflanzstreifen Bäume und Sträucher planungsrechtlich gesichert und Neupflanzungen geplant werden können. Weitere Baumerhebung und Bewertung werden im weiteren Verfahren durchgeführt.

Eine gutachterliche Untersuchung (Dr. Denker 2011) hat die Avifauna, die Biotoptypen und das Fledermausvorkommen über den Zeitraum der Vegetationsperiode 2011 für die Plangebiete erfasst, in denen neue Baurechte geschaffen werden sollen. Hinsichtlich der Avifauna wurden insgesamt 10 Brutvogelarten und 10 Gastvogelarten festgestellt. Von den 10 Brutvogelarten ist keine Art auf der Roten Liste Niedersachsens (RL NDS) als gefährdet eingestuft. Unter den Gastvögeln befinden sich keine gefährdeten Arten der RL NDS. Mit dem Haussperling und dem Star wurden lediglich zwei Arten der Vorwarnliste festgestellt. In einer Gesamtbetrachtung ist die Anzahl als gering einzustufen. Da keine gefährdete Vogelart mit einem Revier das Gebiet zur Brut nutzte, kommt dem Plangebiet noch nicht einmal lokale Bedeutung zu.

Es wurden 7 Biotoptypen festgestellt, die den Biotoptypengruppen „Grünanlagen der Siedlungsbiotope“ und „Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen“ zuzuordnen sind.

Hinsichtlich der Fledermäuse wurde festgestellt, dass sie das Gebiet nicht zur Jagd nutzen und nur einzelne Überflüge in großer Höhe stattfanden.

4.2 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der Hauptverkehrsstraße Bischofsholer Damm und der B3 (Messeschnellweg) sowie der Lindemannallee und in untergeordnetem Maße der Janusz-Korczak-Allee ein.

Im Schallimmissionsplan von 2009 wird für die Tagstunden für die Grundstücke direkt am Bischofsholer Damm ein Pegel von > 60 - 65 dB (A) bzw. direkt an der Straße > 65 - 70 dB (A) und für die rückwärtigen Grundstücke ein Pegel von > 55 – 60 dB (A) angegeben. Für die Nachtstunden wird ein Pegel von > 55 – 60 dB (A) bzw. direkt an der Straße von > 60 - 65 dB (A) und für die rückwärtigen Grundstücke von < 50-55 dB (A) bzw. > 45 – 50 dB (A) angegeben.

Die geplanten Gebäude müssen voraussichtlich durch passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung angemessener Innenpegel gewährleisten. Diesbezügliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Das Plangebiet liegt in der Umweltzone.

4.3 Boden

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand befindet sich in der geplanten Erweiterung des Sondergebietes Kinderheilanstalt eine Altablagerung, die aus der Verfüllung eines ehemaligen Teiches resultiert. Diese Altablagerung soll im weiteren Verfahren untersucht werden. Mit trümmerschuttartigen Auffüllungen ist im angefragten Bereich zu rechnen.

6. Kosten

Der Stadt entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/03.11.11