

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB****Neubau des Gemeindezentrums Hannover-Süd der Neuapostolischen Kirche und Wohnbebauung****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1775  
Neuapostolische Kirche, Thurnithstraße****Stadtbezirk:** Döhren – Wüfel, Stadtbezirk 8**Stadtteil:** Döhren**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1775 liegt im Stadtteil Döhren an der Garkenburgstraße zur Thurnithstraße hin. Er umfasst mit

- dem heutigen Grundstück der Neuapostolischen Kirche (Garkenburgstraße 3 / Thurnithstraße 20) und
- einem Teil des Grünstreifens der öffentlichen Verkehrsfläche der Garkenburgstraße parallel zur Südgrenze des Kirchgrundstückes bis zum jetzigen Fußweg

eine Fläche von insgesamt ca. 5.600 m<sup>2</sup>.

**Anlass und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Neuapostolische Kirche Mitteldeutschland verfügt in Hannover-Döhren an der Thurnithstraße über ein ca. 4.900 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem bestehenden Kirchengebäude.

Bedingt durch den demografischen Wandel und die sich daraus ergebenden neuen Anforderungen sollen vier hannoversche Kirchengemeinden der Neuapostolischen Kirche zu einer zukunftsfähigen Gemeinde zusammengeführt werden, die den südlichen Teil der Stadt Hannover sowie Laatzen abdeckt. Hierzu beabsichtigt die Neuapostolische Kirche die Errichtung des 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 Mitteldeutschland in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Hannover. Erster Preisträger ist das Büro gruppeomp Architektengesellschaft mbH, die von der Neuapostolischen Kirche Mitteldeutschland auch mit der weiteren Umsetzung des Vorhabens beauftragt wurden. Der Entwurf geht dabei von drei Einzelbaukörpern aus:

- dem 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, Unterrichte, Treffen, Seminare)  
und

- zwei Wohngebäuden mit insgesamt ca. 50 Wohnungen unterschiedlicher Größen zwischen ca. 50m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>, von denen einige behindertengerecht mit der entsprechenden Vergrößerung der Wohnfläche geplant sind.

Zur Umsetzung der Planung ist zunächst der Abriss der vorhandenen Bausubstanz erforderlich. Weiterhin muss aufgrund der geringen Grundstückstiefe ein schmaler Streifen der südlich angrenzenden Verkehrsfläche der Garkenburgstraße mit einbezogen werden. Diese Fläche will die Neupostolische Kirche Mitteldeutschland von der Landeshauptstadt Hannover erwerben.

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

## **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 Strafung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

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.

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.

## **Flächennutzungsplan**

---

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt „Gemischte Baufläche“ dar. Aufgrund der angestrebten Neubebauung und Nutzungen wird für das Plangebiet eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Es wird eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ erfolgen.

## **Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

---

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1006.

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 Kirchgrundstückes

Aufgrund dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1006 wäre eine Umsetzung des jetzt angestrebten Bauvorhabens nicht umsetzbar.

## **Städtebauliche Situation**

---

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 4-6-geschossige Verwaltungsbau der Bau-Berufsgenossenschaft. An der Straßenkreuzung auf der südlichen Seite der Garkenburgstraße befindet sich ein 12-geschossiges, punktartiges Wohnhochhaus. Die anschließende, z.T. auch gewerblich genutzte Flachdachbebauung stuft sich bis auf 2 Geschosse herab.

Zwischen der Hildesheimer Straße und dem Grundstück der Neuapostolischen Kirche befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der 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.

## **Bau- und Nutzungskonzept**

---

### Bauliche Nutzung

Mit der Planung soll eine städtebauliche Aufwertung der Gesamtsituation erzielt werden, wobei der vorhandene, parkähnliche Baum- und Gehölzbestand zu berücksichtigen ist.

Die Kirche bzw. das Gemeindezentrum als Hauptnutzung wird deshalb dicht an die Hildesheimer Straße/Ecke Garkenburgstraße platziert und nimmt die südliche Fluchtlinie der Toto-Lotto-Stiftung zur Verdeutlichung des Alleinstellungsmerkmals auf. Für die städtebauliche Heraushebung der Kirche als Sakralbau ist mit dem „Lichtturm“ eine Höhe von ca. 19 m vorgesehen. Ansonsten weist das Gemeindezentrum eine Höhe von ca. 10 m auf.

Das Gebäude soll die Offenheit und den Zusammenhalt der Gemeinschaft vermitteln und fördern. Als wesentliche Nutzungen des Gemeindezentrums sind u.a. folgende Räumlichkeiten vorgesehen:

- Kirchensaal und Sakristei,
- Mehrzweckraum,
- Bibliothek,
- Räume für die Tagespflege von Kindern,
- Räume für die Jugendarbeit sowie für die Sonntags- / Vorsonntagsschule und
- baulich abgesetzt ein „Raum der Stille“ als eingeschossiger kleinerer Baukörper neben dem Gemeindezentrum

Die besondere Stellung des Kirchensaals wird durch den „Lichtturm“ über dem Altarbereich nach Außen und Innen markiert. Hier fällt Licht aus Ost, Süd und West in und durch das Gebäude. Durch die Staffelung des Kirchensaals in drei Höhen - unter der Empore, unter dem Hauptdach und unter dem Lichtturm - entsteht ein vielschichtiger Raum.

Die zwei Wohngebäude mit Abmessungen von jeweils ca. 20 m x 20 m und insgesamt ca. 50 Wohneinheiten sind als 6-geschossige Baukörper mit Flachdach und einer Höhe von ca. 18,5 m geplant. Sie springen gegenüber der Gartenburgstraße hinter den Sakralbau zurück.

Die Wohnungen stehen allen Altersschichten offen, berücksichtigen aber insbesondere die Erwartungen von Senioren. Die Wohnungen sollen möglichst barrierefrei ausgeführt werden, einige Wohnungen sind darüber hinaus auch behindertengerecht geplant. Sie sollen sowohl als Eigentumswohnungen veräußert, als auch 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>.

### Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Gemeindezentrums und der beiden Wohngebäude erfolgt ausschließlich über die Thurnithstraße im Osten im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt.

Die notwendigen Einstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Sowohl die ebenerdig vorgesehenen Stellplätze als auch die Stellplätze in der natürlich belüfteten Tiefgarage sollen von der Thurnithstraße aus angefahren werden.

Über den Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünachse und über den Spielplatz ist die schnelle Erreichbarkeit der Stadtbahnhaltestelle an der Hildesheimer Straße, die von den Linien 1, 2 und 8 angefahren wird, gesichert (Entfernung ca. 90 m). Das Grundstück ist somit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

### Grün- und Freiflächen

Um eine nennenswerte zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, wird ein großer Teil des Baumbestandes gefällt werden müssen.

Im Vorfeld der Auslobung zum Realisierungswettbewerb wurde deshalb der Baumbestand vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün bewertet. Die als besonders schützenswert eingestuftten Platanen im Südwesten des Grundstückes der Neuapostolischen Kirche, wie auch die Eiche und die Rubinie in dem angrenzenden Grünstreifen nördlich des Fuß- und Radweges bleiben durch die vorliegende Planung erhalten. Dies wurde ausdrücklich durch die Wettbewerbsjury bei ihrer Entscheidung gewürdigt. Der sonstige Umgang und die möglichst weitgehende Einbeziehung des Baumbestandes werden im weiteren Verfahren geprüft und die Freiflächenplanung frühzeitig mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgestimmt.

Dabei ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden und der Verlust an Bäumen entsprechend dieser Vorgaben auszugleichen.

## Umweltbelange

---

### Emissionen

Da das Plangebiet direkt an den stark befahrenen Straßen Hildesheimer Straße und Gartenburgstraße liegt, wurde in Vorbereitung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes eine erste schalltechnische Einschätzung durchgeführt. Danach ist unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche und der sich daraus ergebenden notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Für den nördlich der geplanten Gebäude gelegenen Außenwohnbereich werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Unter Berücksichtigung der jetzt vorliegenden Planungen zu dem Bauvorhaben werden die schalltechnischen Untersuchungen im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert. Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

### Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen

Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist keine Bombardierung im Plangebiet erkennbar.

Aufgrund von Hinweisen aus der Umgebung des Grundstückes der Neuapostolischen Kirche ist im Bereich der Gartenburgstraße mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die Schadstoffe enthalten können. Deshalb werden im Vorfeld der weiteren Planungen Bodenuntersuchungen erforderlich, die bereits eingeleitet wurden. Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

### Natur und Landschaft / Artenschutz

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vor.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, sind zu untersuchen und ggf. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen. Die hierfür notwendigen Untersuchungen wurden bereits beauftragt.

## Kosten

---

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 08.08.2012 vom  
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2012

(Heesch)  
Fachbereichsleiter