

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

Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 90 Wohneinheiten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1855**

**- Peiner Straße/Hermann-Guthe-Straße -**

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel

Stadtteil: Döhren

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1855 – Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße wird begrenzt durch die Peiner Straße, die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Peiner Str. 29 (Flurstück 2/44, Gemarkung Döhren, Flur 7), die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/68 der Gemarkung Döhren Flur 7 und der Hermann-Guthe-Straße).

Das ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zentral im Stadtbezirk Döhren-Wülfel gelegen und umfasst den südöstlichen Teil eines Baublocks, der nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 2/36, 2/63 und 2/64 der Gemarkung Döhren, Flur 7 überplant. Die nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1855 einbezogene Fläche umfasst das Grundstück Hermann-Guthe-Str. 1 (Gemarkung Döhren, Flur 7, Flurstück 2/43). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 4.977 m<sup>2</sup>.

**2. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist mit der angestrebten Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit ist für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung – Olbersstraße – rechtsverbindlich. Dieser setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit maximal vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Ausnahmen von der Geschossigkeit können bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden, wenn Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig mit 5 m Abstand zu den angrenzenden Straßen ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben widerspricht den getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung der LHH und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die westlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden nicht in das neu zu schaffende Planrecht einbezogen und verbleiben in ihrer Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im dort rechtskräftigen verbindlichen Bebauungsplan bestehen. In diesem Bereich existiert weiterhin eine Durchmischung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohngebäuden.

Das Grundstück Hermann-Guthe-Straße 1 wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, da auf diesem Grundstück ein Wohngebäude steht und der Verbleib im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung, einen rechtswidrigen Zustand schaffen würde. Die notwendige Durchmischung der baulichen Nutzung kann in diesem kleinen Grundstücksbereich nicht erreicht werden, es soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Auf dem an der Hermann-Guthe-Straße gelegenen Grundstücksteil befand sich bis vor kurzem das fünfgeschossige Gebäude des Finanzamts Hannover-Süd, während der an der Peiner Straße gelegene Grundstücksteil von einem Kfz-Handel genutzt war. Die Nutzungen sind inzwischen aufgegeben und die Gebäude und Außenanlagen vollständig abgebrochen. Die Vorhabenträgerin HEGU GmbH beabsichtigt, für die Wohnungsbaugenossenschaft Heimkehr die Errichtung eines Wohngebäudes im Geschosswohnungsbau mit angeschlossenen Tiefgaragen auf den heute leerstehenden Flächen des ehemaligen Kfz-Handels und des ehemaligen Finanzamts. Das Vorhaben ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraums in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld in verkehrsgünstiger Lage.

### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Planung sieht vor, die Baulücke zwischen den Wohngebäuden Peiner Straße Nr. 29 und Hermann-Guthe-Str. 1 mit einem bis zu fünfgeschossigen Wohngebäude zu schließen. Rückwärtig soll eine durchgängig dreigeschossige Bebauung anschließen, über der zwei weitere Geschosse als Doppelstaffel deutlich zurückgesetzt sind. Es sind drei Ost-West-ausgerichtete Gebäudeteile vorgesehen, die über eine gute Belichtung verfügen und zusammen mit dem Gebäudeteil Peiner Straße drei Höfe umschließen, die sich nach Westen bzw. nach Osten zur Hermann-Guthe-Straße hin öffnen.

Die Erschließungskerne des südlichen Gebäudeteils befinden sich an der Peiner Straße. Die mittleren Gebäudeteile werden über den westlichen Hof erschlossen. Der nördliche Gebäudeteil wird von der Hermann-Guthe-Straße aus erschlossen. Der westliche Hof dient auch der Feuerweherschließung. Hierfür werden im vorderen Gebäude an der Peiner Straße sowie in dem Gebäude an der Hermann-Guthe-Straße zwei Durchfahrten für die Feuerwehr berücksichtigt.

### **5. Bau- und Nutzungskonzept**

Nach derzeitigem Stand der Planung sind im Vorhabengebiet ca. 80 – 90 Wohnungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Die Wohnungsbaugenossenschaft Heimkehr beabsichtigt, die neu zu errichtenden Wohnungen in ihren Bestand zu nehmen.

### **6. Erschließung, Verkehr, Stellplätze**

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz angebunden. In etwa 400 m Entfernung befindet sich die Üstra-Haltestelle „Peiner Str.“, an der mehrere Bahn- und Buslinien verkehren. Die Stadtbahn-Hauptumsteigestelle Kröpcke und der Hauptbahnhof sind innerhalb von rd. 10 Minuten zu erreichen.

## Innere Erschließung

Es ist vorgesehen, das Vorhabengebiet mit zwei Tiefgaragen zu unterbauen, in denen der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze und Abstellräume der Wohnungen abgebildet wird. Es sind ca. 41 Stellplätze in der südlichen Tiefgarage, die von der Peiner Straße aus erschlossen ist, sowie ca. 29 Stellplätze in der nördlichen Tiefgarage, die von der Hermann-Guthe-Straße aus angefahren wird, vorgesehen. Mithin sind insgesamt ca. 70 Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen Fahrradstellplätze sollen in Teilen im Unter- und Erdgeschoss und in Teilen im Außenraum an den Hauseingangsbereichen errichtet werden.

## **7. Umweltbelange**

Nach dem erfolgten Abbruch der Gebäude liegt das Gelände derzeit brach und frei von Vegetation.

Im Zuge des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern im Detail auseinandersetzen wird und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden.

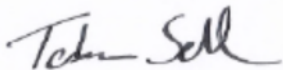
## **8. Kosten**

Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird mithilfe eines Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesichert. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt  
im Februar 2018

claussen-seggelke stadtplaner

Sell. Wild. Claussen-Seggelke  
Partnerschaftsgesellschaft  
Holzdamm 39, 20099 Hamburg



Für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung

Heesch  
(Fachbereichsleitung)

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

Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 90 Wohneinheiten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1855**

**- Peiner Straße/Hermann-Guthe-Straße -**

Stadtbezirk: Döhren-Wülfel

Stadtteil: Döhren

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1855 – Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße wird begrenzt durch die Peiner Straße, die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Peiner Str. 29 (Flurstück 2/44, Gemarkung Döhren, Flur 7), die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/68 der Gemarkung Döhren Flur 7 und der Hermann-Guthe-Straße).

Das ca. 4.400 m<sup>2</sup> große Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zentral im Stadtbezirk Döhren-Wülfel gelegen und umfasst den südöstlichen Teil eines Baublocks, der nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 2/36, 2/63 und 2/64 der Gemarkung Döhren, Flur 7 überplant. Die nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1855 einbezogene Fläche umfasst das Grundstück Hermann-Guthe-Str. 1 (Gemarkung Döhren, Flur 7, Flurstück 2/43). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 4.977 m<sup>2</sup>.

**2. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist mit der angestrebten Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit ist für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung – Olbersstraße – rechtsverbindlich. Dieser setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit maximal vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 begrenzt. Ausnahmen von der Geschossigkeit können bis zu einem Vollgeschoss zugelassen werden, wenn Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig mit 5 m Abstand zu den angrenzenden Straßen ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben widerspricht den getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung der LHH und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die westlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden nicht in das neu zu schaffende Planrecht einbezogen und verbleiben in ihrer Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet im dort rechtskräftigen verbindlichen Bebauungsplan bestehen. In diesem Bereich existiert weiterhin eine Durchmischung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Wohngebäuden.

Das Grundstück Hermann-Guthe-Straße 1 wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, da auf diesem Grundstück ein Wohngebäude steht und der Verbleib im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung, einen rechtswidrigen Zustand schaffen würde. Die notwendige Durchmischung der baulichen Nutzung kann in diesem kleinen Grundstücksbereich nicht erreicht werden, es soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Auf dem an der Hermann-Guthe-Straße gelegenen Grundstücksteil befand sich bis vor kurzem das fünfgeschossige Gebäude des Finanzamts Hannover-Süd, während der an der Peiner Straße gelegene Grundstücksteil von einem Kfz-Handel genutzt war. Die Nutzungen sind inzwischen aufgegeben und die Gebäude und Außenanlagen vollständig abgebrochen. Die Vorhabenträgerin HEGU GmbH beabsichtigt, für die Wohnungsbaugenossenschaft Heimkehr die Errichtung eines Wohngebäudes im Geschosswohnungsbau mit angeschlossenen Tiefgaragen auf den heute leerstehenden Flächen des ehemaligen Kfz-Handels und des ehemaligen Finanzamts. Das Vorhaben ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraums in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld in verkehrsgünstiger Lage.

### **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Planung sieht vor, die Baulücke zwischen den Wohngebäuden Peiner Straße Nr. 29 und Hermann-Guthe-Str. 1 mit einem bis zu fünfgeschossigen Wohngebäude zu schließen. Rückwärtig soll eine durchgängig dreigeschossige Bebauung anschließen, über der zwei weitere Geschosse als Doppelstaffel deutlich zurückgesetzt sind. Es sind drei Ost-West-ausgerichtete Gebäudeteile vorgesehen, die über eine gute Belichtung verfügen und zusammen mit dem Gebäudeteil Peiner Straße drei Höfe umschließen, die sich nach Westen bzw. nach Osten zur Hermann-Guthe-Straße hin öffnen.

Die Erschließungskerne des südlichen Gebäudeteils befinden sich an der Peiner Straße. Die mittleren Gebäudeteile werden über den westlichen Hof erschlossen. Der nördliche Gebäudeteil wird von der Hermann-Guthe-Straße aus erschlossen. Der westliche Hof dient auch der Feuerweherschließung. Hierfür werden im vorderen Gebäude an der Peiner Straße sowie in dem Gebäude an der Hermann-Guthe-Straße zwei Durchfahrten für die Feuerwehr berücksichtigt.

### **5. Bau- und Nutzungskonzept**

Nach derzeitigem Stand der Planung sind im Vorhabengebiet ca. 80 – 90 Wohnungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Die Wohnungsbaugenossenschaft Heimkehr beabsichtigt, die neu zu errichtenden Wohnungen in ihren Bestand zu nehmen.

### **6. Erschließung, Verkehr, Stellplätze**

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist gut an das regionale und überregionale öffentliche Personennah- und Fernverkehrsnetz angebunden. In etwa 400 m Entfernung befindet sich die Üstra-Haltestelle „Peiner Str.“, an der mehrere Bahn- und Buslinien verkehren. Die Stadtbahn-Hauptumsteigestelle Kröpcke und der Hauptbahnhof sind innerhalb von rd. 10 Minuten zu erreichen.

## Innere Erschließung

Es ist vorgesehen, das Vorhabengebiet mit zwei Tiefgaragen zu unterbauen, in denen der überwiegende Teil der notwendigen Stellplätze und Abstellräume der Wohnungen abgebildet wird. Es sind ca. 41 Stellplätze in der südlichen Tiefgarage, die von der Peiner Straße aus erschlossen ist, sowie ca. 29 Stellplätze in der nördlichen Tiefgarage, die von der Hermann-Guthe-Straße aus angefahren wird, vorgesehen. Mithin sind insgesamt ca. 70 Stellplätze vorgesehen. Die notwendigen Fahrradstellplätze sollen in Teilen im Unter- und Erdgeschoss und in Teilen im Außenraum an den Hauseingangsbereichen errichtet werden.

## **7. Umweltbelange**

Nach dem erfolgten Abbruch der Gebäude liegt das Gelände derzeit brach und frei von Vegetation.

Im Zuge des Planverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern im Detail auseinandersetzen wird und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden.

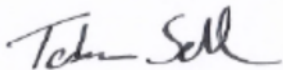
## **8. Kosten**

Finanzielle Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Dies wird mithilfe eines Durchführungsvertrags nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesichert. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt  
im Februar 2018

claussen-seggelke stadtplaner

Sell. Wild. Claussen-Seggelke  
Partnerschaftsgesellschaft  
Holzdamm 39, 20099 Hamburg



Für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung

Heesch  
(Fachbereichsleitung)