

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)  
An den Eilenriedebeirat (zur Kenntnis)

Nr. 0530/2009

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1713 - Hildesheimer Straße / Güntherstraße -  
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB  
Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1713 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe (ca. 140 m) einer Stadtbahnhaltestelle führt dazu, dass diese gefahr- und problemlos von Frauen und Männern, nicht motorisierten Bevölkerungsteilen und mobilitätseingeschränkten Menschen erreicht werden können. Die Vorteile gelten für alle Gruppen gleichermaßen.

**Kostentabelle**

Für die Stadt Hannover entstehen keine Kosten. Durch den Verkauf einer Teilfläche eines stadt-eigenen Flurstücks ist eine Einnahme zu erwarten (siehe auch Anlage 2, Abschnitt 5 - Kosten für die Stadt).

**Begründung des Antrages**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zum einen das Ziel verfolgt den Standort des Arbeitgeberverbandes für die Chemische Industrie in Norddeutschland e.V. als Hauptverwaltung planungsrechtlich zu sichern und somit Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen. Zum Anderen bietet sich die Möglichkeit an der Hildesheimer Straße eine

prägnante Kante als Tor zum Stadtteil Döhren zu errichten.

Der Arbeitgeberverband Chemie Nord als Vorhabenträger hat einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Einleitungsbeschluss für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 12.02.2009 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

Eine gesonderte Drucksache zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgelegt.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat am 04.12.2008 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 06.01.2009 bis zum 06.02.2009 statt. Während dieser Zeit sind fünf schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Da sich die Stellungnahmen inhaltlich auf sieben Kernpunkte beziehen, werden diese wie folgt zusammengefasst:

**(1) wuchtiger Baukörper**

Durch die geplanten fünf Vollgeschosse „verdoppelt sich die bisherige Höhe“ und damit verbunden sind Verschattung, Fensterfronten „durch die wir von früh bis spät auf dem Präsentierteller sitzen“, Minderung der Wohnqualität und Wertminderung.

**(2) Verkehrs- u. Stellplatzsituation**

Zunahme des Verkehrs und daraus folgende Einschränkung der Parkplatzsituation für die Anwohner.

**(3) Entwicklung des Wohngebietes**

Das Wohngebiet entwickle sich hin zu einem Mischgebiet mit zunehmender gewerblicher Nutzung.

**(4) Ersatzpflanzungen**

Mit der fadenscheinigen Begründung im Bebauungsplan „diese Flächen sind als Straßenbegleitgrün entbehrlich“ ließe sich wohl jeder Baum abholzen, der einem Bauvorhaben im Wege stünde. So sollten doch auch Standorte für mögliche Ersatzpflanzungen nachgewiesen werden können. Es sollen Standorte für mögliche Ersatzpflanzungen in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden.

**(5) Denkmalschutz**

Der städtebauliche und architektonische Charakter der unter Denkmalschutz stehenden mit villenartigen Wohnhäusern bebauten Güntherstraße und der Umgebung des „Döhrener Turms“ würde negativ beeinflusst.

**(6) ökologische Bauweise**

Es wird angeregt das Vorhaben in ökologischer Bauweise (Passivhausstandard, Photovoltaikanlage) zu bauen.

**(7) alternative Standorte**

„Für den geplanten Neubau gäbe es in Hannover weit geeignetere Grundstücke, sogar in unmittelbarer Nähe.“

**Stellungnahme der Verwaltung:**

### **zu (1) wuchtiger Baukörper**

Der Neubau übernimmt an dieser Stelle eine städtebauliche Gelenkfunktion zwischen der Bebauung an der Hildesheimer Straße, den gründerzeitlichen Fassaden und der städtebaulichen Struktur an der Güntherstraße. Mit der Abstufung stellt der Neubau einen Bezug her. Die niedriggeschossige Fassade reagiert auf die Güntherstraße.

Die Höhe des Neubaus orientiert sich an dem Gebäude auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück Güntherstraße 3. So entspricht die Gesamthöhe des neuen Baukörpers der Firsthöhe und die auf dieser Seite durch Abstufung im 4. und 5. Obergeschoss erreichte Höhe der Traufhöhe des Nachbargebäudes.

Durch das Abrücken des Neubaus von der Grundstücksgrenze um ca. 2,8 m im Vergleich zum derzeitigen Bestand verbessert sich die Abstandssituation. Beim Vorhaben handelt es sich nicht um einen vollverglasteten Baukörper. Damit wird auch der von den Nachbarn vorgebrachte Einwand „auf dem Präsentierteller zu sitzen“ entkräftet.

Die Situation der Verschattung, die durch die östliche Lage des Vorhabens nur in den Morgenstunden von Bedeutung ist, verändert sich nur geringfügig. Mit dem Neubau verbessert sich insgesamt die nachbarschaftliche Situation. Dies wird erreicht durch Abrücken des Baukörpers von der westlichen Grundstücksgrenze und der neuen Lösung der Stellplatzanordnung (siehe zu (2)).

Weitere Aspekte bezüglich der städtebaulichen Einbindung sind in der Stellungnahme zu (5) genauer erläutert.

### **zu (2) Verkehrs- u. Stellplatzsituation**

Durch den Neubau soll eine Expansion um 10 Beschäftigte erfolgen, von denen geschätzt ca. die Hälfte regelmäßig den fußläufig (ca. 140 m) erreichbaren öffentlichen Personennahverkehr nutzt. Daraus folgt, dass durch An- und Abfahrten der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die schwerpunktmäßig in den Vormittags- und frühen Abendstunden stattfinden, eine Zunahme der Verkehrsbelastung für das Wohngebiet von ca. 10 Fahrten pro Tag stattfindet. Zurzeit parken die Beschäftigten auf dem Baugrundstück. Sie fahren entlang der Grundstücksgrenze zur Güntherstraße 3 zu den rückwärtigen Parkplätzen. Bei den An- und Abfahrten entstehen neben Immissionen aufgrund der Enge zwischen den Gebäuden Platzprobleme.

Durch den Neubau wird die Stellplatzproblematik gelöst. Im Bereich der Zufahrt besteht die Möglichkeit zum Ein- und Aussteigen. Die notwendigen Einstellplätze sollen in der vorhandenen Tiefgarage des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherungen Niedersachsen an der Hildesheimer Straße 202-206 nachgewiesen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Am Landwehrgraben. Durch die unterirdische Anlage werden die Lärm- und Abgasimmissionen, die überwiegend beim An- und Abfahren entstehen, auf ein Mindestmaß reduziert.

Vom Vorhaben gehen keine bedeutenden verkehrlichen Einschränkungen für das Wohngebiet aus.

### **zu (3) Entwicklung des Wohngebietes**

Seit den 60-er Jahren wird das Gebäude Güntherstraße 1 als Verwaltungsgebäude genutzt. Das Objekt ist vielfach aufgrund räumlicher und personeller Anforderungen an den gestiegenen Flächenbedarf angepasst worden. Der Standort hat sich etabliert. Daher handelt es sich hier nicht um eine Entwicklung sondern um eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die vorhandene Nutzung.

Das Vorhaben fügt sich in die an der Hildesheimer Straße vorhandenen Nutzungen mit Büro-Verwaltungsgebäuden sowie Geschäfts- und Wohnhäusern ein.

### **zu (4) Ersatzpflanzungen**

Durch das Vorhaben ist es erforderlich vier Bäume zu beseitigen. Nach baurechtlicher Einschätzung ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Es gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Artenschutzrechts und der Baumschutzsatzung.

Die Kompensation dieser Maßnahme ist im Plangebiet nicht vollständig möglich. Daher sollen die restlichen Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Stadtbezirk Döhren-Wülfel durchgeführt werden. Insgesamt sind sechs heimische Laubbäume I-II. Ordnung als Ersatz zu pflanzen. Art und Umfang werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **zu (5) Denkmalschutz**

Auf das Maß der baulichen Nutzung und der verbesserten Abstandssituation wurde bereits im Abschnitt „zu (1) - wuchtiger Baukörper“ näher eingegangen.

Durch die unmittelbarere Nähe zum ÖPNV und der städtebaulichen Dichte im südlichen Umfeld ist hier eine maßvolle Nachverdichtung erwünscht.

Mit III-V Geschossen ordnet sich der Baukörper dem südlich angrenzenden, an der Hildesheimer Straße gelegenen Grundstück mit seinen sechs Geschossen und dem an der Straße „Am Landwehrgraben“ gelegenen sechs- bis siebengeschossigen Baukörpern unter.

Der Neubau reagiert mit einer klaren und zeitgemäßen Architektur auf die Entwicklung der Hildesheimer Straße als Büro und Verwaltungsstandort. Mit der gewählten Kubatur und der Gestaltung der Fassade wird sowohl auf die 70-er Jahre Architektur an der Hildesheimer Straße als auch auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Güntherstraße reagiert.

Durch die klare und zurückhaltende Architektur und den neuen Abstand kommt das ganze Denkmal an der Güntherstraße 3 besser zur Geltung. Dem dient auch die Verschiebung des Baukörpers in nördlicher Richtung auf die Baugrenze des vorhandenen Gebäudes.

Durch die Planung wird die Vollversiegelung des Grundstücks Güntherstraße 1 auf einen Anteil von ca. 50% reduziert. Die dadurch gesicherten Grünflächen werden mit einer umlaufenden Hecke eingefasst. Damit wird eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem Büro- und Verwaltungsgebäude und dem Wohnhaus Güntherstraße 3 geschaffen.

Der Baukörper bleibt mit seiner Höhe unter der Höhe der Bäume in der nördlich gelegenen Grünverbindung zwischen Maschsee und Eilenriede zurück.

Somit wirkt sich das Vorhaben nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild mit dem in näherer Umgebung vorhandenen „Döhrener Turm“ aus.

Mit dem Neubau der Chemie Nord wird die Gesamtsituation, sowohl städtebaulich als auch architektonisch positiv beeinflusst. Daher ist es sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache, Abschnitt 4 - Durchführungsvertrag).

#### **zu (6) ökologische Bauweise**

Durch die kompakte Bauweise weist der Neubau ein sehr günstiges Verhältnis von Oberfläche zu Volumen auf. Die Hülle des Gebäudes wird effizient gedämmt. Auf eine mechanische Be- und Entlüftung wird verzichtet. Das Vorhaben wird über die Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV) hinaus mit einer Kraft-Wärme-Kopplung betrieben. Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### **zu (7) alternative Standorte**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtung. Die erforderliche Erschließung ist vorhanden. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB gefolgt. Mögliche Standortalternativen würden Grunderwerb und ggf. aufwendige Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen beinhalten. Daher ist es ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist der Drucksache als Anlage 5 beigelegt.

61.12  
Hannover / 05.03.2009