

Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines Allgemeinen und eines Besonderen Wohngebietes sowie einer Grünfläche (Jüdischer Friedhof)

**Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Bebauungsplan 1463 Am Judenkirchhof
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Stadtteil: Nordstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen den Straßen Am Kleinen Felde, Oberstraße, Am Judenfriedhof, Christuskirche und dem Conrad-Wilhelm-Hase-Platz.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich Grün- und Verkehrsflächen dar.

Städtebauliche Situation und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Stadtteil Nordstadt wurde über viele Jahre im Rahmen der Sanierung Nordstadt umgebaut und weiter entwickelt unter anderem mit dem Ziel, dass sich neu zu ordnende Bereiche im Wesentlichen in die vorhandene Stadtstruktur einfügen und diese ergänzen. Angrenzend an den Planbereich erfolgte der Bau der U-Bahn und Umbau des Stadtteilzentrums entlang des Engelbosteler Damms. Im Jahr 2000 wurde der aus einem Wettbewerb hervorgegangene Stadtplatzentwurf für den heute nach Conrad-Wilhelm-Hase benannten Platz rund um die Christuskirche umgesetzt. Hieran angrenzend befindet sich das Plangebiet.

Bereits Anfang der 1990er Jahre sind erste Planungsrechtsänderungen begonnen worden. Der 1964 beschlossene und derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 288 geht in diesem Bereich von der planerischen Grundidee einer kompletten Grünanlage unter Einbeziehung des Jüdischen Friedhofes aus und überplant beide Baublöcke. Von dieser Zielvorstellung wurde Abstand genommen und die Erneuerung auf der vorhandenen Baustruktur fortgesetzt. Während der Sanierung Nordstadt gab es im Vergleich mit anderen Bereichen des Stadtteils im Rahmen der Förderkulisse nur geringfügige Modernisierungen im Plangebiet.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Änderung des Planungsrechts in etwas veränderter Form wieder aufgenommen, weil im Bereich des östlichen Baublockes eine neue Bebauung auf den Flächen des ehemaligen Spielplatzes erfolgen soll. Im Platzbereich der Christuskirche besteht kein Planerfordernis, der Geltungsbereich ist für dieses Verfahren entsprechend verkleinert worden.

Für die Grundstücke An der Christuskirche 11 und 12 liegt ein Entwurf für ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Um zeitnah neue Wohnbauflächen zu schaffen, soll von der Möglichkeit der vorzeitigen Planreife Gebrauch gemacht werden und auf Grundlage dieser Beschlüsse die geplante Baumaßnahme nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und nach Abschluss der frühzeitigen Behördenbeteiligung genehmigt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hannover werden nachträglich entsprechend § 13 a (2) Satz 2 BauGB angepasst.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Prägend für das Plangebiet ist die östlich angrenzend an den Planbereich von Conrad-Wilhelm-Hase von 1859 bis 1864 errichtete Christuskirche. Ihre Lage erfolgte im Bezug zum gleichzeitig entstehenden Welfenschloss (heute Hauptgebäude der Leibniz-Universität Hannover). Die städtebauliche Einbindung wurde über eine projektierte Verbindungsstraße zwischen Schloss und Kirche in Verlängerung der vorhandenen Straße Am Judenkirchhof angestrebt und besteht im Wesentlichen noch heute.

Entlang dieser Achse und im Mittelpunkt des Plangebietes befindet sich der alte Judenfriedhof. Der mit einer Mauer eingefriedete Sandhügel ist dicht mit Grabsteinen bestanden und eine Vielzahl von Bäumen vervollständigt das markante Bild. Bis Mitte des 17. Jahrhunderts hatte dieser Ort als Begräbnisstätte gedient, dann war er für die Jüdische Gemeinde zu klein geworden und 1861 errichtete diese an der Strangriede den neuen „Israelitischen Friedhof“. Der alte Judenfriedhof ist für die Öffentlichkeit nicht begehbar und wird als private Grünfläche im Plan dargestellt.

Die Erweiterung der Nordstadt um die Mitte des 19. Jahrhunderts vollzog sich an vorhandenen bebauten Flächen und führte zur Umwandlung der lockeren Vorstadt-Bebauung hin zu einer dichteren geschlossenen Baustruktur. Die im Plangebiet westlich an den alten Judenkirchhof angrenzende Freifläche wurde mit einer kleinen Baugruppe bebaut. Die vier einfachen verputzten Häuser umschließen ein zum Kirchhof offenes U. Ihre Fassaden sind symmetrisch aufeinander bezogen und auf die drei Straßen hin orientiert. Die niedrige Zweigeschossigkeit nimmt rücksichtsvoll Bezug auf die Höhe des Friedhofshügels. Damit wich bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts die offene Wohnbebauung seit den sechziger Jahren allmählich einer geschlossenen Bauweise.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll diese unter Denkmalschutz stehende Baustruktur planerisch abgesichert werden.

Der östliche Baublock, in deren Eckbereich sich die Fläche für den Neubau (An der Christuskirche 11/12) befindet, wird als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Baudenkmäler sind in diesem Bereich nicht bekannt. Der Block ist in seiner Bau- und Nutzungsstruktur heterogen. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind kleine Betriebsstandorte vorhanden, die zu einer guten Mischung der Nutzungsstruktur beitragen. Dennoch soll mit dieser Festsetzung dem Wohnen Vorrang geben werden, um Nutzungskonflikte auszuschließen und zur Stärkung der Nordstadt als innenstadtnaher Wohnstandort beizutragen.

Mit der Bebauung des noch freien Eckgrundstückes kann damit eine neue attraktive Wohnbaufläche geschaffen werden. Eine Aufgabe vorhandener Betriebsstandorte ist bis heute nicht bekannt.

Baupotential

Mit der Bebauungsplanänderung soll der vorhandene Baubestand im Plangebiet abgesichert und abgerundet werden. Die Baublöcke sind nahezu dicht bebaut. Der östlich unter Denkmalschutz stehende Baublock wird in seiner Kubatur und Anmutung erhalten. Planerisch

werden hier 2 bzw. 3 Geschosse festgesetzt. Im westlichen Baublock variiert der Gebäudebestand in seiner Geschossigkeit von zwei bis zu fünf Geschossen. Hier soll im Weiteren eine Entwicklungsperspektive von maximal vier bzw. fünf Geschossen eingeräumt werden. Eine Nachverdichtung bzw. Aufstockung mit Blick auf die Einhaltung des Bauordnungsrechts, insbesondere hier bspw. der Grenzabstände und Stellplätze, wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären sein. Aufstockungen oder Dachausbauten sind in der Nordstadt gefragte Flächenreserven und sollen planerisch ermöglicht werden.

Für die Grundstücke An der Christuskirche 11/12 liegt nunmehr ein Bebauungskonzept vor, mit dem es gelingt, die vor Jahren aufgelassene und noch im städtischen Eigentum befindliche Spielplatzfläche zu bebauen.

Das attraktive Baugrundstück liegt im Sichtbereich des Klagesmarktes, des Engelbosteler Dammes und der Christuskirche. Eine bauliche Aufwertung an dieser Stelle und die Umsetzung eines vorgesehenen Gastronomiekonzeptes könnten zu einer Belebung des Kirchenplatzes führen. Hier wird sich in nächster Zeit mit Abschluss des Ausbaus der Christuskirche zum Chorzentrum der Nutzerkreis erweitern. Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal Christuskirche kommt dieser Neubebauung eine besondere Bedeutung zu. Mit dem vorliegenden Entwurf ist hier eine entsprechende Form gefunden worden (vgl. hierzu. Bauteam Management (07/2013) Anlage 1 zur Anlage 2).

Das Baukonzept greift die Traufhöhe, das Gaubenmotiv und Dachform des angrenzenden nördlichen Nachbarn (An der Christuskirche 10) auf. Mit der Herumführung der Traufe bis hin zur Südseite bleibt der Höhenunterschied zum angrenzenden Walmdachhaus (An der Christuskirche 13) verträglich. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden über die 5,50m breite Fuge erschlossen. Hier liegen die Zufahrt zur Tiefgarage und der Zugang Freibereich für die Nutzer. Mit dem Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze wird vor allem auf das deutlich niedrigere, direkt angrenzende Gebäude (An der Christuskirche 13) mit seiner markanten Dachform und besonderen Stellung Rücksicht genommen.

Die extreme Dachneigung an der Südfassade (80 Grad) führt zu einer Zweideutigkeit: Abhängig vom Blickwinkel kann das Haus durch die besondere Dachform sowohl als traufständig oder giebelständig angesehen werden. Im Unterschied zu den mit rotem Biberschwanz bekleideten Dachflächen an der Ost- und Westseite wird an der Südseite der rote Backstein auch im Bereich der Dachgeschosse eingesetzt. Die schichtweise nur minimal zurückgesetzten, angeschrägten Backsteine folgen der Neigung und erzeugen das Bild der Giebfassade. Durch den Einsatz aufeinander abgestimmter Farbtöne und Materialien entsteht ein monolithischer Gesamteindruck.

Markant wirken die mit einer Verkleidung aus Zink errichteten Gauben, die in einem gleichmäßigen Raster mit Loggien und Fenstern angeordnet werden und damit einen ruhigen Gesamteindruck herstellen. Insgesamt wird mit diesem Bebauungsvorschlag eine Lösung für die Bebauung des Eckbereiches gefunden, die angemessen auf den Ort reagiert.

Auch das Nutzungskonzept fügt sich entsprechend ein. Für den Gastronomiebereich im Erdgeschoss ist ein Außensitzbereich vorgesehen. Eine weitere kleine Gewerbeeinheit und die Schaffung von 15 Wohneinheiten kleiner und mittlerer Größe vervollständigen das Konzept. In der Tiefgarage werden 13 Einstellplätze realisiert. Weitere notwendige Einstellplätze können nicht nachgewiesen werden und sollen entsprechend § 47 Abs. 5 NBauO abgelöst werden.

Weitere Bauvorhaben im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Es ist beabsichtigt nach Vorlage der notwendigen politischen Beschlüsse für das geplante Vorhaben eine Baugenehmigung im Rahmen der vorzeitigen Planreife nach § 33 (3) BauGB zu erteilen und nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Baurecht auszusprechen. Im Rahmen der Beteiligung besteht insofern die Möglichkeit, zu dem Bauvorhaben eine Stellungnahme abzugeben.

Verkehr/Erschließung

Der Planbereich ist durch die Straßen Am Kleinen Felde, Oberstraße, Am Judenfriedhof, Christuskirche und Konrad-Wilhelm-Hase-Platz in ausreichendem Maße erschlossen. Er liegt in direkter Nachbarschaft zum Cityring, der für die Verteilung im Innenstadtbereich sorgt und die Anschlussmöglichkeit zu den Schnellwegen sichert.

Das Gebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Die Stadtbahnlinie 6 ist barrierefrei über den Zugang An der Christuskirche erreichbar. In direkter Nähe befindet sich die Bushaltestelle der Ringbuslinie 100/200. Es bestehen schnelle Anschlussmöglichkeiten an das S-Bahn-Netz, Haltepunkt Nordstadtbahnhof sowie den Hauptbahnhof.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche weisen überwiegend eine bereits lange bestehende Bebauung auf. Eine Ausnahme stellt nur der südöstlich gelegene Spielplatz dar, der unversiegelt ist und auf dem sich drei Einzelbäume befinden. Die Bedeutung dieser Bäume für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als untergeordnet zu bezeichnen. Bei Umsetzung der Planung wird es zu einem Verlust der Gehölze kommen. Hier findet die Baumschutzsatzung Anwendung.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt. Durch den Verkauf eines städtischen Grundstücks (Christuskirche 12) können entsprechende Einnahmen erzielt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung: September 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 12.09.2013