

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

- Nachverdichtung im Wohngebiet und Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets -

**Bebauungsplan 318, 2. Änderung - Burgdorfer Damm -
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Stadtteil: Heideviertel

Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 318, 2. Änderung - Burgdorfer Damm - liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Heideviertel.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Misburger Straße sowie im Osten durch die Bebauung westlich der Straße „An der Breiten Wiese“. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch den Burgdorfer Damm und den Fußweg südlich des Garagenhofes, der südlich des Burgdorfer Dammes liegt. Im Westen grenzt die Bebauung Burgdorfer Damm 67 an (siehe Anlage 1).

Folgende Flurstücke in der Flur 20 der Gemarkung Groß-Buchholz liegen im Geltungsbereich: 1/223, 1/225, 1/226, 1/227, 1/239, 20/14, 20/15, 20/6, 21/9, 26/6, 26/11, 29/7, 29/5, 1/338 (tlw.), 26/37, 26/20-25, 26/27-32, 26/13, 26/138, 29/77, 29/82, 26/156, 26/137, 26/157, 26/140, 26/141, 26/154, 29/79, 29/80, 29/102, 29/84.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung sowie Nutzungskonzept

Das Plangebiet ist bisher Teil des Bebauungsplanes Nr. 318 (Rechtskraft 19.02.1969). Dieser setzt ein reines Wohngebiet (WR) mit einer maximal viergeschossigen, geschlossenen Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Die Garagenhöfe sind für eine eingeschossige Bebauung mit Garagen ausgewiesen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft 18.08.1971) erfolgte die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. (Anmerkung: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Ursprungsbebauungsplanes erfolgte, als noch die BauNVO von 1962 gültig war.)

Diese 2. Änderung soll die Voraussetzung für folgende Maßnahmen der Innenverdichtung schaffen:

1. Die bisherige Garagenbebauung nördlich des Burgdorfer Damms zwischen Burgdorfer Damm 67 und Burgdorfer Damm 71 soll durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden, welches zur benachbarten Bebauung abgestaffelt wird.
2. Das bisherige Garagengrundstück südlich des Burgdorfer Damms (gegenüber Burgdorfer Damm 79 und 81) soll mit Reihenhäusern bebaut werden.
3. Die vorhandenen Zeilen Burgdorfer Damm 71, 75 - 81 (ungerade) sollen um ein Geschoss aufgestockt werden.
4. Eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung soll durch eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen erfolgen.
5. Die bisherige Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung angepasst. Exemplarisch ist hier die Geschossigkeit zu nennen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung. Zukünftig gilt dann für den Bereich der 2. Änderung die Baunutzungsverordnung, die zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB gültig ist.

Anbindung / Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt Richtung Nordosten über die Straße „An der Breiten Wiese“ Richtung Baumschulenallee und im Westen in Richtung Karl-Wiechert-Allee. Die innere Erschließung erfolgt wie bisher auch über den Burgdorfer Damm. Die Straßen sind bereits vorhanden.

Energie / Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Systeme der technischen Ver- und Entsorgung sind bereits angelegt.

Umweltbelange - Ersteinschätzung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 318 sind keine besonderen Umweltbelange berührt, denn es werden gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorbereitet. Die vorhandenen Garagenhöfe werden durch eine Wohnbebauung ersetzt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung darstellt und die Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der vorhandene Baumbestand wird geprüft und eingemessen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar. In der Summe werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt. Mit der Oiltanking Deutschland GmbH & Co. KG liegt ein Betrieb im Achtungsabstand von 2 km zum Plangebiet, der gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) der Störfallver-

ordnung unterliegt. Der Verwaltung liegt ein Gutachten vor, das den erforderlichen Sicherheitsabstand am Standort Kreisstraße 3 (angrenzend an den Mittellandkanal) mit 170 m zum Betriebsgelände bemisst. Das Plangebiet liegt ca. 1.300 m vom besagten Betriebsgelände entfernt.

Verfahren

Da das Plangebiet bereits entsprechend des geltenden Bebauungsplans bebaut ist und durch die Änderung eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen soll, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, denn die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden eingehalten:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- 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.
- Bei der Planung werden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtet (s. dazu Abschnitt Umweltbelange – Ersteinschätzung).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Strafung 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kosten

Nach jetzigem Stand, werden durch das Verfahren voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten für die Landeshauptstadt Hannover entstehen.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

November 2024

(Warnecke)

Leitender Baudirektor

61.13 / 13.11.2024