



<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2 Bauplanungsrecht.....	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht .....	7
3.3.1 Landschaftsrahmenplan .....	7
3.3.2 Landschaftsplan .....	7
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	7
3.3.4 Natura 2000-Gebiete .....	7
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>11</b>
5.1 Einleitung.....	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	12
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser .....	14
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime .....	14
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen.....	16
5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln .....	16
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima.....	16
5.2.4 Schutzgut Mensch.....	17
5.2.4.1 Schallimmissionen .....	17
5.2.4.2 Lufthygiene .....	18
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft.....	18
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	18
5.2.6 Natura 2000.....	19
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	19
5.2.9 zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	20
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes .....	21
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich.....	21
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	21
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	22
5.8 Zusammenfassung .....	22
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b> .....	<b>24</b>
<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>25</b>

## **211. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover** **Bereich: Ahlem / "ehemaliges Schulzentrum Ahlem"**

### **Begründung**

*(Fassung zum Feststellungsbeschluss)*

#### **1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 20.12.2007 im Rahmen der "Schulstrukturreform Phase II - Standortplanung der weiterführenden Schulen" beschlossen, die Hauptschule Ahlem und die Realschule Ahlem im Schulzentrum Ahlem am Standort Tegtmeyerallee als Haupt- und Realschule zusammenzuführen (Drucksache Nr. 2138/2007 i.V.m. Drucksache Nr. 2988/2007). Bestandteil dieses Beschlusses ist, den dadurch frei werdenden Schulstandort einer anderweitigen Nutzung zuzuführen oder zu verwerten. Angesichts der städtebaulichen Lage kommt hierfür eine Wohnungsbauentwicklung in Betracht.

Die Nachnutzung des nicht mehr benötigten Schulgeländes entspricht dem Wohnkonzept 2025 (vgl. Abschnitt 4).

Die Verlegung der Haupt- und Realschule an den Standort Tegtmeyerallee und die anschließende Schließung des Schulstandortes Schulzentrum Ahlem ist zum Ende des Schuljahres 2012/2013 erfolgt. Wegen des in den letzten Jahren bereits zu verzeichnenden sowie darüber hinaus prognostizierten starken Bevölkerungszuwachses besteht ein hoher Bedarf an Gymnasiumsplätzen. Deshalb wurde die temporäre Reaktivierung des Schulstandortes bis zur Inbetriebnahme eines neuen Schulbaus im Westen Hannovers erwogen. Diese Überlegungen wurden zwischenzeitlich wiederum überlagert von der Notwendigkeit, aufgrund des starken Flüchtlingszustroms aus Krisenländern übergangsweise dringend benötigte weitere Möglichkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen im Stadtgebiet, so auch in dem ehemaligen Schulgebäude des Schulzentrums Ahlem, zu nutzen. Ungeachtet dessen soll es aber mittelfristig bei der vorgesehenen Nachnutzung bleiben und das Schulgebäude abgebrochen werden. Die Turnhalle soll erhalten bleiben und weiterhin dem Schul- und dem Vereinssport zur Verfügung stehen. Fortgesetzt wird auch die Sportnutzung südöstlich der Turnhalle auf einem neu herzurichtenden Sportplatz auf der Fläche ehemaliger Tennisplätze.

Mit dem angestrebten Planungsziel kann ein das bestehende Wohngebiet ergänzendes Angebot an Baugrundstücken an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch eine ruhige Lage in ansprechender landschaftlicher Umgebung auszeichnet.

Der Flächennutzungsplan soll daher für das Plangebiet im Wesentlichen von "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" in "Wohnbaufläche" geändert werden. Im Zusammenhang damit erfolgen weitere Anpassungen der Darstellungen (s. Abschnitt 4). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung wird parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 852, 1. Änderung, betrieben.

#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

Der Änderungsbereich liegt am Westrand des Stadtteils Ahlem, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Seelze. Die Stadtgrenze quert das bisherige Schulgrundstück im südwestlichen Teil. Er umfasst neben dem bisherigen Schulgelände die westlich anschließenden Flächen bis zur

Stadtgrenze, im Norden die Flächen bis zum Waldgebiet des Ahlemer Holzes sowie den bisherigen Schulparkplatz auf der Ostseite der Straße "Am Ahlemer Holz".

#### Situation im Änderungsbereich

Im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich das bisherige Schulgebäude, südlich daran angegliedert ist die bestehen bleibende Turnhalle. Weitere Versiegelungen bestehen in den Zuwegungen und Vorflächen zwischen dem Schulgebäude und der Straße "Am Ahlemer Holz" sowie im Bereich des Schulparkplatzes. Südwestlich der Turnhalle - außerhalb des Änderungsbereichs auf dem Gebiet der Stadt Seelze - sind mindergenutzte Tennisplätze vorhanden. Südlich der Turnhalle besteht noch nebst technischer Anlagen die Hausmeisterwohnung, die aber ebenfalls bereits fast vollständig auf Seelzer Stadtgebiet liegt. Alle übrigen Teilflächen des Änderungsbereichs sind unversiegelt.



Luftbildaufnahme 2013 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Im Norden des Schulgeländes erstreckt sich am Waldrand entlang in differierender Breite ein landschaftlich gestalteter Grünzug, von einer Wegeverbindung parallel zum Waldrand durchzogen. Der Schulsportplatz, westlich der Schulgebäude, ist von einer dichten Baumreihe umgrenzt. Unmittelbar westlich davon bis zur Stadtgrenze reichend ist ein privates Grundstück mit dichtem Baumbewuchs bestanden. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der später Obstanbau betrieben wurde (Obstbaumwiese). Durch Aufgabe dieser Nutzung hat sie sich in eine deutliche Pionierwaldsituation hinein entwickelt, die nach den Kriterien des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

vom zuständigen Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg als Wald eingestuft wird und daher unter dem besonderen Schutz des NWaldLG steht. Weiterer Gehölzbestand findet sich locker verteilt auf dem bisherigen Schulgrundstück. Der ehemalige Schulparkplatz wird durch ein lockeres Baumraster gliedert.

#### Situation in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs

An den Änderungsbereich schließt sich im Norden das Waldgebiet des Ahlemer Holzes an, im Osten das bestehende Wohngebiet mit eingeschossigen Gartenhoffhäusern, im Süden und Südosten (südlich der Petit-Couronne-Straße) die vorwiegend vom Sportverein SV Ahlem genutzten Sportflächen. Im Südwesten liegen die oben erwähnten Tennisplätze sowie eine recht dicht mit Bäumen bewachsene Fläche. Im Westen grenzen Ackerflächen an.

#### Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist durch die Straße "Am Ahlemer Holz" verkehrlich erschlossen. Eine ergänzende Erschließung von der Petit-Couronne-Straße aus ist möglich. Die technische Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist angesichts der bisherigen Schulnutzung gegeben.

Die Mindestbedienungsstandards des ÖPNV für die Entwicklung neuer Baugebiete sehen für eine Stadtbahn-Anbindung eine Entfernung von bis zu 750 m Luftlinie vor, für eine Bus-Anbindung bis zu 500 m Luftlinie. Die Endstation der Stadtbahnlinie 10 ist in einer Entfernung von rd. 940 m gelegen (Luftlinie rd. 730 m), die nächste Bushaltestelle mit Anschlussmöglichkeiten in Richtung Innenstadt befindet sich in der Mönckebergallee in etwa 730 m Entfernung (Luftlinie 250 m). Damit werden die Mindestbedienungsstandards für den ÖPNV im städtischen Raum erfüllt.

#### Infrastruktur

Einrichtungen der privaten Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen) stehen vorwiegend im Stadtteilzentrum Ahlem zur Verfügung. Ergänzende Angebote bestehen vor Allem entlang der Richard-Lattorf-Straße und der Heisterbergallee. Die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen und Schulen ist gesichert. Der zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen kann im Bestand gedeckt werden.

Mit dem Waldgebiet "Ahlemer Holz" und den Waldvorflächen bestehen im unmittelbaren Nahbereich Naherholungsmöglichkeiten.

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RROP 2005) sind für den Änderungsbereich keine spezifischen verbindlichen Ziele der Raumordnung festgelegt. Nur der westlich des Schulsportplatzes gelegene (im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht für eine Bebauung vorgesehene) Teilbereich liegt im unmittelbar westlich gelegenen "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen". Nach dem im RROP integrierten verbindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Stadtteil Ahlem einschließlich des ehemaligen Schulgeländes einbezogen in die Kategorie "zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum)". Angesichts der geplanten ausschließlichen Wohnungsnutzung hat diese Festlegung keine Relevanz für das Planungsziel.

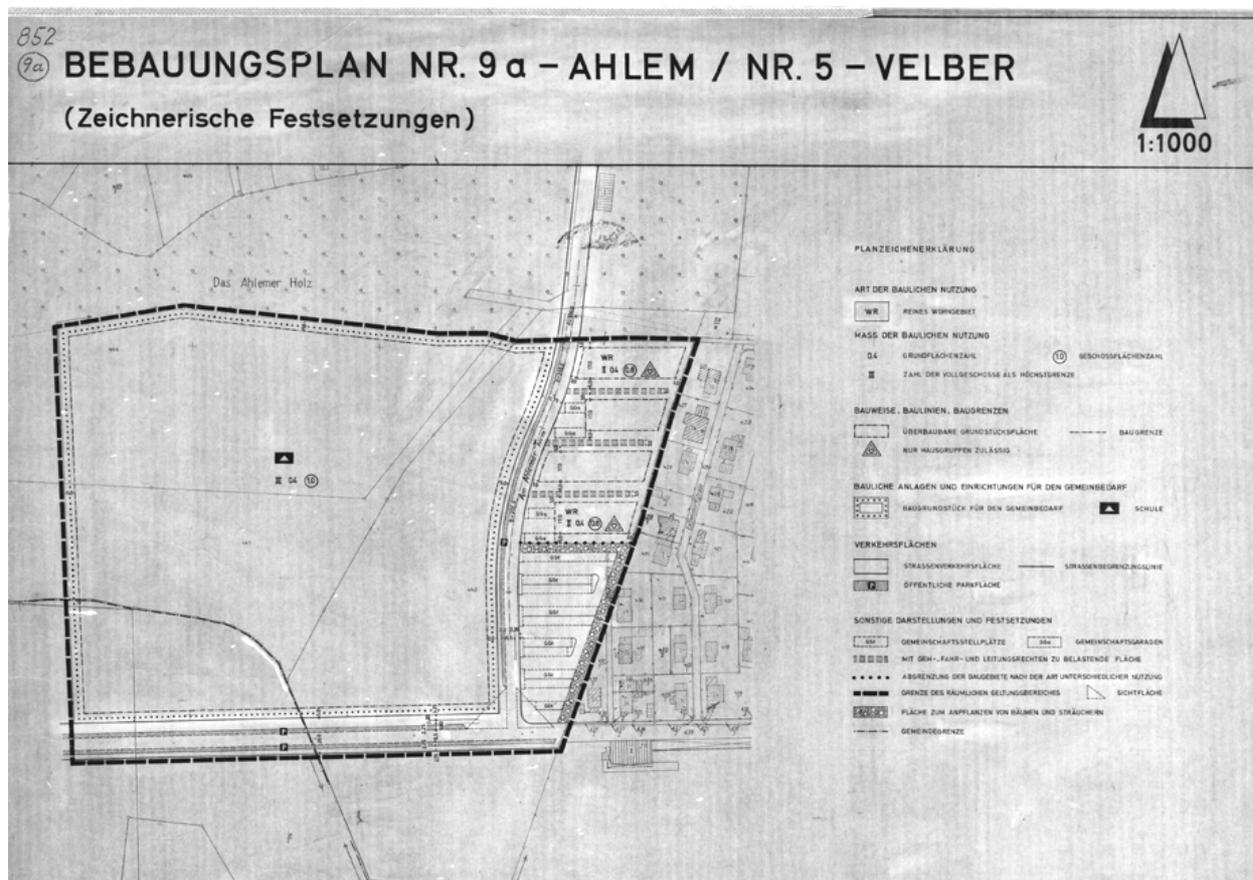
Das RROP legt als verbindliches Ziel fest, dass Waldränder grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Als - nicht verbindlicher - raumordnerischer Grundsatz gilt hierfür ein Richtwert von 100 m (Grundsatz D 3.3-04). In der Begründung hierzu wird ausgeführt:

"Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich) bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten wird, ist ein Mindestabstand in Abstimmung mit der Wald-/Forstbehörde (Gefahrenabwehr) einzuhalten."

Vor dem Hintergrund, dass bereits heute für das gesamte Schulgrundstück einschließlich der Schulsport- und sonstigen Freiflächen Baurecht besteht (s. Abschnitt 3.2) wird ein sich aus der geplanten Wohnbebauung ergebender Abstand von 50 bis 60 m zur Waldkante des Ahlemer Holzes bzw. 45 m zum westlich angrenzenden Pioniergehölz als vertretbar beurteilt. Insgesamt ergibt sich eine günstigere bauplanungsrechtliche Situation in Bezug auf den Waldabstand.

### 3.2 Bauplanungsrecht

Das gesamte bisherige Schulgelände einschließlich des ehemaligen Schulparkplatzes sowie die sich bis zum "Ahlemer Holz" erstreckenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 852. Dieser wurde vom damaligen Planungsverband Heisterberg für die früher selbständigen Gemeinden Ahlem und Velber zur Errichtung des Schulzentrums Ahlem aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 9a Ahlem / Nr. 5 Letter) und ist seit dem 26.05.1972 rechtsverbindlich. Er setzt als Art der baulichen Nutzung für den westlich der Straße "Am Ahlemer Holz" gelegenen Teil "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule" fest. Die Festsetzung der durch Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche hält allseits einen 5 m breiten Abstand, so auch zum Südrand des Ahlemer Holzes. Für die Fläche des Parkplatzes östlich der Straße "Am Ahlemer Holz" setzt der Bebauungsplan "Gemeinschaftsstellplätze" sowie (am Nord- und Ostrand) "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" fest. Für die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Schulgrundstücks westlich der Straße "Am Ahlemer Holz" ist flächendeckend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 852

Für den auf Seelzer Stadtgebiet gelegenen Teil des Bebauungsplanes können dessen Festsetzungen bestehen bleiben, weil beabsichtigt ist, neben dem Erhalt der Turnhalle auch die für schulische Zwecke benötigte Sportnutzung im Südwesten davon fortzusetzen.

Für den übrigen Teilbereich der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes westlich des Schulgrundstücks besteht kein Bebauungsplan.

### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Als gutachterlichen Fachplan hat die Region Hannover den Landschaftsrahmenplan 2013 erstellt. Er ersetzt nunmehr auch den früheren Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990. Als fachplanerische Aussage ist der Landschaftsrahmenplan bei allen Planungen angemessen in die Gesamtabwägung einzustellen. Die zum Entwurf des Landschaftsrahmenplans vorgenommenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

Das gesamte Plangebiet ist keiner Zielkategorie des Landschaftsrahmenplanes zugeordnet. Für die Freiflächen im Norden und Westen besteht die Kennzeichnung als "Grün- und Freiräume, die nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind", die übrigen Teilflächen werden als Siedlungsfläche eingestuft.

#### **3.3.2 Landschaftsplan**

Für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt sowie für den Stadtteil Bornum wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover als gutachterliche Fachaussage ein Landschaftsplan erarbeitet (Ingenieurbüro für Landschafts- und Freiraumplanung - ILF, Hannover), der Ende 1998 vorgelegt wurde. Im Bereich der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes schlägt er im Zielkonzept den Erhalt und die ökologische Funktionsverbesserung der zwischen Schulnutzung und Waldgebiet gelegenen Fläche vor. Die mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele stehen den Empfehlungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

#### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Ahlemer Holz ist seit 2011 "Geschützter Landschaftsbestandteil" (GLB-HS 10) nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 22 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) zum Schutz des natürlichen Waldes als Lebensraum für bedrohte Tierarten. Die Ausweisung umfasst im Plangebiet auch einen Streifen südlich des eigentlichen Waldgebietes. Die Planungsziele greifen nicht in den Wald bzw. in den GLB ein und beeinträchtigen daher nicht den Schutzzweck.

Weitere Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind im Änderungsbereich nicht erfolgt.

Besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt. Diese Kenntnisse sind im weiteren Verfahren zu verifizieren.

#### **3.3.4 Natura 2000-Gebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

#### **4. Planungsziele und Planinhalt**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich für das bisherige Schulgrundstück einschließlich des bisherigen Schulparkplatzes "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" dar. Die im Westen des Schulgebäudes und der Turnhalle gelegenen Schulsportflächen sowie die daran anschließende Fläche bis zur Stadtgrenze sind als "Sportfläche" dargestellt. Westlich der Schulsportfläche ist zusätzlich das Standortsymbol "Hallenbad" eingetragen. Der Waldvorbereich im Norden ist als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

##### Wohnbaufläche

Im Zuge der Schulstrukturreform wurde bzw. wird der Standort des Schulzentrums Ahlem in der bisherigen Nutzung aufgegeben (s. Abschnitt 1). Als Nachnutzung kommt in Würdigung der städtebaulichen Lage und Standortqualität eine Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen in Betracht. Insgesamt ergibt sich ein Entwicklungspotential von ca. 45 Wohneinheiten. Davon können auf dem ehemaligen Schulparkplatz entsprechend der benachbarten Bebauung mit Gartenhofhäusern acht Wohneinheiten errichtet werden.

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnete in den 90er Jahren eine Einwohnerabwanderung in das Umland. Für die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt ist insbesondere ein Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 30-49-jährigen von besonderer Bedeutung. Diese Altersgruppe ist im Allgemeinen ökonomisch besonders leistungsfähig sowie sozial und kulturell besonders aktiv, z.B. in Vereinen, Parteien und Kirchen und damit gesellschaftlich stabilisierend. Eine der Ursachen des Wanderungsverlustes lag in dem nicht ausreichenden Angebot an Baugrundstücken, insbesondere auf dem bedeutsamen Nachfragesektor des Einfamilienhausbaus. Die Landeshauptstadt Hannover ist seit mehreren Jahren bemüht, einer Abwanderung von Einwohnerinnen und Einwohnern in das hannoversche Umland, in dem traditionell umfangreichere und preiswertere Angebote an Wohnbau land, insbesondere für den Einfamilienhausbau, bereitgehalten werden konnten, entgegen zu wirken und darüber hinaus für Zuziehende interessant zu werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112, März 2012). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2012 erreichte der Zuwachs ca. 4.100 Personen, im Jahr 2013 sogar rd. 5.070 Personen. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich gewesen. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes geleistet. Die genannte Bevöl-

kerungsprognose zeigt auf, dass in der Landeshauptstadt eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Um der Binnennachfrage und der Nachfrage von Zuziehenden gerecht zu werden, und damit die positive Einwohnerentwicklung zu stabilisieren, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden. Die daraus entstehende Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 wird auf insgesamt rd. 8.000 beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/30 (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 120, August 2014) ist für die Landeshauptstadt Hannover für den Prognosezeitraum (01.01.2014 bis 01.01.2030) sogar ein Bevölkerungszuwachs von 3,7 % bzw. 19.194 Personen zu erwarten.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Baugrundstücken entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen", die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst. Die Landeshauptstadt Hannover bewertet zudem die Fortentwicklung bestehender Wohnquartiere als einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

In den westlichen Stadtteilen Hannovers sind bisher nur wenige Möglichkeiten für eine nachfragegerechte Wohnungsbauentwicklung gegeben. Erfahrungsgemäß werden in erster Linie Baugrundstücke im räumlichen Umfeld des bisherigen Wohnstandortes nachgefragt. Ein Minderangebot fördert die Abwanderung in das anschließende Umland. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, mit zusätzlichen Angeboten einer derartigen, für Hannover nachteiligen Entwicklung entgegenzuwirken. Unbeschadet der aktuellen Wohnungsbauentwicklungen "Wasserstadt Limmer" und "Gartenbauschule" in der näheren Umgebung verbleibt weiterer Bedarf für spezifische Angebote.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit der vorgeschlagenen Wohnbebauung auf dem bisherigen Schulgelände wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Mit der Nachnutzung des bisherigen Schulgeländes durch Wohnungsbau kann ein das bestehende Wohngebiet ergänzendes Angebot an Baugrundstücken an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch eine ruhige Lage in ansprechender landschaftlicher Umgebung auszeichnet.

Dem angestrebten Ziel entsprechend soll der Flächennutzungsplan "Wohnbaufläche" darstellen.

Im Rahmen der Detailplanung sind Maßnahmen zu untersuchen, die sicherstellen, dass durch die weiterhin betriebene Turnhallennutzung keine Immissionskonflikte auftreten.

#### Kindertagesstätte

Zum Ausbau der Kleinkindbetreuung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.02.2010 beschlossen, den ursprünglich im Stadtteil Ahlem am Standort Wilhelm-Raabe-Weg / Am Ahlemer Turm vorgesehenen Neubau durch einen neuen Standort an der Straße "Am Ahlemer Holz", zwischen dem Schulzentrum Ahlem und dem Ahlemer Holz, zu ersetzen (Drucksache Nr. 2215/2010), da der ursprüngliche Standort wegen seiner Waldeigenschaft nicht mehr zur Verfügung steht. Der Bau wurde auf der Grundlage bisher geltenden Planungsrechts errichtet und 2013 fertiggestellt. Die Kindertagesstätte hat im gleichen Jahr ihren Betrieb aufgenommen.

Die Übernahme dieses Kindertagesstätten-Standortes in den Flächennutzungsplan erfolgt als Bestandsübernahme mit einem entsprechenden Standortsymbol.

#### Hallenbad

Mit dem 25. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde das im Ursprungsplan von 1978 im südöstlichen Bereich der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau an der Heisterbergallee eingetragene Standortsymbol für ein Hallenbad auf den jetzigen, bereits vor der Änderung als "Sportfläche" dargestellten Standort an der westlichen Stadtgrenze verschoben, weil die dafür benötigten Grundstücksflächen wegen des Flächenbedarfs für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Versuchsgeländes am Ursprungsstandort nicht mehr zur Verfügung standen. Die 25. Änderung trat am 27.12.1983 in Kraft.

Der Hallenbadstandort ist zurückzuführen auf die Planungsabsichten der ehemaligen Gemeinde Ahlem. Hierfür wurde als Nachfolge der im Jahre 1970 gegründeten Fördergemeinschaft Hallenschwimmbad Heisterberg 1988 die "Heisterberg-Stiftung" zur Förderung der sportlichen und kulturellen Betätigung der Jugend im Bereich des Heisterberges in Ahlem, Harenberg und Velber (= Stiftungszweck) gebildet. In § 10 Abs. 1 der Stiftungssatzung ist bestimmt worden, dass - sollte die Errichtung eines Hallenschwimmbades im Bereich Ahlem realisiert werden können - die Stiftung aufgelöst und das Vermögen (mindestens 250.000 DM) für diesen Zweck verwendet werden soll. Nach § 10 Abs. 2 kann der Zweck der Stiftung aber geändert werden, "wenn die Erfüllung des Stiftungszwecks unmöglich oder angesichts wesentlicher Veränderung der Verhältnisse nicht mehr sinnvoll erscheint".

Dieser Fall ist dadurch gegeben, dass eine Realisierungsmöglichkeit sowohl aus Gründen der Finanzierbarkeit der Investition und der Folgekosten als auch vor dem Hintergrund der hohen ökologischen Qualität der allein dafür noch infrage kommenden Fläche westlich der bisherigen Schulsportflächen bzw. der geplanten Wohnbebauung aus heutiger Sicht - zumindest für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes - als ausgeschlossen beurteilt werden muss.

Das Standortsymbol kann auch deshalb nicht beibehalten werden, weil im Rahmen der Planung der Wohnnutzung für das bisherige Schulgrundstück eine Auseinandersetzung mit der in der Nachbarschaft - immerhin als geplant erscheinenden - Hallenbadnutzung mit ihren verkehrlichen Folgewirkungen stattfinden müsste. Diese kann mangels einer konkreten Projektplanung derzeit nicht abwägungsfehlerfrei gelingen.

Eine Beibehaltung des Symbols unter Verschiebung in den Bereich des bisherigen Schulgebäudes kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil damit eine wirtschaftliche Vermarktung des Schulgeländes dauerhaft unmöglich wäre. Weitere Standortalternativen im Stadtteil sind nicht erkennbar.

Das Standortsymbol "Hallenbad" soll daher ersatzlos gelöscht werden.

### Sportfläche

Angesichts der vorgesehenen Löschung des Hallenbadsymbols soll die Darstellung "Sportfläche" auf den Bereich der zu erhaltenden Turnhalle beschränkt werden. Die ebenfalls fortgesetzte Sportplatznutzung (bisherige Tennisplätze) im Südwesten der Turnhalle liegt bereits auf dem Gebiet der Stadt Seelze.

### Allgemeine Grünfläche

Die Darstellung "Allgemeine Grünfläche" umfasst weiterhin die südliche Vorfläche des "Ahlemer Holzes", nunmehr am Nordrand des früheren Sportplatzes angepasst an die geplante Wohnbebauung. Ferner wird am Südrand der geplanten Wohnbebauung "Allgemeine Grünfläche" als Pufferfläche zwischen Wohnnutzung und der auf Seelzer Stadtgebiet gelegenen Sportplatznutzung vorgesehen. Sie dient der Anlage eines Lärmschutzwalls gegenüber der Sportnutzung.

### Waldfläche

Die als Wald gemäß dem NWaldLG einzustufende Fläche westlich der geplanten Wohnbebauung (vgl. Abschnitt 2) wird als solche dargestellt. Aus Gründen der Gefahrenabwehr und zum Schutz des Waldrandes in seiner waldbiologischen Funktion hält die künftige Wohnbebauung einen Abstand von 45 m. Die dementsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

## **5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **5.1 Einleitung**

Die Einleitung enthält gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2:

- Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfanges der Darstellungen sowie des Bedarfs an Grund und Boden,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes.

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Mit der Verwirklichung der Planungsziele wird ein bereits in großen Teilen baulich genutzter Bereich bzw. ein Bereich, in dem eine bauliche Nutzung zulässig ist, einer neuen baulichen Nutzung zugeführt.

Als Auswirkungen auf die Schutzgüter sind grundsätzlich insbesondere zu erwarten

- der Verlust natürlicher Bodenfunktionen, auch der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser, durch Versiegelung un bebauter Flächen,
- erhöhter Schadstoffeintrag in den Boden,
- Verlust an bzw. Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Kleinklima.

### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz ist die Gegenüberstellung der bisher und der künftig im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)*

Wohnbaufläche	+	2,47 ha
Allgemeine Grünfläche	+	0,58 ha
Waldfläche	+	0,49 ha
Flächen für den Gemeinbedarf - Schule	-	2,61 ha
Sportfläche	-	0,93 ha

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 211. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

*Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.*

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum BImSchG - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (s. Abschnitt 3.3.1)
- Landschaftsplan Ahlem, Badenstedt, Davenstedt (s. Abschnitt 3.3.2)
- Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover (s. Abschnitt 4)

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind grundsätzlich die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Gegenstand der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung eines als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellten Schulstandortes für Teilflächen mit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Dadurch ändert sich für diese Flächen auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zunächst nur die Inhaltsbestimmung einer bereits dargestellten Baufläche. Das Planungsziel hat daher auf dieser Ebene grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge, zumal mit der Bebauung mit Einfamilienhäusern kein höherer Versiegelungsgrad gegenüber der bisherigen bzw. bisher zulässigen Nutzung verbunden ist. Real kann es allerdings zu Auswirkungen auf die Schutzgüter kommen. Aus diesem Blickwinkel werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben. Die folgenden Ausführungen zu Bestand und Bewertung erfolgen daher zur ergänzenden Information.

#### **5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher überwiegend für Schulzwecke in unterschiedlicher Intensität genutzt. Grundsätzlich Bedeutung für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen haben die Freiflächen auf dem Schulgelände, insbesondere im Osten und im Norden sowie die Schul-

sportflächen im westlichen Teil des Geländes. Eine besondere Bedeutung ist dabei den Gehölzstreifen am Rand der Sportfläche zuzumessen.

Der ehemalige Schulparkplatz auf der Ostseite der Straße "Am Ahlemer Holz" wird als von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen eingeschätzt. Von hoher Bedeutung dagegen wird die dicht mit Bäumen bewachsene Fläche (Pionierwald) westlich des bisherigen Schulsportplatzes beurteilt. Eine bauliche Nutzung oder eine anderweitige Inanspruchnahme ist hier jedoch nicht vorgesehen. Die Wohnbebauung wird einen vertretbaren Abstand halten (s. Abschnitt 3.1).

Um ggf. Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen und um eine ausreichende Verfahrenssicherheit zu erlangen, wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 852, 1. Änderung erstellt (NZO GmbH, Bielefeld, Februar 2014). Die Untersuchungen beziehen sich auf das Plangebiet und auf ausgewählte Bereiche im näheren Umfeld. So wurde im Zuge der faunistischen Bestandserfassungen auch der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Buchenwald teilweise mit in die Untersuchung einbezogen. Auf diese Weise konnten gegebenenfalls vorhandene Wechselwirkungen und artenschutzrechtliche Konflikte durch das Entwicklungsvorhaben aufgezeigt werden. Die Untersuchungen wurden im März und April 2013 sowie für Fledermausarten von April bis August 2013 durchgeführt. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Die faunistischen Bestandserfassungen erfolgten für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse. Bei der Vogelkartierung wurden Brutreviere im Plangebiet und dem näheren Umfeld erfasst.

An Vogelarten konnten im Plangebiet neun Brutvorkommen nachgewiesen werden (Amsel, Elster, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zilpzalp). Bei diesen häufigen und weit verbreiteten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Regel nicht erfüllt sind. Es ist davon auszugehen, dass lokale Populationen dieser Arten großräumig abzugrenzen sind und meist eine sehr hohe Individuendichte aufweisen. Durch das Entwicklungsvorhaben ist jedoch nur eine sehr kleine Fläche und damit auch nur ein Bruchteil der lokalen Population dieser Arten betroffen. Unter dieser Voraussetzung sind eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Arten und damit etwa die Erfüllung eines Verbotstatbestandes wie der erheblichen Störung ausgeschlossen. Weitere Vogelarten nutzen den Planbereich zur Nahrungssuche. Darunter befinden sich die streng geschützten Arten Mäusebussard und Grünspecht, die außerhalb des Plangebietes im Bereich des "Ahlemer Holz" brüten. Deren Nahrungshabitate gehen zwar verloren bzw. sie werden sich verkleinern, doch aufgrund der im nahen Umfeld weiterhin gegebenen guten Angebote ist nach Einschätzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags davon auszugehen, dass die Arten genügend Ausweichmöglichkeiten für die Nahrungssuche vorfinden.

Im Rahmen der Erfassung der Fledermäuse wurden sieben Arten festgestellt (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Große/Kleine Bartfledermaus), von denen die Zwergfledermaus am häufigsten beobachtet wurde, die übrigen Arten mit deutlich geringeren Aktivitäten. Alle Individuen wurden als jagende Tiere festgestellt. Potentiell ist das bisherige Schulgebäude angesichts zahlreicher Gebäudeschäden mit Rissen, Spalten usw. als Quartier geeignet, jedoch wurden bei der Begehung des Gebäudes im März und April 2013 keine Hinweise auf eine tatsächliche Quartiersnutzung vorgefunden. Aufgrund der Zeitspanne zwischen Untersuchung und Gebäudeabriss kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Individuen der Arten

Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus oder Mückenfledermaus die genannten Bereiche als Quartier nutzen. Hierbei handelt es sich dann aber mit Sicherheit nicht um wichtige, individuenreiche Fortpflanzungsstätten dieser Arten. Durch das Entfernen von Gehölzen und die Überbauung von jetzigen Freiflächen gehen für die im Gebiet festgestellten Fledermausarten Jagdhabitats verloren. Nach Umsetzung der geplanten Rodungs-, Abriss- und Baumaßnahmen wird die Fläche des Wohngebietes aber auch weiterhin eine Funktion als Jagdgebiet für die festgestellten Fledermausarten behalten. Des Weiteren können die Arten nach Einschätzung des Gutachters auf vorhandene geeignete Flächen in der nahen Umgebung ausweichen.

Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden vorsorgende Maßnahmen vor Abriss des Schulgebäudes (Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten, Kontrolle potenzieller Lebensstätten auf Fledermäuse) sowie eine Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen empfohlen.

Abschließend wird in der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgestellt, dass unter Beachtung der genannten Maßnahmen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt dem ehemaligen Schulgelände (einschließlich des ehemaligen Schulparkplatzes und des ehemaligen Schulsportplatzes) zum Teilaspekt "Arten und Biotope" keine besondere Biotopbedeutung zu ("Biototyp mit sehr geringer Bedeutung"). Die nördlich davon gelegenen Waldvorflächen sind als Biototyp mit "mittlerer" Bedeutung bewertet, die westlichen Randflächen des Änderungsbereichs sind in ihrer Bedeutung als "gering" bis "mittel" bewertet.

Eine herausgehobene Bedeutung für den Tier- / Pflanzenartenschutz wird nicht angegeben.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

### **5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime**

#### Boden

Die Bodenkundliche Stadtkarte Hannover 1:25.000 enthält nur für den nördlichen Teil des Plangebietes Informationen über die Bodenbeschaffenheit. Als Bodentyp wird Mittlere Pseudogley-Parabraunerde angegeben. Dieser Bodentyp ist durch zeitweiligen Staunässeinfluss im tieferen Teil des Unterbodens und Eigenschaften der Parabraunerde in den oberen Horizonten gekennzeichnet. Als Bodenarten sind toniger Schluff (Lösslehm) über sandigem Lehm (Geschiebelehm) angegeben. Die Böden im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes sind auf Grund der bestehenden Bebauung stark überprägt.

Die Karte der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung in Hannover (Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH - IFUA, 2009; Bodenfunktionskarte) ist für den Planbereich in ihren Aussagen maßstabsbedingt als unsicher einzustufen, dies vor allem vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit der Errichtung des Schulzentrums getätigten Bodenbewegungen und Aufschüttungen. Die Flächen im Änderungsbereich weisen ein "geringes" Biotopentwicklungspotential auf. Sichere Aussagen sind nur für den nördlichen Bereich außerhalb des Kindertagesstättenstandortes zu treffen:

#### *Lebensraumfunktion*

Die Naturnähe der Böden ist im nördlichen Bereich des Plangebietes als mittel einzustufen. Im nordwestlichen Teil dieses Bereiches kann jedoch von einer hohen Naturnähe der Böden ausgegangen werden. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktions-

karte als sehr gering zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Mittleren Pseudogley-Parabraunerde wird als hoch eingestuft.

#### *Regelungsfunktion*

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart toniger Schluff über sandigem Lehm als hoch einzustufen.

#### *Filter- und Pufferfunktion*

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird sehr hoch bewertet. Der vorhandene Boden ist damit von großer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

#### *Archivfunktion*

Die Mittlere Pseudogley-Parabraunerde erfüllt keine Archivfunktion.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im nördlichen Bereich auf Grund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit als „hoch“ ausgewiesen. Besonders hervorzuheben ist das sehr hohe Filterpotenzial der Böden, die damit von großer Bedeutung für den Grundwasserschutz sind.

#### Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet mit potentiell und real mittlerer Grundwasserneubildungsrate (75-180 mm/a, Landschaftsrahmenplan Hannover, Karten 3.3-6 und 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch ausgeprägt (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-8).

Im gesamten Änderungsbereich sind hohe Grundwasserflurabstände zu verzeichnen (> 7,5 m unter Gelände). Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Planbereichs befindet sich am Südrand des Ahlemer Holzes ein zeitweilig wasserführender Graben als Oberflächengewässer III. Ordnung. Er ist gegenwärtig wie künftig in der "Allgemeinen Grünfläche" gelegen. Auswirkungen infolge der Planungsziele sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung zu den Schutzgütern Boden / Wasser

Da die zur Wohnbauflächenentwicklung im Änderungsbereich vorgesehenen Flächen weitgehend versiegelt sind, führt das mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel nur räumlich eingeschränkt zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur teilweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. natürliche Versickerung von Niederschlagswasser).

Das Planungsziel, im nördlichen Bereich "Allgemeine Grünfläche" darzustellen, wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes auf Grund der hohen Schutzwürdigkeit der Böden positiv bewertet.

#### Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover verzeichnet für das Plangebiet zum Teilaspekt "Boden" lediglich "Suchraum für Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit". Zum Teilaspekt "Wasser" ist für den Änderungsbereich keine Bedeutung angegeben.

### **5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen**

Für die Errichtung des 1975 eingeweihten Schulzentrums wurde das heutige Geländere relief durch Aufschüttungen hergestellt. Eine Dokumentation darüber liegt nicht vor. Bei Umgestaltungsmaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine vorherige Beprobung der Aufschüttungen erforderlich. Für den Änderungsbereich sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für die Kindertagesstätte im nordöstlichen Teil wurde bereits 2009 eine Untersuchung gemäß Mindestuntersuchungsprogramm für Spielflächen der LHH durchgeführt. Auffälligkeiten, die auf Auffüllungsmaterial hindeuten, wurden nicht festgestellt. Die labortechnische Analytik ergab ebenfalls keine Belastung des Bodens.

Auf der Schulsportanlage wurden im Jahre 1991 der Bereich der damaligen Laufbahn und der Weitsprunganlage auf Kieselrot untersucht. Dabei wurden keine Dioxin-/Furan-Konzentrationen festgestellt. Da die Untersuchungen im Rahmen der Gefahrenabwehr direkt an der Oberfläche stattgefunden haben, lässt sich nicht ausschließen, dass im Untergrund Kieselrot vorhanden ist. Diesbezüglich ist eine orientierende Untersuchung einschließlich einer Dioxinanalytik erforderlich.

Über den Teilbereich östlich der Straße "Am Ahlemer Holz", derzeit als Parkplatz genutzt, liegen derzeit keine Informationen vor.

Südlich der Petit-Couronne-Straße befindet sich die Altablagerung AA. 1007. Es handelt sich um eine verfüllte Grube des ehemaligen Asphalt-Tagebaus. Das Deponat besteht u.a. aus Bergematerial (Gesteinsreste aus dem Bergbau), Hausmüll, Bau- und Trümmerschutt und Schlacken. Auswirkungen der Altablagerung auf das Plangebiet sind nach derzeitiger Kenntnis nicht zu erwarten.

### **5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln**

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen ist daher eine Kampfmittelabfrage erforderlich.

### **5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse.

Danach liegt der Änderungsbereich in einem großflächigen Teil des westlichen Stadtgebietes mit einer potentiell unterdurchschnittlichen NO<sub>2</sub>-Belastung auf ("klimaökologischer Gunstraum"). Es ist angesichts der räumlichen Situation und in Anbetracht der auch bisher schon vorhandenen und darüber hinaus zulässigen Bebauung nicht damit zu rechnen, dass sich die klimaökologische Situation entscheidend nachteilig verändern würde.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass das Gelände des bisherigen Schulzentrums Ahlem als bioklimatisch "gering belastet" zu bewerten sind.

Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf. Die Klimafunktionskarte zeigt, dass die Freiflächen im Plangebiet zwar derzeit zu den Kaltluftliefergebieten gehören, die Kaltluftproduktion findet dort allerdings nur in sehr geringem Umfang statt. Ein Kaltluftabfluss über unbebauten Freiflächen findet nicht statt.

Insgesamt ist angesichts der randlichen Lage zu großräumigen Freiflächen zu erwarten, dass die beabsichtigte Wohnbebauung nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen führt.

Die beabsichtigte Bebauung hat neben lokal begrenzten Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes beachtet werden, um die durch betriebsnotwendige Anlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird das Schulgelände zum Teilaspekt "Klima" als "Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen" bezeichnet. Darunter sind Bereiche innerhalb der Siedlungsflächen zu verstehen, in denen sich die Kaltluftproduktion benachbarter Grünflächen auswirkt. Sie sind bioklimatisch und/oder lufthygienisch unbelastet oder lediglich gering belastet und zeichnen sich durch geringe Überwärmung und eine ausreichende Durchlüftung aus.

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Schallimmissionen**

#### a) auf den Änderungsbereich einwirkende Lärmereignisse

##### Straßenverkehrslärm

Der Änderungsbereich liegt abseits stark frequentierter Hauptverkehrsstraßen. Demzufolge zeigt der Schallimmissionsplan Hannover 2009 (SIP) als errechneten Tagwert für den gesamten Änderungsbereich eine maximale Belastung von bis zu 50 dB(A) und einen Nachtwert von max. 40 dB(A).

Für die geplante Wohnbebauung kommt im Bebauungsplan die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" in Betracht. Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Bauleitplanung sollen bei diesem Baugebietstyp die Pegel von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Nach den für den SIP errechneten Schallimmissionen für die Tag- und die Nachtzeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich nicht erreicht. Aber auch die Orientierungswerte für "Reine Wohngebiete" (50 dB(A) / 40 dB(A)) werden eingehalten.

##### Schienenverkehrslärm

Der Betrieb der rd. 600 m in südöstlicher Richtung verlaufenden Stadtbahntrasse hat keinen Einfluss auf die Lärmsituation im Änderungsbereich.

### Sport- und Freizeitlärm

Dem Änderungsbereich benachbart ist zunächst die weiterhin sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport betriebene Turnhalle des ehemaligen Schulzentrums. Auf der nachfolgenden Ebene muss durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass daraus resultierende Belästigungen der künftigen Wohnnutzung insbesondere durch Kfz-Verkehr vermieden wird. Gleiches gilt auch für die Fortführung der Sportplatznutzung im Südwesten der Turnhalle. Die dafür neu herzurichtende Sportfläche unterschreitet mit ca. 20 m den nach der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - geforderten Mindestabstand zur geplanten Wohnbebauung von 50 m deutlich. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles vorsehen. Diesbezüglich wird bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung von "Allgemeiner Grünfläche" Vorsorge dafür getroffen.

Südlich der Petit-Couronne-Straße befindet sich die Vereinssportanlage des SV Ahlem, u.a. mit einem Rasen- und einem Aschenfußballplatz, einer Leichtathletikanlage und vier Sand-Tennisplätzen. Der geplanten Wohnbebauung am nächsten befinden sich die erhöht gelegenen Tennisplätze. An der Petit-Couronne-Straße sind sie durch einen dichten Gehölzriegel besäumt. Aus immissionstechnischer Sicht ist für die geplante Wohnbebauung dieselbe Nachbarschaftssituation gegeben wie für das bestehende Wohngebiet an der Petit-Couronne-Straße. Der nach 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - geforderte Mindestabstand zum allgemeinen Wohngebiet (vorgesehen ist Gartenhofhausbebauung) wird eingehalten.

### b) Von dem Änderungsbereich ausgehende Lärmereignisse

Mit der geplanten Wohnungsbauentwicklung sind etwa 45 Wohneinheiten zu erwarten. Damit ist auch zusätzlicher Kfz-Verkehr verbunden, der vorrangig über die Straße "Am Ahlemer Holz" abzuwickeln wäre. Das durch die Realisierung der Planungsabsichten zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist jedoch als unwesentlich und für die bestehenden Wohngebiete verträglich einzuschätzen.

#### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.3 verwiesen. Infolge der Bebauung wird sich das Lokalklima geringfügig verändern (Erwärmung über Siedlungsgebieten). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich daraus eine signifikante bioklimatische Belastung ergibt.

#### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Die Bedeutung des Änderungsbereiches für die landschaftsgebundene Erholung des Menschen liegt angesichts der überwiegenden bisherigen Schulnutzung nur in der Waldvorfläche begründet. Deren Erholungsfunktion wird erhalten und gesichert.

#### **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der bisherige Schulstandort einer Nachnutzung zugeführt, die der benachbarten Wohnnutzung entspricht. Das Ortsbild wird damit fortentwickelt. Von der der schulischen Nutzung nachfolgenden Bebauung mit Einfamilienhäusern werden positive Effekte für das Landschaftsbild erwartet.

Nachrichtlich:

Die Bestanderhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover verzeichnet für die Waldvorfläche und die westlich der Schulgebäude gelegenen Flächen im Änderungsbereich einen hohen Strukturreichtum. Allgemein handelt es sich aber insgesamt um einen Landschaftsteilraum ohne bewertete Bedeutung.

### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

### **5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Auf dem Gelände des bisherigen Schulzentrums Ahlem befindet sich eine aus drei Teilen bestehende Stahl-Installation des renommierten hannoverschen Künstlers Hans-Jürgen Breuste (1933 - 2012). Die Verlegung an einen geeigneten Standort ist vorgesehen. Die Ebene des Flächennutzungsplanes wird dadurch nicht berührt.

Sonstige Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter, die von den Planungszielen negativ betroffen oder im Bestand gefährdet sein könnten, sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

In dem für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teil des Änderungsbereichs ist eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits bisher zulässig. Wesentliche Teilflächen des Änderungsbereichs sind bereits vollständig versiegelt (Schulgebäude, Schulparkplatz). Planungsrechtlich betrachtet ist die 211. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit Eingriffen in die Schutzgüter verbunden. Im Vergleich zur tatsächlichen Situation führt die Verwirklichung des Planungsziels in Teilen zu einer Entsiegelung, zu Teilen aber auch zu neuer Versiegelung (insbesondere im Bereich des ehemaligen Schulsportplatzes). Versiegelungen des Bodens wirken sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet.

Sofern Möglichkeiten zur Verringerung des Versiegelungsanteils in Betracht kommen, könnte dadurch ein Teil der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Eine weitere Minderung der Auswirkungen könnte durch einen erhöhten Freiflächenanteil auf Einfamilienhausgrundstücken und / oder der Anlage von Hausgärten geleistet werden. Die gezielte Regenwasserversickerung ist im Änderungsbereich grundsätzlich möglich. Dadurch kann das Volumen des Grundwasserzuflusses weitgehend erhalten werden.

### **5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung des Geländes des bisherigen Schulzentrums Ahlem durch Ergänzung des Wohnbauflächenangebots. Da eine Bebauung in den für den Wohnungsbau bestimmten Teilbereichen bereits bisher zulässig ist, führt die Realisierung dieses Planungsziels zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Vielmehr werden für das Orts- und Landschaftsbild positive Effekte erwartet. Die bioklimatischen Auswirkungen werden als neutral beurteilt. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu befürchten. Kultur- oder Sachgüter sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes von den Planungszielen nicht betroffen.

Die sinnvolle Nachnutzung des Schulgeländes und die bedarfsgerechte Fortentwicklung des Wohnstandortes Ahlem wird als vorrangig gegenüber dem Verzicht auf tatsächliche Eingriffe in die Umweltschutzgüter bewertet, zumal entgegenstehende, unüberwindbare Aspekte des Naturschutzes bisher nicht zu erkennen sind.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein. Insgesamt wird keine negative Entwicklung des Umweltzustands erwartet, da wesentliche Freiraumfunktionen erhalten bleiben und bereits bisher im für bauliche Nutzung vorgesehenen Teilbereich eine Bebauung vorlag und darüber hinaus zulässig ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das aufgegebene Gelände sich selbst überlassen. und Veränderungen der Umweltsituation würden voraussichtlich nicht eintreten. Allerdings könnte ein Siedlungsentwicklungspotential nicht genutzt werden, mit dem zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches beigetragen werden kann.

### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im Allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen lediglich eine Grobabschätzung vorgenommen werden.

Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffes sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bezüglich der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung keine neue Flächeninanspruchnahme vorbereitet, da eine Bebauung - wenn auch mit besonderer Zweckbestimmung - bereits bisher zulässig ist. Durch bauliche Nutzung des bisherigen Schulsportplatzes werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft und ihrer Leistungsfähigkeit planungsrechtlich nicht vorbereitet. Es wird zwar bei der Realisierung neben der teilräumlichen Entsiegelung auch zu heute nicht gegebenen Versiegelungen kommen. Jedoch ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Darüber hinaus können auf der Bebauungsplan-Ebene Maßnahmen untersucht und dafür entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um die Umweltsituation weiter zu verbessern (etwa durch eine gezielte, schadlose Regenwasserversickerung, eine energieeffiziente Bauweise mit immissionsarmen Heizanlagen bzw. immissionsarmer Energieversorgung, einen möglichst hohen Freiflächenanteil auf neuen Baugrundstücken, durch den Erhalt wertvollen Baumbestandes, eine geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, einen wirksamer Schallschutz sowie Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen). Auf der Bebauungsplan-Ebene ist außerdem beabsichtigt, gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die südliche Vorfläche des Ahlemer Holzes als öffentliche Grünverbindung zu sichern.

Für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z. B. gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB). Während der Bauarbeiten sollte darauf geachtet werden, dass der nördliche, nicht versiegelte Bereich nicht befahren oder als Lagerplatz verwendet wird. Die Last durch schwere Baumaschinen führt durch Verdichtungen zu Beeinträchtigungen des empfindlichen Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes, die in der Regel irreversibel sind. Verschmutzungen durch Baustellenabfälle sind zu vermeiden. Der vorhandene Boden sollte nicht mit zusätzlichem Bodenmaterial überdeckt werden. Desgleichen würde ein Abtrag der oberen Bodenschicht die Qualität des Bodens nachhaltig schädigen.

### **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

#### **5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes**

Bei der Ergänzung des bestehenden Wohngebiets in Ahlem als Nachnutzung des ehemaligen Schulzentrums Ahlem sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

Da Hauptzweck des 211. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan die sinnvolle Nachnutzung des aufgegebenen Schulstandortes ist, kommen standortbezogene Planungsalternativen nicht in Betracht.

#### **5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich**

Der Flächennutzungsplan verfügt entsprechend seines Auftrages, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen aufzuzeigen, nur über beschränkte Möglichkeiten der Darstellung der Planungsziele. Seiner Ebene entspricht für Baulandausweisungen grundsätzlich die Darstellung von Bauflächen, ferner enthält er im Wesentlichen Darstellungen von Flächen für Freiraumnutzungen unterschiedlicher Art und von Hauptverkehrsstraßen.

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) und der angrenzenden Nutzung kommen Alternativen der Flächendarstellung nicht in Betracht. Insbesondere muss eine Reserveplanung für ein Hallenbad, für das gegenwärtig westlich des Schulgeländes ein Standortsymbol im Flächennutzungsplan dargestellt ist, außer Betracht bleiben (s. hierzu die Ausführungen in Abschnitt 4).

### **5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Nach Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.2 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der Planungsziele verwendet.

Grundlagendaten sind entnommen dem bisherigen Landschaftsrahmenplan Hannover (Abschnitt 5.2.2.2) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenfunktionskarte für das Stadtgebiet Hannover (s. Abschnitt 5.2.2), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover einschließlich der Ergänzung durch die "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3) sowie dem Schallimmissionsplan Hannover 2009 (s. Abschnitt 5.2.4.1).

Hinsichtlich der Nähe zu Sportnutzung liegen intern vorgenommene schalltechnische Beurteilungen vor.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 852, 1. Änderung, liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (s. Abschnitt 5.2.1).

Die Grundlagenquellen, die Gutachten und die Fachbeiträge werden in der Umweltprüfung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und für die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung herangezogen.

### **5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Nach der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung
- über die Prognose hinausgehende Belastung durch Verkehrsemissionen
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen

Die Verwirklichung der Planungsziele der 211. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebiets zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen geführt hat.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen unvorhergesehenen Belästigungen begegnet werden kann.

### **5.8 Zusammenfassung**

Planungsziel ist, mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle, standortgerechte Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Schulzentrums Ahlem, einschließlich des bisherigen Schulparkplatzes östlich der Straße "Am Ahlemer Holz" zu schaffen. Mit der geplanten Wohnungsbauentwicklung kann ein ergänzendes Angebot für Einfamilienhausgrundstücke in Ahlem erreicht werden. Da auf den dafür

bestimmten Flächen im Änderungsbereich nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser Ebene lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht nachteilig betroffen. Ein Ausgleichsbedarf ist somit grundsätzlich nicht gegeben. Durch Einfamilienhausbau mit Hausgärten können darüber hinaus potentiell - wenn auch mit eingeschränkter Wertigkeit - Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Für das Orts- und Landschaftsbild werden positive Effekte erwartet.

Mit der Nachnutzung des Schulgrundstücks im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme un bebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Schulgelände sich selbst überlassen sein und bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen. Das Entwicklungspotential für Wohnen könnte aber nicht genutzt werden. Planungsalternativen - so auch eine bisher verfolgte Reserveplanung für die Errichtung eines Hallenbades - ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus wirtschaftlichen Gründen wie auch in Anbetracht der städtebaulichen Situation (Nachbarschaft zu reiner Wohnnutzung) nicht.

Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter