

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 15-0713/2021

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1824 – Scheidestraße Ost - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung - Sicherung der vorhandenen Gebietstypik durch Ausweisung von urbanen Gebieten mit Ausschluss von Vergnügungsstätten, Regelungen zur Gestaltung sowie Aufstellung einer Erhaltungssatzung. - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen und
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

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 hin zur urbaneren verdichteten Blockrandbebauung am Stadtbild ablesen. Das Plangebiet gehört heute zum zentralen Versorgungsbereich Kleefelds, der im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen ist und liegt zentral innerhalb des D-Zentrums Kirchröder Straße.

Dieses Quartier wird aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes und des dichten Besatzes mit kleinteiligen Ladengeschäften und Versorgungseinrichtungen als lebendiges, Identifikation stiftendes Zentrum wahrgenommen. 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.

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.

Bisher gibt es für den überwiegenden Teil des vorliegenden Plangebietes keinen Bebauungsplan.

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. 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. Deshalb wurden bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die Veränderungssperre Nr. 112 beschlossen.

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 sowie gleichzeitig Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der Gebietstypik aufzeigen.

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. Da das Plangebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, sollen künftig oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sein.

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.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (siehe Anlage 2 Verfahren).

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren durchführen zu können.

61.13  
Hannover / 15.03.2021