Bebauungsplan Nr. 931, 2. Änderung
- AWD -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung (Teil A) befindet sich im Stadtteil Lahe im Kreuzungsbereich der Kirchhorster Straße mit der Podbielskistraße. Östlich grenzt die Anschlussstelle Hannover - Misburg der BAB A37 an. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück eines großen Finanzdienstleisters (AWD). Das Gebäude wird als Unternehmenszentrale genutzt.

Der Konzern benötigt für eine weitere Expansion zusätzliche Büroflächen an dem Standort. Erweiterungsbauten ließen sich jedoch aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und der im geltenden Bebauungsplan Nr. 931 festgelegten maximal überbaubaren Fläche dort nicht realisieren. Deshalb hat sich die Unternehmensführung mit dem Wunsch an die Landeshauptstadt Hannover gewandt, durch Zukauf der im städtischen Besitz befindlichen öffentlichen Grünflächen das Grundstück zu arrondieren.

Die Landeshauptstadt Hannover steht dieser Anfrage im Interesse der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen positiv gegenüber. Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 mit der Drucksache Nr. 589/2005 den Verkauf von Grundstücken des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsprogrammes HK V beschlossen, darunter auch die gewünschten Erweiterungsflächen des Unternehmens.

Diesen Zielen soll der bisherige Bebauungsplan durch Änderung der Abgrenzung des Kerngebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden. Betroffen sind Flächen, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren sowie Flächen, die bisher als nicht überbaubar festgesetzt waren und heute als Stellplatzfläche genutzt werden.

Die zulässigen Nutzungen in dem festgesetzten Kerngebiet werden den aktuellen städtebaulichen Anforderungen entsprechend eingeschränkt. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen sind danach nicht zulässig. Derartige Nutzungen sind in Lahe bereits im Gewerbegebiet Altwarmbüchen an der Stadtgrenze konzentriert und sollen sich aufgrund der mit ihnen verbundenen negativen Auswirkungen (z. B. auf die Einzelhandelsstruktur, die Nahversorgung, den Kfz-Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild) an der Kirchhorster Straße nicht weiter ausdehnen. Ferner sind Vergnügungsstätten und Tankstellen aller Art an dieser Stelle nicht zulässig, um ebenfalls die damit einhergehenden negativen Auswirkungen (z.B. Verkehr, Immissionen) zu verhindern.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Wie im Ursprungsplan werden eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,5 festgesetzt. Es sind weiterhin IX Geschosse zulässig.

Konkrete Planungen für einen Erweiterungsbau liegen zurzeit noch nicht vor. Als Zwischenlösung ist momentan vorerst die Erweiterung der Parkflächen standortnah vorgesehen, so dass die Anzahl der Stellplätze von derzeit ca. 370 auf ca. 750 erweitert wird. Für die Errichtung der offenen Stellplätze ist es möglich, die festgesetzte GRZ von 0,4 bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 zu überschreiten. Die gemäß § 17 (Abs. 1) BauNVO maximal zulässige GRZ von 1,0 bei Kerngebieten bleibt weit unterschritten.

Teil B der Bebauungsplanänderung befindet sich in Isernhagen - Süd. Die betreffende Fläche liegt östlich der geschlossenen Ortslage im Außenbereich, westlich des Weges „Breitentrift“. Diese Fläche dient als Ausgleichsfläche und soll von Acker in Extensivgrünland umgewandelt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich der nachfolgenden Vorabstimmung sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Planfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur Auslegung waren die einzelnen vorgetragenen Belange weitgehend bereits enthalten.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgenommen und erfolgte z. T. als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen (s. Nr. 3). Hier wurde auch die beschlussmäßige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Faunistisches Gutachten - Vögel und Heuschrecken -

Aufgrund der zu vermutenden Bedeutung des Bebauungsplangebietes für Vögel und Heuschrecken wurde zur Einschätzung möglicher weiterer Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Jahr 2004 ein **Faunistisches Gutachten zur AWD-Parkplatzerweiterung in Hannover-Lahe - Vögel und Heuschrecken -** erstellt. Untersucht wurden öffentliche Grünflächen nördlich und östlich des AWD - Grundstückes, die sich überwiegend durch Scherrasen und Gehölze auszeichnen. Der Gutachter beschreibt, dass die Bestandsaufnahme der Vögel mittels vier Begehungen von Ende April bis Mitte Juni 2004 erfolgte. Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes (UG) seien praktisch alle festgestellten Reviere als Randreviere - d.h. als Reviere, die nur zum Teil im UG selbst lägen - zu bewerten. Alle Reviere, die zumindest zum Teil im Gebiet liegen, seien in die Auswertung einbezogen worden, um zu sinnvollen Aussagen zu kommen.

Dem Gutachten zufolge sind 13 Brutvogelarten im UG einschließlich des unmittelbaren Umfeldes nachgewiesen worden:

Artenname (deutsch)	RL Nds.	RL D	Anzahl Reviere gesamt	Anzahl Reviere mit Brutplatz im Gebiet
Amsel	-	-	4	1
Blaumeise	-	-	1	-
Buchfink	-	-	2	1
Fitis	-	-	1	-
Girlitz	V	-	2	-
Grünling	-	-	1	-
Klappergrasmücke	-	-	1	-
Kohlmeise	-	-	2	-
Mönchsgrasmücke	-	-	2	2
Nachtigall	3	-	3	-
Ringeltaube	-	-	1	-
Singdrossel	-	-	1	1
Zilpzalp	-	-	4	2

(Nachgewiesene Brutvogelarten und Gefährdung in Niedersachsen und in Deutschland. Unterschieden wurde zwischen Revieren, die das UG teilweise berühren und solchen Revieren, bei denen der Brutplatz im UG selbst liegt.)

Die Artenzahl sei für ein kleines Gebiet im mit Grünanlagen und Gehölzbeständen durchsetzten Siedlungsbereich als durchschnittlich zu bewerten.

Als Nahrungsgäste nutzten 7 weitere Vogelarten das Gebiet: Elster, Rabenkrähe, Star, Mäusebussard, Hausrotschwanz, Haussperling und Heckenbraunelle. Von den nachgewiesenen Arten und Revierpaaren hätten nur sehr wenige ihren Brutplatz im engeren UG selbst. Die Mehrzahl der Arten brüte in den umliegenden Gebüschen und Gehölzen, nutze aber das UG als Bestandteil ihres Reviers.

Das nachgewiesene Artenspektrum setze sich aus Vertretern der Vogelgemeinschaft der mit Grünanlagen und Gehölzbeständen durchsetzten Siedlungsbereiche zusammen. Als typische Leitart sei der Girlitz festgestellt worden. Weitere Leitarten der Parks fehlten. Die Ursache hierfür sei sowohl die geringe Größe des Untersuchungsgebietes als auch das Fehlen von Altbäumen. Weitere für Siedlungsbereiche typische Arten seien beispielsweise Buchfink, Amsel, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp.

Bemerkenswert sei das häufige Vorkommen der Nachtigall. Die Art nutze allgemein Laubgebüsche in engem räumlichem Zusammenhang mit Bereichen mit dichter und hoher Krautschicht aus Stauden, Gräsern und rankenden Pflanzen als Bruthabitat, wo sie ihr Nest dicht über dem Boden anlege. Das erweiterte Plangebiet (einschließlich Umland) wird vom Gutachter aufgrund des Vorkommens der Nachtigall als von allgemeiner Bedeutung für die Avifauna bewertet. Allerdings würde die Planung nicht zwangsläufig zum Verlust des Vorkommens führen.

Die Scherrasen käme als Bruthabitat nicht in Betracht, würden aber von einigen Vogelarten regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt (z. B. Amsel, Buchfink, Singdrossel, Star). Positiv wirke sich diesbezüglich die vergleichsweise seltene Mahd aus, die wahrscheinlich zu einem relativ guten Nahrungsangebot beitrage.

Die Heuschrecken wurden an drei Begehungen im Juli und August 2004 untersucht. Es wurde darauf hingewiesen, dass quantitative Bestandsschätzungen nur mit Vorsicht interpretiert werden sollten, da die Häufigkeit und die Aktivität der Arten sowohl von Jahr zu Jahr als auch innerhalb eines Jahres stark schwanke und die verschiedenen Arten unterschiedlich gut nachweisbar seien.

Es wurden insgesamt acht Heuschreckenarten nachgewiesen. Gefährdete Arten wurden nicht beobachtet:

Art	Gefährdung			Maximale Häufigkeit (Biotoptyp)	
	N.	öF.	D	GRR	HSE
Weißrandiger Grashüpfer	-	-	-	2	
Feld-Grashüpfer	5	-	-	3	
Nachtigall-Grashüpfer	-	-	-	4	
Brauner Grashüpfer	-	-	-	2	
Gemeiner Grashüpfer	-	-	-	4	
Punktierte Zartzecke	-	-	-		2
Roesels Beißzecke	-	-	-	2	
Grünes Heupferd	-	-	-		1
Anzahl Arten				6	2

Häufigkeit: maximal beobachtete Individuenzahl in Größenklassen auf einer repräsentativen Probefläche von jeweils ca. 25 m² an. 1 = Einzeltier, 2 = 2 – 5 Individuen, 3 = 6 – 10 I., 4 = 11 – 20 I., 5 = 21 – 50 I., 6 = über 50 I.. Gefährdung: N = Rote Liste Niedersachsen, ÖF = Östliches Flachland, D = Deutschland; N = 5: potenziell gefährdet (keine Gefährdungskategorie); - = ungefährdet. Biotoptypen: GRR = artenreicher Scherrasen; HSE = Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten.

Die Zahl von acht Arten aus der Gruppe der Heuschrecken sei für ein kleines innerstädtisches Gebiet als vergleichsweise hoch einzuschätzen. Positiv wirke sich die geringe Mahdhäufigkeit des Scherrasens aus, die ein zahlreiches Vorkommen von Heuschrecken ermögliche. Gefährdete Heuschreckenarten seien nicht beobachtet worden. Der Feld-Grashüpfer sei auf der Roten Liste Niedersachsen in der Kategorie 5 (bei anhaltender Lebensraumzerstörung gefährdet) eingestuft. Da die Art innerhalb Niedersachsens einen Verbreitungsschwerpunkt in Hannover besitze, trage diese Stadt eine gewisse Verantwortung für den Erhalt der Art.

Auf Grund des Vorkommens des Feld-Grashüpfers sei das Gebiet als von allgemeiner Bedeutung für die Heuschreckenfauna zu bewerten. Die Parkplatzerweiterung werde für die Heuschreckenfauna insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, da der überplante Bereich als Lebensraum verloren gehen werde. Allerdings sei der Eingriff prinzipiell ausgleichbar, da die betroffenen Biotoptypen leicht zu entwickeln seien und keine Habitatspezialisten betroffenen seien.

Insgesamt ist das Gebiet als von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu bewerten. Positiv wirkten sich als Habitatfaktoren die geringe Mahdhäufigkeit des Scherrasens und die Zusammensetzung der Gehölze aus überwiegend heimischen Arten aus.

3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund des bestehenden Gebäudes sowie der angrenzenden Stellplatzflächen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Teil A) bereits großflächige Versiegelungen vorhanden. Gegenüber den nördlich bzw. östlich verlaufenden Grünzügen werden die Stellplatzflächen von einem dichten Gehölzbereich abgeschirmt. Die Pflanzfläche besitzt lediglich eine eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt. Zu nennen sind v. a. die Gehölzbestände, die der Avifauna als Rast-, Nahrungs- und Brutbiotope dienen und zugleich einen optischen Übergang zur freien Landschaft bilden, sowie wenige prägende Einzelbäume im zentralen Bereich.

Bei Realisierung der Planungen ist mit einer zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche zu rechnen. Verbunden damit ist ein weitgehender Verlust des prägenden Gehölzbestandes in den Randbereichen sowie eine Minderung der Niederschlagswasserversicke-

rung. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird statt der jetzigen optischen Einbindung in die Landschaft der bauliche Aspekt sehr viel stärker hervortreten.

Die beschriebenen Auswirkungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Betroffen von den Eingriffen in Natur und Landschaft sind lediglich Flächen, für die bisher noch keine Baurechte bestanden haben. Dies betrifft die Teile des Baugebietes, die über das im Ursprungsplan Nr. 931 bisher festgesetzte Baugebiet hinausgehen. Die hier zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind auszugleichen. Die Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sind im Teil A der Bebauungsplanänderung kenntlich gemacht worden.

Insgesamt ist der beschriebene Eingriff nicht zu vermeiden, denn den Gründen des Allgemeinwohls, die für eine ergänzende Bebauung des betreffenden Grundstücks sprechen, wird ein höheres Gewicht beigemessen. So ist es insgesamt sinnvoller an diesem bereits bestehenden Bürostandort mit einem hervorragendem Verkehrsanschluss die Nutzung zu intensivieren, als einen neuen, bisher freien Standort zu entwickeln, bei dem auch die gesamte Infrastruktur neu entstehen muss.

Es werden mehrere Maßnahmen zur Vermeidung eines weiteren Eingriffs vorgesehen. Diese sind im Einzelnen:

- Die gemäß § 17 (Abs. 1) BauNVO maximal mögliche GRZ von 1,0 bei Kerngebieten wird in der Bebauungsplanänderung auf 0,4 begrenzt.
- Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen usw. auf maximal 0,8 wird im Plangebiet auf maximal 0,7 begrenzt.
- Die vorhandene öffentliche Grünverbindung nördlich und östlich der Bebauungsplanänderung (Teil A) wird für die baulichen Erweiterungen nicht komplett in Anspruch genommen, so dass auch weiterhin die Verbindungsfunktion über die Grünflächen erhalten bleibt.

Im Teil A der Bebauungsplanänderung werden weitergehend verschiedene Regelungen getroffen, die dem Minimierungsgebot Rechnung tragen, sowie den umweltschützenden Belangen in der Abwägung (§ 1a BauGB) gerecht werden. Dieses sind im Einzelnen:

- In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Im Teil A der Bebauungsplanänderung wird eine Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht vorgesehen. Danach sind die Dachflächen der geplanten Gebäude, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, zu begrünen. Ausnahmen von dieser Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, (z.B. bei Parkdecks, Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlagen, Sonnenkollektoren usw.) bzw. wenn diese zu einem wirtschaftlich und technisch unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützenlosen, weit gespannten Dachkonstruktionen). Auch in diesen Ausnahmefällen sind allerdings mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen.
- Im Plangebiet ist auf den offenen Stellplatzanlagen für jeweils vier Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
- Neuanlage eines 5 m breiten Pflanzstreifens entlang der östlichen Grenze des Baugebietes. Im Rahmen der Baugenehmigung und Freiflächengestaltung kann hierzu geklärt werden, inwieweit die Standortansprüche der Nachtigall, von der im Plangebiet mehrere Brutpaare nachgewiesen wurden, bei der konkreten Gestaltung des Pflanzstreifens berücksichtigt werden.

Die beschriebenen Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, den Eingriff auf dem Grundstück, vollständig zu kompensieren. Zum Ausgleich wird daher eine Teilfläche des Flurstücks 3/1 der Flur 23 in der Gemarkung Isernhagen - Süd zur Größe von ca. 7096 m² (Teil B) herangezogen. Es ist die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland vorgesehen. Mit dieser als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche können die insgesamt zu erwarteten Eingriffe komplett ausgeglichen und somit eine vollständige Kompensation durchgeführt werden. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Investors, der auch für die Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist. Der Vollzug der Maßnahmen entspricht somit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück selbst. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Baugenehmigung die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmungen aufgenommen werden. Da die Ausgleichsflächen (Teil B) im Landschaftsschutzgebiet H-S 02 „Obere Wietze“ liegt, ist dazu eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover notwendig. Hier könnte noch eine nähere Konkretisierung des festgesetzten Entwicklungszieles „Extensivgrünland“ erfolgen. Da sich im südlich angrenzenden Bereich (außerhalb von Teil B) ein nach § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützter Biotop befindet, der als seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese einzustufen ist, wäre es sinnvoll, die Ausgleichsfläche (Teil B) auch in diese Richtung zu entwickeln. Eine derartige Nasswiese stellt eine Sonderform des Extensivgrünlandes dar und steht damit im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Seit dem Beginn der Planungen war klar, dass für eine eventuelle bauliche Erweiterung des AWD-Gebäudes nur der nordöstliche Grundstücksbereich in Frage kommt, da das Grundstück nach Westen und Süden durch die Kirchhorster Straße, die Buchholzer Straße und die Autobahnauffahrt AS Hannover-Misburg zur A 37 begrenzt ist. Eine Erweiterung der Bauflächen sollte ursprünglich in der für das Gebäude typischen Wabenform vorgesehen werden. Dies war zum Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange so vorgesehen. Diese Form war aber für die spätere Ausführungsplanung aufgrund vieler Winkel und Versprünge wenig flexibel. Zur Erhöhung der Flexibilität wurde daher im weiteren Planungsverlauf für die Festlegung der überbaubaren Fläche eine einfachere Form gewählt. Diese kommt dem Grundriss des vorhandenen Gebäudes ebenfalls entgegen, es lässt sich sinnvoll ergänzen, lässt aber genügend Spielraum für die gewünschten Erweiterungen. Die Flächeninanspruchnahme bleibt in etwa gleich, so dass ein erweiterter Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist

Diese Überlegungen führten zu dem vorgelegten Entwurf.

61.11/12.02.08