

## **Gemeinsamer / Interfraktioneller Änderungsantrag** **Stadtbezirksrat Linden-Limmer**

An den  
Bezirksbürgermeister  
des Stadtbezirks Linden-Limmer  
Herrn Rainer-Jörg Grube

Hannover, 14.07.2015

über Fachbereich Steuerung, Personal und Zentrale Dienste  
Bereich Rats- und Stadtbezirksangelegenheiten  
Rathaus, Trammplatz 2

### **Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 15-1164/2015** (TOP 4.2. der Sitzung am 15. Juli 2015)

#### **Bebauungsplan Nr. 1535 – Wasserstadt Limmer, Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Der Stadtbezirksrat beschließt:**

Die Ziffer 1 des Antrags der Stadtverwaltung erhält folgende Fassung:

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1535
  - Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet mit 1.000 bis 1.200 Wohnungseinheiten, unter Berücksichtigung der Beschlüsse des Stadtbezirksrates zum öffentlich geförderten Wohnungsbau, mit Wohngebäuden mit bis zu vier Geschossen, maximal 5 Geschosse in Fortsetzung der Altgebäude entlang des südwestlichen Ufers, maximal 3 Geschosse im Übergang zum alten Dorf Limmer und einem Uferstreifen am Leineabstiegskanal östlich der Schleuse als öffentlicher Grünfläche mit einer Breite von mindestens 30 m –  
entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,

Die Anlagen 2 und 3 der Drucksache sind so zu ändern, dass sie zu der neu gefassten Ziffer 1 des Antrags passen.

#### **Begründung:**

Der Stadtbezirksrat übernimmt mit diesem Beschluss den gleichlautenden Beschluss der Kommission Sanierung Limmer vom 29. Juni 2015.

Die Stadtverwaltung schlägt in ihrem Antrag 1.600 bis 1.800 Wohnungseinheiten für die Wasserstadt vor. Das widerspricht dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung, das in dem einstimmigen Beschluss des Stadtbezirksrats vom 18.03.2015 zum Ausdruck kommt (Drucksache Nr. 15-0654/2015). Für die Bürgerinnen und Bürger ist die Bebauungsdichte ein ganz wesentliches Anliegen. Sie wollen eine Erweiterung von Limmer und keinen neuen Stadtteil mit sehr hoher Bebauungsdichte, daher das Ziel „1.000 Wohneinheiten“.

Die Stadtverwaltung sieht „in der Begrenzung der Zahl auf 1.000 Wohneinheiten (WE) eine Vorgabe, die vom Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) abweicht und im Widerspruch zu den Zielen eines urbanen und vielfältig nutzbaren Quartiers steht.“

Dem vermag der Stadtbezirksrat nicht zu folgen. Die Bebauungsdichte, die sich bei 1.000 Wohneinheiten ergibt, wird auch in anderen Neubaugebieten der Stadt nicht überschritten. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum gerade an diesem Standort der sparsame Umgang mit Grund und Boden eine besonders hohe Dichte der Bebauung erfordert. Als die Stadt 2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt hat, war das Planungsziel noch ein Baugebiet mit ca. 650 Wohneinheiten. Auch da galt schon das

Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Wie ist es dann möglich, dass dieses Gebot plötzlich eine Verdreifachung der Bebauungsdichte erfordert?

Dass ein vielfältig nutzbares Quartier eine hohe Bebauungsdichte erfordert, ist abwegig. Es gibt unzählige Beispiele für vielfältige Quartiere mit einer Bebauungsdichte, wie sie von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht wird.

Auch die Vorstellung, dass ein „urbanes Quartier“ eine hohe Dichte erfordert, ist nicht nachvollziehbar. Urbanität als Beschreibung städtischen Lebens im Unterschied zum dörflichen Leben erfordert sicher eine andere Bebauungsdichte als die freistehenden Gebäude eines Dorfes. Aber die stadttypische Bebauung ist bei der gewünschten Dichte von 1.000 WE auf jeden Fall möglich.

Schließlich geht die Stadtverwaltung noch in ihrer eigenen Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2025 von einem Neubau von 1.400 Wohnungseinheiten in Limmer aus (Drucksache 15-0287/2015 S1). Rechnet man die anderen Bauvorhaben (Auegarten, Kesselstraße etc.) ab, ergeben sich bis 2025 ca. 1.200 Wohnungseinheiten für die Wasserstadt und nicht 1.600 – 1.800. Allein das Argument, Hannover sei wieder eine wachsende Stadt und benötige mehr Wohnungen, kann nicht die Erhöhung um 400 – 600 Wohneinheiten rechtfertigen; denn die „wachsende Stadt“ ist in der Prognose berücksichtigt.

Um mehr Flexibilität zu bekommen, wird der Vorschlag der Stadtverwaltung aufgenommen, einen Korridor zu benennen, aber eben nicht 1.600 bis 1.800 sondern dann 1.000 bis 1.200. Der Stadtbezirksrat hält diese Auslegung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung noch für vertretbar.

Für die Höhe der Bebauung hat die Bürgerbeteiligung eindeutig höchstens 4 Geschosse ergeben. Das entspricht der vorhandenen Bebauung in Limmer. Die Argumente, mit denen höhere Gebäude begründet werden, sind offensichtlich von den Renditeinteressen der Wohnungswirtschaft und der Grundeigentümerin getragen. Dem sollte die Stadt auf keinen Fall nachgeben. Eine Differenzierung ist lediglich in zwei Bereichen geboten:

- Am südwestlichen Ufer im Anschluss an die vorhandenen Gebäude sollten 5 Geschosse möglich sein. Sie werden den Lärmschutz für die nach Osten anschließenden Wohnhäuser gegenüber dem Lärm der Eisenbahnstrecke verbessern.
- Am Ostrand soll nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung mit 3 Geschossen ein Übergang zum alten Dorf Limmer entstehen.

Für den Wohnungsbau hat der Stadtbezirksrat in dem oben erwähnten Beschluss vom 18.03.2015 unter Ziffer 6 folgende Anforderungen an die „soziale Mischung“ festgelegt:

6. *Eine soziale Mischung bei denen, die die Geschosswohnungen errichten, und eine Mischung bei der öffentlichen Förderung:*
  - a. *25% der Wohnungen entstehen - wie in der Beteiligung gefordert - als geförderter Wohnraum für Wohngeldempfänger(innen) und niedrige Einkommen, jeweils zur Hälfte als Sozialwohnungen nach §3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) (max. Miethöhe derzeit 5,40€/m<sup>2</sup>) und als Wohnungen für niedriges Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG+20% (max. Miethöhe derzeit 6,50€/m<sup>2</sup>),*
  - b. *25% der Wohnungen entstehen durch Genossenschaften. Hier sehen wir die Notwendigkeit, für die Hälfte der genossenschaftlichen Wohnungen zusätzliche Förderungen der Wohnung nach § 3 Abs. 2 NWoFG für mittlere Einkommen einzubeziehen.),*
  - c. *25% der Wohnungen werden für Baugruppen ausgeschrieben, maximal die Hälfte können als Eigentumswohnungen entstehen,*
  - d. *25% der Wohnungen können als zusätzliche Eigentumswohnungen durch private Investoren, Genossenschaften oder Baugruppen errichtet werden.*

Sie müssen im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden, entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen in dem städtebaulichen Vertrag, den die Stadt mit der Grundstückseigentümerin abschließen wird.

Auch für den Uferbereich am Leineabstiegskanal gilt, dass die Aufenthaltsqualität Vorrang vor den Renditeinteressen haben sollte. Die 30 m, die bei den bisherigen Planungen berücksichtigt wurden, sind schon zu einem erheblichen Teil „Schönfärberei“; denn darin sind ca. 20 m Kanalfläche der Wasser- und Schifffahrtsdirektion enthalten mit der Kanalböschung und dem Unterhaltungsweg. Von der Fläche, auf der sich früher die Kleingärten befanden, wird nur ein ca. 10 m breiter Streifen hinzugenommen. Deshalb ist es unverzichtbar, dass wenigstens dieser 30 m-Streifen als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt wird und nicht noch teilweise als sog. „halböffentlicher Bereich“ den Baugrundstücken zugeschlagen wird. Da die Grünfläche als Abstandsfläche berücksichtigt werden darf (§ 6 Abs. 1 NBauO), sind zusätzliche Festsetzungen erforderlich, damit die Wohnhäuser nicht unmittelbar am Rand der Grünfläche stehen.

Da die neue Fassung der Ziffer 1 des Antrags teilweise nicht mit dem Begründungstext in den Anlagen 2 und 3 in Einklang steht, muss der Text angepasst werden.

---

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

---

SPD

---

DIE LINKE

---

CDU

---

Piraten

---

Jörg Schimke