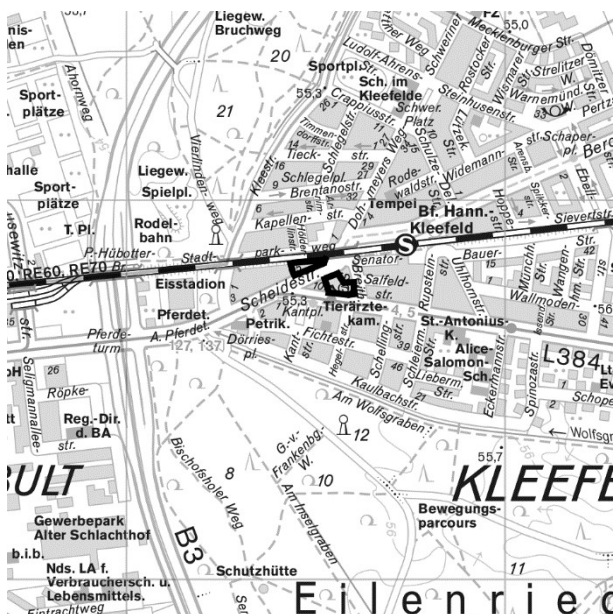


## Erhaltungssatzung Scheidestraße / Kirchröder Straße / Breithauptstraße

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Begründung



### Planung Ost Stadtteil: Kleefeld

#### Geltungsbereich:

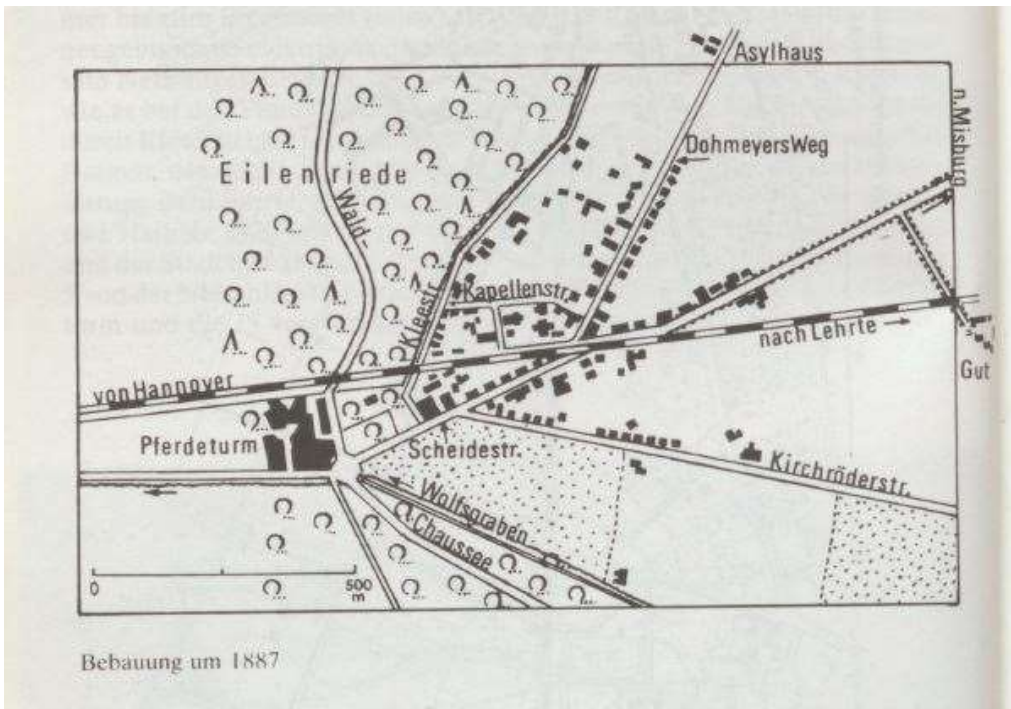
Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Teil A umfasst die Grundstücke Scheidestraße 23 - 35 (nur ungerade). Der Geltungsbereich Teil B erstreckt sich über die Grundstücke Scheidestraße 20 und 22, Breithauptstraße 1 und 3 sowie Kirchröder Straße 99 – 102.

Teil B erfasst damit den östlichen Bereich des Baublocks Kirchröder Straße / Scheidestraße / Breithauptstraße mit Ausnahme des Grundstücks Scheidestraße 24.

### Inhalt:

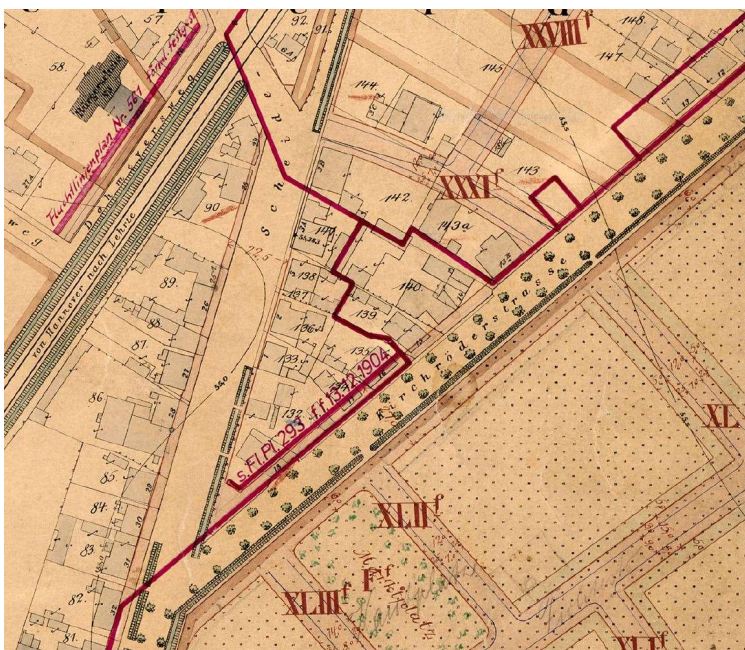
1. Geltungsbereich
2. Ausgangssituation / Historie
3. Städtebauliche Charakteristika der Teilbereiche
4. Ziele der Erhaltungssatzung
5. Auswirkungen der Erhaltungssatzung
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Verfahren





**Abb. 2:** Bebauung in Kleefeld um 1887,  
aus: „Chronik der Ortschaft Kleefeld“, S. 37, Dreimann / Anger, 1988.

Der Name „Kleefeld“ bezeichnete ursprünglich die im 18. Jh. überwiegend als Weidegebiete genutzten Flächen östlich der Eilenriede vor den Toren Hannovers. 1776 gelangten diese Flächen in den Besitz der Residenzstadt, welche dort 3 Erbzinshöfe errichten ließ. Um 1825 bildete sich bereits das typische Straßensystem in Form von unbefestigten Feldwegen heraus. 1875 trat das Preußische Fluchtliniengesetz in Kraft, durch welches die bis dahin ungeordnete Bebauung, besonders an den Gartenwegen der Vorstädte gestoppt wurde. Der Fluchtlinienplan Nr. 206 von 1897 zeigt, wie das bestehende System der Hauptwege im Bereich Alt-Kleefelds bei der Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien aufgegriffen wurde (s. Abb. Nr. 3). Die heutigen Gebäude Scheidestr. 20, 22, 25 sowie Kirchröder Str. 100, 100A und 102 sind bereits im Kartenunterdruck von 1895 vorhanden.



**Abb. 3:**  
Scheidestr. / Kirchröder Str., Ausschnitt  
Fluchtlinienplan Nr. 206 von 1897,  
LHH.

Das Gebiet der im „Kleefeld“ siedelnden Gemüsebauern gehörte ursprünglich zur Aegidien-Gartengemeinde und wurde 1829 zur „Ortschaft Kleefeld“ (vom Pferdeturm bis zum Kirchröder Turm). 1843 schlossen sich die umliegenden Ortschaften zur Vorstadt zusammen. 1853 verfügte Kleefeld noch nicht über eigene Straßennamen, sondern war mit 64 Hausnummern im Adressverzeichnis eingetragen. 1859 wurde Kleefeld in die Stadt Hannover eingemeindet. Ab dann setzte eine dichtere Besiedlung ein. Durch die späte Anbindung an die seit 1843 bestehenden Eisenbahnstrecke Hannover-Lehrte mit dem Bau des Bahnhofs Kleefeld im Jahr 1912 blieb der Stadtteil weitestgehend frei von den städtebaulichen Auswirkungen der Industrialisierung und konnte sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln.

Heute ist der Bereich an der Gabelung Scheidestr. / Kirchröder Str. Bestandteil des Versorgungszentrums von Kleefeld und stellt aufgrund seiner qualitätvollen Stadtgestalt und seiner Mischung aus Wohnungen und überwiegend in den Erdgeschossen angesiedelten gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie ein lebendiges und identitätsstiftendes Zentrum dar.

Während große Teile Kleefelds und diverse Gebäude unter Denkmalschutz stehen, z. B. die als einheitliche Ensembles geplanten Landhausviertel und die Gartenstadt Kleefeld südlich und nördlich der Kirchröder Straße oder der Pferdeturm und die Petrikirche, wurden im historisch gewachsenen Bereich östliche Scheidestraße / Kirchröder Straße / Breithauptstraße lediglich die Blockspitze Scheidestraße 12 und Kirchröder Straße 106 u. 107 aus der Zeit um 1925 unter Denkmalschutz gestellt. Diese Wohn- und Geschäftshausgruppe des Architekten Heinrich Möll trägt der besonderen städtebaulichen Situation am Quartierseingang Rechnung (s. Abb. 4 u. 5).



**Abb. 4 u. 5:** Blockspitze Scheidestraße 12 / Kirchröder Straße 106 u. 107, Wohn- und Geschäftshausgruppe erbaut um 1925, trägt als Auftakt zum Stadtteileingang der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung, wurde nicht in den Erhaltungsbereich einbezogen, da bereits unter Denkmalschutz, Fotos LHH Bereich Geoinformation.

Anlass für den Schutz der städtebaulichen Gestalt durch eine Erhaltungssatzung ist ein in den letzten Jahren zunehmender Verwertungsdruck, besonders auf ältere und niedriggeschossige Ge-

bäude. Einige der vorstädtischen Gebäude aus der Zeit bis Mitte des 19. Jahrhunderts wurden bereits in den letzten Jahrzehnten abgerissen. Auch soll mit dieser Satzung der Tendenz zu einer heutigen Form von Fassadensanierung entgegengewirkt werden, welche zu einem Verlust der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten führen kann.

Bei den beiden Teilbereichen der Erhaltungssatzung außer Acht gelassen wurden südlich der Scheidestraße die bereits durch Denkmalschutz gesicherte Blockecke Scheidestraße / Kirchröder Straße sowie die nicht prägenden angrenzenden brachliegenden Grundstücke Scheidestraße 14, 16 und 18, die Nachkriegsneubauten Kirchröder Straße 103 bis 105 und die ein- und zweigeschossige Nachkriegsbebauung Scheidestraße 24 / Ecke Breithauptstraße.

Innerhalb des Erhaltungsbereichs sind besonders von städtebaulicher und historischer Bedeutung die Gebäude Scheidestraße 20 (erbaut 1871) und 22 (vermutlich um 1870). Diese noch vorstädtisch geprägten freistehenden Gebäude mit schlichteren Ziegelfassaden, zwei- bis drei Geschossen und seitlichem Grenzabstand verdeutlichen den Maßstabssprung und Übergang zur mit Beginn der Industrialisierung aufkommenden urbaneren geschlossenen Bauweise mit 4 bis 5 Geschossen und einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Im Gebäude Nr. 20 war nachweislich Ende des 19. Jh. im Erdgeschoss eine Gastwirtschaft ansässig, im Gebäude Nr. 22 ein kleines Ladengeschäft. Auch die jüngeren Wohn- und Geschäftshäuser mit aufwendiger gestalteten Fassaden und vom Straßenraum gut wahrnehmbaren attraktiven Dachlandschaften vom Ende des 19. Jh. bis in die 20er Jahre des 20. Jh. zeugen von der urbanen Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Blockränder und prägen in besonderem Maß das Stadtbild und den öffentlichen Straßenraum.

Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Straßenräume zu bewahren. Diese wird geprägt durch die städtebauliche Struktur der Bebauung mit den charakteristischen Maßstabssprüngen der unterschiedlichen Bauzeitalter und Baustile sowie der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung mit einer hohen gestalterischen Qualität und Außenwirkung des Stadtbildes.

### **3. Städtebauliche Charakteristika der Teilbereiche**

#### Teilbereich nördlich der Scheidestraße

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Bebauung ab Ende des 19. Jahrhunderts aus mit aufwendig gestalteten Fassaden und Dächern, die in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Eine Ausnahme bildet das 2-geschossige, traufständige Gebäude Scheidestr. 25, welches über niedrigere Geschosshöhen verfügt, jedoch eine ebenso reichhaltig verzierte Fassade aufzuweisen hat. Dieses wurde vermutlich vor 1900 errichtet und in den Blockrand integriert.

Folgende Merkmale sind im betreffenden Straßenabschnitt vorherrschend und bestimmen dessen Gestalt dieser Straßenseite:

- 4 Geschosse in geschlossener Bauweise
- starke Gliederung der Fassaden durch Durchdringung von horizontaler und vertikaler Gliederung, feine Profilierung, Ornamentik und Farbgestaltung
- z. T. vortretende Erker mit Balkonen,
- straßenseitige verzierte Traufen, die durch hohe seitliche oder mittige Zwerchhäuser durchdrungen werden und dadurch z. T. eine 5-geschossige Anmutung erzeugen,
- steile ausgebaute Ziegeldächer mit kleinen untergeordneten Spitzgauben,

- gestalterisch abgesetzte Erdgeschosszonen mit Ladengeschäften und großen Schaufenstern, die sich zum öffentlichen Straßenraum hin präsentieren, für Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe



Abb. 6: Scheidestr. 23 bis 27, Blickrichtung Westen  
Foto LHH Bereich Geoinformation.

Abb. 7: Scheidestr. 23 bis 35, Blickrichtung Osten  
Foto LHH Bereich Geoinformation



Abb. 8: Scheidestr. 35, Abschluss des Blockrandes zum Bahndam  
mit Eckbetonung, Foto LHH Bereich Geoinformation.

## Teilbereich Scheidestraße / Breithauptstraße / Kirchröder Straße:

Dieser Bereich zeugt vom Übergang der niedrigeren und freistehenden Bebauung ab den 1870er Jahren zur allmählichen Verdichtung und Schließung des Blockrandes mit 3- bis 4 geschossigen Gebäuden bis in die 1920er /-30er Jahre. Die gemeinsamen Charakteristika dieser Gebäude sind gegliederte, aufwendig gestaltete Fassaden und Dächer, welche in den öffentlichen Raum hineinwirken. Folgende Merkmale sind in den betreffenden Straßenabschnitten vorherrschend und bestimmen deren Gestalt:

### Scheidestraße 20

- freistehendes Wohngebäude mit seitlichem Bauwuch errichtet 1871,
- 2- und 3-geschossig,
- starke Gliederung der Fassade durch Durchdringung von horizontaler und vertikaler Gliederung, feine Profilierung, Ornamentik und Farbgestaltung,
- straßenseitige verzierte Traufen, ohne Unterbrechung durch Zwerchhäuser oder Ziergiebel,
- ruhigere Dachflächen ohne Gauben,
- gestalterisch abgesetzte Erdgeschosszonen mit Restaurant und Außengastronomie im öffentlichen Raum,

### Scheidestraße 22

- freistehendes Wohngebäude errichtet um 1870,
- 3-geschossig,
- schlichter gestaltete Fassade Betonung der Straßenansicht durch großen verzierten Zwerchgiebel,
- Betonung der freien Giebelfassaden durch durchgehende Wandscheiben mit verzierten Abschlüssen,
- kleines Ladengeschäft im Erdgeschoss.



Abb. 9: Scheidestr. 20 (im 19. Jh. „Gasthof Brockmann“),  
Foto LHH Bereich Geoinformation



Abb. 10: Scheidestr. 20 und 22, Blickrichtung Osten, Foto LHH Bereich Geoinformation.



Abb. 11: Scheidestr. 22 und 20, Blickrichtung Westen, Foto LHH Bereich Geoinformation.



### Breithauptstraße 1 und 3,

- 4 Geschosse in geschlossener Bauweise, errichtet in den 1920er / 30er Jahren
- starke horizontale Gliederung der Ziegelfassade durch farblich kontrastierende Bänder und große seitliche Dachgiebel,
- steile ausgebaute Ziegeldächer Dächer mit zurückgesetzten abgewalmten Einzelgauben,
- gestalterisch abgesetzte Erdgeschosszonen mit Ladengeschäften und großen Schaufenstern, die sich zum öffentlichen Straßenraum hin präsentieren, für Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe.



Abb. 12: Breithauptstr. 1 bis 3, Schließung des Blockrandes bis zur Kirchröder Str.,  
Foto LHH Bereich Geoinformation.



Abb. 13: Breithauptstr. 1 bis 3, Ecke Kirchröder Str., Foto LHH Bereich Geoinformation

### Kirchröder Straße 99 bis 102

- ablesbare Entwicklung des geschlossenen Blockrandes überunterschiedliche Bauzeitalter mit unterschiedlichen Geschosshöhen, bestehend aus 3-geschossigen Wohnhäusern mit Hinterhofbebauung, erbaut vor 1900, sowie 4-geschossigen Wohnhäusern, in geschlossener Bauweise,
- starke Gliederung der Fassaden durch Durchdringung von horizontaler und vertikaler Gliederung, feine Profilierung, Ornamentik und Farbgestaltung
- z. T. vortretende Erker
- straßenseitige verzierte Traufen, die durch hohe seitliche oder mittige Zwerchhäuser durchdrungen werden, welche die Gebäude z.T. 1 Geschoss höher wirken lassen,
- steile ausgebaute Ziegeldächer Dächer mit einzelnen untergeordneten Spitzgauben bzw. abgewalmten Gauben,
- gestalterisch abgesetzte Erdgeschosszonen mit Ladengeschäften und großen Schaufenstern, die sich zum öffentlichen Straßenraum hin präsentieren, für Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen und Handwerksbetriebe.



Abb. 14: Breithauptstr. 1 und Kirchröder Str. 99 bis 102, Foto LHH Bereich Geoinformation

#### 4. Ziele der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung soll dazu dienen, die besondere städtebauliche Eigenart der beschriebenen Teilbereiche aufgrund ihrer Stadtgestalt mit ihrer nicht unter Denkmalschutz gestellten Bebauung zu erhalten (§172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB). Die vom Pferdeturm ausgehende Gabelung Scheidestraße / Kirchröder Straße geht zurück auf die historische Wegscheide in Richtung der Bauerndörfer Misburg und Kirchröde, um welche sich der historische Kern des „vorstädtischen Kleefeldes“ entwickelt hat. Dieses Straßensystem bestimmt bis heute die typische städtebauliche Gliederung des Stadtteils. Neben der Ablesbarkeit des historischen Straßensystems dokumentiert dieser Bereich den Wechsel von der ländlichen, vorstädtischen Bebauung des 19. Jahrhunderts hin zur urbaneren verdichteten Blockrandbebauung. Heute ist dieser Bereich Bestandteil des Versorgungszentrums von Kleefeld und stellt aufgrund seiner Stadtgestalt und seiner Mischung aus Wohnungen und überwiegend in den Erdgeschossen angesiedelten gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie ein lebendiges und identitätsstiftendes Zentrum dar. Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Straßenräume zu bewahren. Diese wird geprägt durch die städtebauliche Struktur der Bebauung mit den charakteristischen Maßstabssprüngen der unterschiedlichen Bauzeitalter und Baustile sowie der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung mit einer hohen gestalterischen Qualität und Außenwirkung des Stadtbildes. Die Erhaltungssatzung enthält Rahmen setzende Vorgaben für alle einzelnen Gebäude, die aus den Erhaltungszielen abgeleitet werden. Innerhalb diese Rahmens sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltelemente auch mit zeitgemäßer Architektursprache möglich.

Bei allen baulichen Maßnahmen an den stadtbildprägenden Gebäuden soll darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Erhaltungsmerkmale erhalten bleiben.

Übergeordnete Erhaltungsziele:

- Erhalt der charakteristischen Blockstruktur sowie der älteren Gebäude mit seitlichem Bauwuch am Übergang zur geschlossenen Blockrandbebauung
- Erhalt der historischen, bauzeitalertypischen Dach- und Fassadengestaltung in Material, Proportion und Detailausbildung
- Erhalt der stadtbildprägenden Gebäudeecken am Übergang zum Bahndamm und an der Einmündung Kirchröder Straße / Breithauptstraße
- Erhalt der vorhandenen attraktiven Schaufensterzonen einschließlich der Ladeneingänge in den Erdgeschosszonen und der entsprechenden Nutzungen

## **5. Auswirkungen der Erhaltungssatzung**

Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unterliegt eine Vielzahl von Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt, womit Vorhaben, welche nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entsprechen, die Genehmigung versagt werden. Doch umfasst dieser präventive Erlaubnisvorbehalt bei weitem nicht alle Vorhaben an baulichen Anlagen bzw. alle Tatbestände, die zu einer Veränderung am Bestand und damit zu einer Beeinträchtigung der Außenwirkung der einzelnen Bauten und des Gesamteindrucks – der städtebaulichen Eigenart – führen können. Vielfach wirken sich gerade genehmigungsfreie und kleinteilige Maßnahmen negativ auf die charakteristische Aussage eines Gebäudes aus und stören den ursprünglichen Charakter der einzelnen baulichen Anlage und des Stadtbildes.

Auch durch den Abbruch eines Gebäudes, welcher bauordnungsrechtlich nicht verhindert werden kann, wie auch durch potentielle Neu- oder größere Umbauten tritt eine deutlich wahrnehmbare Veränderung wertvoller und damit erhaltungsrelevanter Zusammenhänge und Strukturen ein. Um also nachhaltig wirkende, negative Veränderungen an einem – aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt – erhaltungsrelevanten Bestand verhindern zu können, bedarf es einer Unterschutzstellung des entsprechenden Gebietes unter die Inhalte und Ziele einer Erhaltungssatzung in Anwendung der §§ 172 ff BauGB. Die Satzung erweitert die Genehmigungspflicht für Vorhaben bzw. legt gesonderte Genehmigungstatbestände fest. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht steht dabei eigenständig neben weiteren Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigepflichten. Eine Genehmigung entsprechender Vorhaben kann nach den Vorschriften des BauGB (§ 172 Abs. 3 BauGB) dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage, für welche die Genehmigung eines Vorhabens beantragt wird, allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt der Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit, welche nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung wirkt, die präventive Wirkung des Genehmigungsvorbehaltes stützend, einer Veränderung des Bestandes entgegen.

## **6. Finanzielle Auswirkungen für Eigentümer / Eigentümerin und Gemeinde, Übernahmeanspruch**

Soweit dem Grundstückseigentümer / der Grundstückseigentümerin durch die Erhaltungssatzung Mehrkosten für die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes oder seiner Bauteile entstehen, ist bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen. Macht der Eigentümer / die Eigentümerin geltend, dass ihm unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, ist nach § 40 Abs. 2 BauGB i. Verb. mit § 173 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob ein Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Stadt besteht. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer / die Eigentümerin führen. Ein Übernahmeanspruch besteht, wenn trotz nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit eine Genehmigung versagt wird.

## **7. Verfahren**

Für das Zustandekommen einer Erhaltungssatzung sieht das Baugesetzbuch keine besonderen Verfahrensregelungen vor. Insbesondere gilt das für das in der Bauleitplanung vorgeschriebene Verfahren nicht. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB oder eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist nicht vorgeschrieben. Auf informelle Weise wird eine Publikation in der Öffentlichkeit bewirkt.

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist auf die Erhaltungssatzung § 16 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Bekanntmachens und des Inkrafttretens anwendbar. Danach ist die Satzung ortsüblich bekanntzumachen. Nach § 3 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Hannover in dem Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover. Dabei darf auch lediglich bekanntgemacht werden, wo die Satzung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung der Satzung  
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2021

(Warnecke)  
Fachbereichsleitung

61.13/61.1B