

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1776 - Beekestraße 53 -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stadtbezirk: Ricklingen, **Stadtteil:** Ricklingen

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Dreiecksgrundstück an der Einmündung der Beekestraße und der Steckerstraße in den Ricklinger Stadtweg. Es handelt sich um das Grundstück Beekestraße 53 (Gemarkung Ricklingen, Flur 2, Flurstück 524/95).

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen als Wohnbaufläche dar.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht, das bestehende Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Beekestraße 53 durch einen Neubau zu ersetzen.

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein leerstehendes Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Vollgeschoss, welches in stark sanierungsbedürftigem Zustand ist. Die bestehenden Grundrisse entsprechen nicht den zukünftigen Nutzungsansprüchen des Eigentümers. Das Plangebiet liegt direkt am Schnittpunkt von Beeke- und Steckerstraße zum Ricklinger Stadtweg hin und bildet von dort aus eine wesentliche Eingangssituation für das dahinter liegende Wohnquartier.

Das Plangebiet wurde 1989 mit dem Bebauungsplans Nr.1306, in Kraft getreten am 18.04.1990, überplant. Das geplante Vorhaben überschreitet die zurzeit zulässigen zwei Vollgeschosse und würde damit dem öffentlichen Baurecht widersprechen. Wie im Kapitel „städtebauliches Konzept“ dargestellt ist das Vorhaben Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Der Bebauungsplan Nr. 1776 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig. Durch ihn soll das für das Vorhaben erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Lage des Plangebietes:

Östlich des Planbereichs gilt der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1306, in dem ein allgemeines Wohngebiet mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt ist. Die bestehende Bebauung ist mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden jedoch sehr heterogen geprägt. Südlich

angrenzend gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 238, der ein allgemeines Wohngebiet und maximal vier Vollgeschosse vorsieht. An das Plangebiet grenzt im Norden ein unbepannter Innenbereich mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Nach Westen hin kommen Beeke- und Steckerstraße zusammen und münden als Beekestraße nach ca. 50m in den Ricklinger Stadtweg.

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Plangebiet ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 4 Geschossen und roter Klinkerfassade vor, wobei die Geschossfläche gestaffelt nach oben abnimmt. Die Einmündung der Beekestraße in den Ricklinger Stadtweg ist geprägt von einem in den 1920er Jahren errichteten Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Vollgeschossen und roter Klinkerfassade, die eine markante Eingangssituation für das dahinter liegende Quartier bildet. Vom Ricklinger Stadtweg in die Beekestraße blickend liegt das zu überplanende Grundstück prominent in der Sichtachse (siehe Anlage 6). Der südliche Rand der Beekestraße wird durch ebenfalls mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Der Neubau orientiert sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Materialität an der bestehenden Bebauung und bildet einen harmonischen städtebaulichen Anschluss.

Zur Bildung eines klaren städtebaulichen Abschlusses wird die westliche Seite des Neubaus so platziert, dass sich an der Zusammenführung von Beeke- und Steckerstraße eine kleine platzähnliche Situation ergibt.

Erdgeschoss und erstes Obergeschoss sollen für Büro Zwecke genutzt werden. In den oberen Geschossen ist Wohnnutzung vorgesehen.

Verfahren:

Der Bebauungsplan soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 4.150 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Dies ist hier nicht der Fall.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Verkehr:

Die Haltestelle Beekestraße der Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 auf dem Ricklinger Stadtweg liegt nur 100m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Zu Hauptverkehrszeiten besteht eine Taktung im 5-Minuten-Rhythmus.

Im weiteren Verfahren werden die schalltechnischen Auswirkungen durch den Kfz Verkehr und die Stadtbahn auf das Plangebiet geprüft.

Umwelt:

Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Planbereich ist heute nahezu vollständig versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Auf dem Grundstück sind zwei Rotdorne vorhanden, die nach erster Einschätzung der hannoverschen Baumschutzsatzung unterliegen. Vermutlich können sie nicht erhalten werden. Der Verlust muss nach den Regelungen der Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Altlasten

Es gibt keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten im Plangebiet.

Energiekonzept, Ver- und Entsorgung

Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Beeke- bzw. in der Steckerstraße.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit der Unteren Wasserbehörde der Region und dem Bauherrn wird zeitnah über die entsprechenden Genehmigungsmöglichkeiten verhandelt. Dabei wird auch geklärt, inwieweit Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Kosten:

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Juni 2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.12 / 14.06.2012