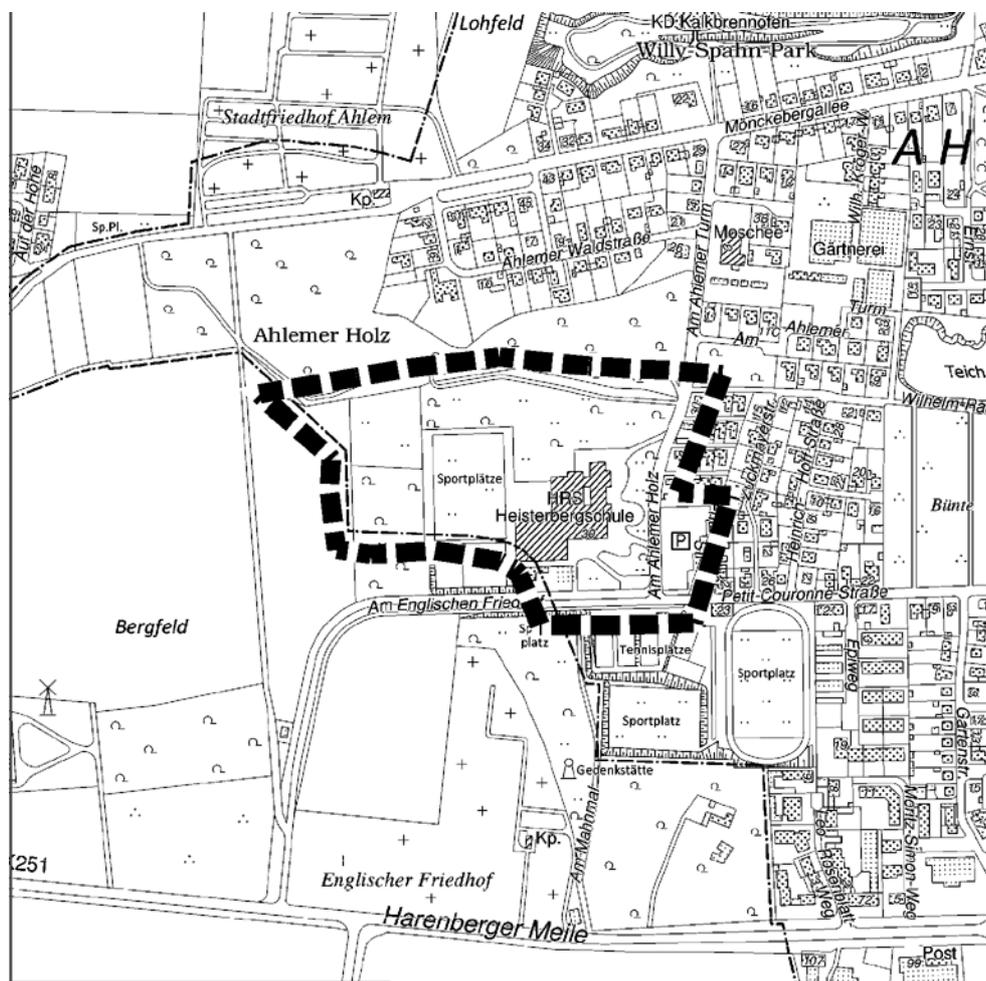


## 211. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Ahlem / "ehemaliges Schulzentrum Ahlem"

### Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



<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>4</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2 Bauplanungsrecht.....	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht .....	6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan.....	6
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>7</b>
<b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>10</b>
5.1 Einleitung.....	10
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	11
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser .....	11
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime .....	11
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen.....	12
5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln.....	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima .....	13
5.2.4 Schutzgut Mensch .....	14
5.2.4.1 Schallimmissionen.....	14
5.2.4.2 Lufthygiene.....	14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft.....	15
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild .....	15
5.2.6 Natura 2000 .....	15
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	15
5.2.9 zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes.....	17
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich.....	17
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	18
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	18
5.8 Zusammenfassung .....	19
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b> .....	<b>20</b>
<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>21</b>

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

### **Begründung**

*(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)*

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Wohnungsbauentwicklung als Nachnutzung des bisherigen Schulgrundstücks

### **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 Verlegung der Haupt- und Realschule an den Standort Tegtmeyerallee und die anschließende Schließung des Schulstandortes Schulzentrum Ahlem wird voraussichtlich im Spätsommer 2013 erfolgen. Wegen der schlechten Bausubstanz soll das Schulgebäude abgebrochen werden. Die Turnhalle bleibt erhalten und steht weiterhin dem Schul- und dem Vereinssport zur Verfügung. Fortgesetzt wird auch die Sportnutzung südöstlich der Turnhalle auf einem neu herzurichtenden Sportplatz auf der Fläche ehemaliger Tennisplätze.

Die Nachnutzung des nicht mehr benötigten Schulgeländes entspricht dem Kenntnisstand zur Bedarfslage für zusätzliche Wohnbauflächen im nächsten Jahrzehnt (vgl. Abschnitt 4). Dabei ist die geplante Wohnbebauung "Wasserstadt Limmer" auf dem Gelände des ehemaligen Continental-Werkes sowie die gegenwärtig in der Realisierung befindliche Wohnungsbauentwicklung auf einem Teil des Geländes der Gartenbauschule in Ahlem bereits berücksichtigt. In den westlichen Stadtteilen sind bisher nur wenige Möglichkeiten für eine demzufolge notwendige Entwicklung gegeben. Erfahrungsgemäß werden aber 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.

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.

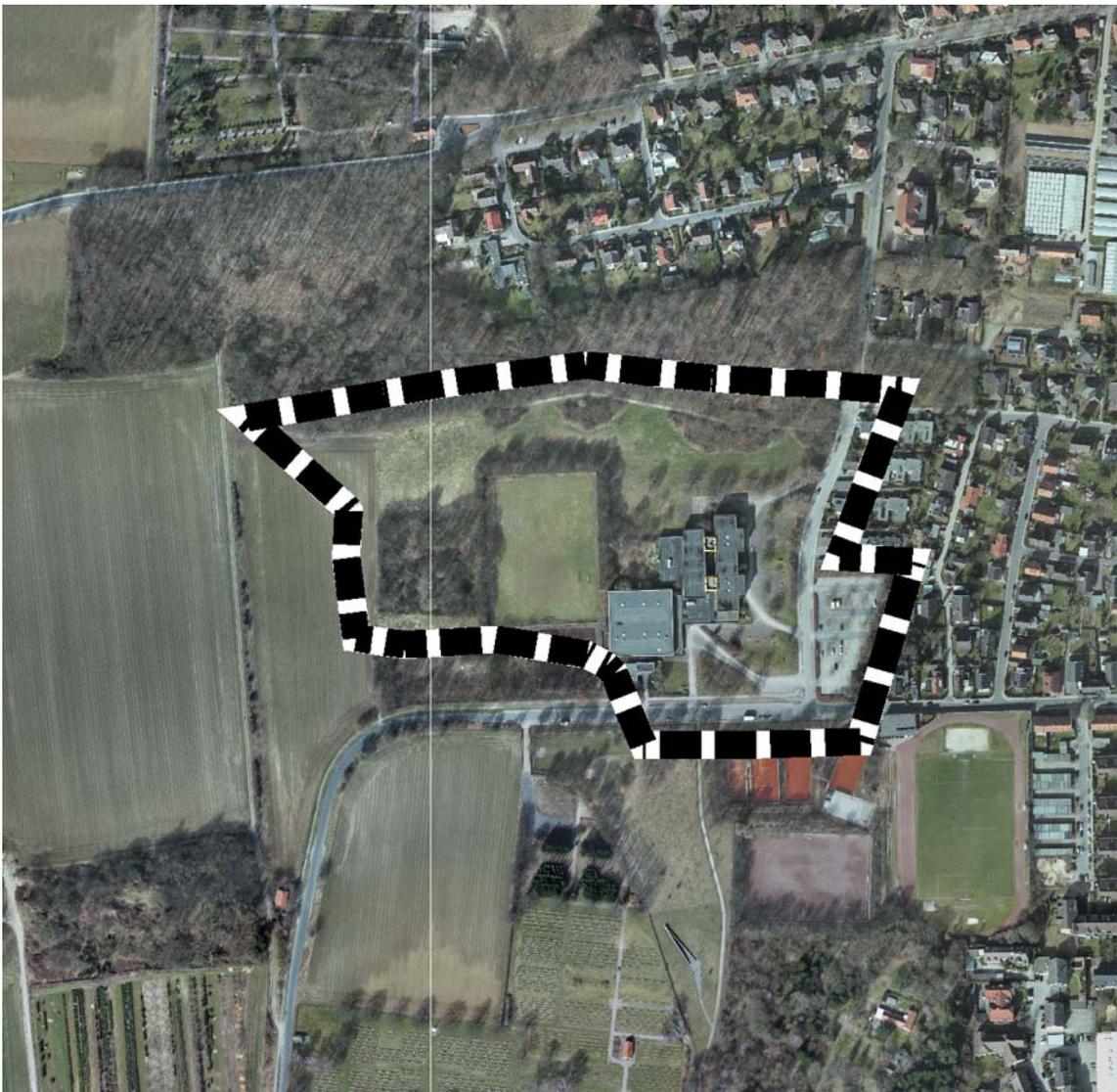
Der Flächennutzungsplan soll daher für das Plangebiet im Wesentlichen von "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule" in "Wohnbaufläche" geändert werden. Im Zusammenhang damit erfolgen weitere Anpassungen der Darstellungen (s. Abschnitt 4).

## 2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich liegt am Westrand des Stadtteils Ahlem, unmittelbar an der Grenze zur Stadt Seelze. Die Stadtgrenze quert das 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 2011 (© 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 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, die sich durch Aufgabe dieser Nutzung in eine deutliche Pionierwaldsituation hinein entwickelt hat. Weiterer Gehölzbestand findet sich locker verteilt auf dem bisherigen Schulgrundstück. Der ehemalige Schulparkplatz wird durch ein lockeres Baumraster gegliedert.

#### 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 Gartenhofhäusern, 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 Mindestbedienstungsstandards 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 Richard-Lattorf-Straße in rd. 630 m Entfernung (Luftlinie rd. 600 m). Damit werden die Mindestbedienstungsstandards für den Stadtbahnanschluss erreicht, für den Busanschluss leicht unterschritten. Damit kann die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs als gegeben bewertet werden.

#### 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. 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."

Ein sich aus der geplanten Wohnbebauung ergebender Abstand von 50 bis 60 m zur Waldkante wird abweichend davon aus naturschutzfachlicher Sicht und aus dem Blickwinkel der Gefahrenabwehr bzw. der Verkehrssicherungspflicht als angemessen beurteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsziele als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden.

### **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 erstreckt sich bis auf einen 5 m breiten Streifen bis 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.

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**

Der Landschaftsrahmenplan 1990 der Landeshauptstadt Hannover benennt nur für den westlich der Straße "Am Ahlemer Holz" gelegenen Teil des bisherigen Schulgrundstücks als Pflege- und Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften "den Aufbau / die Förderung von Lebensräumen ruderalisierter Standorte". Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen enthält er nicht. Auch eine Schutzwürdigkeit für den Landschafts- oder den Naturschutz wird für den Änderungsbereich nicht festgestellt.

Der angestrebten Wohnungsbauentwicklung wird aus heutiger Sicht aus den in Abschnitt 1 dargelegten Gründen der Vorrang gegenüber dem o.g. Entwicklungsziel eingeräumt.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan künftig ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die dazu erarbeiteten Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (Stand März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

### **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**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope 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 ist als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

### **Wohnbaufläche**

Im Zuge der Schulstrukturreform wurde 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. 50 Wohneinheiten. Davon können auf dem ehemaligen Schulparkplatz entsprechend der benachbarten Bebauung mit Gartenhofhäusern acht Wohneinheiten errichtet werden.

Die Landeshauptstadt Hannover hatte in den zurückliegenden Jahren eine Einwohnerabwanderung in das Umland zu verzeichnen. 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 Anzahl der in der Stadt lebenden Einwohnerinnen und Einwohner hat erfreulicherweise seit einigen Jahren wieder zugenommen, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebots geleistet. Auch künftig besteht

der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben einer weiterhin zu verfolgenden Wohnraumerhaltung Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Wichtig ist in diesem Sinne auch, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebots an Baugrundstücken entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen".

Die Nachnutzung des nicht mehr benötigten Schulgeländes entspricht dem Kenntnisstand zur Bedarfslage für zusätzliche Wohnbauflächen im nächsten Jahrzehnt. Dabei ist die geplante Wohnbebauung "Wasserstadt Limmer" auf dem Gelände des ehemaligen Continental-Werkes sowie die gegenwärtig in der Realisierung befindliche Wohnungsbauentwicklung auf einem Teil des Geländes der Gartenbauschule in Ahlem bereits berücksichtigt. In den westlichen Stadtteilen sind bisher nur wenige Möglichkeiten für eine demzufolge notwendige Entwicklung gegeben. Erfahrungsgemäß werden aber 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.

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. Mit dem Bau wurde 2012 begonnen.

Die Übernahme des neuen Kindertagesstätten-Standortes in den Flächennutzungsplan erfolgt 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 da-

für 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 im Bereich des früheren Sportplatzes angepasst an die geplante Wohnbebauung. Westlich davon wird diese Darstellung für die dicht mit Gehölzen bestandene Fläche getroffen. Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zu klären, ob sie die Kriterien für Wald im Sinne des Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NdsWaldLG) erfüllt und ob eine Darstellung als Waldfläche in Betracht zu ziehen ist. Weiterhin wird am Südrand der geplanten Wohnbebauung "Allgemeine Grünfläche" als Pufferfläche zwischen Wohnnutzung und Sportplatznutzung vorgesehen.

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

### **5.1 Einleitung**

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

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfs an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

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 zunächst ein bereits baulich genutzter Bereich einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Darüber hinaus ist damit auch eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter und unversiegelter Flächen verbunden.

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 planungsrechtlich 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	+	2,86 ha
Allgemeine Grünfläche	+	0,68 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 Biotop 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 RROP 2005.

### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan Ahlem, Badenstedt, Davenstedt, s. Abschnitt 3.3.2

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

Gemäß der Anlage 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 die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Die für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche des Schulgrundstücks und des zugehörigen Parkplatzes östlich der Straße "Am Ahlemer Holz" ist bereits bisher vollständig für eine bauliche Nutzung bestimmt (s.a. Abschnitt 3.2). Darüber hinaus gehende Inanspruchnahmen von Grund und Boden werden mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich demzufolge kein Eingriff in die Schutzgüter.

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 Schulsportflächen 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 westlich des bisherigen Schulsportplatzes beurteilt. Eine bauliche Nutzung oder eine anderweitige Inanspruchnahme ist hier jedoch nicht vorgesehen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen 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 ("Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung"). Die nördlich davon gelegenen Waldvorflächen sind als Biotoptyp 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

Nach dem Entwurf der Bodenfunktionskarte 2009 kommt den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Änderungsbereich zum Schutzgut Boden in der zusammenfassenden Bewertung nur für die Teilfläche zwischen Schulgebäude und Schulsportplatz eine "mittlere" Schutzwürdigkeit zu, im Übrigen eine "geringe" bis "sehr geringe". Dabei wird die Naturnähe des Bodenaufbaus auf diesen Flächen als "gering" bis "sehr gering" beurteilt, dies vor allem vor dem Hintergrund der im Zusammenhang mit der Errichtung des Schulzentrums getätigten Bodenbewe-

gungen und Aufschüttungen. Die Flächen im Änderungsbereich weisen ein "geringes" Biotopentwicklungspotential auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird nur für den nördlichen Randbereich des Schulgeländes als "äußerst hoch" angegeben. Das Wasserspeichervermögen ist von "hoher" Bedeutung, das Filterpotential "hoch" bis "mittel". Seltene Böden sind nicht verzeichnet.

#### 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

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

#### 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).

Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen 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**

Im Bereich des bisherigen Schulzentrums Ahlem sind derzeit keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt. Für die Errichtung des 1975 eingeweihten Schulzentrums wurde das heutige Geländerelev 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.

Auf der Schulsportanlage wurden der Bereich der Laufbahn und der Weitsprunganlage auf Kieselrot untersucht. Dabei wurden keine Belastungen festgestellt.

Südlich der Petit-Couronne-Straße befindet sich die Altablagerung A 11.4. Es handelt sich um einen verfüllten ehemaligen Asphalt-Tagebau. Das Deponat besteht u.a. aus Bergematerial (Gesteinsreste aus dem Bergbau), Hausmüll, Trümmerschutt und Asche. Das Schulgelände ist von dieser Altablagerung nicht betroffen. Auswirkungen der Altablagerung auf das Grundwasser unter dem Schulgelände sind ebenfalls 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.

### 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 Baukonzeptes beachtet werden, um die durch betriebsnotwendige Anlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird das Schulgelände zum Teilaspekt "Klima" als "Kaltluftwirkbereich 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. Diesbezüglich wird bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung von "Allgemeiner Grünfläche" Vorsorge dafür getroffen, dass hier wirksame Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall oder -wand) vorgesehen werden sollen.

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. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit Festsetzungen zu treffen sind, die eine konfliktfreie Nachbarschaft der Nutzungen ermöglichen.

#### b) Von dem Änderungsbereich ausgehende Lärmereignisse

Mit der geplanten Wohnungsbauentwicklung sind etwa 50 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.

#### **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 Ebene des Flächennutzungsplanes wird dadurch nicht berührt. Eine Integration des Kunstwerkes oder seine Verlegung an einen geeigneten Standort sind im weiteren Verfahren (außerhalb der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu prüfen.

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 ver-

mehrtem 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 Grundwasserzuzufusses 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 den Eingriff 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 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.

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

Gemäß Anlage 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**

Gemäß Anlage 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 Landschaftsrahmenplan Hannover sowie der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitt 3.3.1 sowie 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 Schall-Immissionsplan Hannover 2009.

Weitergehende und auf die Planungsziele gezielt Bezug nehmende Untersuchungen sind im weiteren Verfahren noch vorzunehmen durch:

- schalltechnische Beurteilung bzgl. der Nähe zu Sportanlagen

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.

Im Laufe des Änderungsverfahrens gewonnene weitergehende Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet, soweit sie für die Ebene des Flächennutzungsplanes relevant sind.

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

Nach der Anlage 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 insbesondere 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 - wieder Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Für das Orts- und Landschaftsbild werden positive Effekte erwartet.

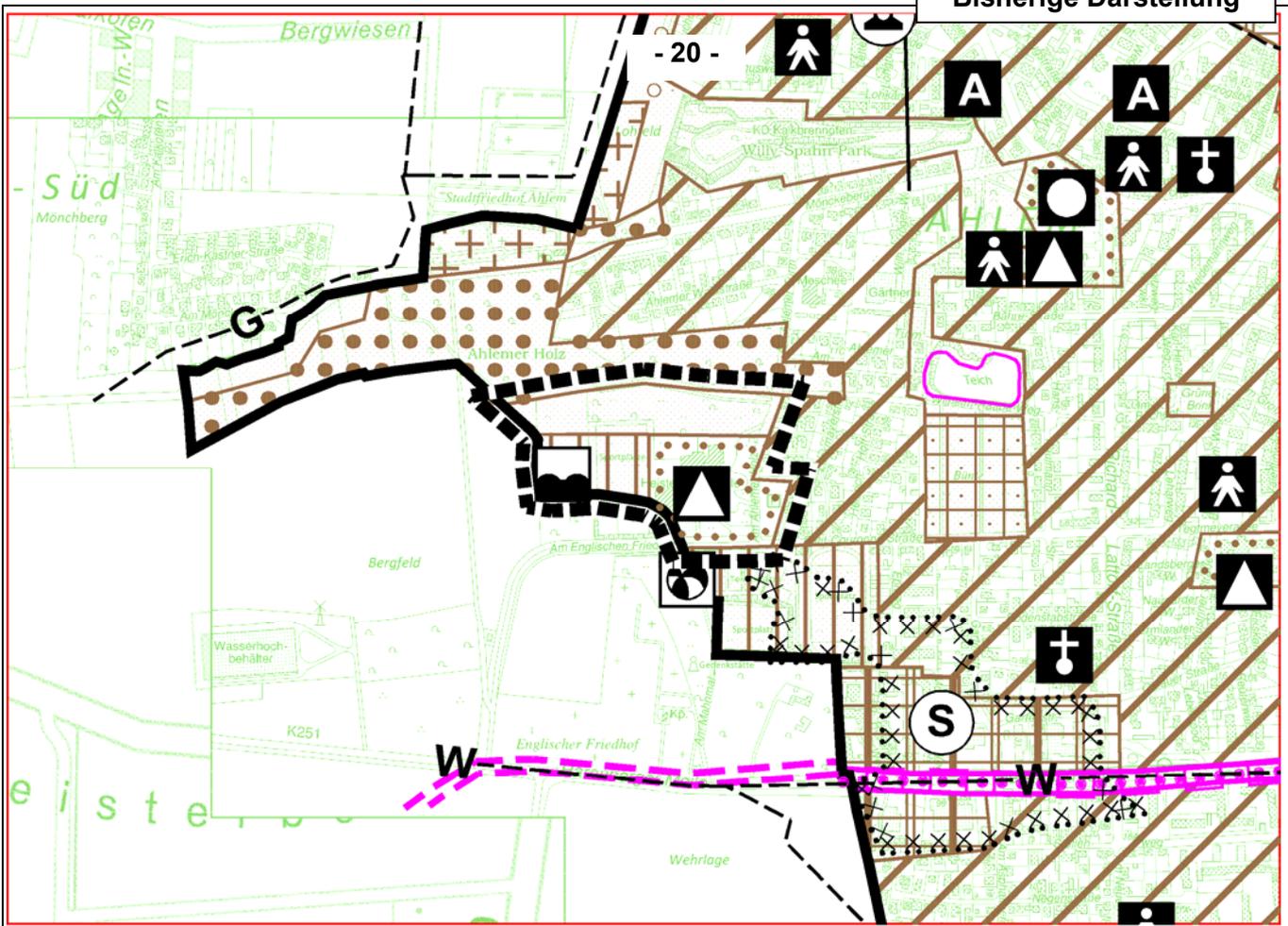
Mit der Nachnutzung des Schulgrundstücks im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Schulgelände sich selbst 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 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.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung /  
Vorentwurf der Begründung  
aufgestellt:

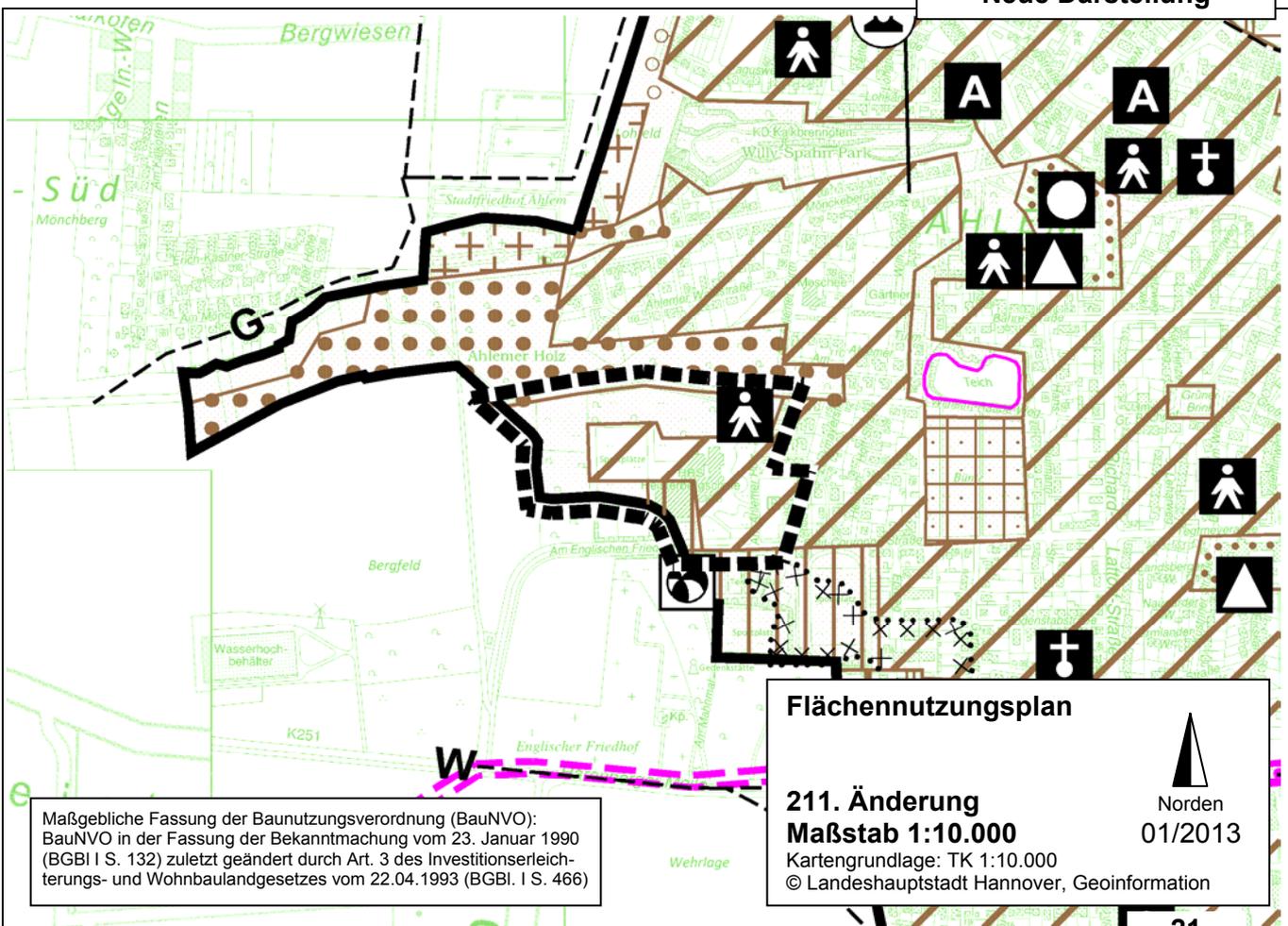
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung  
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

**Bisherige Darstellung**



**Neue Darstellung**



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990  
 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleich-  
 terungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Flächennutzungsplan**

**211. Änderung**  
**Maßstab 1:10.000**

Kartengrundlage: TK 1:10.000

© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

  
 Norden  
 01/2013

## 211. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

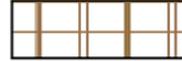
### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

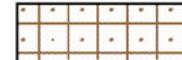
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



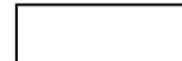
SPORTFLÄCHE



FRIEDHOF



WASSERFLÄCHE



#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



#### KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

### AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



### SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



ALTENEINRICHTUNG



### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



HALLENBAD



SPIELPARK



### SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG



BEREICH MIT MARKTFUNKTION



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



LEITUNGEN :

GAS



WASSER



## ÄNDERUNGSBEREICH

