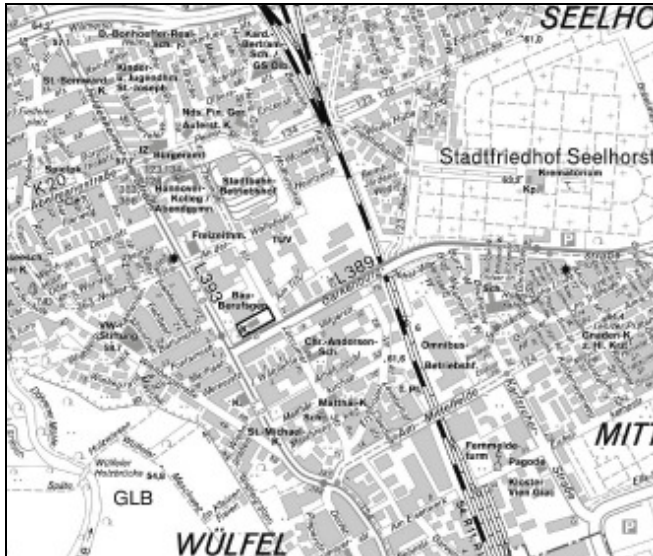


## Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1775**  
**Neuapostolische Kirche, Thurnithstraße**

**Stadtbezirk:** Döhren – Wüfel, Stadtbezirk 8  
**Stadtteil:** Döhren



**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst

- das heutige Grundstück der Neuapostolischen Kirche Gartenburgstraße 3 / Thurnithstraße 20 (Flurstück 177/1, Flur 7, Gemarkung Döhren) und
- eine ca. 5 m breite Teilfläche (ca. 630 m<sup>2</sup>) des Grünstreifens der öffentlichen Verkehrsfläche der Gartenburgstraße parallel zur Südgrenze des Kirchgrundstückes bis zum jetzigen Fußweg

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Städtebauliche Situation	4
2.2 Architektenwettbewerb	4
2.3 Planungsrechtliche Situation	7
2.3.1 Verfahren	7
2.3.2 Flächennutzungsplan	7
2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung	10
2.4 Planungsalternativen	11
<b>3. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>12</b>
3.1 Bauländerweiterung für das Vorhaben	12
3.2 Art und Umfang des Vorhabens	13
3.2.1 Bauliche Nutzung / Gebäudeanordnung	13
3.2.2 Bauweise / Abstände auf demselben Baugrundstück	14
3.2.3 Gestaltungskonzept	19
3.2.4 Erschließung	19
3.2.5 Freiflächenplanung	21
3.2.6 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen	22
3.2.7 Infrastruktur	22
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>

<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>23</b>
5.1 Lärmschutz	23
5.2 Natur- und Artenschutz	25
5.3 Baumschutzsatzung	27
5.4 Dachbegrünung	29
5.5 Oberflächenwasser / Grundwasser	29
5.6 Altlasten, Bausubstanz, Boden	30
5.7 Kampfmittel	30
<b>6. Durchführungsvertrag</b>	<b>31</b>
<b>7. Grundstückskaufvertrag</b>	<b>31</b>
<b>8. Kosten für die Stadt</b>	<b>31</b>
<b>Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb</b>	<b>33</b>

## 1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Neuapostolische Kirche Niedersachsen (Kirche des öffentlichen Rechts - KdöR) verfügt in Hannover-Döhren an der Thurnithstraße über ein ca. 4.900 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem bestehenden Kirchengebäude von ca. 745 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Bedingt durch den demografischen Wandel und die sich daraus ergebenden neuen Anforderungen sollen vier hannoversche Kirchengemeinden der Neuapostolischen Kirche Niedersachsen zu einer zukunftsfähigen Gemeinde zusammengeführt werden, die den südlichen Teil der Stadt Hannover sowie Laatzen abdeckt. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde Anfang der 1960er-Jahre zu einem Kirchengebäude umgebaut und kann diese zukünftige Funktion nicht ausfüllen.

Deshalb beabsichtigt die Neuapostolische Kirche die Errichtung eines neuen Kirchenzentrums Hannover-Süd mit Gemeindehaus und angeschlossener Wohnbebauung. Als Standort ist das kircheneigene Grundstück in Hannover-Döhren vorgesehen. Die Kirche soll dabei als geistliches Bauwerk deutlich erkennbar sein und sich stadträumlich sichtbar positionieren.

Zur Ideenfindung wurde in der Zeit von Januar bis April 2012 ein eingeschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt. Veranlasser war die Neuapostolische Kirche Niedersachsen in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover. Erster Preisträger ist das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH, die von der Neuapostolischen Kirche Niedersachsen auch mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt wurden. Der Entwurf geht dabei von drei Einzelbaukörpern aus:

- das Gemeindezentrum besteht aus der "Kirche" für den Gottesdienst und die zum Gottesdienstablauf notwendigen und parallelen Aktivitäten sowie dem "Gemeindehaus" für die Aktivitäten außerhalb des Gottesdienstes (Musikveranstaltungen, Unterricht, Zusammenkünfte, Seminare) und
- zwei Wohngebäuden mit insgesamt ca. 42-48 Wohnungen unterschiedlicher Größen zwischen ca. 50m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>, von denen der Großteil barrierefrei und einige zusätzlich auch rollstuhlgerecht mit der entsprechenden Vergrößerung der Bewegungsfläche geplant sind.

Weiterhin werden auf dem Grundstück 49 Stellplätze nachgewiesen, die z.T. in einer Tiefgarage und z.T. als ebenerdige Stellplätze vorgesehen sind.

Zur Umsetzung der Planung ist zunächst der Abriss der vorhandenen Bausubstanz erforderlich. Weiterhin muss aufgrund der geringen Grundstückstiefe ein etwa 5 m breiter Streifen der südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Gartenburgstraße mit einbezogen werden. Diese Fläche wird die Neuapostolische Kirche Niedersachsen von der Landeshauptstadt Hannover erwerben, so dass sich die Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine Gesamtfläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup> bezieht.

Für den vorab beschriebenen Planungsbereich gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1006 (siehe nachfolgendes Kapitel 2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung). Danach wäre die Realisierung der Planung in dem jetzt vorgesehenen Umfang mit der Inanspruchnahme öffentlicher Flächen nicht möglich, so dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zwingend erforderlich wird.

Die Neuapostolische Kirche Niedersachsen (KdöR) hat deshalb bei der Stadt Hannover im Mai 2012 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Das Grundstück der Neuapostolischen Kirche ist sowohl für den Individualverkehr, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Dies ist unter Berücksichtigung der Zusammenlegung von bisher vier hannoversche Kirchengemeinden von besonderer Bedeutung für den künftigen Kirchenstandort.

Die Grundstückszufahrt an der Thurnithistraße ist über die beiden Hauptverkehrsstraßen Garkenburgstraße (L 389) und Hildesheimer Straße (L 393) direkt erreichbar. Die Stadtbahnhaltestelle „Bothmerstraße“ an der Hildesheimer Straße, die von den Linien 1, 2 und 8 angefahren wird, liegt nur ca. 90 m entfernt und ist über einen öffentlichen Fußweg schnell zu erreichen.

Die städtebauliche Situation ist hinsichtlich der Bebauung und Nutzung heterogen geprägt. Westlich der Hildesheimer Straße befindet sich straßenbegleitender, mehrgeschossiger Wohnungsbau. Östlich der Hildesheimer Straße und direkter nördlicher Nachbar ist der 4- bis 6-geschossige Verwaltungsbau der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU). An der Straßenkreuzung auf der südlichen Seite der Garkenburgstraße befindet sich ein 12-geschossiges, punkartiges Wohnhochhaus. Die anschließende, z.T. auch gewerblich genutzte Flachdachbebauung stuft sich bis auf 2 Geschosse ab.

Zwischen der Hildesheimer Straße und dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand, die nicht Bestandteil des Plangebietes ist.

Daran anschließend verläuft zwischen dem Gleisbett der Stadtbahn an der Garkenburgstraße und dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche ein ca. 22 m breiter baumbestandener Grünstreifen mit einem befestigten Fußweg. Dieser Streifen befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover und ist im B-Plan 1006 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die drei, das Plangebiet umschließenden Straßen und das nördlich angrenzende Grundstück der BG BAU liegen annähernd auf derselben Höhenlage von ca. + 59 m ü.NN. Das Grundstück der Neuapostolischen Kirche liegt dagegen mit ca. + 58,4 m ü.NN etwa 60 cm tiefer. Der Höhenunterschied zu den Straßenrändern wird durch eine kurze Böschung überwunden, zur BG BAU durch eine Winkelstützwand.

### **2.2 Architektenwettbewerb**

Das bestehende Kirchengebäude Neuapostolische Kirche Niedersachsen (KdöR) auf dem Grundstück Garkenburgstraße 3 / Thurnithistraße 20 soll durch einen Neubau ersetzt und zusätzlich neuer Wohnraum vorrangig für Gemeindeglieder geschaffen werden. Zu diesem Zweck fand im Frühjahr 2012 ein eingeschränkter Realisierungswettbewerb statt. Veranlasser war die Neuapostolische Kirche Niedersachsen in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover. Zu dem Wettbewerb wurden 11 Planungsbüros eingeladen.

Das zu beplanende, relativ schmale und langgestreckte Grundstück wurde im Wettbewerb durch einen südwestlich angrenzenden Geländestreifen bis zu dem vorhandenen Fußweg erweitert. Diese städtische Fläche ist bisher u.a. mit Laubgehölzen bepflanzt. Durch diese Erweiterung werden die angestrebten Nutzungen erst ermöglicht.

Das Preisgericht hat am 13.04.2012 den 1. Preis an das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH bda, Rastede vergeben. Der 2. Preis ging an das Büro MOSAIK architekten bda, Hannover. Ein 3. Preis wurde nicht verteilt, sondern es wurden stattdessen 2 Anerkennungen ausgesprochen für die Arbeiten der beiden Büros pax brüning architekten, Hannover und Prof. Dr. Uffemann Stadtplaner + Architekt BDA/DWB, Hannover.

Der erstprämierte Entwurf der gruppeomp (siehe Anlage 1) wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Das Projekt gliedert das Bauprogramm plausibel in separate Baukörper jeweils für Gemeindeganzentrum und Wohnungsbau. Das Kirchengebäude selber orientiert sich selbstbewusst und deutlich in Richtung Kreuzung und Haltestelle an der Hildesheimer Straße. Der Gebäudezugang wird durch einen Lichtturm an der Garkenburgstraße richtig demonstriert. [...]

Der Kirchenvorplatz unter den Bäumen fügt sich selbstverständlich in den naturräumlichen Umgebungszusammenhang ein und schafft gute Bezüge zum Kinderspielplatz. Der erhaltenswerte Baumbestand wird gewahrt, diesbezüglich ist zu würdigen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Die Parkplätze sind richtig positioniert, [...]

Das Gebäudeinnere des Gemeindeganzentrums ist im Großen und Ganzen klar und funktional nachvollziehbar organisiert. Der Kirchensaal besticht durch seine innenräumliche Qualität einschließlich der vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeit. [...] Die beiden östlich positionierten Wohngebäude überzeugen wie auch das Gemeindeganzentrum hinsichtlich ihrer architektonischen und räumlichen Qualität.

Insgesamt entwickelt der Entwurf für die gestellte Aufgabe im Hinblick auf seine Realisierung als auch hinsichtlich des Betriebs eine wirtschaftliche Grundlage.

Zum 2. Preis des Büros MOSAIK (siehe Anlage 2) wurden hinsichtlich des Konzepts und der Wirtschaftlichkeit im Wesentlichen folgende Aussagen getroffen:

**Konzept:**

Die Arbeit bietet weit überdurchschnittliche Qualitäten der Außen- und Innenräume und findet für das Kirchengebäude einen überzeugenden und angemessenen gestalterischen Ausdruck. Der Wohnungsbau bleibt baukörperlich und von den Fassaden her eher schematisch. Die Eingangssituation öffnet sich zur Kreuzung an der Hildesheimer Straße als übergeordneter Erschließung und bietet die notwendigen Sichtbeziehungen für eine gute Auffindbarkeit des Eingangs. Die Winkelform des Außenraums bezieht die vorhandene Baumgruppe sehr selbstverständlich ein und bildet ein einladendes Entree für das Kirchenzentrum. Es wird als angemessen angesehen, dass sich die Baukörper mit den Wohnungen baukörperlich zurückhalten und als Solitäre im Grün dem Kirchenzentrum den städtebaulichen Vorrang lassen. Die formalen Mittel der Gestaltung sind zurückhaltend, die Höhenbetonung des Altarbereichs setzt den Akzent städtebaulich und innenräumlich an der richtigen Stelle.

Die außenräumliche Orientierung des Zugangsbereichs ist überzeugend und wird auch funktional nutzbar gemacht. Die notwendigen Abstände zu den vorhandenen Bäumen werden gewahrt. Die oberirdischen Stellplätze sind gut platziert.

Erschließung und Orientierung sind sehr gut gelöst. Die Erweiterungsflächen sind von der Erschließung her gut angeordnet, [...] Großer Vorteil ist das Tageslicht und die Außenorientierung in allen Erweiterungsräumen. Die Cafeteria ist gut organisiert und räumlich attraktiv, es kommt zu keiner Störung der Funktionen. [...]

Die Wohnungen sind einfach und gut organisiert. Die zentrale Erschließung ist sehr wirtschaftlich, der Wohnungsschlüssel ist flexibel.

Lichtführung und räumliche Proportionen des Kirchenraums sind sehr gut abgestimmt und reizvoll. Die Erschließungsflächen bieten eine gute Aufenthaltsqualität. Die Raumhöhe der Erweiterungsräume kommt bei Zusammenschaltung mit dem Kirchensaal zu positiver Wirkung. Die Barrierefreiheit ist grundsätzlich gegeben. Die separate Erschließung des OG über den Aufzug ist nur über den Kirchenbereich möglich. Die Jugendräume sind auf einfache Weise separat zu erreichen. [...]

**Wirtschaftlichkeit:**

Das Bauvolumen liegt trotz der zweigeschossigen Erweiterungsräume und des hohen Altarbereichs noch unterhalb des Durchschnitts. Die Erschließungsflächen sind sehr angemessen dimensioniert. Einige Details, z.B. die übertiefe Außenwand sind mit erhöhtem Aufwand verbunden. Grundstruktur und Spannweiten liegen im wirtschaftlichen Bereich. Die orthogonale Geometrie ermöglicht einfache Konstruktionen. Die Materialvorschläge sind angemessen. Das vorgeschlagene Material ist dauerhaft und verspricht eine unproblematische Bauunterhaltung. Die Innenraummaterialien sind angemessen und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die spezifischen Herstellungskosten dürften aufgrund der Materialwahl über dem

Durchschnitt liegen. Das Volumen lässt Kosten im mittleren Bereich erwarten. Da es wenige innenliegende Räume gibt, sind die Betriebskosten eher niedrig zu erwarten.

Zur Anerkennung von pax brüning architekten (siehe Anlage 3) wurden folgende Erläuterungen abgegeben:

#### Konzept:

Durch die schlichte Baukörper- und Fassadengestaltung des Kirchengebäudes setzt sich dieser vom Wohn- und Gemeindehaus ab. Die Fassadengestaltung des Wohntraktes wird in ihrer Schlichtheit kontrovers diskutiert. Die Eingangssituation zum Foyer ist nicht eindeutig, da sie unterhalb eines Wohngebäudes liegt.

Der Kirchensaal setzt ein städtebauliches Zeichen. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht ein gemeinsamer Hof, der sich zur Garkenburgstraße öffnet. Die städtebauliche Anordnung der Gebäuderiegel wirkt aber insgesamt etwas spannungslos. Insgesamt ist die Aufgabe angemessen gelöst, eher etwas schlicht in ihrem Erscheinungsbild.

Die zu erhaltenden Bäume können erhalten bleiben. Der Hofbereich im Westen für die Cafeteria ist ein reizvolles Angebot. Die Materialität des Sichtbetons der Fassade erscheint in dem Umfeld etwas karg und fremd.

#### Gebäudeplanung

Die Wohnbereiche oberhalb des Eingangs zum Foyer sind beeinträchtigt. Die Anordnung der Cafeteria im Außenbereich ist gut gelöst. Das Foyer wirkt großzügig, [...]. Die Mehrzweckräume sind funktional gut ausgebildet. Der Kirchensaal wird überwiegend durch Oberlichter belichtet. Der Kirchensaal wirkt angenehm schlicht und sakral, aber etwas zu hoch.

Die Barrierefreiheit ist gegeben. Der Aufzug für die Kinderbetreuung im 1.OG wird auch von einer Wohneinheit genutzt. Die Erschließung der Empore wird kritisch gesehen. Die Stellplätze auf dem Gelände und in der Tiefgarage sind gut gelöst.

Der überhöhte Kirchensaal und das große Foyer gehen zu Lasten des Bauvolumens. Die Baukonstruktion scheint wirtschaftlich und machbar. Die Bauunterhaltung liegt im Bereich des wirtschaftlichen.

Zu der Anerkennung des Büros von Prof. Dr. Uffemann (siehe Anlage 4) wird folgendes ausgeführt:

#### Konzept:

Positiv ist die klare und sortierte Formensprache des Kirchengebäudes. Die Wohn- bzw. Stadthäuser sind von hohem Niveau, jedoch in der Höhe undifferenziert. Bemängelt wird, dass die Kirche als solche nicht erkennbar ist. Der Eingangsbereich ist von der Straße schwer auffindbar, die Wirkung des Gebäudes aus dem öffentlichen Raum wird als zu geschlossen empfunden.

Der symmetrische Hauptbaukörper findet keinen Bezug zur Hildesheimer Str., der erhöhte Bereich, die „Laterne“, verleiht dem Gebäude eine städtebauliche Signifikanz. Die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung wird gewahrt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird deutlich beeinträchtigt. Positiv ist die Anbindung des Kirchenplatzes an die öffentliche Wegeverbindung, es ergibt sich ein großzügiges Sichtfeld.

#### Gebäudeplanung:

Die Saalgröße liegt mit 85% unterhalb der Forderung, der Erweiterungssaal ist gut positioniert. Das Foyer wirkt unterdimensioniert. Eine räumliche Verbindung zur Cafeteria fehlt. Der Eltern-Kind Bereich ist im 1. OG unpraktisch positioniert, die Kita-Erschließung funktioniert separat.

Der Saal erhält Tageslicht ausschließlich über die „Laterne“, die Erweiterungsräume haben dagegen kein Tageslicht. Die Verkehrswege wirken beengt.

#### Wirtschaftlichkeit

Bezogen auf die geringe Nutzfläche der Kirche erscheint das Bauvolumen hoch. Das Tragwerk lässt sich einfach und wirtschaftlich realisieren. Die Tiefgarage ist verhältnismäßig groß, die Hofbefestigung ist sehr aufwändig.

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden im Frühjahr 2012 in der Bauverwaltung öffentlich ausgestellt.

Der erste Preisträger, das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH bda, wurde von der Neuapostolischen Kirche entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts mit der Realisierung des Vorhabens beauftragt. Dabei sollten folgende Änderungen beachtet werden: Die Sakristei sollte verlegt werden und vom Foyer aus zugänglich sein. Das Foyer und der Zugang zur Empore sollten insgesamt großzügiger gestaltet werden. Der Kinder- und Jugendbereich sollte aus dem Obergeschoss an eine geeignete Stelle im Erdgeschoss verlegt werden.

Das Wettbewerbsergebnis wurde in diesem Sinne überarbeitet und modifiziert. Die überarbeitete Fassung bildet die Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **2.3 Planungsrechtliche Situation**

### **2.3.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan trägt zur Erhaltung einer kirchlichen Einrichtung und Schaffung von Wohnraum bei und dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird durch eine Größe des Plangebietes von ca. 5.600 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Hiervon wird bei diesem Bebauungsplanverfahren kein Gebrauch gemacht.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan**

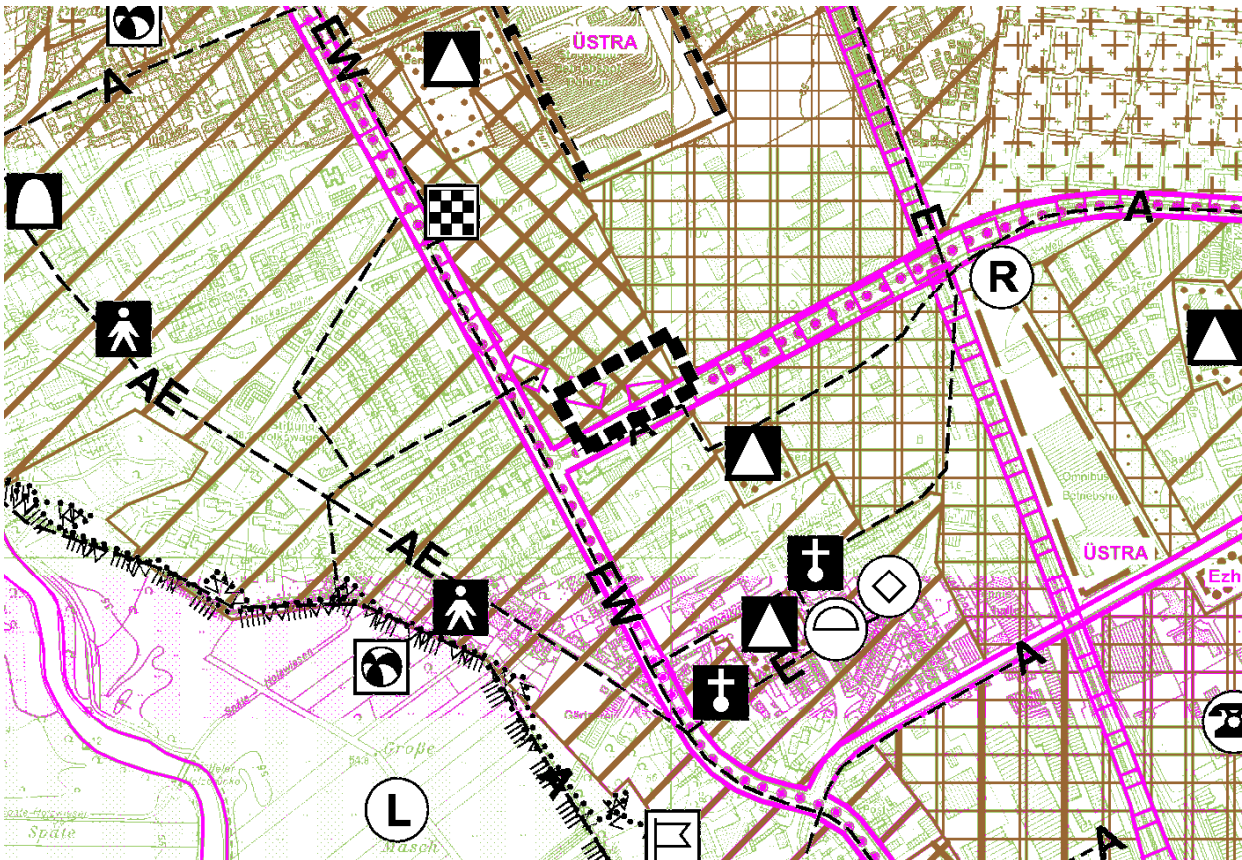
Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planungsbereich selbst sowie für die nördlich und westlich angrenzenden Flächen „Gemischte Baufläche“ dar. Daran anschließend sind im Westen und Süden die Hildesheimer Straße (L 393) und die Garkenburgstraße (L 389) als Hauptverkehrsstraßen festgelegt. Weiterhin ist ergänzend zur Signatur für die Stadtbahnlinie auch das Symbol für U-Bahn eingetragen.

Aufgrund der angestrebten Neubebauung mit einem kirchlichen Gemeindezentrum und zwei Wohngebäuden wird für das Plangebiet eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) erfolgen.



Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan









(Abb. ohne Maßstab)

Legende zu beiden Auszügen aus dem Flächennutzungsplan

**ART DER NUTZUNG**

**BAUFLÄCHEN**

- WOHNBAUFLÄCHE 
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE 
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE 
- GEWERBEGEBIET 
- SONDERBAUFLÄCHE 
- SONDERGEBIET 

Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

- Zwecke der Üstra
- Einzelhandel

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF 

**GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN**


- ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE 
- KLEINGARTENFLÄCHE 
- FRIEDHOF 
- WASSERFLÄCHE 

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- HAUPTVERKEHRSSTRASSE 
- FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN 
- STADTBAHN 
- U - BAHN 

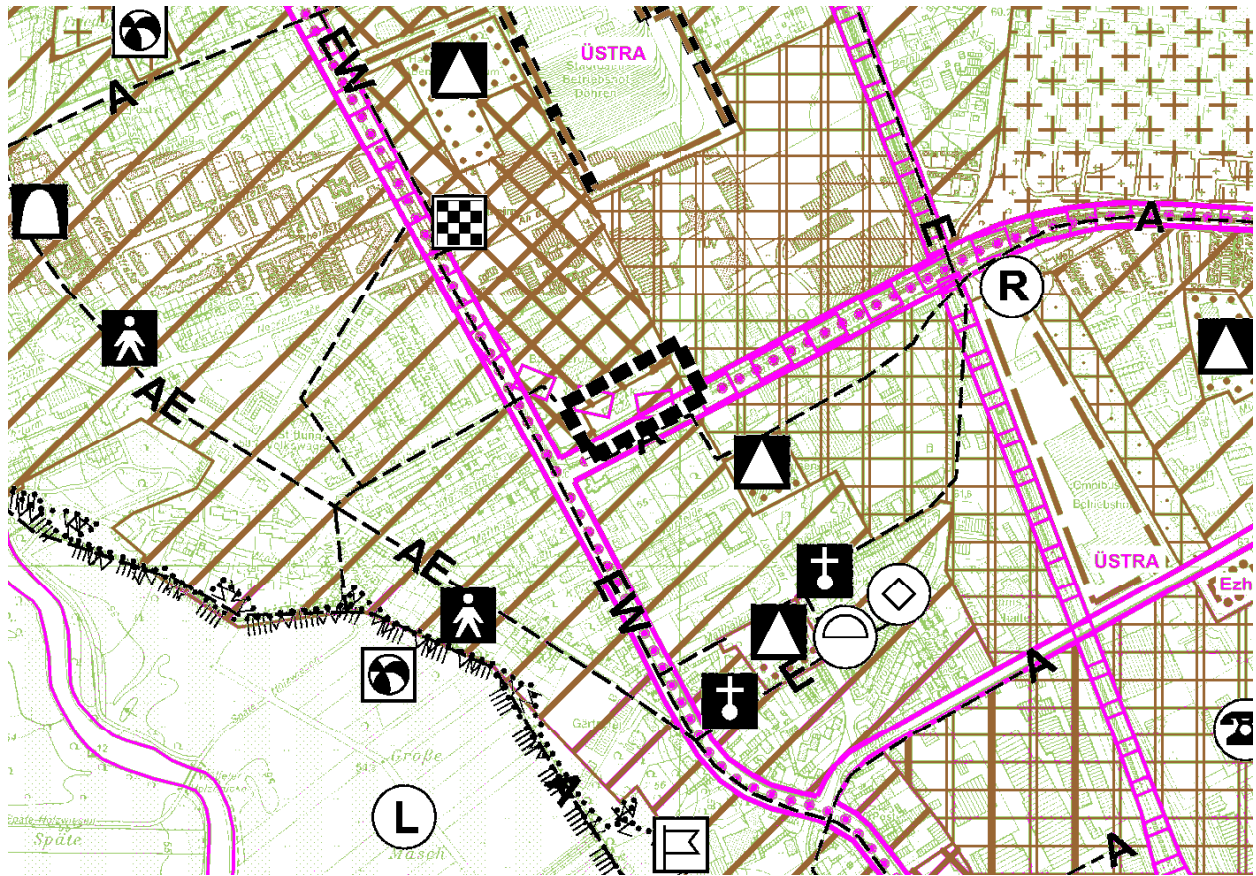
- MIT HALTEPUNKT 
- MIT TUNNELSTATION 

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET 
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET 
- IMMISSIONSSCHUTZ 



neue Darstellung im Flächennutzungsplan



(Abb. ohne Maßstab)

**EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

**AUSBILDUNG**

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



**SOZIALES UND GESUNDHEIT**

KINDERTAGESSTÄTTE



**KULTUR UND FREIZEIT**

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



FREIZEITHEIM



SPIELPARK



FESTPLATZ



**SONSTIGE EINRICHTUNGEN**

ZIVILSCHUTZ



BEREICH MIT MARKTFUNKTION



**VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN**

UMSPANNWERK



REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN



STÄDTISCHER WERKHOF



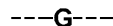
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT



GAS



WASSER



ABWASSER



**BEREICH DER ANPASSUNG**

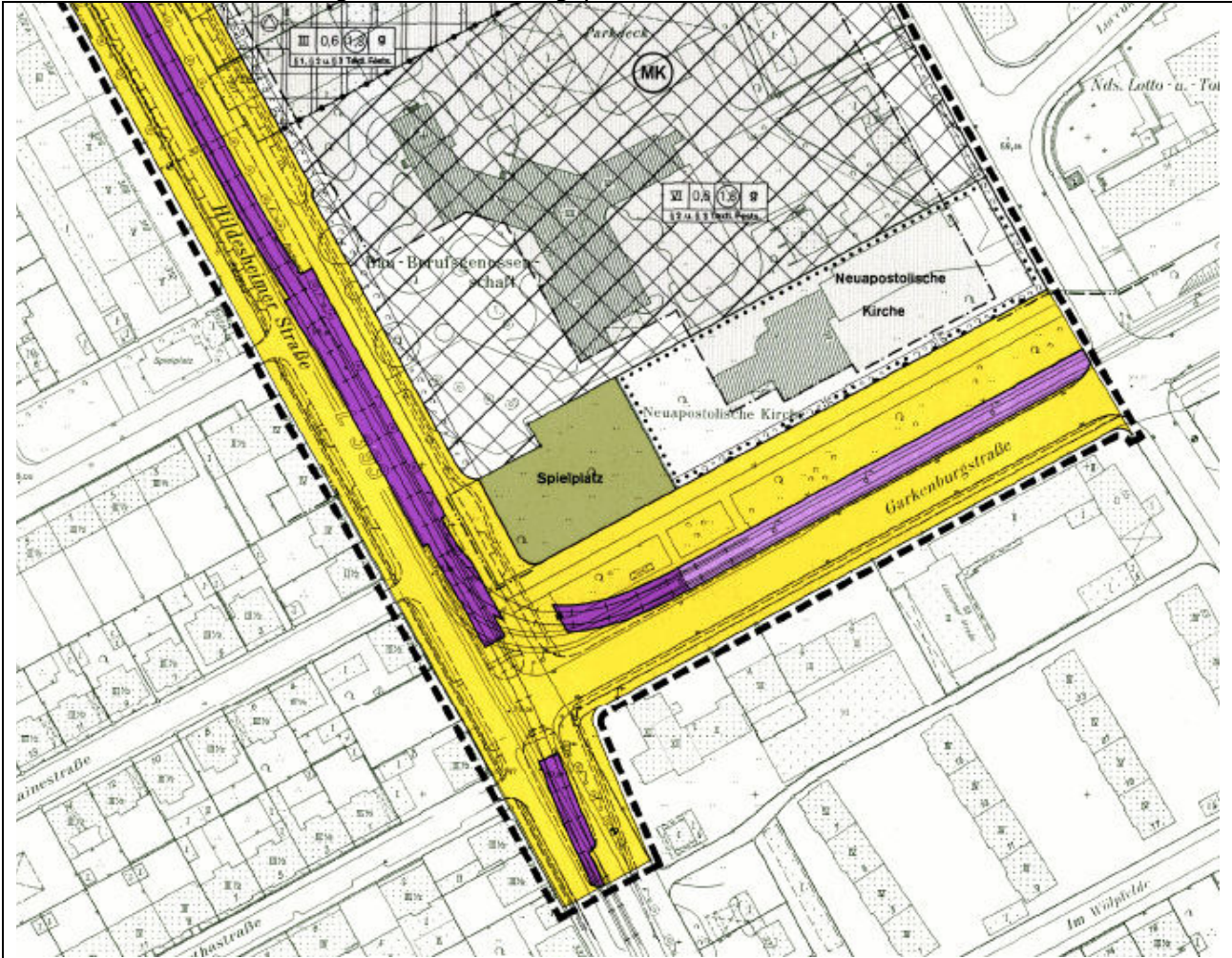









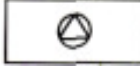



### 2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1006 (siehe nachfolgenden Plan-Ausschnitte), der am 12.11.1980 in Kraft getreten ist.

#### Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1006 der Stadt Hannover



#### Planzeichenerklärung

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		VERKEHRSFLÄCHEN	
	Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit näherer Bezeichnung durch Text.		Straßenverkehrsflächen
<b>GRÜNFLÄCHEN UND ÜBRIGE FLÄCHEN</b>			Straßenbegrenzungslinie oder Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen <small>Werden die Verkehrsflächen von Baulinien oder Begrenzungen begrenzt, so ersetzen diese die Straßenbegrenzungslinie.</small>
	Grünflächen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text. Soweit sie der Plan nicht als private Grünflächen festsetzt, sind sie öffentlich.		Beeachtigte – nicht bindende – Aufteilung der Straßenverkehrsfläche. Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens.
	Trafo- oder Gasreglerstation		Kein Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BBauG).
	Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind und deren Bepflanzung zu erhalten ist.		Flächen für geplante Bahnanlagen

(Abb. ohne Maßstab)

Danach gelten für die zur Realisierung des Bauvorhabens benötigten Flächen folgende zeichnerische Festsetzungen:

- Fläche oder Grundstück für den Gemeinbedarf – Neuapostolische Kirche für das Kirchengrundstück selbst
- Straßenverkehrsfläche für den südlich angrenzenden Grundstücksstreifen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Umgrenzung durch Baugrenzen
- Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind und deren Bepflanzung zu erhalten ist, entlang der Süd- und Ostgrenze des Kirchengrundstückes

Darüber hinaus gelten die nebenstehenden textlichen Festsetzungen:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1006 besteht für das Plangebiet zwar bereits Baurecht, eine Umsetzung des jetzt angestrebten Bauvorhabens wäre jedoch nicht möglich. Deshalb wird eine Änderung der Festsetzungen erforderlich.

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1006 der Stadt Hannover werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1775 durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>In dem im Plan näher bezeichneten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Lagerhäuser und Lagerplätze, nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p>
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die Bepflanzungsbindungen vorgeschrieben sind, sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).</p>
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen erst hinter den Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Im Plangebiet treten außer Kraft:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. der Baunutzungsplan der Hauptstadt Hannover vom 28.9.1960,</li><li>2. der Fluchtlinienplan Nr. 440 vom 11. 3. 1914 und</li><li>3. der Bebauungsplan Nr. 361 vom 18. 5. 1966.</li></ol>

## 2.4 Planungsalternativen

Die Neuapostolische Kirche setzt sich aus mehreren Kirchengemeinden zusammen, deren Einzugsbereiche, bedingt durch den demografischen Wandel und den sich daraus ergebenden veränderten Anforderungen, neu strukturiert werden müssen. Dazu wurden zusätzlich auch betrachtet die

- Kenndaten über die Zustände der Gebäude (Berechnung mittel- und langfristiger Kosten zum Unterhalt und Erhalt von Bauten),
- Betriebskosten und
- in den nächsten Jahren zu erwartenden Erhaltungsaufwendungen.

Als Ergebnis wurden zwei Standorte als ausreichend eingestuft, einer im südlichen und einer im nördlichen Stadtbereich von Hannover. Dies führt zu der Zusammenlegung der jetzigen Gemeinden Hannover-Mitte, Hannover-Wülfel, Hannover-Misburg und Hannover-Anderten, für die im Süden Hannovers ein neuer Standort in Form eines zeitgemäßen Gemeindezentrums angeboten werden soll.

Durch diese Änderung und Vergrößerung des Einzugsbereiches gewinnt zugleich auch der Standort des Kirchengebäudes mit Gemeindehaus an Bedeutung. Die verkehrliche Anbindung mit dem Auto in angemessener Zeit, aber insbesondere auch die gute Erreichbarkeit mit öffent-

lichen Verkehrsmitteln (drei Stadtbahnlinien) spielt dabei für die Kirchenmitglieder eine wichtige Rolle.

Weiterhin sollte unter finanziellen Gesichtspunkten möglichst ein bereits im Eigentum der Neuapostolischen Kirche befindliches Grundstück für den neuen Mittelpunkt genutzt werden. Das vorhandene Gebäude (Baujahr vor 1930) dient heute bereits der Kirchengemeinde Wülfel als Gemeindezentrum und Kirche. Diese Nutzung wird mit der angestrebten Planung fortgeführt.

Darüber hinaus sollte das Grundstück so dimensioniert sein, dass es neben dem Kirchengebäude mit Gemeindezentrum zusätzlich auch die Schaffung von Wohnraum ermöglicht. Dieser wird gerade von älteren Gemeindemitgliedern verstärkt nachgefragt, weil sie die räumliche Nähe zum Gemeindezentrum mit seinen verschiedenen Angeboten besonders schätzen.

Unter Berücksichtigung dieser Zielvorgaben hat sich das Grundstück an der Garkenburgstraße/Thurnithistraße als besonders geeignet herauskristallisiert.

Diese positive Einstufung wird im Hinblick auf die Wohnnutzung zusätzlich dadurch unterstützt, dass fußläufig oder per Fahrrad gut erreichbare Angebote der infrastrukturellen Versorgung an der Kreuzung Hildesheimer Straße/ Garkenburgstraße (Entfernung ca. 100 m bis 150 m), im Bereich der Straße An der Wollebahn (Entfernung ca. 310 m) und im Bereich der Peiner Straße (Entfernung ca. 700 m) z.B. mit Lebensmittelgeschäften/Nahversorger, Drogerie, Elektromarkt, Gaststätten/Restaurants, Ärzten) vorhanden sind. Weiterhin bietet das Freizeithaus Döhren An der Wollebahn mit seinen kulturellen - und Freizeitangeboten zusätzliche Möglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Kombination des Gemeindezentrums mit der angestrebten Wohnnutzung für sinnvoll und städtebaulich vertretbar erachtet, trotz der Vorbelastungen, die der Bereich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage aufweist. Eine gewerbliche oder sonstige Nutzung als bauliche Ergänzung zur kirchlichen Nutzung würde der Interessenslage nicht entsprechen.

Durch die geplante Gebäudekubatur der „Türme“ werden Grundrisse ermöglicht, die Räume mit unterschiedlichen Himmelsausrichtungen anbieten. Ungeachtet der Lärmschutzmaßnahmen an den äußeren Gebäudeteilen werden damit in jeder Wohnung auch Aufenthaltsräume mit geringerer Beschallung auf den von den Hauptverkehrsachsen abgewandten Gebäudeseiten der Wohntürme geschaffen. Dieses wäre in vergleichbarer Weise z.B. bei einer zusammenhängenden „Wohnzeile“ nicht gegeben.

Eine andere Gebäudeanordnung oder andere Gebäudekubaturen (z.B. Hufeneisenform) sowie die Anordnung vorgelagerter lärmunempfindlicher Nutzungen ist aufgrund der geringen Grundstückstiefe und der Erschließungssituation nicht möglich.

### **3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch. Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens sowie die Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich sind.

#### **3.1 Baulanderweiterung für das Vorhaben**

Im Rahmen der Planung kommt es zu einer partiellen Neuordnung der öffentlichen und privaten Flächen, die in einem Grundstückskaufvertrag geregelt wird und Gegenstand einer gesonderten Beschlussdrucksache ist.

Zur Erweiterung des Baufeldes wird ein etwa 5 m breites Teilstück einer gewidmeten Verkehrsfläche südwestlich angrenzend an das Grundstück der Neuapostolischen Kirche Niedersachsen in einer Größenordnung von ca. 630 m<sup>2</sup> in eine private Baufläche umgewandelt. Die genaue Größenordnung wird mit der Einmessung der Flächen festgelegt. Um diese Fläche dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche zuordnen zu können, ist eine Einziehung der Fläche durch



den Straßenbaulastträger (Landeshauptstadt Hannover) nach § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) erforderlich.

Durch diese vorgesehene Umwandlung zu Bauland ergeben sich funktional keine nachteiligen Veränderungen für die als Grünfläche angelegte Verkehrsfläche und die darin verlaufende Fußwegverbindung zwischen der Thurnithistraße und der Hildesheimer Straße sowie für die Gleisanlagen der Üstra, die die Grünfläche im Südwesten begrenzt.

Im Zuge der Flächenumwandlung und der Neubebauung müssen jedoch planungsbedingt insgesamt ca. 38 Bäume gefällt werden (33 Stck. auf dem Grundstück der Kirchengemeinde, 2 Stck. auf dem Baugrundstück der BG BAU und 3 Stck. auf der öffentlichen Grünfläche). Hierfür werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertigkeiten der einzelnen Bäume als Ersatzpflanzungen 51 Baumneupflanzungen erforderlich, die nur zum Teil innerhalb, vorrangig jedoch außerhalb des Plangebietes auf anderen Grundstücken der Neuapostolischen Kirche ersetzt oder gegenüber der Stadt Hannover finanziell abgelöst werden (siehe auch Kapitel 5.3 Baumschutzsatzung).

## **3.2 Art und Umfang des Vorhabens**

### **3.2.1 Bauliche Nutzung / Gebäudeanordnung**

#### Kirche mit Gemeindezentrum

Mit der Planung soll eine städtebauliche Aufwertung der Gesamtsituation erzielt werden. Hierzu wird die Kirche mit dem Gemeindezentrum als Hauptnutzung zur Hildesheimer Straße/Ecke Gartenburgstraße platziert. Der Neubau wird dabei einerseits durch die südwestliche Gebäudekante der heutigen Gemeindekirche begrenzt und orientiert sich andererseits an der südlichen Gebäudeflucht der Toto-Lotto- Niedersachsen GmbH (Am TÜV 2+4) nordöstlich der Thurnithistraße.

Für die städtebauliche Betonung der Kirche als Sakralbau ist mit dem prägnanten Kirchturm eine Höhe von 19,3 m vorgesehen. Der Kirchturm markiert hier als „Lichtturm“ (ohne Glocke) den Altarbereich und beleuchtet diesen durch die unterschiedliche Anordnung der Kirchenfenster von Osten, Süden und Westen.

Ansonsten weist das Gemeindezentrum eine Höhe von 9,2 m auf. Zusammen mit dem Lichtturm nimmt es eine Grundfläche von ca. 37,5 m x 23,6 m ein, wobei der Lichtturm im Bereich des Vorplatzes und Haupteingangsbereiches von der Südwestfassade des Gemeindezentrums zurückspringt.

Durch die Staffelung des Kirchensaals in drei Ebenen - unter der Empore, unter dem Hauptdach und unter dem Lichtturm - entsteht ein vielschichtiger Raum.

Als wesentliche Nutzungen des Gemeindezentrums sind u.a. folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

- Kirchensaal und Sakristei,
- Mehrzweckraum,
- Bibliothek,
- Räume für die Jugendarbeit sowie für die Sonntags- / Vorsonntagsschule und
- baulich abgesetzt ein „Pavillon der Stille“ als eingeschossiger kleinerer Baukörper.

Die Eingänge zum Kirchen- und Gemeindezentrum werden barrierefrei ausgeführt. Der Haupteingang zum Foyer orientiert sich dabei mit seinem gestalteten Vorbereich zu dem öffentlichen Fußweg. Der Nebeneingang befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Foyers und bietet insbesondere für gehbehinderte Gemeindemitglieder, die ihr Auto auf dem Parkplatz abgestellt haben, einen kürzeren Zugang zum Gemeindezentrum.

## Wohngebäude

Ergänzend zum Sakralbau werden zwei Wohngebäude mit Abmessungen von jeweils 20 m x 20 m und insgesamt 42-48 Wohneinheiten vorrangig für Mitglieder der Gemeinde errichtet. Sie sind als 6-geschossige Baukörper mit Flachdach und einer Höhe von 18,8 m geplant. Sie springen gegenüber der Garkenburgstraße hinter den Lichtturm des Sakralbaus zurück. Zusätzlich wird mit der versetzten Anordnung der Wohngebäude zueinander die Belichtungssituation verbessert und eine starre Aufreihung der insgesamt drei Gebäude vermieden.

Die Wohnungen stehen allen Altersschichten offen, berücksichtigen aber insbesondere die Erwartungen von Senioren als Hauptzielgruppe. Die Wohnungen werden in der Mehrzahl barrierefrei ausgeführt, einige Wohnungen werden darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgebaut, so dass die Anforderungen gemäß § 49 NBauO erfüllt werden. Die Wohnungen des einen Gebäudes sollen als Eigentumswohnungen veräußert, die übrigen Wohnungen als Mietwohnungen angeboten werden.

Vorgesehen sind vorrangig Zwei- bis Dreizimmerwohnungen sowie einige Familien- und Penthousewohnungen mit Größen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>.

Die Erdgeschosse (EG) der beiden Wohngebäude beinhalten flexible Grundrisse mit je drei Einheiten. Diese sollen zwar vorrangig als Wohnungen genutzt werden, sie bieten zusätzlich aber auch die Möglichkeit einer Umnutzung in Büros und in einen Pflegedienst. Diese Nutzungen sind der Kirche oder den Bewohnern direkt zugeordnet. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss des westlichen Wohngebäudes Räume für eine Kinder-Großtagespflege vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein Angebot vergleichbar der Betreuung durch Tagesmütter. Derzeit sind zwei Gruppen mit jeweils einer Betreuungsperson und 5 Kindern geplant. Der tatsächliche Umfang wird hier entsprechend der Nachfrage angepasst. Das Grunderscheinungsbild der Fassade wird durch diese Nutzungen nicht verändert.

Weitere Details sind Gegenstand der Vorhabenbeschreibung, die verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

## Maß der baulichen Nutzung

Das neue Baugrundstück ist bisher durch den Gebäudebestand zu 14% überbaut. Unter Hinzurechnung der vorhandenen Erschließungs- und Stellplatzflächen ergibt sich eine Grundstücksversiegelung von knapp 50%

Diese Werte werden durch das geplante Vorhaben erhöht. Mit den Neubauten (Kirche mit Gemeindesaal, zwei Wohngebäude) wird das Grundstück künftig zu 30% überbaut und unter Einbeziehung der sonstigen Flächen (wie Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage) insgesamt bis zu 60% versiegelt.

Diese Erhöhung ist jedoch städtebaulich vertretbar und gewollt,

- weil mit der Neubebauung die Ausnutzung des Grundstückes immer noch geringer ausfällt, als dies nach dem aktuellen Baurecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1006 zulässig wäre,
- weil das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Baufeld bis auf geringfügige Überschreitungen im Wesentlichen beibehalten wird,
- weil der Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der für allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer zulässigen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt ist, durch die geplante Überbauung noch unterschritten wird.

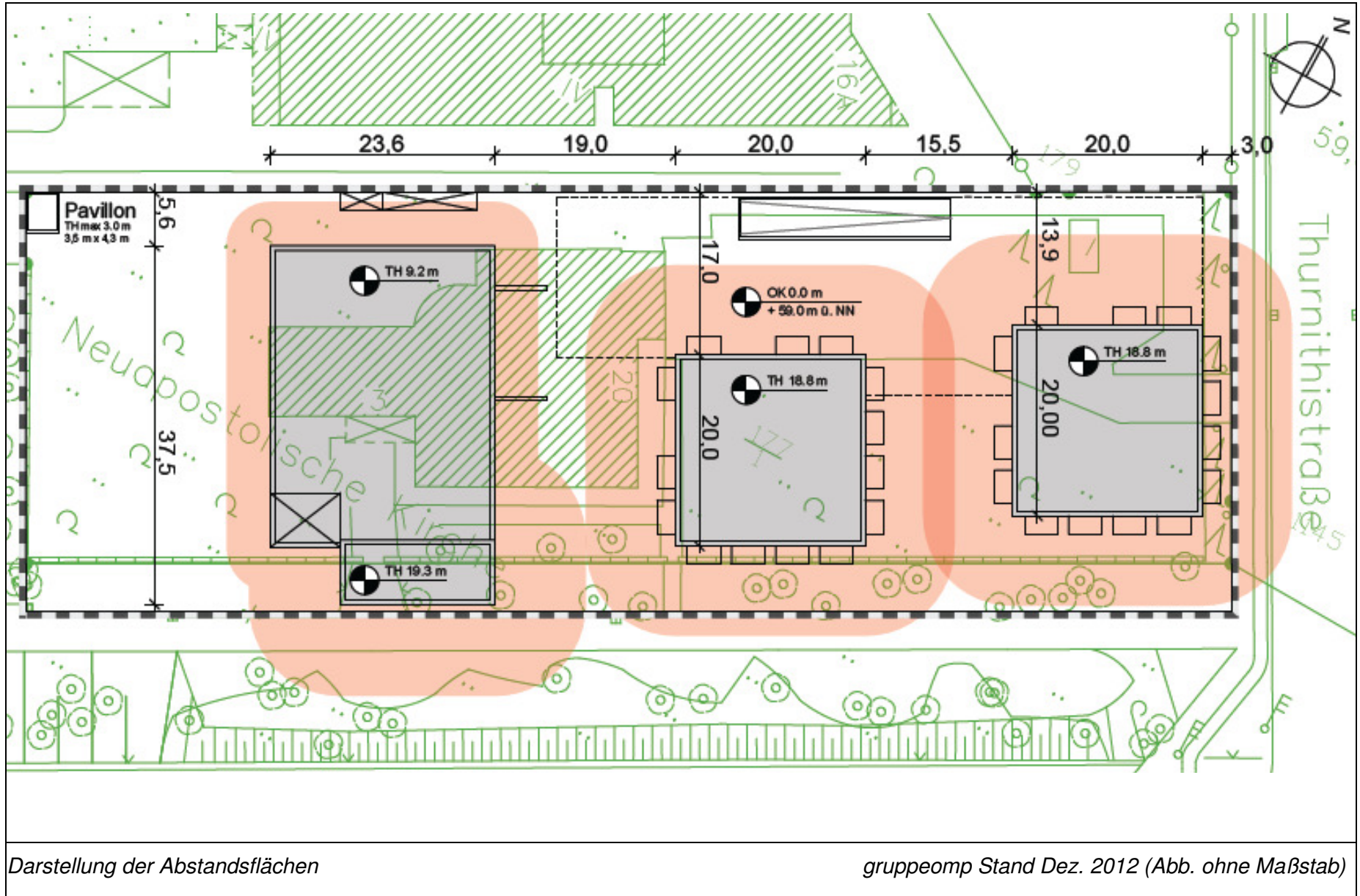
### **3.2.2 Bauweise / Abstände auf demselben Baugrundstück**

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Nach § 5 Abs. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen Gebäude danach, soweit sie nicht direkt aneinander gebaut sind, einen Grenzabstand von  $\frac{1}{2} H$ , mindestens jedoch 3 m einhalten. Dies gilt nach außen zu den angrenzenden Grundstücken und gemäß § 7 Abs. 1 NBauO auch zwischen Einzelbaukörpern auf demselben Grundstück. Dabei dürfen gemäß § 6 NBauO benachbarte Verkehrsflä-

chen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Abstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden.

Wie aus der Darstellung zu den Abstandsflächen ersichtlich ist, werden mit der vorliegenden Planung diese Abstandsforderungen im Wesentlichen eingehalten. Zwischen den beiden Wohngebäuden wird der Abstand jedoch um 3,3 m unterschritten. Hiervon sind die Ostseite des westlichen Wohngebäudes und die Westseite des östlichen Wohngebäudes betroffen.





Darstellung der Abstandsflächen

gruppeomp Stand Dez. 2012 (Abb. ohne Maßstab)

Diese Abweichung ist im Sinne des § 66 Abs. 1 NBauO (Abweichungen) aufgrund der folgenden Aspekte als bauordnungsrechtlich vertretbar einzustufen, da hierdurch

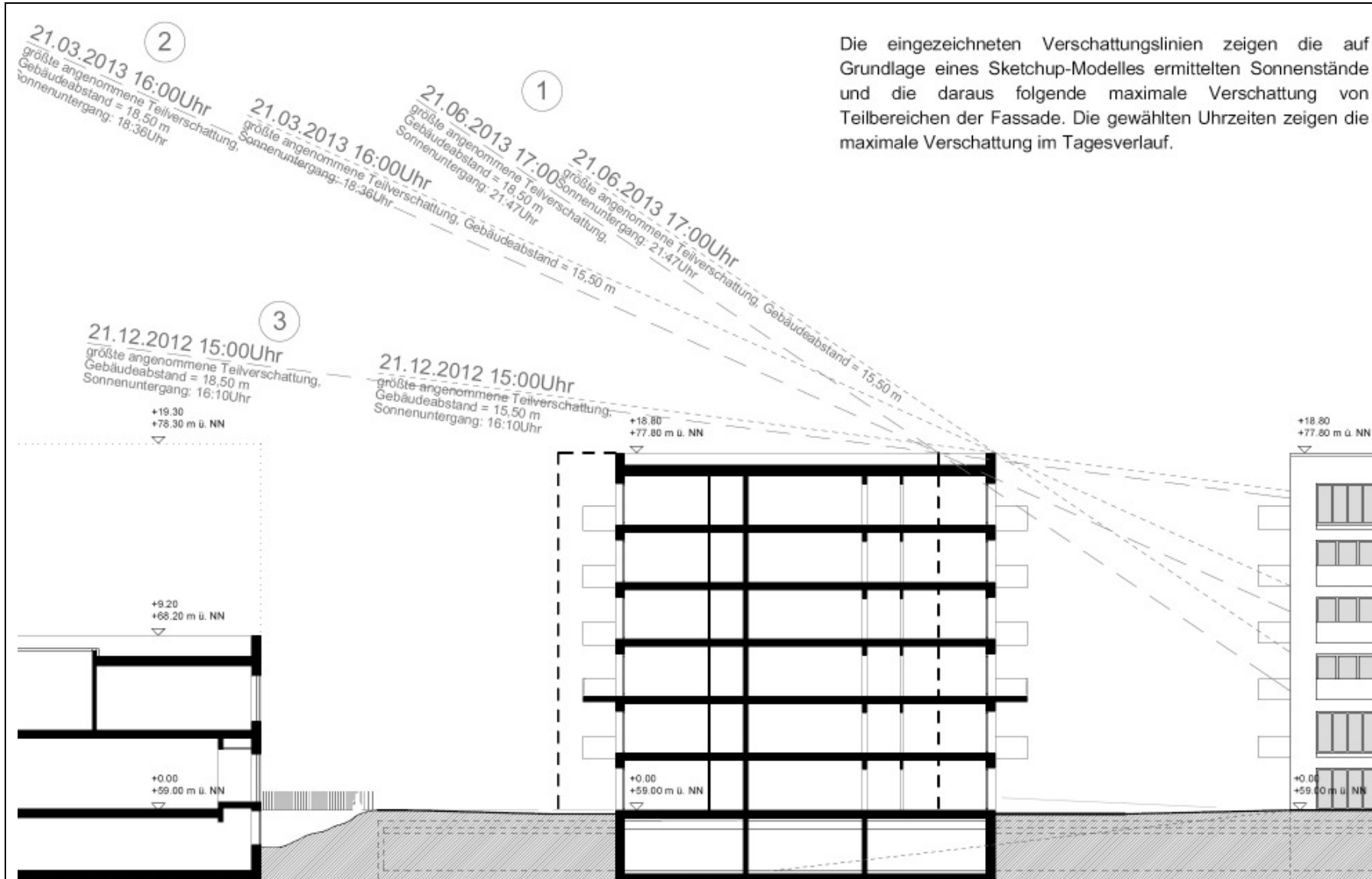
- die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet ist und auch die Anforderungen an die erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen eingehalten werden (siehe auch Kapitel 3.2.4 Erschließung – Rettungswege),
- unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen nicht entstehen,
- für die betroffenen Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner trotzdem gewahrt bleibt (Sozialabstand) und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben.

Hierzu tragen insbesondere die durch die offene Bauweise und die etwas versetzte Anordnung der Wohngebäude entstehenden ausreichenden Lichtkorridore ebenso bei, wie die großen Fensterflächen, die mit einem Anteil von 1/4 bis zu 1/2 der Grundfläche die gesetzlichen Mindestanforderungen (= 1/8 der Grundfläche eines Raumes nach §19 Abs. 1 DV NBauO) deutlich übersteigen und damit eine hohe Wohnqualität erzeugen. Weiterhin wird aufgrund der Mehrfachbelichtung von Räumen durch die Anordnung von Fenstern auf Fassadenseiten mit unterschiedlichen Himmelsausrichtungen die vollständige Verschattung notwendiger Fenster vermieden.

Darüber hinaus verdeutlichen die nachfolgenden Abbildungen, dass die Auswirkungen der Verschattung durch den reduzierten Abstand zwischen den beiden Gebäuden (15,5 m) im Vergleich zu dem gesetzlich geforderten Abstand (18,8 m) vergleichsweise gering ausfallen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die neuen Baukörper auf dem Baugrundstück räumlich eindeutig fixiert und auch die Abmessungen sowie die Höhenentwicklung abschließend festgelegt. Alle Gebäude befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, die Zustimmung von Nachbarn ist nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgenannten Gründe und den bereits mit der Bauordnung erfolgten Abstimmungen wird die Stadt Hannover im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren den Abweichungen von den Grenzabstandsvorschriften nach § 66 NBauO zustimmen.



Die eingezeichneten Verschattungslinien zeigen die auf Grundlage eines Sketchup-Modelles ermittelten Sonnenstände und die daraus folgende maximale Verschattung von Teilbereichen der Fassade. Die gewählten Uhrzeiten zeigen die maximale Verschattung im Tagesverlauf.

Verschattungsstudie Lang gestrichelte Linie = größte angenommene Teilverschattung bei Gebäudeabstand 18,8 m  
Kurz gestrichelte Linie = größte angenommene Teilverschattung bei Gebäudeabstand 15,5 m

gruppeomp Stand Dez. 2012 (Abb. ohne Maßstab)

### 3.2.3 Gestaltungskonzept

Alle geplanten Gebäude werden in kompakter Bauweise ohne erhebliche Vor- und Rücksprünge oder den Versatz von Gebäudeteilen errichtet, so dass der Energieverbrauch reduziert wird. Weiterhin wird durch die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume mit ihren großen Fensterflächen zur Sonne eine Passivnutzung der Sonnenenergie unterstützt.

Als oberer Abschluss der Gebäude sind Flachdächer vorgesehen. Die Dachflächen der beiden Wohngebäude werden, soweit sie nicht durch technische Aufbauten in Anspruch genommen werden (z.B. Überlauf Fahrstuhl, Lichtkuppel, o.ä.), unter Berücksichtigung der ökologischen Zielsetzungen der Stadt Hannover extensiv begrünt. Die notwendigen Dachaufbauten werden die Attikakante nicht überragen bzw. soweit hinter die Gebäudekante zurückspringen, dass sie optisch nicht in Erscheinung treten.

Klinker/Ziegel dominieren als Fassadenmaterial den Turm und das Erdgeschoss des Gemeindezentrums, in Teilen akzentuieren Materialwechsel die Öffnungen. Die großen Kirchenfenster sind hierbei besonders hervorgehoben. Für das Obergeschoss ist eine helle Putzoberfläche vorgesehen.

Die Fassaden der Wohnbebauung beruhen auf einem allseitig durchgängigen Raster und sind ebenfalls als Klinker/Ziegel-Fassaden geplant. Die Lochfassade wird durch große bodengängige Fenster geprägt, vor denen im Wechsel Balkone hängen.

### 3.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über das bestehende Straßen- und Wegenetz, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen.

Die Fahrerschließung des neuen Gemeindezentrums und der beiden Wohngebäude sowie der Einstellplätze erfolgt ausschließlich über die Thurnithstraße im Osten im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt.

#### Einstellplätze

Die notwendigen Einstellplätze (ST) für die geplanten Nutzungen werden gemäß § 46 und § 47 NBauO sowie Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO, RdErl. D. MS auf dem Grundstück nachgewiesen. Es entstehen 45 bauordnungsrechtlich notwendige Einstellplätze sowie 4 zusätzliche Einstellplätze, insgesamt also 49 ST. Davon sind 19 Stellplätze ebenerdig im nördlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen, von denen 12 ST der Gemeindekirche (360 Sitzplätze = 1 ST pro 30 Sitzplätze) und 3 ST der Großtagespflege zugeordnet werden. Die verbleibenden 4 ST sind zusätzliche Besucherstellplätze. Die 30 Einstellplätze für die Wohnungen (42-48 WE) werden in der natürlich belüfteten Tiefgarage untergebracht. Diese ist aufgrund der anrechenbaren Nutzfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> bauordnungsrechtlich als Mittelgarage einzustufen.

Hinsichtlich der Einstellplätze für die Wohnungen ist insbesondere wegen der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und des hohen Anteils von Wohnungen, die vorrangig auf die Erwartungen von Senioren ausgerichtet sind, der reduzierte Stellplatzansatz vertretbar und mit der Bauordnung abgestimmt (altengerechte Wohnungen = 0,5 ST/WE, nach Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO, RdErl. D. MS werden bei Gebäuden mit Altenwohnungen 0,2 ST/WE gefordert). Die Anzahl der übrigen Stellplätze orientiert sich an den Vorgaben der NBauO bzw. den entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

#### Fahrradstellplätze

Für die Kirche werden gemäß Ausführungsbestimmung zu § 48 NBauO, RdErl. D. MS insgesamt 12 Fahrradstellplätze (FST) erforderlich, von denen die Hälfte entsprechend dem Ratsbeschluss der Stadt Hannover (Antrag Nr. 1909/2010 N1) zu überdachen ist. Angeboten werden insgesamt 24 FST (12 Bügel für 2 FST je Bügel). Die hierfür benötigten Flächen werden zum Einen an der nördlichen Grundstücksgrenze im Vorbereich des Nebeneinganges als befestigte, überdachte Fahrradstellplätze bereitgestellt und zum Anderen angrenzend an den öffentlichen Weg im Südwesten des Baugrundstückes mit wassergebundener Decke angelegt. Dabei wer-

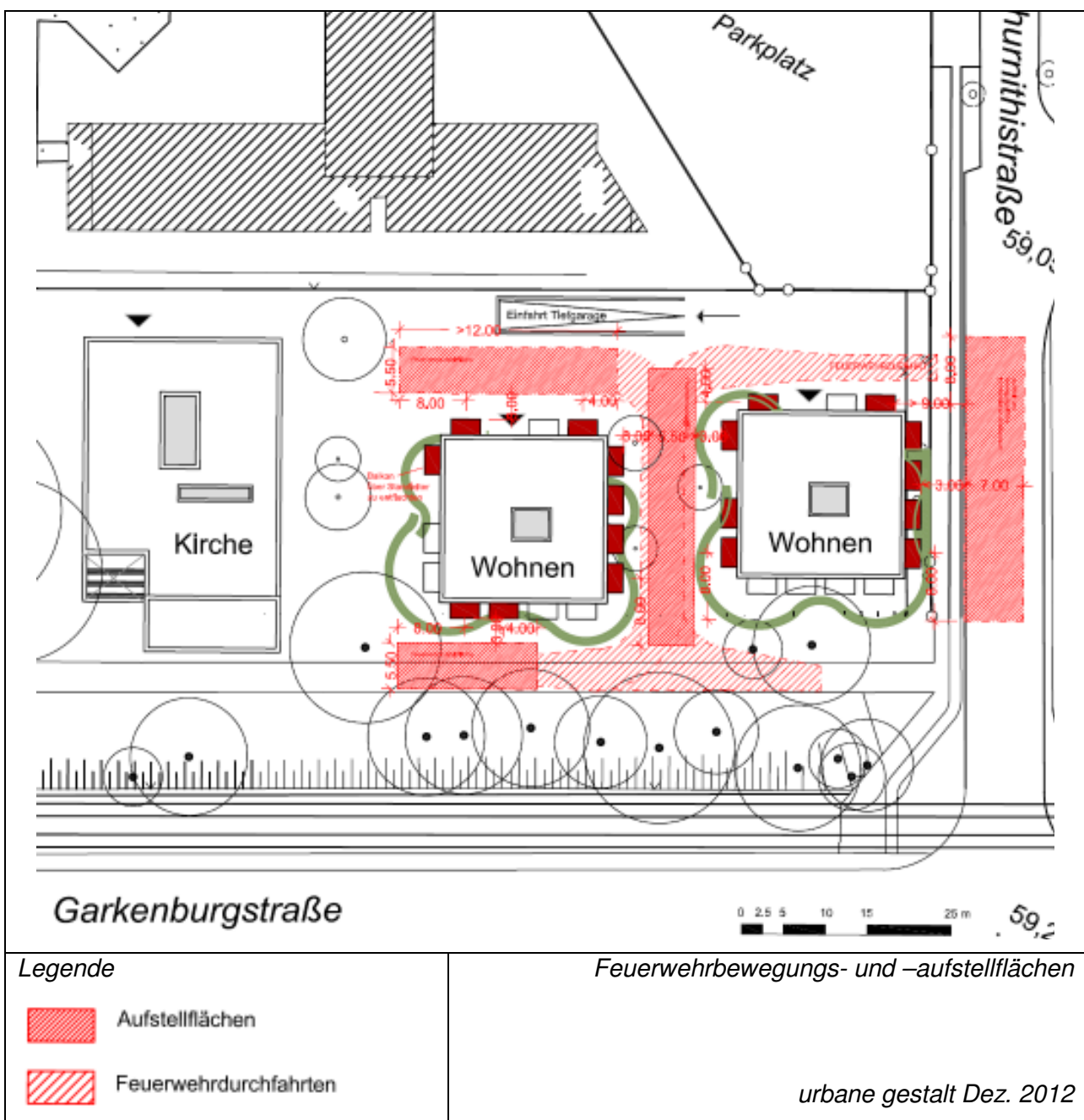
den die Anforderungen der Stadt Hannover hinsichtlich der Art der Bügel und der Abstände beachtet.

Die Fahrradstellplätze für die Bewohner sind im Erdgeschoss der jeweiligen Wohngebäude untergebracht. Darüber hinaus werden weitere Fahrradbügel in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Hauseingänge vorgesehen (für Besucher, kurzzeitiges Abstellen).

Öffentlicher Fuß- und Radweg

Über den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen Hildesheimer Straße und Thurnithstraße, der das neue Baugrundstück im Südosten begrenzt, ist die schnelle Erreichbarkeit der Stadtbahnhaltestelle Bothmerstraße an der Hildesheimer Straße, die von den Linien 1, 2 und 8 angefahren wird, gesichert (Fußwegentfernung ca. 90 m).

Da der Haupteingang der Kirche über diesen öffentlichen Weg erschlossen wird, wird der Weg auf einer Strecke von etwa 50 m in seiner Höhenlage angepasst. Dabei werden die Materialstandards der Stadt Hannover beim Ausbau berücksichtigt.



### Rettungswege

Die Anordnung der Bewegungs- und Aufstellflächen für den Einsatz der Feuerwehr und der Rettungsgeräte wurden bei der Planung bereits mit berücksichtigt und sind im Wesentlichen abgestimmt. Der exakte Verlauf der Rettungswege und damit auch die genauen Standorte der Gehölzanzpflanzungen werden jedoch erst im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz abschließend festgelegt werden können.

Die Feuerwehr wird künftig für den Rettungsverkehr zusätzlich zu den privaten Grundstücksflächen auch den öffentlichen Fuß- und Radweg als Aufstellfläche mit nutzen. Hierzu muss der Weg durch die Vorhabenträgerin im östlichen Abschnitt auf einer Strecke von ca. 63 m für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr ertüchtigt und die Aufstellfläche besonders markiert werden, da sie mit ihren Abmessungen über den Weg hinausragt.

Weiterhin darf das Anleitern oder die Befahrbarkeit von notwendigen Feuerwehrezufahrten durch Baumstandorte nicht eingeschränkt oder gar unmöglich gemacht werden. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet und dafür verantwortlich, dass durch regelmäßige Baumpflegearbeiten (z.B. Astrückschnitte) die Anleiternmöglichkeiten und die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrten erhalten bleiben.

### **3.2.5 Freiflächenplanung**

Entsprechend der NBauO müssen für die neu entstehende Wohnnutzung private Spielflächen auf dem Baugrundstück angelegt werden. Nach dem angestrebten Wohnungsschlüssel ergibt sich ein Bedarf von ca. 140 m<sup>2</sup>. Diese Spielfläche wird in der Außenanlage zwischen dem Gemeindehaus und dem westlichen Wohngebäude vorgesehen.

Die Wege- und Erschließungsflächen auf dem Grundstück werden befestigt. Ansonsten werden die Freiflächen mit Stauden, Gräsern und Rasen begrünt sowie die privaten Terrassenbereiche durch Heckenpflanzungen begrenzt und abgeschirmt. Im Bereich der Feuerwehrebewegungs- und -aufstellflächen sind eine Schotterrassenbegrünung und Pflanzflächen vorgesehen, die im Unterbau mit geeigneten Substraten zur Befahrung durch die Feuerwehr angelegt werden.

Das Grundstück wird zur öffentlichen Grünfläche im Westen durch eine bestehende Ziegelmauer begrenzt, im Osten verläuft in Abgrenzung zur Thurnithstraße eine niedrige Mauer als Grundstücksmarkierung. Zum Nachbargrundstück der BG BAU wird eine Einfriedung durch einen Zaun erstellt. Weiterhin ist hier in Kombination mit der Überdachung für die Fahrradstellplätze die Errichtung eines kleinen Gerätehauses mit einer maximalen Höhe von 3 m geplant. Es soll der Aufbewahrung von Arbeitsgerät dienen, welches für die Pflege der Außenanlagen benötigt wird.

Entlang des öffentlichen Gehwegs parallel der Gartenburgstraße soll der Eindruck einer großzügigen Grünfläche erhalten bleiben. Deshalb sind keine Einfriedungen entlang der neuen Grundstücksgrenze direkt an dem Weg geplant. In diese Richtung wird eine eventuelle Einfriedung erst ab dem Bereich der jetzigen Grundstücksgrenze oder kaschiert durch den Verlauf der vorgesehenen Gartenhecken möglich sein.

Zum Schutz der Platanengruppe westlich des Kirchengebäudes wird der Höhenunterschied vom geplanten Niveau der Kirche zum Bestandsniveau unter den zu erhaltenden Platanen durch eine niedrige Mauer abgefangen. Damit entsteht vor dem Kirchenfoyer ein befestigter Aufenthaltsbereich, der Gartenbalkon, von dem eine Treppe auf das Gartenniveau hinunterführt. Die Mauern und Treppenstufen werden, soweit sie sich im Traufbereich der Platanen befinden, mit Punktfundamenten erstellt.

Ansonsten wird für die Neubebauung ein großer Teil des Baumbestandes gefällt werden müssen. Dabei werden die Vorgaben der Baumschutzsatzung beachtet. (Weiteres hierzu siehe Kapitel 5.3 Baumschutzsatzung).



Mit den geplanten Flächenarrondierungen und der Umsetzung des Vorhabens werden auch bauliche Maßnahmen auf den südlich angrenzenden städtischen Flächen erforderlich, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere den öffentlichen Weg, der parallel zur Gartenburgstraße die Hildesheimer Straße mit der Thurnithistraße verbindet. (Weiteres hierzu siehe Kapitel 3.3.4 Erschließung, Absätze: Öffentlicher Fuß- und Radweg, Rettungswege).

Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Wegemaßnahmen und die Kostenübernahme sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hannover. Dabei sind die Standards der Stadt Hannover zum Wegeausbau in den betreffenden Abschnitten bei der Herstellung einzuhalten.

### **3.2.6 Energiekonzept / Energetische Maßnahmen**

Die Vorhabenträgerin hat sich am 23.08.2012 durch die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover und proKlima beraten lassen. Das Protokoll des Beratungsgespräches wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Mit der weiteren Detaillierung der Planung hat sich das Energiekonzept unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse wie folgt konkretisiert:

- Die Überprüfung zur Passivhausbauweise hat ergeben, dass diese aufgrund der kompakten Baukörper grundsätzlich möglich ist, sie führt jedoch wegen hoher Investitionskosten zu einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Gebäude und wird aus diesem Grund von der Neuapostolischen Kirche nicht weiter verfolgt.
- Eine Belegung der Dachflächen des Kirchengebäudes mit Photovoltaik(PV)-Anlagen wird aufgrund der starken Verschattung durch den südlich ausgerichteten Lichtturm und den Baumbestand als unwirtschaftlich ausgeschlossen. Auch eine Belegung der Wohngebäude mit PV-Modulen ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu Gebäudekanten und Oberlichtern wirtschaftlich nicht sinnvoll.
- Fernwärme ist in diesem Teil Hannovers nicht verfügbar. Das gesamte Vorhaben wird deshalb zentral mit Wärme aus der Technikzentrale im Untergeschoss eines der Gebäude versorgt. Die Versorgung wird über einen Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung und einem BHKW oder einer Wärmepumpe als Grundlastdeckung vorgenommen.
- Insgesamt werden durch den Einsatz hochwertiger Dämmmaterialien, hoher Dämmstärken in Verbindung mit einer effizienten Anlagentechnik und dem Einsatz effizienter Beleuchtung die Anforderungen der EnEV2009 (nach Anwendung des EEWärmeG) um mindestens 15% unterschritten. Angestrebt wird mindestens der KfW 70-Standard.

### **3.2.7 Infrastruktur**

#### Kindergärten und Krippenplätze

Ausgehend von den üblichen Berechnungsansätzen der Stadt Hannover für Kindergärten und Krippenplätze löst die vorgesehene Wohnbebauung der neuapostolischen Kirchengemeinde mit ca. 42-48 Wohneinheiten (WE) keinen relevanten Bedarf an Krippen - und Kindergartenplätzen aus (pro 100 WE entsteht ein zusätzlicher Bedarf in Höhe von 16 Kindergarten- und von 8 Krippenplätzen). Die Tatsache, dass lediglich etwa 12 familiengerechte Wohnungen entstehen werden, stützt diese Aussage zusätzlich.

Der beabsichtigten Einrichtung einer Großtagespflegestelle steht aus Sicht des Fachbereichs Jugend und Familie der Stadt Hannover nichts entgegen.

#### Technische Infrastruktur

Die technischen Anlagen der üstra/infra sowie die städtischen Fernmeldekabel, die in geringer Entfernung zum Plangebiet verlaufen, werden bei den Planungen berücksichtigt. Einengungen oder Behinderungen sind nicht vorgesehen und sollen auch während der Bauphase vermieden werden.



#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungen auf dem Grundstück sowie in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Thurnithstraße und der Garkenburgstraße.

Für den Betrieb und die Unterhaltung der vorhandenen Schmutzwasserleitungen ist die Oberflächengestaltung des öffentlichen Fußweges für die Befahrbarkeit mit einem Spülfahrzeug (3-Achser LKW) auszubilden. Der Oberbau muss einem Ausbaustandard für 5 t Radlast genügen. Die Einstiege / Deckel sind der neuen Wegeoberfläche anzupassen. Für Kanäle, die in unmittelbarer Nähe von Gebäuden verlaufen, sind Kriterien der Standsicherheit von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet kann nicht an das Fernwärmenetz der Stadt Hannover angeschlossen werden.

##### **Niederschlagswasser**

Eine eingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes möglich.

Das auf den befestigten Flächen und Dächern anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserrückhaltung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Zur Reduzierung der Abflussmengen werden die Dächer der Wohngebäude und des Gemeindezentrums als Gründach ausgebildet. Die geforderte Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha wird dabei eingehalten. Die Installation einer Versickerungsanlage ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes von ca. 1,70 m unter Geländeoberkante und von mehreren Sondenbohrungen auf dem Grundstück als eher ungeeignet einzustufen. Der entsprechende Nachweis erfolgt mit dem Entwässerungsantrag.

Es wird auf die Auffüllungen mit Ziegelbruch, Ziegelsteinen, Betonresten in unterschiedlicher Mächtigkeit bis maximal ca. 1,40 m unter Geländeoberkante hingewiesen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, wie weitgehender Bodenaustausch und Überdeckung mit 60 cm sauberen Boden, kann die vorgesehene Nutzung umgesetzt werden. (siehe hierzu auch Kapitel 5.6 Altlasten, Bausubstanz, Boden)

##### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplangebiet durch Leitungen in den umliegenden Straßen hinsichtlich der bereitgestellten Wassermengen als gesichert anzusehen.

##### **Abfallentsorgung / Wertstoffsammelbehälter**

Für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover – aha – zuständig. Die Standplätze für die erforderlichen Wertstoffsammelbehälter und die Restmüllcontainer werden auf dem Grundstück direkt an der Thurnithstraße nachgewiesen. Dieser Standort liegt weniger als 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt und kann durch den Entsorger direkt angefahren werden.

#### **5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie unter Kapitel 2.3.1 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

##### **5.1 Lärmschutz**

Der TÜV Nord – Umweltschutz hat die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen aufgrund des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und der Stadtbahn unter-

sucht. Die Ergebnisse liegen mit dem Bericht vom 02.11.2012 vor und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Plangebiet sind Geräuschimmissionen am Tag (6 – 22 Uhr) bis zu 68 dB(A) und in der Nacht (22 – 6 Uhr) bis zu 60 dB(A) zu erwarten. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten. Auch wenn unter Berücksichtigung der Vorprägungen die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt werden, ist an den geplanten Wohngebäuden weiterhin eine Überschreitung festzustellen.

Aufgrund dieser Geräuschbelastung wird von Seiten des Gutachters empfohlen, wohnlich genutzte Außenbereiche (Terrassen, Balkone) so zu legen, dass zumindest der Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten wird oder alternativ die Außenbereiche als „Wintergarten“ ausgeführt werden.

Eine Verlegung der wohnlich genutzten Außenbereiche (Terrassen, Balkone) ist unter Berücksichtigung der Himmelsausrichtung der Wohngebäude nicht möglich.

Die Terrassen, Balkone werden auch nicht als „Wintergarten“ ausgeführt, weil in den Wohn- und Aufenthaltsräumen mit den großen, bodengängigen Fenstern, die mit einem Anteil von 1/4 bis zu 1/2 der Grundfläche die gesetzlichen Mindestanforderungen (= 1/8 der Grundfläche eines Raumes nach § 19 Abs. 1 DVNBauO) deutlich übersteigen und der Mehrfachbelichtung durch die Anordnung von Fenstern auf Fassadenseiten mit unterschiedlichen Himmelsausrichtungen bereits eine hohe Wohnqualität vergleichbar wie in Wintergärten erzeugt wird. Mit den Terrassen und Balkonen soll deshalb als erweitertes Angebot zusätzlich der Austritt ins Freie vor die Fassade ermöglicht werden.

Da gemäß DIN 18005 davon auszugehen ist, dass bei 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, sind im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Für Schlafräume wird empfohlen, abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, einen um eine Lärmstufe erhöhten Lärmpegelbereich heranzuziehen.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden Vorgaben zum Schallschutz nicht über textliche Festsetzungen getroffen, sondern im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Danach werden die Gebäudeseiten und Dachflächen der Gebäude entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis IV (s. Gutachten TÜV Nord) gemäß DIN 4109 hergerichtet. Für Schlafräume wird ein um eine Stufe höherer Bereich herangezogen. In diesem Zusammenhang wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Schlafräume lüftungstechnische Einrichtungen nach § 2 (1) der Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vorzusehen sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Verbindung mit den Wärmeschutzanforderungen für die Bauteile der Außenfassaden bereits erhöhte Schalldämmmaße erzielt werden.

Stellplatzanlagen:

Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Pkw-Stellplatz der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) für Besucher und Mitarbeiter. Die durch die Nutzung dieser gewerblichen Stellplatzflächen zu erwartenden Geräuschimmissionen halten mit 44 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts die Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) ein. Der geringere Nachtwert von 40 dB(A) (statt 45 dB(A) in WA) ist gemäß DIN 18005 für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm anzusetzen, er gilt auch für alle nicht öffentlich gewidmeten Erschließungsflächen und entspricht damit zugleich dem Wert der TA Lärm.

Mögliche Geräuschspitzen (z.B. Türen schlagen) unterschreiten mit max. 64 dB(A) tags den in WA zulässigen Wert von 85 dB(A). Der in WA nachts zulässige Wert von 60 dB(A) wird hinge-

gen überschritten. Legt man allerdings den in Mischgebieten (MI) zulässigen Wert für Geräuschspitzen nachts von 65 dB(A) zugrunde, so wird dieser eingehalten.

Im Plangebiet selbst werden zum geplanten Bauvorhaben gehörende ebenerdige Stellplätze sowie eine Tiefgarage errichtet. Für diese Besucher- und Anwohnerparkplätze wurden Beurteilungspegel von max. 53 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts ermittelt. Damit wird der Immissionsrichtwert für WA von tags 55 dB(A) eingehalten, der geringere Richtwert für nachts von 40 dB(A) allerdings überschritten. Legt man allerdings den in MI zulässigen Nachtwert von 45 dB(A) zugrunde, so wird dieser eingehalten.

Mögliche Geräuschspitzen (z.B. Türen schlagen) unterschreiten mit max. 75 dB(A) den in WA zulässigen Wert tags von 85 dB(A). Der in WA zulässige Wert nachts von 60 dB(A) wie auch der zulässige Nachtwert in MI von 65 dB(A) werden dagegen überschritten.

Der Gutachter weist hierzu darauf hin, dass sich bei Anwohnerparkplätzen im Stadtbereich üblicherweise durch die Betrachtung der Geräuschspitzen keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen ergeben, auch wenn diese in der Regel die zulässigen Werte der TA Lärm überschreiten. Die Stadt Hannover schließt sich hier der Einschätzung des Gutachters an. Aufgrund der Bebauungsdichte und der Zuschnitte der Baugrundstücke ergeben sich bei gleichzeitiger Anforderung, den Stellplatznachweis auf dem Grundstück zu erbringen, i.d.R. keine wirtschaftlich und stadtgestalterisch vertretbaren Alternativen. Zudem werden bei diesem Bauvorhaben durch die Errichtung einer Tiefgarage für den überwiegenden Teil der nachzuweisenden Einstellplätze bereits Vorkehrungen getroffen, die zu einer Reduzierung der Lärmbelastungen durch den nutzungsbedingten, privaten Verkehr beitragen.

In dem Plangebiet werden ein Kirchengebäude und zwei Wohngebäude mit insgesamt ca. 42 – 48 Wohnungen vorrangig für Gemeindemitglieder errichtet. Wesentliches Entscheidungskriterium der Kirche für diesen Standort war dabei die sehr gute verkehrliche Anbindung, da die Kirchengemeinde künftig den südlichen Teil der Stadt Hannover sowie Laatzen abdecken wird. Aufgrund dieser speziellen Grundstücksanforderung und unter Berücksichtigung der Gemengelage mit Wohnungen sowie gewerblichen Nutzungen und Verwaltungsgebäuden in dem Bereich Hildesheimer Straße / Garkenburgstraße erscheinen die erhöhten Lärmpegel bei Einhaltung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen vertretbar.

Für die Bauphase wird ein Konzept nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm empfohlen.

## **5.2 Natur- und Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde von der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie – Aland eine Überprüfung der artenschutzrechtlich relevanten Vogel-Brutvorkommen und der potenziellen Fledermausquartiere durchgeführt. Die Ergebnisse liegen mit dem Bericht vom Oktober 2012 vor und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### Fledermäuse

In dem untersuchten Gebiet wurden insgesamt 4 Bäume als potenzielle Fledermausquartiere mit artenschutzrechtlicher Relevanz bestimmt. Dabei handelt es sich um:

- die potenziellen Quartiere in den 3 Platanen westlich des bestehenden und des geplanten Kirchengebäudes (Nr. 2 der Übersichtskarte). Eine weitere Untersuchung auf ihre tatsächliche Eignung bzw. einen aktuellen Besatz ist hier nicht erforderlich, da diese Platanengruppe erhalten bleibt.
- den älteren, anbrüchigen Silber-Ahorn (Nr. 4 der Übersichtskarte, s.u.) an der nördlichen Grundstücksgrenze westlich des bestehenden Kirchgebäudes. Dieser Baum soll aus verkehrssicherungstechnischen Gründen noch im Winter 2012/2013 gefällt werden. Die hierfür erforderliche Fällgenehmigung liegt inzwischen vor.

Im oberen Kronenbereich befindet sich ein offensichtlich hohler Stammteil mit mindestens einem großen ausgefaulten Astloch als Einflugmöglichkeit.

Dieses potenzielle Quartier wurde im Dezember 2012 mittels Endoskop und Digitalkamera auf seine tatsächliche Eignung bzw. einen aktuellen Tierbesatz überprüft. Danach besitzt der hohle Stamm eine sehr gute Eignung als Sommerquartier für baumbewohnende Fledermausarten. Aufgrund seiner Größe eignet sich das Quartier auch als Wochenstubenquartier für eine größere Anzahl von Weibchen mit Jungen und ist als frostsicheres Überwinterungsquartier für einzelne Tiere zumindest für milde Winter denkbar.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird deshalb eine schonende Fällung im Winterhalbjahr (außerhalb der Fledermausaktivitätszeiten) angestrebt. Auch wenn keine Vorkommen einzelner überwinternder Tiere nachgewiesen wurden, muss der Stamm aus artenschutzrechtlichen Gründen schonend gefällt werden (außerhalb der Fledermausaktivitätszeiten) und unmittelbar danach vorsichtig zerlegt sowie an Ort und Stelle abschnittsweise auf einen möglichen Tierbesatz untersucht werden.

### Brutvögel

Bei den Brutvögeln wurden folgende Arten registriert:

Amsel (2-3 Reviere), Buchfink (1-2 Reviere), Blaumeise (1 Revier), Grünfink (1 Revier), Heckenbraunelle (1 Revier), Kohlmeise (1 Revier), Mönchsgrasmücke (2 Reviere), Rotkehlchen (1 Revier), Ringeltaube (1 Revier), Star (1-2 Reviere, 1 Brut sicher), Zilpzalp (1 Revier)

Zusätzlich wurden die Rabenkrähe und der Mauersegler (überfliegend) als Nahrungsgäste beobachtet.

Unter den Brutvögeln nimmt der Star eine gewisse Sonderstellung ein, da er als einzige Art auf der Vorwarnliste (Kategorie V der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen) steht. Außerdem gelang von dieser Art ein Brutnachweis in einer der Platanen (Nr. 2 der Übersichtskarte, s.u.).

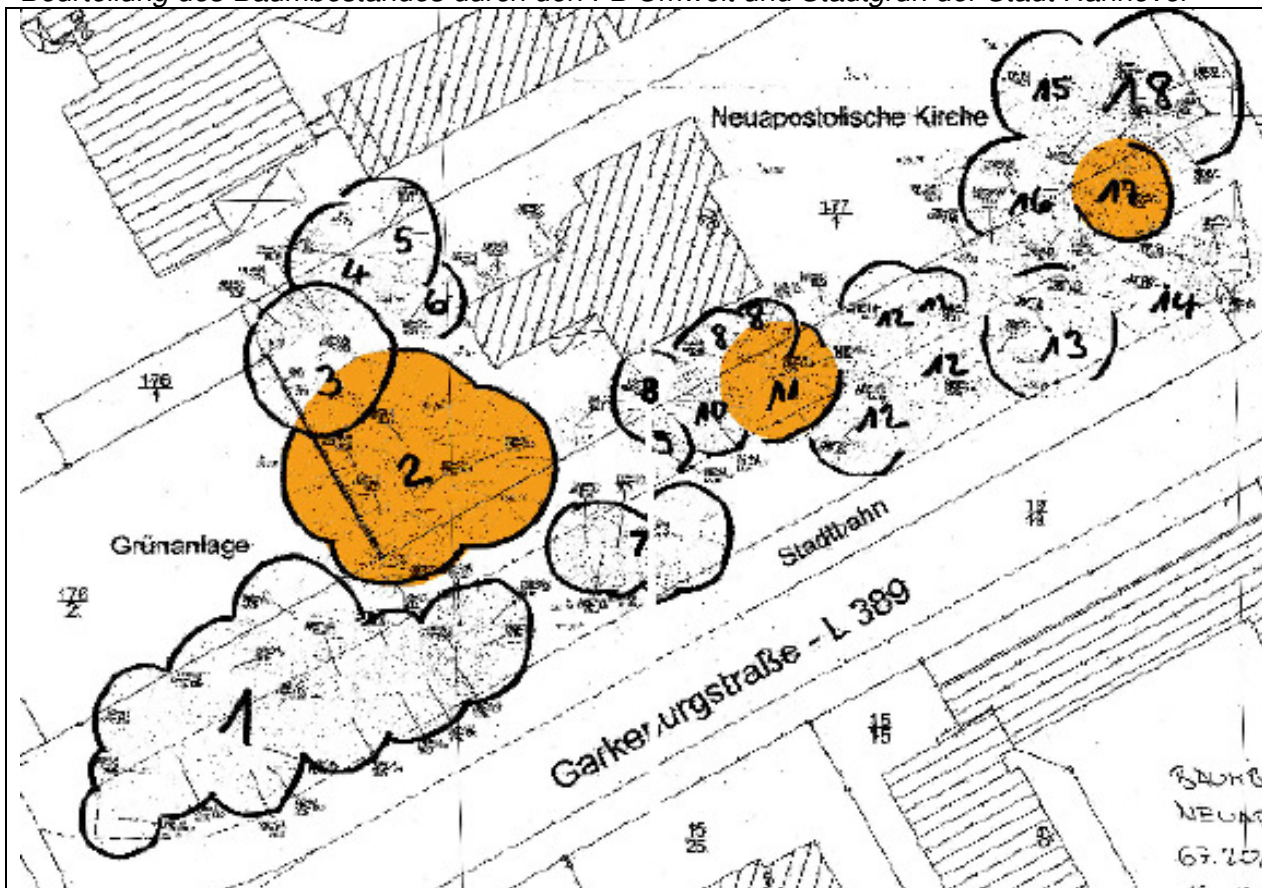
Insgesamt kann jedoch ein artenschutzrechtlich relevantes Brutvorkommen von gefährdeten und/oder streng geschützten Vogelarten auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung für die Brutsaison 2012 ausgeschlossen werden.

### Zusammenfassende Bewertung

Die Stadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten zum Natur- und Artenschutz an. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Weiterhin wird empfohlen, Fledermauskästen als Ersatzsommerquartiere bzw. auch Nisthilfen für Gebäude bewohnende Arten (zum Beispiel Mauersegler) vorzusehen.

Übersichtskarte zur  
Beurteilung des Baumbestandes durch den FB Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover

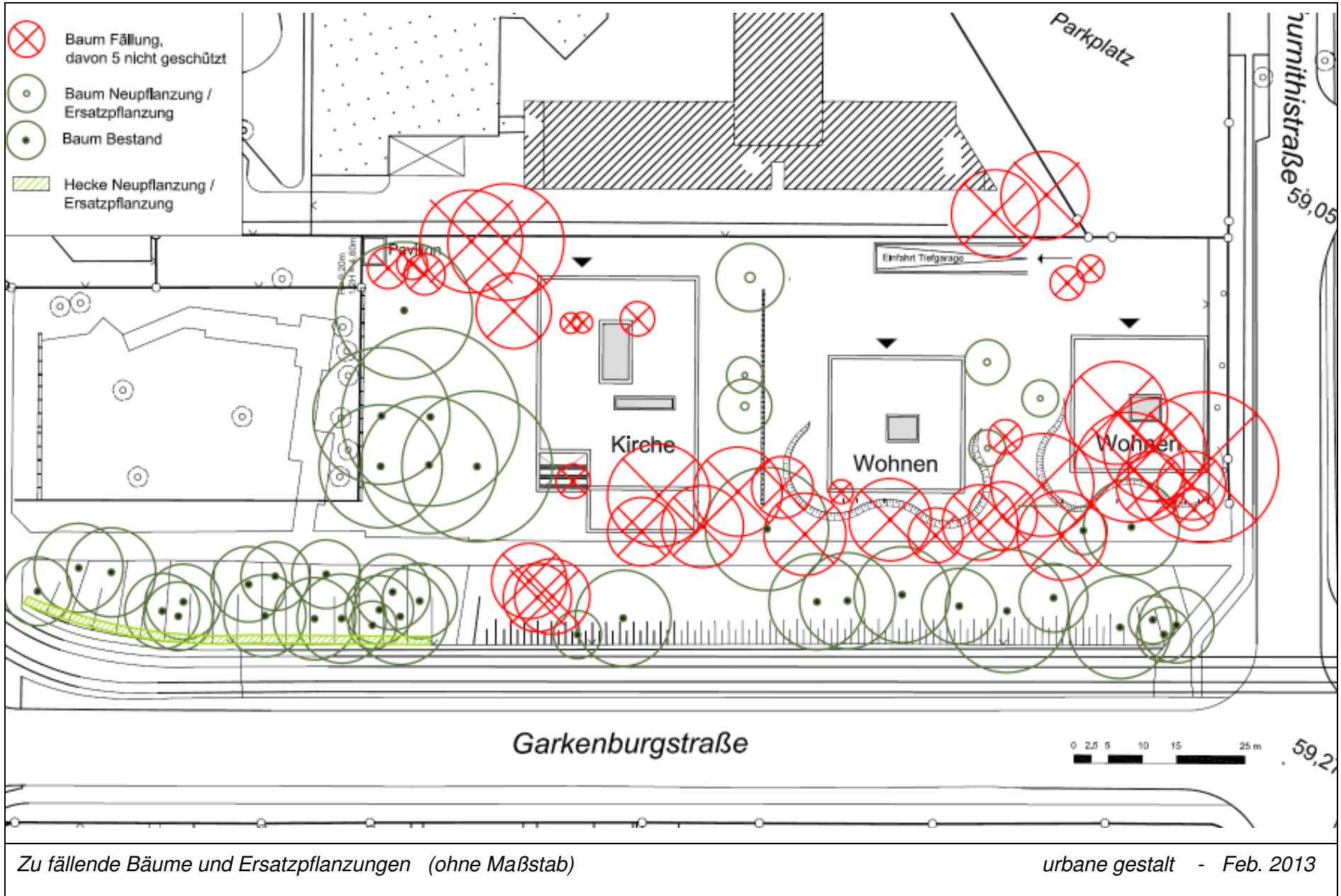


(Abb. ohne Maßstab)

### 5.3 Baumschutzsatzung

Nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ist ein Erhalt geschützter Gehölze anzustreben und soweit dieses nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet oder außerhalb in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorzunehmen.

Die prägende Platanengruppe (siehe Übersichtskarte - Baumgruppe Nr. 2) im Westen des Plangebietes steht nicht zur Disposition. Ein Fällen einzelner Platanen würde die Gruppe insgesamt gefährden, da die Bäume ineinander gewachsen sind und sich gegenseitig stützen. Die zukünftige Bebauung hält deshalb von dieser Gruppe als Ganzes einen ausreichenden Abstand. Die Ausdehnung der Neubebauung wird auf die südwestliche Flucht der Bestandskirche begrenzt. Darüber hinaus sind auch der Baum Nr. 11, eine Eiche und im Südosten der Baum Nr. 17, eine Robinie als besonders wertvolle Bäume in jedem Fall zu erhalten.



In diesem Zusammenhang ist auch das Bodengutachten vom Dezember 2012 (Schnack & Partner, Institut für Erd- und Grundbau) zu berücksichtigen, in dem auf die Risiken einer Grundwasserabsenkung hingewiesen wird. Aufgrund der geringen Abstände der Bauwerke/ Baugruben von den Grundstücksgrenzen, des zu schützenden Baumbestands und des geringen Abstands der Baugrubensohle von der Sohle des Grundwasserleiters wird eine Grundwasser schonende Bauweise mit einem möglichst dichten, umlaufenden Spundwandverbau empfohlen. Die Gefährdung des Baumbestandes durch Wasserentzug wird somit minimiert. Hierzu ist vor Beginn der Neubau-Arbeiten das vorhandene Gebäude abzubrechen und die Spundwand mit einem Abstand von ca. 1,0 m zur Außenwand des Neubaus auszuführen. Dabei wird bei allen Abbruch- und Baumaßnahmen ein Baumschutz gem. geltender Regelwerke und Normen eingerichtet. Um jedoch eine nennenswerte zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, müssen innerhalb des Plangebietes 33 Bäume gefällt werden. Zusätzlich wird aufgrund der Baumaßnahme auch die Fällung von 2 Bäumen auf dem Nachbargrundstück der BG BAU und von 3 Bäumen auf der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche erforderlich.

Folgende Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen, wobei die zu verwendenden Arten noch im weiteren Verfahren abschließend geklärt werden:

- Es können 6 Bäume auf dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche neu gepflanzt werden. Diese Standorte sowie die vorgesehenen Hecken auf dem Grundstück sind jedoch nicht lagegenau im Plan eingetragen, da der exakte Verlauf der Rettungswege und damit die endgültigen Positionen der Gehölzanpflanzungen erst im Rahmen der weiteren Abstimmungen zum Bauantrag mit dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz festgelegt werden.
- Weiterhin soll die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke entlang eines Teilstücks des Zaunes zur Straßenbahnstrecke auf der Gartenburgstraße erfolgen.
- Die darüber hinaus noch verbleibenden Baumersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Fachbereich für Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover auf weiteren Grundstücken der Neuapostolischen Kirche und anderen Grundstücken erfolgen oder gegenüber der Stadt Hannover abgelöst.

Die endgültigen Festlegungen zu den Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag getroffen und damit planungsrechtlich abgesichert.

#### **5.4 Dachbegrünung**

Die Dachflächen der beiden Wohngebäude sowie des Gemeindezentrums (mit Ausnahme des Lichtturms) werden extensiv begrünt, soweit sie nicht durch die Installation technischer Anlagen oder durch Oberlichter in Anspruch genommen werden. Die geplante Dachbegrünung wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken und zusätzlichen Lebensraum insbesondere für Insekten und diverse heimische Vogelarten bieten. Sie ist für den allgemeinen Arten- und den Klimaschutz von Bedeutung.

#### **5.5 Oberflächenwasser / Grundwasser**

Grundsätzlich gilt für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers, dass bei entsprechend versickerungsfähigem Untergrund sowohl das auf den privaten als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Ist dies nicht möglich, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist eingeschränkt möglich. Das Oberflächenwasser der nicht versiegelten Flächen wird deshalb direkt über die belebte Bodenzone versickert. Ansonsten sind die Möglichkeiten zur Anlage und Vorhaltung von Sickerflächen stark eingeschränkt, da



- das neue Baugrundstück durch das geplante Bauvorhaben zu etwa 60 % versiegelt wird.
- unter Berücksichtigung des Baumschutzes in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume derartige Flächen nicht angelegt werden können,
- die verbleibenden Flächen zwischen den Baukörpern durch die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu stark verdichtet werden müssen bzw. ggf. für die Geothermie belegt werden.

Aus diesem Grund soll das auf den Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser unter Beachtung der Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die begrünten Dachflächen mit ihrem Substrataufbau tragen hier zur Verdunstung, Rückhaltung und verzögerten Abgabe des Regenwassers bei.

In dem Bodengutachten (Schnack & Partner, Institut für Erd- und Grundbau, siehe auch Kapitel 5.3 Baumschutzsatzung) wird eine Grundwasser schonende Bauweise mit einem möglichst dichten, umlaufenden Spundwandverbau empfohlen, um eine sogenannte offene Grundwasserhaltung zu vermeiden.

## **5.6 Altlasten, Bausubstanz, Boden**

Eine altlastenrelevante Nutzung aus der Vergangenheit des Plangebietes ist nicht bekannt.

Es befindet sich hier aber eine bis zu 1,4 m mächtige Auffüllung, die u.a. aus Beimengungen von Ziegel und Schlacke besteht, die häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sind. Diese Auffüllung wird jedoch im Rahmen der Baumaßnahme auf großen Teilen des Geländes entfernt werden.

Im Bereich der geplanten Kinderspielfläche ist derzeit in einem kleineren Abschnitt kein Bodenaustausch vorgesehen. Daher finden dort Untersuchungen in Anlehnung an das Mindestuntersuchungsprogramm Kinderspielflächen statt. Anhand von Einzelproben wird zusätzlich eine abfallrechtliche Bewertung der Auffüllmaterialien vorgenommen.

Sollten Belastungen im Boden festgestellt werden, wird auch die Auffüllung unterhalb des Spielplatzes entfernt. Im Rahmen der Baumaßnahme werden darüber hinaus die Außenanlagen mit Ausnahme der Bereiche mit Baumbestand mit 60 cm sauberen Boden überdeckt.

Die abschließenden Ergebnisse und die sich daraus ableitenden Maßnahmen werden spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. Da aber bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbar ist, dass mit

- der ohnehin notwendigen Entfernung der Auffüllung auf großen Teilen des Geländes für die Baugruben der Tiefgarage und der Kellergeschosse sowie
- der eventuell notwendigen Entfernung der Auffüllung im Bereich der privaten Spielfläche und
- der geplanten Anhebung des heutigen Geländeniveaus um 60 cm durch Überdeckung mit sauberem Boden

Maßnahmen durchgeführt werden bzw. realistisch umsetzbar sind, kann die angestrebte Nutzung in jedem Fall realisiert werden.

## **5.7 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 11.07.2012 mitgeteilt, dass nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar ist und gegen die vorgesehenen Nutzungen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen.

## **6. Durchführungsvertrag**

Die Neuapostolische Kirche Niedersachsen KdöR (Kirchhorster Straße 39, Hannover) hat als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Planung, Finanzierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung und Ertüchtigung eines Teilabschnittes des öffentlichen Weges für die Feuerwehr sowie die Niveauangleichung des Weges auf die Eingangsebene des Kirchenhofes sowie die schadlose Entwässerung dieser neu angelegten Wegeflächen.
- Anlage der Fahrradstellplätze, z.T. mit Überdachung,
- Dachbegrünung,
- Nachweis der Ersatzmaßnahmen für die Baumfällungen,
- Umsetzung energetischer Maßnahmen,
- Sicherung der vorhandenen Kanäle für Schmutz- und Oberflächenwasser.

## **7. Grundstückskaufvertrag**

Für die erforderlichen Grundstücksarrondierungsmaßnahmen schließen die Landeshauptstadt Hannover und die Vorhabenträgerin einen Grundstückskaufvertrag ab.

## **8. Kosten für die Stadt**

Mit der Vorhabenträgerin werden ein Durchführungsvertrag und ein Grundstückskaufvertrag geschlossen. Die Neuapostolische Kirche Niedersachsen (KdöR) als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu übernehmen. Für die Stadt entstehen somit keine Kosten.

Die Einnahmen aus dem Grundstückverkauf werden in einer gesonderten Drucksache dargestellt.

Begründung, aufgestellt am 05.02.2013  
durch:

Planungsbüro Petersen (Architekten und  
Stadtplaner)  
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes  
am \_\_\_\_\_ zugestimmt.



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadt-  
entwicklung, Februar 2013

Städtischer Direktor

61.12/ \_\_\_\_\_

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

4 Anlagen

## Anlagen zu Kapitel 2.2 Architektenwettbewerb

Anlage 1: 1. Preis - gruppeomp Architektengesellschaft mbH bda, Rastede



Lageplan



Perspektive / Ansichten



Anlage 2: 2. Preis - MOSAIK architekten bda, Hannover.



Lageplan



Perspektive / Ansichten

Anlage 3: Anerkennung - pax brüning architekten, Hannover



Lageplan



Perspektive / Ansichten



Anlage 4: Anerkennung - Prof. Dr. Uffelman Stadtplaner + Architekt BDA/DWB, Hannover



Lageplan



Perspektive / Ansichten