

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

- **Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für den Bau von Wohngebäuden (insbesondere Einfamilienhäuser) mit öffentlichen Verkehrsflächen**
- **Ausweisung von Grünflächen zur Ergänzung der Wohnqualität**
- **Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte und Sporthalle**

### **Bebauungsplan Nr. 852, 1. Änderung**

#### **Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative**

„Am Ahlemer Holz“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

#### **Stadtteil: Ahlem**

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird

im Süden von der Petit-Couronne-Straße und der Stadtgrenze zur Stadt Seelze begrenzt,

im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 441/4 (Sportplatz) und 444/22 (Grünanlage nördlich vom Sportplatz), Flur 2, Gemarkung Ahlem,

im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 852 angehalten (verläuft durch die Grünanlage nördlich vom Sportplatz und Schulgebäude),

im Osten von der westlichen Grenze der Straße „Am Ahlemer Holz“ und der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Parkplatzes.

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf – Schule dar. Angrenzend zu dieser Fläche sind die im Westen des Schulgebäudes und der Turnhalle gelegenen Flächen als Sportfläche dargestellt. Zusätzlich ist das Standortsymbol Hallenbad westlich der Schulsportfläche eingetragen. Die Fläche im Norden vor dem Ahlemer Holz ist als allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Im Osten sind die Flächen als Wohnbaufläche und im Süden die Sportanlage des SV Ahlem als Sportfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich um die Nachnutzung der nicht mehr benötigten Flächen des Schulgeländes für den Wohnungsbau zu realisieren.

Das 211. Änderungsverfahren soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

#### **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Schulzentrum Ahlem an der „Petit-Couronne-Straße“ mit den Schulzweigen der Haupt- und Realschule wird in die Heisterbergschule (HRS) an der „Tegmeyerallee“ verlegt. Aufgrund der schlechten Bausubstanz soll das Gebäude abgerissen werden und nur die Sporthalle soll erhalten bleiben. Auf dem entstehenden Potential sollen Wohnbauflächen geschaffen werden. Der gültige Bebauungsplan Nr. 852 setzt Fläche für den Gemeinbedarf – Schule fest. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die geplanten Wohnnutzungen verwirklichen zu können.

## **2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen**

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand des Stadtteils Ahlem, der ca. 9.500 Einwohner hat. Das Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch Wohnnutzung, Sportflächen, landwirtschaftliche Nutzung sowie das Ahlemer Holz als Forstgebiet und Erholungsraum.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen, die Sporthalle mit dem Sportplatz im Südwesten sowie eine eingeschossige Wohnbebauung mit Hofhäusern im Osten entlang der Straße „Am Ahlemer Holz“ mit einem angrenzenden Spielplatz nördlich der Bebauung. Im Norden angrenzend befindet sich die Waldfläche „Ahlemer Holz“ und südlich der „Petit-Couronne-Straße“ das jüdische Mahnmal, der englische Friedhof und weitere auch durch die Sportvereinigung Ahlem von 1908 e.V. genutzte Sportflächen.

Das Gebiet wird zurzeit noch durch den Schulbetrieb genutzt. Er soll voraussichtlich im Spätsommer 2013 in die „Heisterbergschule“ an der „Tegtmeyerallee“ verlegt werden, die zurzeit saniert wird. Nach dem Abriss des alten Schulzentrums Ahlem und der Verlegung des Sportplatzes soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Gartenhofhäusern entwickelt werden, das über die Straße „Am Ahlemer Holz“ erschlossen werden soll. Eine Kindertagesstätte wird im nordöstlichen Bereich des Gebietes im Zuge des U3-Programms „Neubau von acht Kindertagesstätten in Hannover im Rahmen eines ÖPP-Modells“ (öffentlich/private Partnerschaft) bereits errichtet. Sowohl diese als auch die Sporthalle sollen planungsrechtlich durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden.

Für das Bauland (allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf) im Plangebiet wird eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 852 übernommen wird.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan Nr. 852 wurde vom Planungsverband der ehemaligen Gemeinden Ahlem und Velber beschlossen. Ein Teil seines Geltungsbereiches liegt im Stadtgebiet von Seelze. Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Fläche für den Gemeinbedarf Schule) weiterhin. Die dort vorhandenen Sportflächen widersprechen dieser Festsetzung nicht und können in die Neuplanung der Sportflächen einbezogen werden.

Auf der Parkplatzfläche im Südosten der Straße „Am Ahlemer Holz“ sollen Gartenhofhäuser entstehen. Die vorhandene nördliche Bebauung soll an dieser Stelle durch einen einheitlichen Gebäudetypus fortgesetzt werden. Die derzeitige überdimensionierte Parkplatzfläche wird südlich der Sporthalle neu angelegt. Zusätzlich sollen dort Fahrradbügel platziert werden.

Die Fläche auf dem Schulgelände soll aufgrund ihrer stark unterschiedlichen Geländehöhen mit Einfamilienhäusern beplant werden. Diese sollen entlang der Haupteinschließung traufseitig stehen um eine optimale Ausnutzung der solaren Energie zu erhalten.

## **3. Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des zu planenden Wohngebietes soll ausschließlich von Osten durch eine Stichstraße über die Straße „Am Ahlemer Holz“ erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als Mischfläche ausgebildet werden. Zur Verkehrsberuhigung sind bei der Ausbauplanung Straßen begleitende Baumpflanzungen mit zusätzlichen Stellplatzflächen angedacht. Am Ende der Straße soll eine Wendemöglichkeit mit seitlich platzierten Stellplatzflächen geplant werden. Des Weiteren werden die Grundstücke durch private Erschließungsstiche erschlossen.

Eine Fuß- bzw. Radwegeverbindung östlich der Sporthalle, die an die geplante Grünverbindung anschließt, soll das neue Wohnquartier mit dem „Ahlemer Holz“ verbinden.

Eine ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnlinie 10 und Buslinie 120 Haltestelle „Ahlem“ stadteinwärts in 0,7 km fußläufiger Entfernung bzw. die Buslinie 581 „Richard-Lattorf-Straße“ 0,35 km Entfernung sowie mit der Buslinie 570 „Schulzentrum Ahlem“.

#### **4. Umweltbelange**

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind direkt im Plangebiet als eher gering einzustufen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht vorbereitet, da das Gelände bereits heute durch das Schulzentrum Ahlem weiträumig überbaut ist (GRZ 0,4 Bebauungsplan Nr. 852).

Das Plangebiet liegt ca. 25 m von den freien Sportflächen entfernt. Eine Fläche für Schallschutz wird daher nördlich des Sportplatzes vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird geklärt, welche Details der Art und Dimension vor Lärm schützenden Maßnahmen erforderlich sind.

Altlasten- und Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt. Entsprechende Prüfungen werden im laufenden Verfahren durch die jeweiligen Stellen durchgeführt.

#### **5. Verfahren**

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

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Im Plangebiet werden ca. 36.500 m<sup>2</sup> als Bauland (allgemeines Wohngebiet/ Fläche für den Gemeinbedarf) ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 wird dieser Grenzwert mit ca. 14.600 m<sup>2</sup> unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

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

#### **6. Kosten**

Ziel der städtischen Planung ist es, dass eine kostendeckende Siedlungsentwicklung erreicht wird, bei der durch die zu erwartenden Planungsmehrwerte die mit der Entwicklung der Flächen entstehenden Kosten (z. B. für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen) gedeckt werden können.

Aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Januar 2013

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/18.01.2013