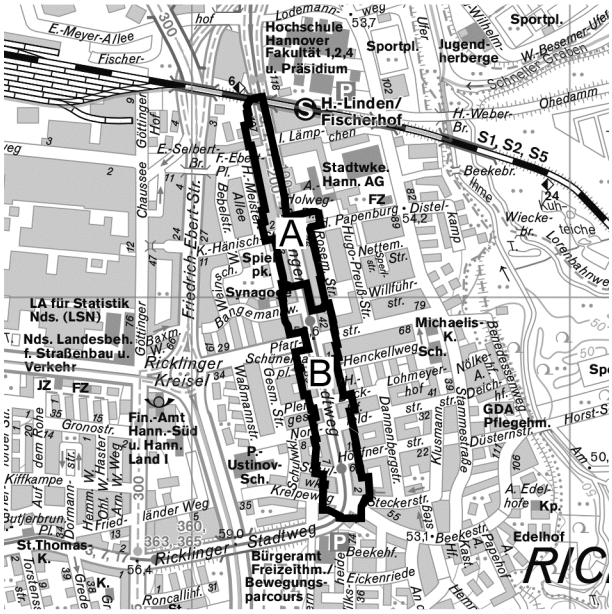
Erhaltungssatzung Ricklinger Stadtweg

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Begründung



Stadtteil: Ricklingen

Inhalt:

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Norden von der Bahntrasse (Bahnhof Fischerhof) bis in den Süden über den Kreipeweg und die Beekestraße hinaus bis zur Kurve der Straße Ricklinger Stadtweg. Er lässt sich in 2 Teilbereiche gliedern, die sich im städtebaulichen Charakter unterscheiden. In beiden Teilen gilt es, die städtebauliche Eigenart des Ricklinger Stadtwegs als Rückgrat des Stadtteils zu erhalten.

Teil A: Grundstücke Ricklinger Stadtweg 53 bis 107 (ungerade), Ricklinger Stadtweg 48 bis 76 (gerade), Friedrich-Ebert-Platz 1 bis 3, Konrad-Hänisch-Straße 1 bis 3, Auf der Papenburg 19 und 21.

Teil B: Grundstücke Ricklinger Stadtweg 3 bis 51 (ungerade), Bangemannweg 1 bis 2A, Plengestraße 1 bis 2A, Nordfeldstraße 12 A, 14 und 21, Schulwinkel 11, Kreipeweg 1, Ricklinger Stadtweg 2 bis 46 (gerade), Pfarrstraße 46 bis 49, Höpfnerstraße 1 und 2, Steckerstraße 1 und 1A, Beekestraße 54 und 56, Schünemannplatz 1, Henckellweg 1, Garagen in der Straße Schulwinkel. Der als Anlage 1 der Satzung beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

2. Ausgangssituation / Historie

Der Ricklinger Stadtweg ist Rückgrat und Visitenkarte des Stadtteils. Er spiegelt gleichzeitig den Bruch in der Architektursprache zu Beginn des 20. Jahrhunderts wider. Der Teilbereich A zeigt im Norden des Geltungsbereichs die für Zweck und Zeitgeist dieser Bauten typischen Klinkerfassaden eines anspruchsvollen Arbeiterwohnungsbaus. Im Teilbereich B schließen sich die bürgerlichen Wohn- und Geschäftshäuser an, die etwas früher entstanden sind. So gibt das städtebauliche Bild der Straße vorbildlich die Geschichte und Identität des Stadtteils und seiner Bewohner wieder. Ausschlaggebend für den Schutz dieser städtebaulichen Gestalt durch eine Erhaltungssatzung ist die heutige Tendenz zu einer Form von Fassadensanierungen, die nach und nach zu einem Verlust dieser Qualitäten führen kann.

Das Ende des 12. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnte Dorf Ricklingen mit seinem Kern im Bereich des Edelhofes ist im 19. Jahrhundert unter den Druck der Stadterweiterungen der benachbarten Städte Linden und Hannover geraten. 1913 wurde das Dorf Ricklingen in die Stadt Linden eingemeindet und 7 Jahre später 1920 mit Linden ein Stadtteil Hannovers. Die typischen gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser, wie sie ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in vielen Stadterweiterungsgebieten als neue Ortszentren entstanden sind, prägen den südlichen Teilbereich B. 1877 wurde Ricklingen eigene Kirchengemeinde, 1888 konnte die Michaeliskirche an der Stammestraße eingeweiht werden. Sie wurde zum Ausgangspunkt der weiteren baulichen Entwicklung an der Stammestraße und an der Pfarrstraße. Mit dem Bau der Pferdebahn von der List zur Beekestraße im Jahr 1900 wurde der Ricklinger Stadtweg bebaut.
Im Zuge der Stadtteilerweiterung in den 1920er Jahren entstand auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs für den ehemals zur Hannoverschen Wagonfabrik (HAWA) gehörenden Bereich zwischen Bahnlinie, Ricklinger Stadtweg, Pfarrstraße und Göttinger Chaussee (Teilbereich A) ein für die 20er Jahre typisches Wohngebiet. Ein solcher Arbeiterwohnungsbau ist auch in anderen Stadtteilen Hannovers entstanden und sollte die große Wohnungsnot beseitigen. Das 1927 bis 1929 vom Spar- und Bauverein durchgeführte Bauvorhaben entstand nach Entwürfen der Architekten A. Haro und F. W. Schick.

Der Stadtteil insgesamt weist eine große Anzahl von ortsbildprägenden Gebäuden auf, die teilweise unter Denkmalschutz gemäß NDSchG stehen wie im Bereich der Edelhofkapelle, der Michaeliskirche oder des Friedrich-Ebert-Platzes. So zeigen auch einige Straßenzüge, die in den Ricklinger Stadtweg münden, wie die Nordfeldstraße oder die Höpfnerstraße, ebenfalls erhaltenswerte Fassaden. Jedoch sind dies Seitenstraßen, die nicht im Sinne des Stadtwegs einen prägenden Charakter besitzen. Deshalb soll der Geltungsbereich auf den Ricklinger Stadtweg als besonderer Ort der Identifikation für den Stadtteil Ricklingen begrenzt werden. .
Im Geltungsbereich selbst steht nur das unten genannte Gebäude Ricklinger Stadtweg 50/52 unter Denkmalschutz im Sinne des § 3 Abs.2 NDSchG.

3. Städtebauliche Charakteristika der Teilbereiche

Teilbereich A:
Der nördliche Abschnitt des Ricklinger Stadtweges wird durch Geschosswohnungsbau der 1920er Jahre gekennzeichnet. Allgemein zeichnet sich die Bebauung in diesem Teilbereich durch eine Lochfassade mit einheitlichem Sichtmauerwerk und geschlossenen großen Dachflächen mit roter Pfannendeckung aus. Es handelt sich überwiegend um reine Wohnnutzungen, nur im Bereich der Stadtbahnhaltestellen „Bf. Linden/Fischerhof“ und „Schünemannplatz“ sind abweichende Erdgeschossnutzungen wie Dienstleistungen, Läden oder Gastronomie vorhanden.

Läden und Dienstleistungen im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Linden/Fischerhof

Folgende weitere prägende städtebauliche Gestaltungen sind für diesen Bereich identitätsstiftend:

- durchgehende Traufen
- geschlossene Bauweise
- 3 Vollgeschosse
- aufwendig gestaltete Eckgebäude mit 4 Vollgeschossen springen aus der Bauflucht hervor und betonen die Einmündungen in die Seitenstraßen, platzartige Aufweitungen zum Kreuzungsbereich hin verstärken diesen Effekt
- schmale begrünte Vorgärten sind durch niedrige Mauern vom Gehweg abgetrennt
- den Vorgärten an der Straßenseite entsprechen begrünte Blockinnenbereiche mit großen Bäumen. Die Freiflächen sind somit ein Teil der charakteristischen Stadtgestalt.
- Betonung der Eingangsbereiche und Gliederung der Fassade durch die Anordnung von Giebeln oder schmückenden Figuren in diesem Bereich

Ricklinger Stadtweg 97 – 73; ruhiges, harmonisches Ortsbild
mit sparsamen Fassadengliederungen ohne störende Um- und Dachausbauten

Das aus der Umgebung herausstechende und aufwendig gestaltete siebengeschossige Wohnhaus Ricklinger Stadtweg 50/52 wurde um 1927 nach Entwürfen der Architekten Schmidt und Niendecker erbaut und steht heute als herausragendes Einzelbauwerk unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde am Ende der Achse des Bangemannwegs platziert und sollte somit vermutlich einen städtebaulichen Bezug zum HAWA-Gelände darstellen.

Ricklinger Stadtweg 50/52, das markante expressionistische Torhaus
bildet den Abschluss des Teilbereichs A

Teilbereich B:
Der Auftakt des Stadtteils Ricklingen von Süden kommend bis zum Bangemannweg zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Bebauung im Übergang zu Jugendstil und Heimatschutzarchitektur aus.

Ricklinger Stadtweg 13-17,
besonders prägnante Fassaden mit Zwerchhaus und aufwendiger Gliederung

Sehr prägend sind die Gebäude aus der Bauzeit Anfang des 20. Jahrhunderts. Folgende Kennzeichen sind dominant und bestimmen die städtebauliche Gestalt dieses Abschnitts des Ricklinger Stadtweges:

- durchgehende Traufen
- geschlossene Bauweise mit gelegentlichen schmalen Lücken als Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen
- 3 Vollgeschosse, durch ausgebautes Dachgeschoss mit Zwerchhäusern und -giebeln 4-geschossige Wirkung
- starke Gliederung der Fassaden durch Ornamente, Fenster- und Farbgestaltung
- Erdgeschossnutzungen, die sich auch optisch zum öffentlichen Raum präsentieren wie Läden mit Schaufenstern, Dienstleistungen oder Gastronomie mit entsprechenden Eingangszonen. Dachflächen sind im Straßenbild präsent. Gauben passen sich der Gliederung und Gestaltung der Dachzone an.

Ricklinger Stadtweg 8 – typische Eckausbildung mit Ladeneingang

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Der Ricklinger Stadtweg dokumentiert die Stadterweiterung des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts. Er ist nicht nur eine wichtige Verkehrsachse, sondern auch ein städtebaulicher Mittelpunkt des Stadtteils Ricklingen mit einer Mischung aus Wohnen und vornehmlich in den Erdgeschossen des Teilbereichs B angesiedelten gewerblichen Nutzungen, die mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie den öffentlichen Straßenraum stärken und unterstützen. Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Straßenräume zu bewahren. Diese wird geprägt von der städtebaulichen Struktur des Ensembles, mit der charakteristischen Bauweise und 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 allgemeinen Erhaltungszielen abgeleitet werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltelemente auch mit zeitgemäßer Architektursprache möglich. Bei allen baulichen Maßnahmen an den erhaltenswerten Gebäuden soll darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.

<u>Übergeordnete Erhaltungsziele:</u>

- Erhalt der einheitlichen Dach- und Fassadengestaltung in Material, Proportion und Detailausbildung
- Erhalt der stadtbildprägenden Ausbildung der Gebäudeecken an den Einmündungen der Seitenstraßen des Ricklinger Stadtweges
- Erhalt der vorhandenen attraktiven Schaufensterelemente einschließlich der Ladeneingänge in den Erdgeschosszonen und der entsprechenden Nutzungen
- Erhalt der Vorgärten und begrünten Freiflächen im Geltungsbereich A der Erhaltungssatzung

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 kann. 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 informeller 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
Mai 2018

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.12/61.1B