

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit****Büro- und Verwaltungsgebäude / Hauptverwaltung des Arbeitgeberverbands Chemie Nord****Bebauungsplan Nr. 1713 - Hildesheimer Straße/Güntherstraße -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung****Stadtteil: Waldhausen****Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Grundstücks Güntherstraße 1 und die Fläche zwischen dem Grundstück Güntherstraße 1 und dem Fußweg an der Hildesheimer Straße (Teilfläche aus dem Flurstück 129/17, Flur 33, Gemarkung Hannover).

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / städtebauliches Konzept**

Seit über 40 Jahren hat der Arbeitgeberverband der Chemischen Industrie Niedersachsen seine Verwaltung in Hannover. Das Gebäude befindet sich seit dieser Zeit im Eigentum des Verbandes. Das Objekt ist zwischenzeitlich aufgrund räumlicher und personeller Anforderungen an den gestiegenen Flächenbedarf angepasst worden. Nach der inzwischen erfolgten Verschmelzung mit dem Arbeitgeberverband für die Chemische Industrie in Hamburg und Schleswig-Holstein zum Arbeitgeberverband Chemie Nord soll der Standort Hannover als zukünftiger Hauptsitz durch einen Neubau gesichert werden. Dafür möchte der Verband die Fläche östlich seines Grundstücks bis zum vorhandenen Gehweg an der Hildesheimer Straße erwerben. Diese Flächen sind für den Ausbau und die Entwicklung des Standortes erforderlich und als Straßenbegleitgrün entbehrlich.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan 606 setzt im gesamten Plangebiet allgemeines Wohngebiet, fest. Auf dem nördlichen Abschnitt der Güntherstraße ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Der Einmündungsbereich der Güntherstraße in die Hildesheimer Straße soll durch einen moderaten architektonischen Akzent betont werden. Mit der Einbeziehung des Straßenbegleitgrüns in die Planung entsteht eine Neudefinition des Straßenraumes. Die im Bogen verlaufende und an dieser Stelle sehr breite Hildesheimerstraße wird optisch und räumlich gefasst. Für den Neubau nördlich der Güntherstraße sollen bis zu fünf Vollgeschosse möglich sein. Das Neubauvorhaben soll sich an die Bebauung entlang der Hildesheimer Straße und der Güntherstraße anpassen. Mit dem Neubau des Arbeitgeberverbandes wird die Gesamtsituation sowohl städtebaulich als auch architektonisch aufgewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1713 ist erforderlich, um die Neubauabsichten des Arbeitgeberverbandes Chemie Nord zu realisieren und dadurch den Standort in Hannover zu sichern. Im weiteren Verfahren soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden.

### **Nutzungskonzept:**

Das neue Nutzungskonzept sieht ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit der Hauptverwaltung des Arbeitgeberverbandes Chemie- Nord vor.

### **Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze werden auf der gegenüberliegenden Seite der Güntherstraße auf dem Grundstück des Medizinischen Dienstes nachgewiesen.

### **Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Erweiterung des Gebäudes Güntherstraße 1 wird in die bestehenden Gehölzbestände entlang der Hildesheimer Straße eingegriffen. Es wird geprüft, ob diese Bäume erhaltenswert sind oder an einer anderen Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen.

Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich geringfügig.

### **Lage des Plangebietes**

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich durch besonders gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr aus und eignet sich wegen der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsraum Eilenriede und Maschsee gut für repräsentative Nutzungen.

### **Energiekonzept**

Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1713 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

1. Durch den Bebauungsplan soll der Standort des Arbeitgeberverbandes Chemie Nord gesichert und weiterentwickelt werden. Er dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche wird im weiteren Verfahren ermittelt, sie ist bei einer Grundstücksgröße von ca. 805 m<sup>2</sup> aber in jedem Fall deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird abgesehen. Der Verzicht auf einzelne Verfahrensschritte ist nicht vorgesehen.

**Kosten**

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

November 2008

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 18.11.2008