

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur
Kenntnis)

	Nr.	2351/2015
Anzahl der Anlagen		2
Zu TOP		

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1824 - Scheidestraße Ost Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1824 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das vorrangige Planungsziel, den städtebaulichen Charakter des Ortszentrums Kleefeld zu bewahren, wirkt sich auf alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, für den östlichen Abschnitt der Scheidestraße, der derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, verbindliche Regelungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Aus gegebenem Anlass erfolgt die Begründung zunächst für die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der zentrale Bereich Kleefelds zwischen Bahnlinie, Breithauptstraße und Kirchröder Straße weist in den gründerzeitlich geprägten Abschnitten entlang der Kirchröder Straße fast einheitliche Gebäudehöhen auf. Beidseits der Scheidestraße zeugt dagegen eine heterogene, teilweise deutlich niedrigere Bebauung, zum Teil mit Bauwuch, davon, dass diese Teile Kleefelds früher bebaut wurden. Für diesen heterogen wirkenden Abschnitt ist beabsichtigt, vermittelnde Höhenfestsetzungen zu treffen. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob für Teile des Plangebietes eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Gestalt) erlassen werden soll.

Für eine Baulücke an der Scheidestraße ist ein Bauantrag zu erwarten, der ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 15 bzw. 18 m (Oberkante Fertigfußboden Dachterrasse bzw. Oberkante

Attika Staffelgeschoss) zum Gegenstand haben wird. Das Vorhaben, das dem derzeitigen Planungsrecht (§ 34 BauGB - unbeplanter Innenbereich) nicht widerspricht, orientiert sich damit im Wesentlichen an dem IV1/2-geschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Scheidestraße 12 mit einer Traufhöhe von ca. 17 m, lässt aber eine vermittelnde Wirkung zum III1/2-geschossigen Gebäude Scheidestraße 20 mit einer Traufhöhe von ca. 12 m vermissen. Aus städtebaulicher Sicht sind für die in der Baulücke befindlichen Grundstücke Scheidestraße 14 und 16 maximale Traufhöhen von ca. 15m und für das Grundstück Scheidestraße 18 eine maximale Traufhöhe von 13 m angemessen. Da das für die Baulücke geplante Vorhaben diese Obergrenzen überschreitet, wird die Aufstellung des Bebauungsplans beantragt, um die Entscheidung über einen Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückstellen zu können.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dieser Gebietstyp erfasst nahezu alle die den Baublock im Bestand prägenden Nutzungen. Dies sind insbesondere die in den Erdgeschossen befindlichen Läden und die Wohnungen in den Obergeschossen. Für die schon jetzt aus dem Rahmen fallenden Nutzungen, wie z.B. die Spielhallen in der Breithauptstraße, gilt der städtebauliche Bestandsschutz.

Mit dem Bebauungsplan wird der Zweck verfolgt, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgesetzt werden kann.

61.13
Hannover / 22.10.2015