

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

Ausweisung urbaner Gebiete sowie eines Sondergebietes (Klinik)

Stadtbezirk: Nord

Stadtteil: Nordstadt

Bebauungsplan Nr. 1934 An der Strangriede

Inhalt

Inhalt	1
1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Planungsvorgaben	4
3.1 Bestehendes Bauplanungsrecht.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Planungsziele	5
5. Erschließung	7
5.1 Straßenverkehr	7
5.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr	7
5.3 Radverkehr	7
5.4 Rettungsverkehr	7
6. Umweltverträglichkeit	7
6.1 Flora.....	7
6.2 Fauna.....	8
6.3 Störfallbetriebe	8
6.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	8
6.5 Lärmbelastungen	8
6.6 Sonstiges	9
7. Ver- und Entsorgung	9
7.1 Fernwärmeversorgung	9
7.2 Niederschlagswasser	9
7.3 Abfallentsorgung	9
8. Wasserhaushalt	9
8.1 Überschwemmung- und Hochwasserrisiko.....	9

8.2 Starkregen	9
9. Kosten.....	10

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtbezirk Nord, Stadtteil Nordstadt, gelegen zwischen Haltenhoffstraße und neuen St. Nikolai Friedhof. Er liegt zudem in einer verkehrlich gut angebundenen Lage im Umfeld der S-Bahnhaltestelle Hannover-Nordstadt und der U-Bahnhaltestelle Haltenhoffstraße.

Im Norden wird der Geltungsbereich von den Straßen „Herrenhäuser Kirchweg“ (Nordost) und „Haltenhoffstraße“ (Nordwesten) begrenzt. Die östliche Grenze wird durch den „Schneiderberg“ gebildet. Die südliche Grenze verläuft entlang „An der Strangriede“ bis zur Kreuzung mit dem „Herrenhäuser Kirchweg“.

Der rd. 6,7 ha große Geltungsbereich wird aktuell durch das Nordstadt Krankenhaus der Klinikum Region Hannover GmbH, ein Obdachlosenheim, ein Ärztehaus, die städtische Kita „Herrenhäuser Kirchweg“ und das Gebäude des Wohnprojektes „Baukasten“ genutzt.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Medizinstrategie 2030 hat die Region Hannover eine umfassende Neuorganisation der verschiedenen Krankenhausstandorte eingeleitet. Daraus ergeben sich für den Standort des Nordstadt Krankenhauses neue Nutzungsoptionen, die einer planerischen Steuerung bedürfen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nunmehr die Entwicklungsperspektiven auf dem Gelände sowie die Einbindung des Umfeldes miteinander in Einklang bringen, um eine attraktive und bedarfsgerechte Weiterentwicklung im dicht bebauten Stadtteil Nordstadt zu ermöglichen. Die Ziele der Planung sind daher zum einen, die organisatorische Neuordnung und weitere Konzentration des Klinikbetriebes im östlichen Teil des Geltungsbereiches zu ermöglichen und zum anderen die Umnutzung der nicht mehr für den Krankenhausbetrieb benötigten Bereiche im westlichen Teil zu einer gemischten Nutzung mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung zu steuern.

Vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit und Mietsteigerung in der Nordstadt ist dabei der Schaffung dauerhaft für kleine und mittlere Einkommen bezahlbaren Wohnraums eine klare Priorität einzuräumen. Hierzu sind geeignete Bedingungen für gemeinwohlorientierte Bauträger zu schaffen (insbesondere für Genossenschaften, Wohnprojekte sowie Sudi- und Azubiwerk).

Neben der Sicherung der langfristigen baulichen Nutzung des Standorts besteht in diesem Fall auch die Notwendigkeit, die am Standort bestehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen zu sichern und unter Berücksichtigung ihres baukulturellen Wertes zu entwickeln.

Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Anlagen für Wohn- und Gewerbebezüge, ergänzt um Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Im westlichen Teil des Areals soll die Umnutzung bzw. Entwicklung zugunsten von Wohnzwecken erfolgen.

Weitere Ziele des Verfahrens sind die Stärkung der internen Wegebeziehungen und die Schaffung einer vernetzten Freiraumstruktur innerhalb des von einer raumbildprägenden Mauer eingefassten Gesamtareals. Auch das Herausstellen der städtebaulich und historisch wertvollen Mitte sowie die Weiterentwicklung einer gemischten Nutzung entlang der horizontalen Achse mit Anknüpfung und Öffnung des Areals zum Stadtteil bedarf einer Gesamtplanung. Auch bauliche Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten sind in diesen Gesamtzusammenhang zu untersuchen, damit Einzelvorhaben zeitlich und baulich-räumlich unabhängig voneinander entwickelbar sind.

Das Klinikum betreibt aktuell noch 19 Gebäude am Standort, von diesen wird auf absehbare Zeit ein gewisser Anteil aus seiner Nutzung fallen. Die Medizinstrategie 2030 der Region Hannover sieht vor, dass sich eine zukünftige Krankenhausnutzung im Ostteil des Geländes konzentriert. Die Region Hannover verfolgt für den freiwerdenden zentralen Teil des Geländes eine Nachnutzung als „Technologie-Campus“, ein Konzept, bei dem die räumliche Nähe zur

Leibniz-Universität Hannover genutzt werden soll. Dabei soll der Standort für junge Unternehmen qualifiziert werden und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten anbieten.

Die Idee einer sogenannten „techfactory“ wurde bei einer Informationswerkstatt am 08.04.2026 von vielen Teilnehmenden, aus denen in Anlage Nr. 5 der [DS 15-1329/2026](#) dokumentierten gründen sehr kritisch gesehen: „Übergeordnetes Ziel und Interesse der Bürger*innen ist die Priorisierung von Wohnraum, wobei vor allem der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen deutlich hervorgehoben wurde. Viele Teilnehmende plädierten für eine Forderung nach einem nahezu vollständigen Fokus auf Wohnen.“ (siehe Anlage Nr. 5 der [DS 15-1329/2026](#), Seite 12, Absatz 2)

So soll zu 80% eine Nachnutzung zu Wohnzwecken erfolgen. Angestrebt wird, ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum, unter anderem auch für besondere Nutzer*innengruppen (Studierende, Auszubildende, Pflegebedürftige und ggf. weitere Gruppen) zu schaffen. Bei der Nachnutzung des Geländes und der Gebäude ist die vorhandene Barrierefreiheit zu erhalten.

3. Planungsvorgaben

3.1 Bestehendes Bauplanungsrecht

Für weite Teile des Geltungsbereichs besteht bisher kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist ringsum erschlossen und ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 323 von 1969 an das Plangebiet. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 323 wird an der südöstlichen Ecke seines Geltungsbereiches von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1934 „An der Strangriede“ überlagert.

Der überlagerte Bereich des Bebauungsplans Nr. 323 ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der überlagerte Bereich befindet sich östlich der Erschließungsflächen der Straßen „Herrenhäuser Kirchweg“/ „An der Strangriede“ und umfasst eine Fläche von rd. 1.800 m². Bei Satzungsbeschluss wird dieser Bereich des Bebauungsplans Nr. 323 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1934 überschrieben.

Tatsächlich wird diese Fläche aktuell als Frei- und Spielflächen der Kindertagesstätte „Herrenhäuser Kirchweg“ genutzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1934 ist im Flächennutzungsplan aktuell als Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dargestellt, siehe dazu Abbildung Nr. 1 (folgende Seite)

Neben dieser flächenhaften Darstellung werden im Gebiet eine Anlage für den Gemeinbedarf und eine Versorgungseinrichtung näher dargestellt. Mittig im Geltungsbereich wird ein Krankenhaus und im Westen des Plangebiets wird ein städtischer Werkhof verortet.

Die anliegenden Bereiche im Osten und Westen sind geprägt von Wohnbauflächen. Im Norden liegt zwischen der Fläche für die Eisenbahn eine Sonderbaufläche mit der näheren Darstellung einer allgemeinbildenden Schule (Grundschule auf dem Loh) und im Süden wird der neue St. Nikolai Friedhof als Friedhofsfläche dargestellt.

Entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird entlang der Haltenhoffstraße der Linienverlauf der Stadtbahn und entlang des Herrenhäuser Kirchwegs der Linienverlauf der U-Bahn dargestellt. Für eine bildliche Darstellung siehe Abbildung Nr. 1.

Die Planung mit dem Zweck der Ausweisung von urbanen Gebieten erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abb. 1: Darstellung Flächennutzungsplan (Bestand)

Art der Nutzung

Wohnbaufläche



Hauptverkehrsstraße



Sondergebiet



Fläche für die Eisenbahn



Fläche für Gemeinbedarf



Stadtbahn



Friedhof



U-Bahn



Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Krankenhaus



Alteneinrichtung



Kindertagesstätte



Schule - allgemeinbildend



Versorgungseinrichtungen und Leitungen

Städtischer Werkhof



4. Planungsziele

Die Medizinstrategie 2030 der Region Hannover sieht die Zentralisierung der Kranken- bzw. Klinikstandorte auf dem hannoverschen Stadtgebiet vor. Der Standort der Nordstadtklinik unterliegt dabei einer wesentlichen Umstrukturierung.

Vor dieser Perspektive und dem Hintergrund, dass bereits einige Einzelgebäude des Geländes aus ihrer Nutzung gefallen sind, ist absehbar, dass der Standort auch in der mittel- bis langfristigen Entwicklung (>10 Jahre, >15 Jahre) strukturelle Veränderungen erfahren wird. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine Nutzungsperspektive für das Areal zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Eine wesentliche Rolle wird dabei die baukulturelle Bedeutung des Standorts im Kontext des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sein. Ein Großteil der Bestandsbauten unterliegt dem Denkmalschutz (bspw. die umgebende Mauer, die zentralen Klinik-Pavillons). Weitergehend unterliegt das gesamte Areal einem denkmalrechtlichen Bereichsschutz, der die städtebauliche Figur sowie Teile der Freianlagengestaltung beinhaltet. Im Rahmen des Verfahrens soll vor dem Hintergrund dieser Herausforderung geklärt werden, inwieweit und auf welche Weise diese baukulturellen Werte gesichert und behutsam entwickelt werden können. Gegebenenfalls sind die denkmalrechtlichen Vorgaben durch örtliche Bauvorschriften o.Ä. zu ergänzen.

Aufgrund der hohen infrastrukturellen Komplexität des Areals in Bezug auf seine Ver- und Entsorgung mit Wärme sowie Energie und in Bezug auf seine Betriebsabläufe (Abfallwirtschaft, Logistik, etc.) ist abzusehen, dass zur effektiven und langfristigen Um- sowie Nachnutzung ein Infrastruktur-Konzept für den Standort notwendig werden könnte. Dieses Konzept sollte in zeitlicher Perspektive die Entwicklung und Umstrukturierung des Standortes anhand gestaffelter Entwicklungsschritte vorsehen und darüber situations- und zeitbedingt die langfristige wirtschaftliche Nutzung des Areals sicherstellen.

Städtebaulich verfolgt die Landeshauptstadt Hannover für das Areal des Nordstadtklinikums das Ziel, das bisher weitestgehend monofunktional genutzte und räumlich separierte Areal in die umliegenden Stadtbereiche zu integrieren. Als besonderes Wohnen wird hier studentisches Wohnen, Angestellten-Wohnen oder weiteres Wohnen, das Bedarfen aus dem Stadtteil Rechnung trägt, gesehen. Inwieweit die betroffene Fläche zukünftig hierfür zu Verfügung steht, wird sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens klären.

Hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Nordstadt ist es Ziel im weiteren Verfahren, einen Nutzungsmix von 80% Wohnen und maximal 20% Gewerbe (Bezug sind die umzunutzenden Gebäude) sicherzustellen. Eine solche Mischung ist über die passenden Kategorien im Bebauungsplan bzw. einem städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. Die anzustrebende räumliche Verteilung der Nutzungsarten ist in dem beigefügten Ziele und Zwecke Plan dargestellt.

Der östliche Teil des Areals verbleibt in der Krankenhaus-Nutzung und soll als sonstiges Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden zukünftig eine Vielzahl von denkmalgeschützten Klinikgebäuden nach und nach aus ihrer Nutzung entfallen. Diesen Umstand nimmt die Landeshauptstadt zum Anlass, den Bereich neu zu ordnen. Durch eine Mischung aus Wohnnutzung sowie wohnverträglichem Gewerbe soll ein urbaner Standort entstehen. Zu diesem Zweck sollen auch bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen gestärkt, neue Aufenthaltsorte und Plätze geschaffen sowie neue Nutzungen mit verbindendem Charakter vorgesehen werden. Zudem wird eine Aufwertung hinsichtlich des Beitrages des Areals für das Mikroklima (Klimawandelanpassung) und Biodiversität angestrebt.

Der westliche Bereich des Gebietes, welcher durch zwei- bis dreigeschossige denkmalgeschützte – in Zeilen angeordnete – Pavillonbauten geprägt ist, soll behutsam entwickelt werden. Das genaue bauliche Maß und die bauliche Gestaltung dieser städtebaulichen Entwicklung werden im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren sein.

Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung im umliegenden Stadtgebiet wird – unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Belange des Denkmalschutzes – wo möglich eine Erweiterung und Ergänzung der Bestandsbauten geprüft. Es soll zudem geprüft werden, ob in Teilen des Geltungsbereichs Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB getroffen werden können, die zur Regulierung des Wohnungsangebots und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen.

In der historischen Betrachtung weist das gesamte Areal aufgrund der charakteristischen Pavillonbauweise ein äußerst einheitliches architektonisches und städtebauliches Gesamtbild auf. Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 9 Abs. 4 BauGB im weiteren Verfahren geprüft.

Ein am Standort außergewöhnliches, denkmalgeschütztes Gebäude ist das alte Kesselhaus im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs. Das Kesselhaus wird durch einen ca. 50 m hohen Schornstein markiert.

Das ca. 1954 erbaute Kesselhaus beinhaltet die Heizzentrale des bisherigen Krankenhauses und diente zwischenzeitlich auch als Werkstatt. In Zukunft könnte es – unter dem Vorbehalt der architektonischen Machbarkeit – zusätzlich auch gewerblich, gastronomisch oder gemeinnützig nachgenutzt werden.

5. Erschließung

5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz sehr gut erschlossen. Über die Haltenhoffstraße im Norden und die Herrenhäuser Straße ist es auch an das Schnellwegenetz und die A2 (Anschlussstelle Hannover Herrenhausen) angebunden.

Die Straßen „An der Strangriede“, „Schneiderberg“ und „Herrenhäuser Kirchweg“ binden den Bereich in das lokale Netz aus Erschließungs- und Nebenstraßen ein.

5.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Über die im Norden – am Herrenhäuser Kirchweg – gelegene U-Bahnhaltestelle Haltenhoffstraße (Linie U11) wird die Einbindung in das ÖPNV-Netz hergestellt. Aus der räumlichen Mitte des Geltungsbereichs ist diese innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Neben dem oberirdischen Stadtbahn-Verkehr findet sich hier die Bushaltestelle Haltenhoffstraße. Angefahren wird die Bushaltestelle an der Haltenhoffstraße von den Buslinien 121 und 136.

Des Weiteren liegt im Norden des Geltungsbereichs – erreichbar über den Engelbosteler Damm – die S-Bahnhaltestelle Hannover Nordstadt, von welcher die gesamte Region Hannover und ein großer Teil Niedersachsens erreichbar ist. Auf dem Fußweg ist die Haltestelle innerhalb von 10 min (ca. 750 m) aus der räumlichen Mitte des Geltungsbereichs zu erreichen.

5.3 Radverkehr

Über die vorab beschriebenen Straßenverkehrsanbindungen kann die Innenstadt vom Plangebiet aus sehr gut mit dem Rad angefahren werden. Die Haltenhoffstraße verfügt beidseitig über einen separaten Radweg, welcher getrennt von der Fahrbahn parallel zum Fußweg geführt wird. Sie gehört zu der geplanten Veloroute 13 „Nordstadt, Hainholz, Vinnhorst“, bei der die Stadt beabsichtigt, die Qualität der Radverkehrsinfrastruktur zu erhöhen.

Der hannoversche Hauptbahnhof ist vom Standort innerhalb von 11 min mit dem Fahrrad zu erreichen.

Auf den umliegenden Straßen „Schneiderberg“, „An der Strangriede“ und dem „Herrenhäuser Kirchweg“ wird der Radverkehr auf der Straße gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt.

5.4 Rettungsverkehr

Eine Be- und Anfahrbarkeit der einzelnen Gebäude wird über die aktuelle Freiraum- und Verkehrsflächenplanung gewährleistet. Da davon auszugehen ist, dass sich diese Frei- und Verkehrsanlagenplanung ändern wird, ist es Ziel des Bauleitplanverfahrens, den Rettungsverkehr auch mit neuem Planrecht sicherzustellen. Die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren beteiligt.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Flora

Nach der Biotoptypkartierung aus dem Jahr 2018, welche für eine erste Einschätzung des Gebiets, hinsichtlich ihrer floristischen Wertigkeit herangezogen werden kann, handelt es sich bei dem Großteil der Fläche um eine bereits mit einem Gebäudekomplex bebaute Fläche mit einem mäßigen Anteil an Bestandsgehölzen. Der Vegetationsflächenanteil beträgt zwischen 5 und 25 % der Gesamtfläche.

Gesondert betrachtet werden eine in südwestlicher Ausdehnung verlaufende Fläche entlang des Herrenhäuser Kirchwegs und eine dreieckige Fläche im Kreuzungsbereich zwischen Herrenhäuser Kirchweg und „An der Strangriede“. Nach der Biotopflächenkartierung ist die entlang des Herrenhäuser Kirchwegs verlaufende Fläche als Strauch-Baumhecke bzw. eine Kleingehölzfläche im Siedlungsbereich einzuschätzen, die dreieckige Fläche im Kreuzungsbereich zwischen dem Herrenhäuser Kirchweg und „An der Strangriede“ ist als Grünanlage des Siedlungsbereichs (Scherrasen) eingestuft.

Baulich ist der Bereich geprägt durch den bestehenden Gebäudebestand und einen sehr hohen Versiegelungsgrad, welche unter anderem auf die Nutzung durch die Klinik zurückzuführen sind. Im Zuge der Planung wird untersucht, inwieweit die Versiegelung reduziert werden kann und in welcher Form die neu gewonnen Grünflächen genutzt werden können. Ein zusätzlicher Eingriff wird durch die Planung jedenfalls nicht erzeugt.

6.2 Fauna

Die Träger öffentlicher Belange werden mit diesem Verfahrensschritt zur Stellungnahme hinsichtlich eines möglichen Vorkommens geschützter Arten aufgefordert, danach werden ggf. weitere Maßnahmen zur Begutachtung zur Maßnahmenwahl getroffen.

6.3 Störfallbetriebe

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen für sensible Nutzungen (wie Wohnen) so anzuordnen, dass Auswirkungen von schweren Unfällen in Betrieben nach der Störfallverordnung so weit wie möglich vermieden werden. Die Niedersächsische Bauordnung sieht hier einen von Menge und Art der gefährlichen Stoffe unabhängigen, pauschalen Achtungsabstand von 2.000 m zu solchen Betrieben bzw. Betriebsbereichen vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes von einem Störfallbetrieb. Die Landeshauptstadt Hannover hat in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover ein Gutachten zur Ermittlung des tatsächlich angemessenen Sicherheitsabstandes zu dem betreffenden Störfallbetrieb „VSM Vereinigte Schmirgel- u. Maschinen-Fabriken AG“ ausarbeiten lassen.

Das Abstandsgutachten¹ aus Oktober 2019 stellt fest, dass der tatsächlich angemessene Sicherheitsabstand zu dem relevanten Betriebsbereich dieses Betriebes 90 m beträgt. Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von 375 m (Luftlinie) außerhalb dieses Sicherheitsabstandes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich damit außerhalb des ermittelten angemessenen und notwendigen Sicherheitsabstandes.

6.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Informationen zum Vorkommen von Altlasten oder etwaigen sonstigen schädlichen Bodenveränderungen sind in diesem sehr frühen Stadium des Bauleitplanverfahrens nicht vorhanden. Es ist demnach im weiteren Bauleitplanverfahren zu prüfen, inwieweit ein begründeter Verdacht von Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Gebiet vorzufinden sind.

6.5 Lärmbelastungen

Das Plangebiet ist verschiedenen Lärmbelastungen ausgesetzt. Neben der Lärmbelastung, die durch den Kfz-Verkehr von der Haltenhoffstraße und dem Herrenhäuser Kirchweg ausgeht, sind es die Lärmbelastungen, die von dem Rangierbahnhof Hannover-Hainholz und dem Bahnhof Hannover-Nordstadt ausgehen.

Zur Ersteinschätzung der Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr lassen sich die Ergebnisse der Lärmkartierung aus dem Jahr 2018 heranziehen. Aus diesen lässt sich schlussfolgern, dass von den umliegenden Straßen Lärmemissionen ausgehen, die in den Nahbereichen der

¹ Gutachten zur Ermittlung zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und maschinen-Fabrik AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co.KG, Landeshauptstadt Hannover, 2017

Straße bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts betragen. Die Ausstrahlung dieser Lärmemissionen ist insbesondere an der Haltenhoffstraße größer als an den Straßen „Herrenhäuser Kirchweg“, „An der Strangriede“ und „Schneiderberg“.

Die Lärmimmissionssituation, welche durch die nördlichen Schienenwege, den Rangierbahnhof Hannover-Hainholz und den Bahnhof Hannover-Nordstadt entsteht, lässt sich durch die Lärmkartierung der 4. Runde der Umgebungslärmrichtlinie einschätzen. Zu finden ist diese auf dem Geoportal des Eisenbahn Bundesamtes. Das Gebiet wird hauptsächlich auf Höhe der U-Bahn-Haltenhoffstraße von dem Schienenlärm beeinflusst. Hier wirken von Norden kommende Lärmimmissionen von 45 dB(A) bis maximal 54 dB(A) tagsüber und von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachtsüber in den Geltungsbereich ein.

Die mögliche Beeinträchtigung und die Lärm-Immissionen durch Verkehrs- und auch Gewerbelärm werden nach Notwendigkeit im weiteren Verfahren begutachtet und in der Planung berücksichtigt.

6.6 Sonstiges

Alle weiteren umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

7.1 Fernwärmeversorgung

Die Lage und die Anschlussmöglichkeiten des Geltungsbereichs an die Fernwärmeversorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren gem. § 4 BauGB beteiligt.

7.2 Niederschlagswasser

Das Gebiet ist im Zusammenhang bebaut. Weiterhin ist das Gebiet zu großen Teilen durch Verkehrsflächen sowie Geh- und Fußwege versiegelt.

7.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des am Standort anfallenden Abfalls erfolgt aktuell über einen Entsorgungshof im südlichen Bereich des Geltungsbereichs auf mittlerer Höhe der Straße „An der Strangriede“.

Die Erschließung der ungenutzten Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird im weiteren Verfahren näher betrachtet. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) wird dabei gem. § 4 BauGB beteiligt.

8. Wasserhaushalt

8.1 Überschwemmung- und Hochwasserrisiko

Es liegt kein wasserrechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor. Für das Gebiet ist kein Hochwasserrisikogebiet festgelegt. Das nächstgelegene Hochwasserrisikogebiet für HQ 100 liegt südöstlich in den Herrenhäuser Gärten in ca. 460 m Entfernung vom Geltungsbereich.

8.2 Starkregen

Nach der Starkregenhinweiskarte besteht nur punktuell ein durch Niederschlag bedingtes Überflutungsrisiko. Die punktuellen Risiken sind von unwesentlicher Natur. Es bestehen lediglich drei nennenswerte Risikoflächen. Diese können in einem extremen Starkregenereignis (SRI8) einen Wasserstand zwischen 31 und 50 cm erreichen.

9. Kosten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Zulässigkeit zur Umnutzung des Areals des Nordstadtkrankenhauses und des Umbaus der bestehenden Klinikgebäude geschaffen werden.

Im Zuge dieses Verfahrens soll erörtert werden, inwieweit mit der Eigentümerin städtebauliche Verträge zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Zwecke sowie etwaiger Folgekosten geschlossen werden können.

Welche Kosten der Landeshauptstadt Hannover entstehen, wird im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geprüft und dargelegt.

Beschlossen (Drucksache [15-1329/2026](#) mit Änderungsdrucksache [15-1747/2026](#)):

Stadtbezirksrat Nord, 07.09.2026

61.11 / 17.09.2026