

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sicherung der vorhandenen Gebietstypik durch Ausweisung von urbanen Gebieten mit Ausschluss von Vergnügungstätten, Regelungen zur Gestaltung sowie Aufstellung einer Erhaltungssatzung.

Bebauungsplan Nr. 1824 – Scheidestr. Ost -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stadtbezirk 4: Buchholz-Kleefeld

Stadtteil: Kleefeld

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Scheidestr. 23 bis 35 (ungerade), Scheidestr. 12 bis 24 (gerade), Kirchröder Str. 99 bis 107, Breithauptstraße 1 und 3 sowie Verkehrsflächen der Scheidestraße.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentrums von Kleefeld, welches sich aus dem historischen Ortskern an der Wegscheide nach Misburg bzw. Kirchrode entwickelt hat.

Noch heute lässt sich der Wechsel von der ländlichen, vorstädtischen Bebauung des 19. Jahrhunderts bis hin zur urbaneren verdichteten Blockrandbebauung am Stadtbild ablesen. Das Plangebiet gehört heute zu dem zentralen Versorgungsbereich Kleefelds, der im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen ist und liegt zentral innerhalb des D-Zentrums Kirchröder Straße.

Von den Bewohner*innen des Stadtteils Kleefeld wird dieses Wohnquartier aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des dichten Besatzes mit kleinteiligen Ladengeschäften und Versorgungseinrichtungen als lebendiges, Identifikation stiftendes Zentrum wahrgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst den Baublock zwischen Kirchröder Straße, Scheidestraße, Breithauptstraße und die Grundstücke Nr. 23 bis 25 zwischen der Scheidestraße und dem Bahndamm.

Die Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Wohngebäude sind fast durchgängig mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen oder auch Gastronomie besetzt, welche der Versorgung des Gebietes dienen.

An der Breithauptstraße befinden sich zwei kleinere, benachbarte Spielhallen, welche als atypische Nutzungen in diesem Bereich anzusehen sind.

Die gebietstypischen baulich-räumlichen Strukturen werden überwiegend geprägt durch geschlossene Blockrandbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden aus der Gründerzeit sowie den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts, aber auch durch ältere dreigeschossige Wohngebäude mit schmalem, seitlichem Bauwuch (Grenzabstand) und deutlich niedrigeren Traufhöhen.

Die Wohngebäude nördlich der Scheidestraße weisen zwischen zwei und vier Vollgeschossen auf sowie unterschiedliche Traufhöhen zwischen ca. 7 m und ca. 17 m.

An der Ecke Scheidestr. / Breithauptstraße befinden sich drei ein- und zweigeschossige Baukörper mit Flachdächern aus den fünfziger Jahren, die sich als atypische Bauform nicht in den vorhandenen Blockrand einfügen.

Entlang der Kirchröder Straße liegen die Traufhöhen zwischen ca. 12 m und 17 m.

Die westliche Blockspitze, Kirchröder Straße 106 und 107 sowie Scheidestraße 12, wurde 1925 erbaut, steht unter Denkmalschutz und weist vier und fünf Vollgeschosse auf sowie Traufhöhen von ca. 17 m und ca. 19 m.

Daran anschließend liegen an der Scheidestraße drei Grundstücke brach, deren Bebauung aus vorindustrieller Zeit bereits beseitigt wurde (Nr. 14, 16 und 18).

Die Gebäude Scheidestraße 20 und 22 mit Traufhöhen zwischen ca. 8 und 13 m sind in diesem Blockabschnitt die letzten typischen Beispiele der Übergangsphase zur Gründerzeitbebauung und bilden durch ihre besondere städtebauliche Eigenart in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen, Dachformen und offene Bauweise einen deutlichen Kontrast zur höheren, geschlossenen Blockrandbebauung. Der hier deutlich ablesbare Wechsel einer Bauepoche zur anderen ist für die Entwicklung Kleefelds geschichtlich und städtebaulich bedeutsam.

Der Maßstabssprung vom fünfeinhalbgeschossigen geschlossenen Blockrand zur dreieinhalbgeschossigen Bebauung mit Bauwuch verdeutlicht die unterschiedlichen Bauphasen in der Entstehungsgeschichte Kleefelds, prägt in besonderem Maß den Charakter dieses Quartiers und verleiht dem Straßenzug sein typisches Ortsbild.

Für den Geltungsbereich der beabsichtigten Planaufstellung gab es bisher keinen Bebauungsplan, mit Ausnahme der Grundstücke Kirchröder Str. 101, 102 und 103, welche durch den Durchführungsplan Nr. 36, 1. Änderung, von 1961 überplant wurden. In der östlichen Scheidestraße sowie an der Nordseite der Kirchröder Straße galten die Baufluchtlinien des Fluchtlinienplanes Nr. 206 von 1897. Der Bereich Breithauptstraße wurde 1911 in den östlich angrenzenden Fluchtlinienplan Nr. 402 einbezogen und überplant. Ergänzend zu den Festsetzungen der Fluchtlinienpläne waren Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das bisher geltende Planungsrecht bietet keine ausreichende Regelungsdichte für eine dem Quartier angemessene städtebauliche Steuerung, um die vorhandene Gebietstypik mit ihren besonderen städtebaulichen Qualitäten zu sichern und zu erhalten.

In der letzten Zeit war und ist ein vermehrter Verwertungsdruck in Bezug auf Abriss, Umnutzung und höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu verzeichnen, welcher ein Planungserfordernis begründet hat. Deshalb wurden bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1824 - Scheidestraße Ost / Kirchröder Straße - (rechtskräftig seit dem 25.11.2015) sowie die dazugehörige Veränderungssperre Nr. 112 (rechtskräftig seit dem 14.05.2020) durch die LHH beschlossen.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche und Bereich mit Marktfunktion dar.

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:

- Im Norden Fläche für die Eisenbahn und U-Bahn
- Im Osten gemischte Baufläche mit dem Zusatz „Bunker“, anschließend Wohnbaufläche mit dem Zusatz „städtische Bücherei“
- Im Süden Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn, Wohnbaufläche und allgemeine Grünfläche
- Im Westen gemischte Baufläche mit Marktfunktion und dem Zusatz „Jugendzentrum“

Die Festsetzung „urbanes Gebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 abs. 2 BauGB.

Städtebauliche Zielsetzungen

Dieser Bebauungsplan soll Regelungen zum Erhalt der besonderen Gebietstypik treffen, durch welche sich der Planbereich deutlich von den jüngeren, als einheitliche Gesamtensembles konzipierten Quartieren in Kleefeld abhebt (Philosophenviertel, Genossenschaftswohnungsbau, Gartenstadt Kleefeld), sowie gleichzeitig Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Gebietstypik aufzeigen.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wird erweitert um die Grundstücke an der Nordseite der Kirchröder Straße.

Die Ausweisung von „urbanen Wohngebieten“ soll den Gebietscharakter in Bezug auf zulässige Nutzungen klarstellen und das vorhandene Wohnquartier mit seiner kleinteiligen Geschäftslage stärken und sichern. Das Nutzungsspektrum des „urbanen Gebietes“ ist der Lage innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs Kirchröder Straße / Scheidestraße“ angemessen, da bei dieser Nutzungskategorie der im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Gebietsbezug von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entfällt und auch z. B. Anlagen für Verwaltungen und Gewerbebetriebe zulässig sind, wenn sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Da das Plangebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, sollen künftig oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sein. In den Erdgeschossen an den Straßenseiten soll das Wohnen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen, Spielhallen und andere Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die beiden Spielhallen an der Breithauptstraße werden somit auf Bestandsschutz gesetzt.

Für die Baugebiete soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, da die nach heutigem Bauordnungsrecht erforderlichen Grenzabstände auf den schmalen Grundstücken die seitliche Bebauung stark einschränken würden und im Fall künftiger Neubebauung städtebaulich unerwünschte Lücken im Blockrand zur Folge hätten.

Im Plangebiet ist bereits ein überwiegend geschlossener Blockrand vorhanden, mit Ausnahme der brachgefallenen Grundstücke Scheidestr. 14 bis 18 und der mit schmalen Bauwuch errichteten Bestandsgebäude Scheidestr. 20 und 22. Diese beiden Häuser sollen mit Bauwuch als historisches Ensemble erhalten bleiben und von der künftigen Bebauung mit Abstand eingerahmt werden.

Die vorhandenen Maßstabssprünge der unterschiedlichen Baualterstufen sowie deren Übergänge sollen in ihren Grundzügen durch die angestrebte Planaufstellung geregelt werden.

Neben den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und der geschlossenen Bauweise soll die bauliche Ausnutzung der Grundstücke geregelt werden, mit besonderem Augenmerk auf die Qualitäten der Flächen im Blockinneren. Diese sind fast vollständig versiegelt durch Nebengebäude, Garagen und offene Stellplätze. Bei künftigen Neubauten soll der ruhende Verkehr nach Möglichkeit in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierdurch können sich Chancen zur Entseelung und Begrünung der Hofbereiche zur Steigerung der Wohnqualität ergeben.

Da die Gebietstypik auch zu einem nicht unwesentlichen Anteil durch die Dachformen der Altbauten geprägt wird, sollen ebenfalls Festsetzungen zur Regelung der Dachformen, Dachaufbauten und Dachgauben getroffen werden.

Aufgrund der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung mehrerer Gebäude im Plangebiet wird beabsichtigt, eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB zu erlassen. Im weiteren Verfahren soll die genaue Abgrenzung der Erhaltungsbereiche geprüft und ggfs. modifiziert werden. Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung sollen sämtliche Umnutzungs-, Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb der Satzungsgebiete unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, sodass z. B. auch gem. der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfreie Vorhaben an baulichen Anlagen oder auch kleinteilige Maßnahmen, die den ursprünglichen Charakter oder das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen könnten, baurechtlich gesteuert werden können.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straßen Kirchröder Straße und Berckhusenstraße.

Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist durch die Stadtbahnlinien 4 und 5 sowie die Buslinien 127 und 137 gegeben. Die S-Bahnstation ist nur ca. 300 m entfernt.

Umweltbelange- Ersteinschätzung (Zusammenfassung)

Fauna und Flora, Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig bebaut.

Da das bestehende Baurecht bereits Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie das Orts- und Landschaftsbild zulässt, sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Lärmschutz

Im Norden grenzt das Plangebiet an die durch eine Lärmschutzwand abgeschirmte Bahnstrecke, im Süden an die stark befahrene Kirchröder Straße mit den Stadtbahnlinien. Zusätzlich wird es durch die stark befahrene Scheidestraße gequert.

Im Laufe der weiteren Planung muss die schalltechnische Situation insgesamt durch ein schalltechnisches Gutachten aufgearbeitet werden, auf dessen Grundlage dann Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen werden können.

Freiflächen

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Aussagen zur Behandlung von Niederschlagswasser sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Boden und Baugrund

Aussagen zu Baugrundbeschaffenheit und Kampfmitteln werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und berücksichtigt.

Verfahren

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und gem. § 34 BauGB umfangreiche Baurechte vorhanden waren, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben:

- Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 7.000 m² wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Aufgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Kosten

Ob der Landeshauptstadt Hannover durch den Bebauungsplan Kosten entstehen, kann erst im weiteren Verfahren geklärt werden.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2021

(i. V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung

61.13 / 15.03.2021