**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes Landhaus
an der Podbielskistraße / Ecke Pasteurallee**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1801 -Alteneinrichtung Podbielskistraße / Pasteurallee -

Stadtbezirk 4: Buchholz - Kleefeld
Stadtteil: Groß-Buchholz

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1801 liegt in dem Stadtteil Groß-Buchholz. Er umfasst die Grundstücke Podbielskistraße Nr. 374 (Flurstück 3/74; Flur 10; Gemarkung Groß-Buchholz) und Pasteurallee Nr. 2 bis 6A (Flurstücke 3/75, 3/85, 3/86, 3/79; Flur 10; Gemarkung Groß-Buchholz) mit einer Gesamtgröße von rund 9.325 m².

2. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bebaut und werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Landhaus Tilgner GmbH & Co KG, Podbielskistr. 374, 30659 Hannover und der Tilgner GbR (Pasteurallee 2 / 2A).

Der Gebäudebestand weist maximal zwei Vollgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse auf. Die gärtnerisch angelegten Außenbereiche werden durch den z.T. alten Gehölzbestand mit Laub- und Nadelbäumen geprägt. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Podbielskistraße, im Nordosten durch die Pasteurallee sowie im Südosten und Südwesten durch Wohngrundstücke begrenzt. Es ist über verschiedene Stadtbahn- und Buslinien mit Haltpunkten in Fußwegentfernung sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes mit den Grundstücken Podbielskistraße Nr. 374 sowie Pasteurallee Nr. 2 und 2A wird bereits als Alten- und Pflegeheim genutzt. Das Seniorenheim, das seit fast 50 Jahren als Familienbetrieb an dem heutigen Standort geführt wird, verfügt derzeit über insgesamt 54 Bewohnerzimmer, aufgeteilt in 11 Doppel- und 43 Einzelzimmer. Zu den Gemeinschaftsbereichen des Heimes gehören neben dem parkähnlichen Garten u.a. Terrassen, Balkone, Aufenthaltsräume sowie Gemeinschaftsbereiche im ehemaligen Bauernhaus.

Das Alten- und Pflegeheim soll am Standort gesichert und durch einen dreigeschossigen Anbau ergänzt werden. Hierzu sollen die Grundstücke Pasteurallee 4, 4A, 6 und 6A, die derzeit noch eine Einfamilienhausbebauung in Form von Doppelhäusern aufweisen, neu überbaut und die Gartenflächen in die Parkanlage des Seniorenheimes mit einbezogen werden. Mit dem Neubau wird das Heimangebot um 54 zusätzliche Bewohnerplätze erweitert.

Das Wohnkonzept des Landhauses, bei dem die Bewohner in Wohngemeinschaften mit eigener Küche und großzügigen Gemeinschaftsräumen zusammenleben, stößt aber, aufgrund der großen Nachfrage und dem zunehmenden Wunsch nach Einzelzimmern, im Bestand an seine Grenzen. Durch den Neubau und die Veränderungen in der gesamten Einrichtung soll der Betrieb nun zukunftssicher aufgestellt werden. Damit wird nicht nur der Rückbau von Doppelzimmern im Altbau ermöglicht, es wird darüber hinaus auch den Anforderungen an eine zeitgemäße moderne Pflege entsprochen. Mit der Erweiterungsplanung wird auch besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und Organisation der Einrichtung als moderner Arbeitsplatz gelegt, um Betriebsabläufe zu optimieren und die Mitarbeiterzufriedenheit zu erhöhen.

Das von dem Haupthaus abgesetzte Bestandsgebäude an der Podbielskistraße (ehemalige Remise) soll für medizinisch-soziale Zwecke im Erdgeschoss sowie für Besucherzimmer im Obergeschoss umgenutzt werden. Der Umbau beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf das Gebäudeinnere.

Die im Bestandsgebäude an der Pasteurallee Nr. 2 und 2A im obersten Geschoss liegende Wohnung wird erweitert und soll als Wohnung für die Betriebsinhaberin genutzt werden, alternativ könnten hier Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wohnen.

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Fluchtlinienplanes Nr. 845, mit dem der einzuhaltende Abstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wird. Darüber hinaus sind die Grundstücke dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzurechnen. Danach müssten sich künftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Mit dem geplanten Erweiterungsbau wird der Anteil der überbauten Grundstücksfläche im Vergleich zum Bestand erhöht und die Bebauung aufgrund der geplanten Gebäudelänge von einer offenen in eine geschlossene Baustruktur gewandelt. Eine Umsetzung der vorliegenden Planung für das Seniorenheim ist auf der Grundlage des gültigen Städtebaurechts nicht möglich, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan mit der angestrebten Nutzung eines Alten- und Pflegeheimes, welches nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den in Wohngebieten allgemein zulässigen Wohngebäuden zuzurechnen ist, entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Für das Umfeld des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan folgendes dar:
- Im Nordwesten: Hauptverkehrsstraße (Podbielskistr.) mit Stadtbahnlinie sowie gemischte Baufläche und Wohnbaufläche
- im Nordosten: Hauptverkehrsstraße (Pasteurallee) sowie gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Klinikum Oststadt – Heidehaus (für diesen Bereich wird derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt).
- Im Süden: Wohnbaufläche und Grünflächen entlang des Mittellandkanals

4. Städtebauliche Situation

Von dem Plangebiet aus sind die Hannoversche Innenstadt und der Messeschnellweg sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahnen A2 und A7 über die Podbielskistraße gut mit dem Auto zu erreichen. Außerdem ist der Standort über die Pasteurallee und die weiterführenden Straßen mit den östlichen Stadtteilen Hannovers verknüpft.

In fußläufiger Entfernung liegen die Stadtbahnhaltestellen Noltemeyerbrücke (Entfernung ca. 430 m / der Linien 3, 7 und 9) und In den sieben Stücken (Entfernung ca. 230 m / der Linien 3 und 7), über welche u.a. die Stadtmitte und der Hauptbahnhof ohne Umsteigen schnell erreicht werden können. Zudem befinden sich im Umfeld auch die Bushaltestellen der Linien 125, 123 und 631.

Der Mittellandkanal mit begleitenden Grün- und Naherholungsflächen sowie der Buchholzer Windmühle liegen nur ca. 370 m entfernt. Zu ihnen kann man über den durchgängigen Fuß- und Radweg entlang der Pasteurallee in nur wenigen Minuten gelangen.

Das Einkaufszentrum Klein-Buchholz mit seinen unterschiedlichen Einzelhandelsangeboten liegt in ca. 420 m Fußwegentfernung und wird durch weitere Geschäfte an der Sutelstraße sowie am Geha-Platz ergänzt.

Während die stark durchgrünten Wohngrundstücke südlich und westlich des Plangebietes vorrangig durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss geprägt sind, werden die Flächen im Osten derzeit noch durch das Klinikum Oststadt-Heidehaus dominiert. Nach Aufgabe dieses Krankenhausstandortes soll der Bereich aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage und der Nähe zu Naherholungs- und Versorgungsbereichen umstrukturiert und zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet, der Wettbewerb ist abgeschlossen und der Sieger-Entwurf wird durch den Preisträger konkretisiert.

Nördlich des Plangebietes bestimmen vorrangig mehrgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude das örtliche Erscheinungsbild an der Podbielskistraße.

5. Bau- und Nutzungskonzept

Bebauung

Für den Erweiterungsbau des bestehenden Alten- und Pflegeheimes Landhaus wird zunächst der Abriss der Wohngebäude Pasteurallee Nr. 4 und 4A sowie Nr. 6 und 6A erforderlich. In Anlehnung an die offene Baustruktur auf den angrenzenden Wohngrundstücken wird dann parallel zur Pasteurallee der neue, höhengestaffelte und gegliederte Gebäudekomplex errichtet. Er besteht faktisch auch aus drei, durch gläserne Zwischentrakte baulich verbundenen Baukörpern mit jeweils drei Geschossen und einem Satteldach, wobei das dritte Geschoss etwas zurückgesetzt im Dachbereich angeordnet ist. Der Erdgeschossfußboden liegt ca. 1,2 m über Geländeniveau. Mit einer Traufhöhe von ca. 6,8 m oberhalb des zweiten Vollgeschosses und einer Firsthöhe von ca. 12,8 m werden die Gebäudehöhen der Nachbarbebauung übernommen. Diese drei Baukörper werden durch deutlich zurückgesetzte und ca. 10,1 m hohe transparent gestaltete Zwischentrakte miteinander verbunden, die als oberen Abschluss Flachdächer aufweisen. Nur der Zwischentrakt mit Anbindung an den neuen eingeschossigen Saal und den Gebäudebestand erhält ebenfalls ein Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 11,8 m.

Mit dem Anbau werden ergänzend zum Bestand weitere 51 Zimmer geschaffen. Die neuen Zimmer sind unterteilt in 48 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer. Alle Zimmer verfügen über eigene Sanitärräume. In den zurückgesetzten Zwischentrakten liegen die Gemeinschaftsbereiche für die einzelnen Wohngruppen jeweils mit eigener Küche, unterschiedlichen Sitz-

gruppen und verschiedenen Beschäftigungsangeboten für die Heimbewohnerinnen und -bewohner.

Der Erweiterungsbau wird teilunterkellert. In der Teilunterkellerung sind eine Küche und Funktionsräume untergebracht. Die bauliche Verbindung zum bestehenden Altenheim erfolgt über diesen Keller und über das Erdgeschoss.

Als Bindeglied im Erdgeschoss fungieren der neue eingeschossige Saal und die verglasten Flure. Diese mit einem Flachdach versehenen Gebäudeteile haben eine Höhe von ca. 4,9 m. Die Glasgänge führen vom Objekt Pasteurallee Nr. 2 und 2A entlang am Saal bis zum Foyer des Haupteinganges an der Podbielskistraße 374. Hier werden im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes einige Räume für die Heimleitung und die Verwaltung umgebaut. Die durch die Aufgabe des Speiseraumes frei werdenden Flächen im Bestand ermöglichen die Einrichtung eines großzügigen Veranstaltungsraumes.

Die heute bereits im Dachgeschoss des Gebäudes Pasteurallee Nr. 2 und 2A vorhandene Wohnung soll um ca. 20 m² erweitert werden. Sie wird als sogenannte „Altenteiler-Wohnung“ durch die Heimgründerin bewohnt und ist perspektivisch als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Alten- und Pflegeheimes vorgesehen

Darüber hinaus soll auch das Nebengebäude an der Podbielskistraße (ehem. Remise), das bis vor wenigen Jahren durch den Waldorf-Kindergarten angemietet war, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Räume im Erdgeschoss sollen für medizinisch-soziale Dienste (wie Tagespflege, Arztpraxis) und die Räume im Obergeschoss als Besucherzimmer umgebaut werden. Die Besucherzimmer sind als Angebot des Heimes für auswärtige Angehörige von Heimbewohnern vorgesehen, wenn besondere Lebenssituationen (z.B. Krankheit) eine längere Anwesenheit erfordern.

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem ca. 9.390 m² großen Grundstück wird heute bei einer realisierten überbauten Grundfläche von ca. 2.340 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 erzielt. Durch den geplanten Erweiterungsbau erhöht sich die durch Gebäude versiegelte Grundfläche um ca. 1.020 m² auf eine GRZ von 0,36.

Insgesamt umfasst der Ergänzungsbau mit Saal und Teilunterkellerung eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 3.400m².

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Haupteinganges und der Besucherparkplätze wird auch weiterhin über den heutigen Zugang von der Podbielskistraße aus erfolgen. Dagegen sollen die zwei bestehenden Grundstückszufahrten an der Pasteurallee künftig vorrangig für betriebliche Zwecke und durch das Heimpersonal genutzt werden.

Mit dem angestrebten Bau- und Nutzungskonzept werden insgesamt 23 Einstellplätze auf dem Grundstück als notwendig erachtet. Dazu gehören die 11 Einstellplätze (ESP) an der Podbielskistraße 374. Die bereits vorhandene Grundstückszufahrt an der Pasteurallee Nr. 4 und 4A wird für die Zufahrt zur Tiefgarage mit 6 ESP und den beiden ebenerdigen Personal-Einstellplätzen sowie zur Anlieferung der neuen Küche im Erweiterungsbau genutzt. In diesem Bereich wird auch ein Entsorgungsplatz geschaffen, auf dem Abfallcontainer stehen, die gegenüber der Pasteurallee sichtgeschützt und durch Mauern abgeschottet sind. Im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt Pasteurallee Nr. 6 und 6A sind weitere 4 ebenerdige Einstellplätze vorrangig für das Heimpersonal angeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der neuen Bebauung stehen in den angrenzenden Straßenräumen der Podbielskistraße und der Pasteurallee folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Fernwärme
- Gas
- Strom/Starkstrom,
- Telekommunikation.

Die Entsorgung erfolgt über die Podbielskistraße und die Pasteurallee. Der Abfall wird zentral und hausnah im Bereich der Grundstückszufahrt Pasteurallee Nr. 4 sichtgeschützt untergebracht.

7. Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft / Artenschutz

Mit der Baumaßnahme wird eine Grundstücksversiegelung vorgenommen, die über das heute nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgeht.

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet ist Baumbestand vorhanden, der aufgrund seines Stammumfanges von mind. 60 cm in 1 Meter Höhe gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover erhaltenswert ist. Insofern ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

Soweit der Standort und der Zustand der Bäume dies zulassen, sollen sie erhalten und in die Freiraumplanung für den privaten Park des Heimes integriert werden. Bäume, die wegen des Erweiterungsbaus gefällt werden müssen, werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Dies wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt untersucht, abschließende Ergebnisse liegen deshalb noch nicht vor.

Artenschutz
Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, sind zu untersuchen und ggf. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen.

7.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen der angrenzenden Straßen Podbielskistraße und Pasteurallee ein. Besonders zu beachten sind dabei die Einwirkungen auf den geplanten Neubau an der Pasteurallee, während bei der Altsubstanz der Bestandsschutz gilt. Für allgemeine Wohngebiete sind nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Werte von 55 dB am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und Werte von 45 bzw. 40 dB in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) einzuhalten.

Nach den Lärmemissionskarten der Stadt Hannover ist an der Pasteurallee 4 und 4A sowie 6 und 6A in einer Berechnungshöhe von 2,80 m durch den Straßenverkehr von der Podbielskistraße und der Pasteurallee am Tag mit Werten von 60 – 65 dB(A und im Bereich der heutigen Vorgärten mit 65 – 70 dB(A) zurechnen. Letzteres wäre insbesondere bei der Anord-

nung und Ausrichtung von Terrassen oder Balkonen zu beachten, wenn diese in den Vorgartenbereich hineinragen sollten. In der Nacht erreichen die Lärmpegel im Bereich des Neubaus Werte von 50 – 55 dB(A) und in den Vorgärten von 55 - 60 dB(A). Durch die Stadtbahn auf der Podbielskistraße werden Lärmpegel von 45 bis 50 dB(A) am Tag und 40 bis 45 dB(A) in der Nacht erreicht.

Deshalb ist davon auszugehen, dass bei dem Erweiterungsbau für die östlichen Fassaden entlang der Pasteurallee erhöhte Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die gesetzlich erforderlichen Innenpegel eingehalten werden.

Da der Neubau als geschlossene Bauzeile zusammen mit dem Bestandsgebäude das parkähnliche Gelände des Heimes gegenüber dem Straßen- und Stadtbahnverkehr abschirmt, können hier lärmgeschützte Außenbereiche zum Aufenthalt im Freien für die Heimbewohnerinnen und -bewohner angeboten werden.

Mögliche Lärmemissionen durch den Krankenhausbetrieb des Klinikums Oststadt - Heidehaus (Not- und Rettungsfahrzeuge, Besucherstellplätze) werden mit der Aufgabe des Krankenhausstandortes entfallen. Im Rahmen der geplanten Um- bzw. Nachnutzung dieses Geländes werden derzeit von der Stadt Lärmuntersuchungen veranlasst, die auch die Westseite der Pasteurallee mit einbeziehen. Ergebnisse oder Erkenntnisse zu Auswirkungen auf das Bauvorhaben liegen noch nicht vor.

7.3 Boden und Baugrund

Ein Gutachten zur Baugrundbeschaffenheit liegt derzeit nicht vor. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück ist jedoch nicht mit besonderen Anforderungen bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu rechnen.

Erkenntnisse oder Hinweise zu Kampfmittelfunden oder Altlasten-Verdachtsflächen liegen derzeit nicht vor.

8. Kosten

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 16.05.2014 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Mai 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter