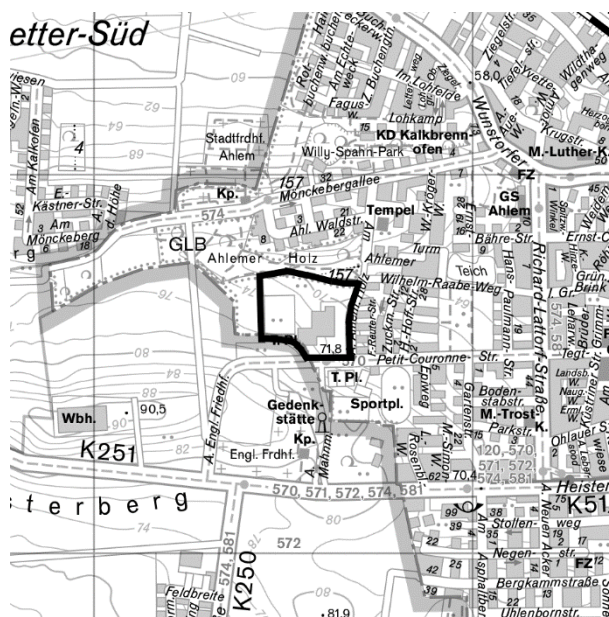


Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 852, 2. Änderung - Schulstandort Am Ahlemer Holz -



Stadtteil: Ahlem

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Stadtgrenze zu Seelze und die Petit-Couronne-Straße und im Osten durch die Straße Am Ahlemer Holz begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 852 angehalten. Hier verläuft der Geltungsbereich durch die Grünfläche südlich des Waldes Ahlemer Holz. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze des Sportplatzes und ihre Verlängerung bis zum Waldrand begrenzt.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Anlass der Planung	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Verfahren	4
2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.3. Geltendes Planungsrecht	6
3. Städtebauliche Ziele	6
3.1. Bauland / Festsetzungen	7
3.2. Planungsalternativen	10
4. Verkehr und Erschließung	10
4.1. Verkehr	10
4.2. Ver- und Entsorgung	11
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	11
5.1. Eingriffsbewertung	11
5.2. Lärmschutz	12
5.3. Naturschutz / Artenschutz	12

5.4.	Klimawandelanpassung	15
5.5.	Boden und Wasser	15
5.6.	Kampfmittel	17
5.7.	Störfallbetriebe	17
6.	Gutachten	18
7.	Kosten für die Stadt	18

1. Anlass der Planung

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet seit mehreren Jahren eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung. Mit dem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs geht ein steigender Bedarf an sozialer Infrastruktur einher. Neben der Schaffung neuen Wohnraums besteht insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten und Schulen die Notwendigkeit, das bestehende Angebot auszubauen und an die demografische Entwicklung anzupassen. Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt daher das Ziel, in diesen Bereichen angemessen nachzusteuern und an bestehenden sowie neuen Standorten zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Der Schulbetrieb im ehemaligen Schulzentrum Ahlem an der Petit-Couronne-Straße wurde im Jahr 2013 eingestellt. Die dortigen Schulen sind in ein Gebäude an der Tegtmeyerallee umgezogen und werden dort heute als Heisterbergschule (2-zügige Oberschule) weitergeführt. Der hannoversche Teil des 3,5 ha großen Grundstücks – ein Teil liegt im Stadtgebiet von Seelze – sollte zu einem Wohngebiet mit 36 Einfamilienhäusern entwickelt und die Sporthalle erhalten werden. Hierfür ist ein neuer Bebauungsplan aufgestellt worden und 2015 in Kraft getreten (Nr. 852, 1. Änderung). Das ehemalige Schulgebäude wurde seit 2015 als Notunterkunft und Tagesaufenthalt für Flüchtlinge und Obdachlose genutzt, so dass ein Abriss bisher aufgeschoben wurde.

Im Stadtteil Ahlem ist die Erweiterung der bestehenden Heisterbergschule von derzeit zwei auf vier Schulzüge erforderlich, um dem wachsenden Schulraumbedarf in diesem Teil des Stadtgebiets gerecht zu werden. Die gegenwärtige Liegenschaft an der Tegtmeyerallee ist für diesen Erweiterungsumfang nicht ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, das ehemalige Schulzentrum Ahlem zu reaktivieren, um den Raumbedarf einer vierzügigen Oberschule abzudecken und darüber hinaus Potenzial für eine perspektivische Erweiterung anzubieten.

Da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 852, 1. Änderung, eine Wohnbebauung vorsehen und eine schulische Nutzung ausschließen, ist eine erneute Planänderung erforderlich.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet erstreckt sich über den überwiegenden Teil des Bebauungsplans Nr. 852, 1. Änderung, und befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Ahlem, unmittelbar angrenzend an das Gebiet der Stadt Seelze. Den Hauptbestandteil des Geltungsbereichs bildet das Grundstück des ehemaligen Schulzentrums, gelegen nördlich der Petit-Couronne-Straße und westlich der Straße Am Ahlemer Holz. Auf dem Grundstück befinden sich das ehemalige Schulgebäude sowie die daran angeschlossene Sporthalle. Auf dem Gelände befindet sich eine aus drei Teilen bestehende Stahlinstallation des hannoverschen Künstlers Hans-Jürgen Breuste (1933 -2012). Diese soll nach Abschluss der Bauarbeiten wieder auf dem Gelände aufgestellt werden.

Im westlichen Bereich des Grundstücks liegen der von einer dichten Baumreihe eingefasste Sportplatz sowie weitgehend verfallene Mehrzwecksportflächen, auf denen sich teilweise bereits Waldvegetation ausgebildet hat. Diese Flächen befinden sich im südwestlichen Abschnitt des ehemaligen Schulgrundstücks, der jenseits der Stadtgrenze auf dem Gebiet der Stadt Seelze liegt und somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist.

Der nördliche Teil des Plangebiets, zwischen dem ehemaligen Schulgrundstück und dem Waldgebiet „Ahlemer Holz“, umfasst das Grundstück einer Kindertagesstätte sowie einen landschaftlich gestalteten Grünzug mit vereinzelt Baumbestand. Dieser Grünzug verläuft entlang der Waldgrenze und wird von einer Wegeverbindung durchzogen.

Das Plangebiet weist für hannoversche Verhältnisse eine ausgeprägte topographische Gliederung auf. Das Gelände steigt von einer im Nordosten gelegenen Senke am Rand des Ahlemer Holzes (ca. 68 m ü. NN) kontinuierlich in südwestlicher Richtung bis zum Heisterberg an. Im Zuge der Errichtung des ehemaligen Schulzentrums erfolgten durch Abgrabungen und Aufschüttungen erhebliche Geländemodellierungen zur Herstellung ebener Schulhofflächen. Für den Sportplatz wurde eine annähernd horizontale Fläche geschaffen, die mit etwa 75 m ü. NN den höchsten Punkt des Plangebiets darstellt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt, die überwiegend aus Wohnnutzung, Sport- und Freiflächen, landwirtschaftlicher Nutzung sowie forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen mit Erholungsfunktion besteht. Im Norden schließt unmittelbar das Waldgebiet „Ahlemer Holz“ an. Östlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, das überwiegend mit ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden bebaut ist. Im Südosten, südlich der Petit-Couronne-Straße, befinden sich die vorwiegend durch den Sportverein SV Ahlem genutzten Sportanlagen, bestehend aus zwei Fußballplätzen und vier Tennisplätzen. Im südwestlichen Bereich, nördlich der Petit-Couronne-Straße, liegen die bereits genannten Mehrzwecksportflächen sowie eine dicht mit Bäumen bewachsene Fläche. Südlich der Petit-Couronne-Straße befinden sich zudem das jüdische Mahnmal und der englische Friedhof. Unmittelbar westlich des Plangebiets, bis zur Stadtgrenze reichend, erstreckt sich ein privates Grundstück, das mit einem sogenannten Pionierwald bestockt ist. Nördlich und westlich daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls erfasste Teilfläche östlich der Straße Am Ahlemer Holz ist nicht Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung. Auf dem dortigen ehemaligen Schulparkplatz ist weiterhin die Errichtung einer Wohnbebauung vorgesehen.

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Regelung für den Neubau einer Schule im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 852, 1. Änderung und somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Damit einher geht die Aufgabe der Wohnbauflächenpotentiale westlich der Straße Am Ahlemer Holz. Dort ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches als Bauweise nur Einfamilienhäuser zulässt. Eine Vermarktung der städtischen Flächen hätte etwa 36 Baugrundstücke ergeben.

Die Landeshauptstadt Hannover ist grundsätzlich bestrebt, mit dem Instrument des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Wohnbauflächen zu schaffen, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum durch eine stetige Bevölkerungszunahme zu entsprechen. Dieses Bevölkerungswachstum erfordert zugleich aber auch ein Mitwachsen der städtischen Infrastruktur – insbesondere im Bereich Kinderbetreuung und Schulen. Mehr als beim Wohnungsbau ist die Stadt hierbei auf eigene Flächen angewiesen, da ein Grunderwerb größerer Flächen nur selten gelingt. In der Abwägung für die städtischen Flächen am Ahlemer Holz zwischen einer Veräußerung als

Bauland für wenige Wohneinheiten und einer Weiternutzung für städtische Infrastruktur überwiegt daher letzteres.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 852, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, obwohl hierdurch planungsrechtlich bereits gesicherte Wohnbaupotentiale aufgegeben werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Die sich aus der Planung ergebende Grundfläche wird diesen Wert unterschreiten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstands (2.000 m) von zwei Störfallbetrieben im Lindener Hafen und in Seelze-Letter, für welche entsprechende Fachgutachten vorliegen. Die darin festgelegten angemessenen Abstandsradien sind geringer als der Achtungsabstand und berühren das Plangebiet nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Es wird daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Es ist nicht geplant, auf einzelne Verfahrensschritte zu verzichten.

2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016** (RROP 2016) für die Region Hannover ist der Geltungsbereich als bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich gekennzeichnet. Gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 09.05.2022 ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Im Zielkonzept des **Landschaftsrahmenplanes 2013** der Region Hannover ist das Plangebiet im Bereich westlich der Straße Am Ahlemer Holz als Grün- und Freiraum dargestellt, die gemäß LRP „nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern sind“. Für den Bereich östlich der Straße Am Ahlemer Holz sind hier Siedlungsbereiche und sonstige Bereiche dargestellt. Im Norden wird der geschützte Landschaftsbestandteil „Ahlemer Holz“

gemäß § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft ausgewiesen. Für die Zielkategorien Wasser und Landschaftsbild wurde keine Zuordnung bzw. eine mit geringer Bedeutung vorgenommen. Die Biotoptypen haben eine mittlere Bedeutung, der Boden wird als Boden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft. Das Gebiet hat Bedeutung als Kalt- / Frischluftentstehungsschneise (Ausgleichsräume) mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten.

Der **Flächennutzungsplan** stellt für das Plangebiet im nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich allgemeine Grünfläche dar, der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Er kann nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 852, 1. Änderung ist im Juni 2015 in Kraft getreten. Der Hauptteil des Plangebietes ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den dazugehörigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch mehrere Baufelder mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 vorgegeben, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Für die Sporthalle und die Kindertagesstätte sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit passenden Baufeldern festgesetzt. Der westliche und nördliche Bereich sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt, ein Teil im Südwesten als Sportfläche.

3. Städtebauliche Ziele

Der bestehende Gebäudebestand des ehemaligen Schulzentrums wird seit dem Jahr 2013 nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Der Baukörper weist aus heutiger Sicht funktionale und bauliche Defizite auf, die eine Nutzung als moderne Schule derzeit nur eingeschränkt ermöglichen. Insbesondere bestehen Anpassungsbedarfe im Hinblick auf die Grundriss- und Raumstruktur, die Barrierefreiheit sowie die energetische Qualität des Gebäudes.

Zur Sicherstellung der zukünftigen schulischen Nutzung des Grundstücks durch die Heisterbergschule wird derzeit geprüft, ob eine umfassende Sanierung des vorhandenen Gebäudebestands oder ein vollständiger Neubau die langfristig wirtschaftlichere und funktional geeignetere Lösung darstellt. Ziel ist es, eine bauliche Struktur zu schaffen, die den aktuellen pädagogischen und technischen Anforderungen entspricht und zugleich künftige Erweiterungsoptionen ermöglicht.

Nach derzeitigem Planungsstand wird eine schrittweise Umsetzung der Baumaßnahmen in mehreren Bauabschnitten angestrebt. Ein erster Bauabschnitt soll im Bereich der bisherigen Vorfläche, im Kreuzungsbereich der Petit-Couronne-Straße und der Straße Am Ahlemer Holz, realisiert werden. Der Rückbau oder die Sanierung des bestehenden Gebäudes kann abhängig vom gewählten Realisierungskonzept sowie einer gegebenenfalls fortbestehenden Zwischennutzung als Notunterkunft zeitlich nachgelagert erfolgen. Ein weiterer Bauabschnitt ist nördlich anschließend vorgesehen. Optional kann ein dritter Bauabschnitt im nördlichen Grundstücksbereich umgesetzt werden, sofern eine Erweiterung der Heisterbergschule oder eine Anpassung an eine andere Schulform vorgesehen wird. Für sämtliche Bauabschnitte sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die vorhandene Sporthalle soll nach derzeitiger Planung erhalten und im Zuge der Maßnahme instandgesetzt bzw. saniert werden. Der zwischen den Gebäuden liegende Bereich ist als Schulhoffläche vorgesehen. Der bestehende Sportplatz soll künftig wieder für schulische Zwecke genutzt werden, sodass die Lage am städtischen Siedlungsrand mit dem Übergang in die freie Landschaft auch im Freiraumkonzept des Schulgrundstücks berücksichtigt wird. Dabei ist ein angemessener Abstand zum westlich angrenzenden Waldstück einzuhalten.

Der nördliche Teil des Plangebiets, der die Kindertagesstätte sowie den angrenzenden Grünzug umfasst, soll weitestgehend im derzeitigen Bestand erhalten bleiben. Der zukünftige Grenzverlauf zwischen dem Schulgrundstück und der öffentlichen Grünfläche ist im weiteren Planungsverfahren festzulegen. Ziel ist es, die Ortsbildprägende Baumreihe nördlich des Sportplatzes in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen, während im Gegenzug ein Teilbereich südöstlich davon dem Schulgrundstück zugeschlagen werden soll.

3.1. Bauland / Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen städtebaulichen Ziele und somit eine sinnvolle, standortgerechte Nutzung des Geländes geschaffen werden. Dafür setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes folgendes fest:

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit näherer Bezeichnung ihrer Art festgesetzt – im Norden „Kindertagesstätte“, im Süden „Schule und Sport“. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

- **Kindertagesstätte**

Zum Ausbau der Kindertagesstätte hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.02.2010 beschlossen, den ursprünglich im Stadtteil Ahlem vorgesehenen Standort Wilhelm-Raabe-Weg / Ecke Straße „Am Ahlemer Turm“ durch einen neuen Standort an der Straße „Am Ahlemer Holz“ zu ersetzen, da der ursprüngliche Standort wegen seiner Waldeigenschaft nicht mehr zur Verfügung stand. Die neue Kita wurde im Zuge des städtischen U3-Programms „Neubau von acht Kindertagesstätten in Hannover im Rahmen eines ÖPP-Modells (öffentlich/private Partnerschaft)“ errichtet. Der Bau der Kita wurde bereits abgeschlossen. Sie wurde im August 2013 in Betrieb genommen. Daher entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans hier inhaltlich der 1. Änderung.

- **Schule und Sport**

Zwar ist eine schulische Nutzung grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, jedoch erfordert die im Bebauungsplan Nr. 852, 1. Änderung, vorgenommene Aufteilung in mehrere, durch öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennte Teilflächen für die geplante Erweiterung der Schule eine erneute Änderung des Bebauungsplans. Um die Nutzung des Geländes für Schulzwecke langfristig zu sichern wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen

für schulische Zwecke. Das Schulgebäude mit Sporthalle(n) und Stellplätzen einschließlich Zufahrten können entsprechend § 1 der textlichen Festsetzungen auch für sonstige kulturelle, soziale und sportliche Zwecke genutzt werden. In der Sporthalle findet schon heute Vereinssport statt. Die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in die Angabe der Zweckbestimmung ist erforderlich, wenn deren außerschulische Nutzung, z.B. auch an Sonn- und Feiertagen, in einem für die Abwägung erheblichen Umfang ermöglicht werden soll. Durch die Beschränkung der sozialen und sportlichen Nutzungen auf Nutzungen innerhalb der Gebäude wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete aber unterbunden. Dem Bestimmtheitsgrundsatz wird durch diese Konkretisierung Rechnung getragen.

Damit auf wechselnde schulische Herausforderungen adäquat baulich reagiert werden kann, wurde auf eine hohe Festsetzungsdichte verzichtet. Dies dient auch dem Ziel, durch mögliche An- und Umbauten der bestehenden und zukünftigen Gebäude eine Schulnutzung ohne Neubau zu realisieren und dient durch Einsparung von sog. „grauer Energie“ somit dem Klimaschutz bzw. der Vermeidung von Emissionen sowie dem sachgerechten Umgang mit Abfällen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Schulgebäude weisen flächenintensive Nutzungen wie Sporthallen, Aulen oder Cafeterien auf, die in der Regel ebenerdig errichtet werden müssen. Zudem ist während Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen mit dem Einsatz mobiler Raumeinheiten zu rechnen. Zur Einhaltung des Gebots eines sparsamen Flächenverbrauchs gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird daher eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht den Festsetzungen der vorherigen Änderung in den Bereichen, in denen Hausgruppen festgesetzt wurden. Für den Teil des Grundstücks, der auf dem Stadtgebiet Seelze liegt, gilt weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan, der eine GRZ von 0,4 festsetzt. Da dieser ursprüngliche Plan jedoch den gesamten Bereich der öffentlichen Grünfläche miteinbezog, ist für die verbleibende, kleinere Fläche eine höhere bauliche Ausnutzung erforderlich, um die Errichtung gleich großer Schulgebäude zu ermöglichen.

Vollgeschosse

Die östlich angrenzende Bebauung ist eine Struktur aus eingeschossigen Gartenhofhäusern sowie Einfamilienhäusern mit max. 2 Vollgeschossen. Das Schulbestandsgebäude hat bis zu drei Vollgeschosse. Die Bestandsturnhalle hat von der Höhe her den Anschein einer dreigeschossigen Bebauung. Die Neubauten, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, müssen zwischen der benachbarten Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum vermitteln. Gleichzeitig muss aber das Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB) gewahrt bleiben. Daher wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse beschränkt.

Durch die Möglichkeit des „Heranrückens“ der Bebauung an die Straßen Am Ahlemer Holz und Petit-Couronne-Straße entsteht durch die dreigeschossige Bauweise ein städtebaulicher Ortseingang bzw. Ortsabschluss und die Straßenräume werden besser gefasst.

Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden festgesetzt, um die Bebauung auf den Bereich des heutigen Schulgebäudes zu konzentrieren. Im Süden wird ein Ankommens-/Vorbereich für eine mögliche Bushaltestelle an der Kreuzung zwischen Petit-Couronne-Straße und Am Ahlemer Holz gesichert. Dort wird durch ein Zurücktreten der Baugrenzen die bestehenden Baumpflanzungen auf dem südlichen modellierten „Hügel“ gesichert. Der Sportplatz ist ebenfalls aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart, damit die Sportflächen entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf der Westseite zu erhalten und den Abstand zur Wohnbebauung zu wahren. Zum Schutz der besonders schützenswerten Eiche wird auch diese aus dem Baufeld ausgespart.

Die für die geplante Nutzung notwendigen Stellplätze für Kfzs und Fahrräder sind wasserdurchlässig herzustellen. Für je fünf Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum anzupflanzen und zu erhalten. Durch den Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für „Schule und Sport“ wird außerdem eine Nutzung des Sportplatzes oder der Eingangszone zum Zwecke des Parkens verhindert. (§ 2 textliche Festsetzungen).

Im Norden grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des „Ahlemer Holzes“ und im Westen ein Pionierwald auf einem Privatgrundstück an. Durch Festsetzung der Baugrenzen wird ein entsprechender Waldabstand unter ökologischen Aspekten als auch hinsichtlich der Gefahrenabwehr gesichert.

Ein- bzw. Ausfahrt

Zur Umsetzung einer auf die Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1a Abs. 9 BauGB sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit – insbesondere für die Schüler*innen – und zum Schutz der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen werden zwei Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den voraussichtlich am stärksten frequentierten Fußgängerbereichen einhalten und zugleich genügend Aufstellfläche für eine mögliche Bushaltestelle vorsehen.

Grünfläche mit näherer Bezeichnung „Öffentliche Grünfläche“ und zu erhaltener Baum

Das Schulgrundstück wird im Norden durch eine öffentliche Grünfläche in Richtung „Ahlemer Holz“ (Grünfläche) abgeschlossen. Neben der Schaffung eines attraktiven Freiraums helfen die öffentlichen Grünflächen den Bestand vieler Bäume und von Teilen einer prägenden Baumhecke zu sichern.

An der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Schule und Sport“, südlich des Bestandskindergartens befindet sich eine schützenswerte Eiche, die zu erhalten ist.

Dachbegrünung

Zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes, zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Stärkung der Artenvielfalt sind Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungs-

zweck steht (Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation notwendiger technischer Anlagen), bzw. wenn diese zu einem technischen oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt. (§ 3 textliche Festsetzungen).

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der Straße Am Ahlemer Holz, auf der südlichsten künstlichen Erhebung an der Petit-Couronne-Straße und als Einfassung des ehemaligen Sportplatzes müssen bestehende Bäume erhalten oder ggf. neugepflanzt werden. Außerdem sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen.

Im Bereich der Straße am Ahlemer Holz sind diese als Straßenbäume mit entsprechendem Wuchs auszuführen. Dies wird im Rahmen des Bauantragsverfahren geschehen. (§ 4 textliche Festsetzungen).

3.2. Planungsalternativen

Das bestehende Planungsrecht ermöglicht auf der Fläche des ehemaligen Schulzentrums eine Wohnnutzung. Auf dieser Grundlage könnte das Grundstück – nach einem eventuellen Rückbau der Bestandsgebäude – einer entsprechenden Wohnbebauung zugeführt werden.

Ohne eine aktive Weiterentwicklung des Areals bestünde die Gefahr eines fortschreitenden baulichen Verfalls der Bestandsgebäude sowie einer zunehmenden Vernachlässigung der Freiflächen. Dies hätte negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die funktionale Qualität des Umfelds. Eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes wäre unter diesen Umständen nicht zu erwarten. Zudem müsste für die Heisterbergschule ein alternativer Standort im Stadtgebiet gefunden und entsprechend neu entwickelt werden.

Diese Nullvariante stellt damit zwar die rechtlich einfachste Option dar, entspricht jedoch weder den aktuellen bildungspolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Hannover noch dem städtebaulichen Entwicklungsziel, den Standort als öffentliche Bildungs- und Infrastruktureinrichtung zu sichern.

4. Verkehr und Erschließung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich zweier untergeordneter Erschließungsstraßen innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Petit-Couronne-Straße in östlicher Richtung zur rund 500 m entfernten Richard-Lattorf-Straße oder über das Gebiet der Stadt Seelze und die Straße Am Englischen Friedhof in südwestlicher Richtung zur etwa 600 m entfernten Harenberger Meile.

Da die östliche Verbindung durch ein bestehendes Wohngebiet verläuft, während die südwestliche Verbindung überwiegend anbaufrei ist, wird empfohlen, insbesondere den Last- und Baustellenverkehr vorrangig über die südwestliche Route zu führen. Die für den Schul- und Sportbetrieb

erforderlichen Stellplatzanlagen sind im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen, gegebenenfalls unter Einbeziehung des an das Plangebiet angrenzenden Seelzer Teilstücks. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße Am Ahlemer Holz ist daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist für den Radverkehr über die genannten Verbindungen aus östlicher und südwestlicher Richtung gut erreichbar. Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen in das nördlich gelegene Ahlem über die Straße Am Ahlemer Turm sowie über den Wilhelm-Raabe-Weg, der eine verkehrsärmere Alternative zur Petit-Couronne-Straße darstellt. Übergeordnete Radverbindungen oder Velorouten verlaufen nicht im unmittelbaren Bereich des Plangebiets. Die Planung und Anordnung ausreichender Fahrradabstellanlagen erfolgt im Bauantragsverfahren.

Eine direkte Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist derzeit nicht gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle ist die Endhaltestelle „Ahlem“ der Stadtbahnlinie 10 an der Heisterbergallee, die sich in einer fußläufigen Entfernung von etwa 950 m befindet und eine Verbindung in das Stadtzentrum bietet. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen an den Haltestellen „Richard-Lattorf-Straße“ (ca. 600 m) und „Am Asphaltberge“ (ca. 700 m) mit Linienführungen in Richtung der Stadtteile Stöcken, Davenstedt, Badenstedt und Mühlenberg sowie überregionale Anbindungen nach Seelze, Gehrden und Barsinghausen.

An der Petit-Couronne-Straße sowie auf der im Geltungsbereich des weiterhin gültigen ursprünglichen Bebauungsplans liegenden Straßenverkehrsfläche steht ausreichend Raum für die Einrichtung einer barrierefreien Bushaltestelle zur Verfügung. Die geplante Errichtung einer solchen Haltestelle wird in Abstimmung mit der Region Hannover erfolgen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den unterschiedlichen Medien und Leitungen ist durch die vormalige Nutzung als Schule grundsätzlich gegeben. Die Planung der jeweiligen Anschlüsse ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und im Planvollzug entsprechend zu behandeln.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

5.1. Eingriffsbewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung des Schulstandortes Am Ahlemer Holz geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 852, 1. Änderung überplant.

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 852, 1. Änderung, werden etwa 2.600 m² bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Fläche künftig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Gegenzug sollen ca. 1.800 m² bisherige Grünfläche sowie rund 2.200 m² Sportfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport festgesetzt werden.

Auf den ersten Blick ergibt sich hierdurch eine geringfügige Erweiterung des potenziellen Eingriffsbereichs. Durch die Vergrößerung des Schulgrundstücks wird jedoch zugleich die Möglichkeit geschaffen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten und in die künftige Freiraumgestaltung zu integrieren – ein Aspekt, der bei Umsetzung der bislang vorgesehenen Wohnbebauung nicht in vergleichbarem Umfang realisierbar gewesen wäre.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Neuplanung weitere eingriffsminimierende und ausgleichswirksame Festsetzungen vorgesehen, wie beispielsweise die Begrünung von Dachflächen und die Integration zusätzlicher Vegetationsstrukturen innerhalb der Schulhofflächen.

5.2. Lärmschutz

Es liegen keine Hinweise auf mögliche Lärmimmissionen auf das neue Schulgelände vor. Sowohl die Lärmkartierungen der LHH als auch das Fehlen von betrieblichen Emittenten ergeben keinen Anlass, dies gutachterlich zu prüfen.

Einrichtungen für den Schulsport fallen in der Regel nicht unter den Anwendungsbereich der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV). Sie sind Teile der Schulen und damit Anlagen des Gemeinbedarfs, die im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ihren Standort in Wohnbereichen oder deren Nähe haben sollen. Vereinssport oder soziale Veranstaltungen dürfen in den Sporthallen und dem Schulgebäude stattfinden. Durch diese Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen ist eine unzumutbare Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen.

5.3. Naturschutz / Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ausgewiesen.

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang überwiegend für schulische Zwecke in unterschiedlicher Intensität genutzt. Der Versiegelungsgrad ist im derzeitigen Bestand deutlich geringer, als es die im Rahmen der 1. Planänderung für Wohnbauzwecke zulässige Ausnutzung vorsehen würde. Bei einer Wiederaufnahme der Schulnutzung mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und anschließendem Neubau ist von einem vergleichbaren Ausnutzungsgrad auszugehen. Je nach konkreter Ausgestaltung des Schulstandortes kann es erforderlich sein, einzelne Gehölze zu entnehmen. Diese sind an anderer geeigneter Stelle zu ersetzen. Zu diesem Zweck wurde ein Baumaufmaß mit zugehöriger Bewertung durchgeführt, das im weiteren Planvollzug als Grundlage herangezogen werden kann. Die größeren Baumbestände im Bereich des Sportplatzes sowie der gesamte nördliche Planbereich mit dem Grünzug und dem Grundstück der Kindertagesstätte bleiben unverändert erhalten. Die Bestimmungen der geltenden Baumschutzsatzung finden Anwendung und sind entsprechend zu beachten.

An seiner nördlichen Grenze tangiert das Plangebiet das Ahlemer Holz. Dieses ist ein geschützter Landschaftsbestandteil nach dem Bundesnaturschutzgesetz und ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

Um die rechtlichen Anforderungen des Artenschutzes zu erfüllen und aktuelle Daten über vorkommende Tierarten zu gewinnen, wurde die NZO GmbH aus Bielefeld beauftragt, eine aktualisierte ökologische Bestandserfassung durchzuführen. Frühere Erhebungen aus dem Jahr 2014 sind aufgrund ihres Alters nicht mehr verwendbar. Das aktualisierte Gutachten fasst die Ergebnisse der Erhebungen aus dem Jahr 2022 zusammen und gibt Empfehlungen für erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.

Biotoptypen und Lebensraumstrukturen

Die Biotoptypen wurden im Juni 2022 nach der Methodik von Drachenfels (2021) erfasst. Das Untersuchungsgebiet weist eine starke Überprägung durch frühere Nutzung und Versiegelung auf. Naturnahe Strukturen finden sich überwiegend am nördlichen Randbereich, wo alte Buchen und Mischgehölze des Ahlemer Holzes an das Gelände grenzen.

Innerhalb des Gebietes bestehen nur wenige potenziell artenschutzrechtlich relevante Strukturen. Einzelne Baumhöhlen und Totholzbereiche wurden im nördlichen Waldbestand festgestellt, die möglicherweise Spechten oder Fledermäusen als Lebensraum dienen können. Dagegen ist das Angebot an Höhlenbäumen im zentralen Schulgelände sehr gering.

Am Gebäude selbst bestehen jedoch zahlreiche potenzielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten, etwa an Dachüberständen, Verblendungen oder in Spalten zwischen Fertigteilen.

Avifauna

Die Erfassung der Vogelwelt erfolgte im Zeitraum März bis Juli 2022 während mehrerer Begehungen und spezieller Erhebungen in der Dämmerung. Insgesamt konnten 18 Brutvogelarten und 8 Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Zu den regelmäßig brütenden Arten zählen vor allem häufige und anpassungsfähige Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Ringeltaube und Singdrossel. Daneben wurden auch Buntspecht, Eichelhäher, Star und Zaunkönig als Brutvögel festgestellt.

Als streng geschützte oder besonders schutzwürdige Arten traten im Umfeld der Fläche der Waldkauz und der Mäusebussard auf. Der Star wurde 2022 erstmals als Brutvogel direkt im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Von den in Niedersachsen gefährdeten Arten wurden die Mehlschwalbe und der Girlitz als Nahrungsgäste beobachtet. Der Vergleich mit den Ergebnissen der Erhebung aus dem Jahr 2014 zeigt keine wesentlichen Veränderungen. Die Vogelgemeinschaft ist weiterhin von typischen, weit verbreiteten Siedlungs- und Waldrandarten geprägt. Arten, die 2014 noch im weiteren Umfeld vorkamen, wie der Grünspecht, die Feldlerche oder die Nachtigall, konnten 2022 nicht bestätigt werden, ihr Vorkommen in der Umgebung ist jedoch weiterhin möglich.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermausfauna erfolgte zwischen Mai und September 2022 durch Detektorbegehungen und stationäre Horchboxen (Batcorder). Es konnten insgesamt sechs Arten sicher bestimmt werden:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Bartfledermaus (*Myotis mystacinus/brandtii*)

Die Zwergfledermaus war mit Abstand die häufigste Art und machte etwa zwei Drittel aller registrierten Rufsequenzen aus. Sozialrufe dieser Art deuten auf ein nahegelegenes Wochenstubenquartier hin, möglicherweise in Gebäudeteilen des Schulkomplexes.

Der Große Abendsegler wurde regelmäßig beobachtet, insbesondere im Bereich des angrenzenden Ahlemer Holzes, das als Jagd- und Quartiergebiet gilt. Weitere Arten wie die Breitflügelfledermaus und die Bartfledermaus traten in geringerer Häufigkeit auf. Die Wasserfledermaus, die 2014 noch nachgewiesen worden war, wurde 2022 nicht mehr festgestellt.

Die meisten Fledermausaktivitäten konzentrierten sich auf Gehölzstrukturen, Waldränder und Sportflächen, was auf die Bedeutung dieser Strukturen als Jagdhabitat hinweist.

Planungsrelevanz der Ergebnisse

Im Vergleich zur Untersuchung von 2014 ergeben sich keine gravierenden neuen artenschutzrechtlichen Konflikte. Die Artenzusammensetzung hat sich kaum verändert, und die erfassten Arten gelten als anpassungsfähig und weit verbreitet.

Potenzielle Konflikte bestehen in erster Linie im Zusammenhang mit einem möglichen Abriss des Schulgebäudes und der Rodung einzelner Bäume, durch die Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Vögeln beeinträchtigt werden könnten.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) zu erfüllen und den Erhalt der lokalen Populationen sicherzustellen, werden folgende Maßnahmen umzusetzen sein:

Fledermäuse

- **Errichtung von Ersatzquartieren**
Vor dem Abriss des Schulgebäudes sollen im Umfeld (z. B. an Turnhalle oder Kita) je drei Fledermauskästen an drei Standorten angebracht werden.
- **Gebäudekontrolle vor Abriss:**
Unmittelbar vor den Bauarbeiten müssen Fachleute das Gebäude auf mögliche Quartiere kontrollieren. Bei Nachweis von Fledermäusen sind diese fachgerecht umzusiedeln.

- **Vermeidung von Störungen:**
Nachtarbeiten mit starker Beleuchtung sollen möglichst unterbleiben, um jagende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen.

Vögel

- **Ersatznistkästen für den Star:**
Vor der Fällung des Brutbaumes im Nordosten des Gebietes sollen neun Nistkästen im angrenzenden Ahlemer Holz angebracht werden.
- **Zeitliche Beschränkung von Rodungen:**
Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, erfolgen.
- **Vorabkontrolle:**
Vor der Fällung ist eine Kontrolle durch erfahrene Ornithologen durchzuführen, um besetzte Brutstätten auszuschließen.

Allgemeine Empfehlungen

Durch den Beitritt zum „Insekten-Bündnis für Hannover“ (DS Nr. 2850/2020) hat sich die Landeshauptstadt Hannover dazu verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Insektenschutzes besonders zu berücksichtigen. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen soll im Planvollzug eine insektenschonende Außenbeleuchtung installiert werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Wesentliche Bauarbeiten sollten außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.

Für das bekannte Vorkommen des Siebenschläfers in der Nähe der Turnhalle wird die Anbringung von geeigneten Nistkästen empfohlen.

Zusammenfassung

Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten baulichen Maßnahmen grundsätzlich vereinbar mit den Vorgaben des Artenschutzes sind. Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend häufige, anpassungsfähige Vogel- und Fledermausarten vertreten. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (insbesondere die Bereitstellung von Ersatzquartieren und die zeitliche Steuerung der Eingriffe) können Tötungen, Störungen und der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vermieden werden.

Damit bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unüberwindbaren Hinderungsgründe für die geplante bauliche Entwicklung des Schulzentrums Ahlem.

5.4. Klimawandelanpassung

Gemäß der fachbereichsübergreifend erarbeiteten und stadtweit abgestimmten Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover (Drucksache Nr. 0933/2012) verfolgt die Stadt das Ziel einer klimaangepassten Stadtplanung und eines klimaangepassten Bauens.

Laut Fachkarte Klimaanpassung und den Planungshinweisen Stadtklima stellt der westliche Bereich des Plangebietes ein Kaltluftliefergebiet dar, während die östlich bebauten Flächen eine günstige bioklimatische Situation aufweisen. Zur Unterstützung des Regenwasserrückhalts wird eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt (§ 3 textliche Festsetzungen). Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen sind wasserdurchlässig herzustellen (§ 2 textliche Festsetzungen). Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan den Erhalt und die Aufwertung vorhandener Grünstrukturen (§ 4 textliche Festsetzungen) sowie den Schutz von Kaltluft- und Waldflächen. Auf weitere klimawirksame Festsetzungen wie Fassadenbegrünungen, helle Fassadengestaltungen oder die Pflanzung großkroniger, schattenspendender Bäume kann verzichtet werden, da die Landeshauptstadt Hannover als Bauherrin die Neugestaltung des Schulstandorts durchführt und dabei sämtliche Aspekte des Klimaschutzes angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen einer Neuplanung des Schulgebäudes mit zugehörigen Außenflächen ist voraussichtlich nicht mit nachteiligen Veränderungen des lokalen Klimas zu rechnen. Etwaige lokalklimatische Auswirkungen sind im Interesse der zukünftigen Nutzer*innen bei der weiteren Gebäude- und Freiraumplanung zu beachten.

5.5. Boden und Wasser

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Im Vorfeld des Baues der Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes wurde bereits im Jahre 2009 eine Untersuchung gemäß Mindestuntersuchungsprogramm für Spielflächen der LHH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen konnten keine organoleptischen Auffälligkeiten bei den Bohrungen im Gelände festgestellt werden, die auf Auffüllungsmaterial hindeuten. Die labortechnische Analytik ergab ebenfalls keine Belastungen des Bodens.

Südlich der Petit-Couronne-Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich im Bereich der Sportanlage des SV Ahlem eine Altablagerung in einem verfüllten ehemaligen Asphalt-Tagebau, östlich davon stillgelegte und verschlossene Stollen aus dem Asphaltabbau. Auswirkungen auf den B-Plan-Bereich sind nach derzeitiger Kenntnis nicht zu erwarten.

Die Untersuchungen von Kieselrot im Jahr 1991 auf der damaligen Laufbahn und der Weitsprunganlage des Schulzentrums Ahlem ergaben keine Dioxin- / Furan-Konzentrationen. Da die Untersuchungen im Rahmen der Gefahrenabwehr direkt an der Oberfläche stattgefunden haben, lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass im Untergrund Kieselrot vorhanden ist. Bei geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der Sportflächen (Rasensportflächen an der westlichen Grundstücksgrenze und Tartanfläche im Südwesten) werden daher entsprechende Untersuchungen einschließlich einer Dioxinanalytik erforderlich. Die Tartanfläche befindet sich nicht im Geltungsbereich dieser Änderung. Außerdem befindet sie sich Gebiet der Stadt Seelze.

Weitere Auffüllungen sind im Katasterauszug nicht verzeichnet, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen des Baus des Schulzentrums in den 1970er Jahren Fremdmaterial zur Modellierung des Geländes auf der Fläche eingebaut wurde. Verunreinigung des Bodens durch einen möglichen Abbruch und Rückbau des aktuellen Gebäudebestandes, weiterer Baulichkeiten, Versiegelungen etc. sind mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.

Niederschlagswasser

Aus den Bodenuntersuchungen für die Kindertagesstätte ist für das gesamte Plangebiet abzuleiten, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht anzuraten ist und das Niederschlagswasser entsprechend abgeleitet werden muss. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwiefern der Abfluss durch Dachbegrünungen und andere Maßnahmen gedrosselt werden kann.

Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände liegen im gesamten Planbereich bei über 7,5 m unter Gelände, so dass bei der Errichtung einfacher Keller- bzw. Untergeschosse kein Grundwasser zu erwarten ist.

5.6. Kampfmittel

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes, nach Auswertung der Luftbilder, keine Kampfmittelbelastung vermutet. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden geschützten Landschaftsbestandteil besteht der allgemeine bzw. begründete Verdacht auf Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen werden, bei Erdarbeiten in diesen Bereich, weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

5.7. Störfallbetriebe

Der § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/818/EU, auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

Die Seveso-III-Richtlinie fordert angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Flächenausweisung bzw. Flächennutzung sicherzustellen, um Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund "schwerer Unfälle" mit gefährlichen Stoffen zu begrenzen.

Im Achtungsabstand (2.000 m) zum Plangebiet liegen die Betriebsbereiche der TanQuid Tanklager GmbH & Co. KG in der Industriestraße 3, Seelze und die Henkel AG & Co. KGaA in der Sichelstraße 1. Aufgrund der vorhandenen Stoffe und Mengen unterliegen die Betriebe den Grundpflichten der Störfallverordnung. Für die beiden Störfallbetriebe liegen entsprechende Fachgutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes gemäß den Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) vor.

Als Ergebnis der Untersuchungen wird empfohlen, dass ein Sicherheitsabstand von 106 m um den Betriebsbereich des TanQuid Tanklagers und 150 m um den Betriebsbereich der Firma Henkel festgelegt wird. Die ermittelten Sicherheitsabstände werden als Planungsgrundlage im Sinne

§ 50 Satz 1 BImSchG zugrunde gelegt. Diese Abstände sind geeignet, um die Auswirkungen von Störfällen auf Menschen und andere Schutzobjekte zu minimieren.

Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von ca. 1.450 m zum nächstliegenden Störfallbetrieb deutlich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands. Eine Betroffenheit im Sinne des § 50 BImSchG oder des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie besteht nicht. Von den Störfallbetrieben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

6. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind dies:

- Ökologische Untersuchungen im Bereich des Schulzentrums Ahlem, NZO GmbH (Mai 2023)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit des Betriebsbereichs der Firma Henkel – Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS-18, TÜV Nord (November 2017)
- Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen den Betriebsbereich der Fa. TanQuid GmbH & Co. KG, Tanklager Hannover-Letter und schutzbedürftigen Gebieten, TÜV Süd (Dezember 2019)

7. Kosten für die Stadt

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Hannover, Grunderwerbskosten entstehen nicht.

Ein möglicher Abriss und Neubau des Schulgebäudes sind nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens, der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Kosten für spätere Hochbaumaßnahmen werden in gesonderten Drucksachen benannt.

Begründung des Entwurfes aufgestellt vom
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Fachbereichsleitung,
Hannover,2025

Der Verwaltungsausschuss der Landeshaupt-
stadt Hannover hat der Begründung des Ent-
wurfes am zugestimmt.

Leitender Baudirektor

61.12 /

2025