

<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>
---

**- Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet  
mit gewerblichen Nutzungen -**

- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten
- Ausweisung von Mischgebieten nördlich der Wunstorferstraße für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und zur Sicherung eines Standortes für einen Nahversorger
- Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte
- Ausweisung von Allgemeinen Grünflächen zur Strukturierung der einzelnen Bauabschnitte mit Sicherung von Spielplätzen sowie einer öffentlichen Grünverbindung entlang der Uferbereiche der Kanäle und Sicherung eines Standortes für eine Frauen - KZ Gedenkstätte
- Ausweisung von Flächen für Sportanlagen für die Erweiterung des Sportangebotes bei Bedarf (Kanu-Club Limmer)
- Ausweisung der Haupteerschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen mit Anbindung an die Wunstorfer Straße

**Stadtteil:** Limmer

**Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer -**

**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Conti-Werkes Limmer nördlich der Wunstorfer Straße (Haus-Nrn. 112 – 130 gerade) und die Parkplatzbrachfläche südlich der Wunstorfer Straße und westlich der Grundstücke Steinfeldstr. 2 – 10 (gerade). Die nördliche Grenze bildet der Leineverbindungskanal bis zum Grundstück Sackmannstr. 40. Die Sportanlagen, der Stockhardtweg und der westliche Teil des Twedenwegs liegen vollständig im Plangebiet. Die Grundstücke Wunstorfer Str. 94 bis 108 (gerade) liegen nicht im Plangebiet. Die Wunstorfer Straße von ihrer Aufweitung am Ende des Twedenwegs bis zum Kanal hin liegt vollständig im Plangebiet. Ebenso die kleine öffentliche Grünfläche südlich des ehemaligen Parkplatzes vom Kurvenbereich der Stadtbahngleise bis zum Kanal.

**Sanierungsgebiet Limmer Nord und Stadtumbaugebiet West**

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 06.11.2002 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Limmer Nord mit einer 1. Änderung am 11.02.2004 und einer 2. Änderung am 06.03.2008. Außerdem hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover mit dem Beschluss vom 17.09.2009 im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West das Entwicklungsgebiet Wasserstadt Limmer als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Den Umfang und das Verfahren regeln der am 01.07.2008 geschlossene Bodensanierungsvertrag und der Sanierungsplan zwischen der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG. (WLG) und der Landeshauptstadt Hannover.

## **Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, und allgemeine Grünflächen dar, außerdem das Symbol für Kindertagesstätte und Versorgungsleitungen.

## **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das ca. 23 ha große Gelände des ehemaligen Industriegebietes der Continental Gummiwerke liegt am nordwestlichen Rand zum alten Dorfkern des Stadtteils Limmer und des westlich der Güterumgehungsbahn beginnenden Stadtteils Ahlem. 1999 fiel das Gelände nach Stilllegung und Umsiedlung der Produktion brach. Es umfasst das ehemalige Conti-Werksgelände in Limmer, den dazugehörigen ehemaligen Parkplatz südlich der Wunstorfer Straße und die ehemaligen Gewerbebauten (Feuerwache / Krankenkasse) auf der Nordseite der Wunstorfer Straße. Im Mai 2002 hat ein Entwicklungsträger, die Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (WLG), das Gelände mit dem Ziel erworben, es zu sanieren und als Wohngebiet mit teilweise gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Teilflächen des Geländes, nördlich der Wunstorfer Straße mit den Gebäuden Nr. 1, 2, 3 (Gebäude bereits abgerissen) und den ehemaligen Gewerbebauten Nr. 4 und 86, hat die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft Verwaltung II mbH) am 14.12.2005 übernommen (siehe Anlage 5). Eine Dreiecksfläche am Stichkanal Linden südlich der Wunstorfer Straße gehört dem Land Niedersachsen (Liegenschaftsfonds).

Zur planungsrechtlichen Neuordnung des im Sanierungsgebiet liegenden Geländes ist die 126. Änderung des Flächennutzungsplans Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der für die Entwicklung des Geländes der Wasserstadt Limmer erforderlichen Bebauungspläne. Der Feststellungsbeschluss zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes Hannover, Bereich Limmer, Ahlem / Wasserstadt Limmer, wurde am 12.07.2012 vom Rat verabschiedet.

Bereits am 25.03.1999 gab es einen Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, und am 16.01.2003 erfolgte der Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (damalige rechtliche Formulierung). Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 erfolgte dann eine Neufassung des Baugesetzbuches. Darin war für begonnene Bebauungsplanverfahren eine Übergangsregelung für die Anwendung der bisherigen Rechtsvorschriften bis Juli 2006 vorgesehen. Bis dahin hätten laufende Verfahren abgeschlossen sein müssen. Nach Ablauf dieser Frist ist für Bebauungsplanverfahren aktuelles Recht anzuwenden. Daher werden nun die im Antragstext genannten Verfahrensschritte erneut durchgeführt. Dabei kann der zwischenzeitlich weiterentwickelte Rahmenplan von 2005 Berücksichtigung finden. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ebenfalls durchgeführt.

Es muss damit gerechnet werden, dass die vollständige Entwicklung des gesamten Plangebiets viele Jahre dauern wird. Die Umsetzung der Planung soll im Osten des Plangebiets beginnen und damit an die bestehende Bebauung anschließen. Es könnte sein, dass im weiteren Verfahren entschieden werden muss, nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst für einen Teilbereich des Plangebiets verbindliches Baurecht zu schaffen, das gesamte Plangebiet also in Bauabschnitte aufzuteilen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1535 würde dann in einzelne (Bau-) Abschnitte gegliedert, für die jeweils eigenständige Bebauungspläne aufzustellen wären. Hierüber müsste zu gegebener Zeit der Verwaltungsausschuss der Stadt Hannover entscheiden. Der mögliche räumliche Bereich für einen 1. Bauabschnitt ist in Anlage 3 dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird mit der WLG ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Um Baurecht zu schaffen muss der ordnungsgemäße

Abschluss der Bodensanierung gemäß Bodensanierungsvertrag vom 01.07.2008 nachgewiesen werden.

Das ehemalige Industriegelände zeichnet sich durch die qualitativ hochwertige Lage am Wasser zwischen Stichkanal Linden und Leineverbindungskanal in unmittelbarer Nähe zu den bedeutsamen Naherholungsräumen der mittleren Leineau und der Herrenhäuser Gärten aus.

Das neue Baugebiet soll das Wohnungsangebot der Stadtteile Linden und Limmer, die durch Gründerzeitbebauung und Geschosswohnungsbau geprägt sind, ergänzen und den Bewohnern Alternativen zum Umzug ins Umland anbieten. Städtebauliches Ziel ist, die qualitative Verbesserung des Stadtteils Limmer durch die Entwicklung neuer Wohnquartiere für alle Altersgruppen und gewerblicher Nutzungen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur an der Wunstorfer Straße, zu schaffen. Insbesondere im Stadtteil Limmer soll das geringe Flächenangebot an Einfamilienhausbebauung erhöht werden. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist die Nachfrage in stadträumlich qualitativ vollen Lagen wie der "Wasserstadt" nach Wohnformen mit gemeinschaftlichem Wohnen für alle Altersgruppen einschließlich betreutem Wohnen, sowohl im Eigentum, zur Miete oder in genossenschaftlichen Anlagen, gestiegen. Das Wasserstadtgelände bietet das Potential, den jeweiligen Ansprüchen gerecht zu werden.

Mit dem Ziel, Grundstücksflächen für Wohnungsbau, Arbeitsplätze und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln, wurde in 2003 von der Eigentümerin WLG in Abstimmung mit der Stadt Hannover ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Dabei sollten die Qualitäten des Standortes – direkte Lage am Wasser, unmittelbarer Anschluss an die Leineau mit weitläufigem Wegenetz sowie direkte Nachbarschaft zum alten Dorfkern von Limmer – zu einer unverwechselbaren eigenständigen Ausprägung für das Gebiet führen. Das Ergebnis der 1. Preisträger wurde nach der Überarbeitungsphase 2003 / 2004 in einem „Städtebaulichen Rahmenplan“ am 13.10.2005 vom Rat (unter Berücksichtigung des Änderungsantrags aus der DS Nr. 1730/2005) beschlossen, der im wesentlichen Bauflächen für ca. 600 Wohneinheiten mit verschiedenen Wohnformen, gewerbliche Nutzflächen und eine Nahversorgungseinrichtung vorsieht. Außerdem sind öffentliche Grünflächen entlang der Kanäle im Bereich des Uferparks am Leineverbindungskanal auf eine Breite von ca. 30 m und im Nordbereich des Ufers auf ca. 15 m festgelegt worden. Die öffentlichen Grünflächen im inneren Bereich sollten erst im Zusammenhang mit einem eventuellen Erhalt von Gebäuden (ehemaliges Excelsior - Gelände) nach erfolgten Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen festgelegt werden. Auf der Fläche des ehemaligen Frauen-Konzentrationslagers soll eine Gedenkstätte innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden.

Mit der geplanten überwiegenden Wohnbaunutzung ist die Sanierung des Geländes durch Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung der Baufelder und Sanierung des Bodens sowie der erhaltenen und erhaltensfähigen Gebäude verbunden. Die Umnutzung der zu erhaltenden Gebäude ist auch unter Beachtung der Kriterien der gesundheitlichen und wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beurteilen. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die über einen Sanierungsvertrag und Sanierungsplan geregelt sind, werden von der Eigentümerin, der WLG, durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen sind zum überwiegenden Teil abgeschlossen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans von 2005 wurde 2010/2011 von der Stadt Hannover zur Vorbereitung der Bauleitplanung ein Funktionsplan an das Architekturbüro der 1. Preisträger in Auftrag gegeben, der im Dezember 2011 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde und in der Anlage 5 der Drucksache Nr. 1528/2012 zum 126. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans beigefügt ist. Dieser wurde 2012 nach Abstimmung mit den politischen Gremien der Stadt Hannover dahingehend geändert und

ergänzt, dass im zentralen Eingangsbereich des Wasserstadtgeländes ein öffentlicher Platz in Zusammenhang mit einem Nahversorgungsstandort und Dienstleistungseinrichtungen sowie Flächen mit Baustrukturen für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen sind. Außerdem besteht die Option über den Erhalt der Altbauten am Stichkanal Linden mit den Nrn. 2, 10 und 44 / 51 solange, bis ein Ergebnis der Überprüfung auf Schadstoffbelastung vorliegt und eine Umnutzung nach Sanierung als gesundheitlich unbedenklich eingestuft wird. Eine Beauftragung der Untersuchung obliegt der Eigentümerin, der WLG.

Das städtebauliche Konzept strukturiert das Wasserstadtgelände in die wichtigsten Funktionen Erschließung, Grünflächen, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen. Die wesentlichen Elemente des Funktionsplans werden durch vier öffentliche Grünflächen (Grünfinger) gebildet, die das Wohngebiet in einzelne, eigenständige Wohnquartiere unterteilen. Gleichzeitig wird das Gebiet so in einzelne Bauabschnitte gegliedert, die eigenständig entwickelt werden können.

Mit der inzwischen von der Bundeswasserstraßenverwaltung getroffenen Entscheidung zum Verzicht auf den Neubau der Schleuse Limmer wurde klargestellt, dass die Planung der Wasserstadt bis an die heutige Uferlinie des Stichkanals Linden erfolgen kann. Ausbaubedingte Verschiebungen der Uferlinie sind nicht zu berücksichtigen.

### **Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet wird durch eine in Ost-Westrichtung verlaufende Basisstraße mit einem zentralen Anschluss an die Wunstorfer Straße und den Stockhardtweg erschlossen. Die Basisstraße bildet das Rückgrat für die daran angebotenen Wohnquartiere. Sie endet im Bereich der Spitze des Geländes mit einer Wendeschleife. Von der Basisstraße werden die einzelnen Wohnquartiere durch Ringstraßen erschlossen, so dass nur quartiersbedingte Verkehre entstehen. In dem Planentwurf ragt das vorhandene Gebäude Nr.10 über die geplante Straße hinaus. Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit dem Gebäude und die verkehrsplanerische Situation zu klären. Der verbleibende Teil des Stockhardtwegs ab Übergang Sackmannstraße bis Anschluss Wunstorfer Straße soll langfristig mit einem vergleichbaren Standard wie die Planstraßen ausgebaut werden.

In Nord-Südrichtung übernimmt die Planstraße, der neue Schleusenweg, nach Aufgabe des Nordteils des Stockhardtwegs, die Erschließungsfunktion von der Wunstorfer Straße aus für die nördlichen Anlieger des Kanu-Clubs an der Schleuse, sowie für die nördlich des Leineverbindungskanal liegenden Sport- und Kleingartenanlagen. Diese Planstraße wird von der Wunstorfer Straße nach Süden verlängert und erschließt die beidseitig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete am Stichkanal und endet mit einer Wendeschleife am Stichkanal Linden. Damit entsteht auch eine überregionale Fuß- und Radwegeverbindung von der Schleuse am Leineverbindungskanal über die öffentliche Grünanlage Schleusengrund bis zur Hafenschleuse und verbindet dadurch die einzelnen Grünflächen miteinander.

Mit dem Bau des neuen Schleusenwegs ist der Kreuzungsbereich Schleusenweg / Wunstorfer Straße und die Wunstorfer Straße bis Höhe Steinfeldstraße beidseitig mit einer Fuß- und Radwegeverbindung auszubauen. Die Haltestelle Steinfeldstraße ist für mobilitätseingeschränkte Personen zu ertüchtigen.

Das Angebot für den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die bestehende Regio-Buslinie 700 mit Haltestelle Steinfeldstraße, die mit dichtem Fahrplankontakt an die Innenstadt Hannovers anbindet und zwischen Hannover ZOB und Wunstorf verkehrt. Die bestehende Stadtbahnlinie 10 mit Haltestelle Brunnenstraße bietet eine zusätzliche Anbindung für das Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird überprüft, ob es Ergänzungsangebote für den ÖPNV beim Wasserstadtgelände geben kann.

## **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Das Planungskonzept sieht insgesamt ca. 600 Wohneinheiten von überwiegend verdichteten Formen des Einfamilienhauses (Doppel- / Reihenhaus, Atrium-, Stadthaus, etc.), zum Teil auch als freistehendes Haus, sowie Geschößwohnungsbau in energieeffizienter Bauweise vor, bei dem auch der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen in allen Altersgruppen berücksichtigt werden kann. Zur Bauweise trifft der Planentwurf noch keine nähere Aussage. Dies soll im weiteren Verfahren in den einzelnen Bebauungsplänen festgelegt werden. Die Erschließungs- und Freiraumstruktur ist so angelegt, dass sie verschiedene Bebauungsstrukturen entsprechend der zukünftigen Nachfrage aufnehmen kann. Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete von II bis IV - geschossig ausgewiesen. Die Grundstücke, die parallel zum Stichkanal Linden und Leineverbindungskanal verlaufen sind als IV - geschossige Gebäude geplant. Auch entlang der gliedernden öffentlichen Grünflächen sind Bereiche für IV - geschossige Bebauung vorgesehen. Eine IV - geschossige Bebauung am Stichkanal Linden wirkt sich lärmindernd auf die Immissionen der Güterumgehungsbahn aus. Dennoch muss zum Schutz der Wohngebiete als aktiver Lärmschutz eine 3 m hohe Lärmschutzwand auf der Ostseite entlang der Bahngleise vorgesehen werden. Für die Umsetzung dieser Maßnahme bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG, dem Entwicklungsträger und der Stadt. Darüber hinaus sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. An der westlichen Spitze des Wasserstadtgeländes ist ein Gastronomiebetrieb in exponierter Lage geplant, der für die Naherholung einen besonderen Anziehungspunkt bilden und zur Gesamtattraktivität des Standortes am Wasser beitragen soll.

Die Wohnbauflächen südlich der Wunstorfer Straße sind als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Durch die besonders attraktive Lage direkt am Stichkanal Linden mit der gegenüberliegenden Kleingartenanlage und dem östlich angrenzenden vorhandenen Geschößwohnungsbau ist eine maximal IV - geschossige Bebauung städtebaulich angemessen.

Für das eingangs erwähnte Ziel, einen Standort für eine Kindertagesstätte festzusetzen, ist noch keine bestimmte Fläche ausgewiesen. Für das gesamte Wohngebiet sind drei Krippengruppen (insgesamt 24 Plätze) und vier Kindergartengruppen (64 Plätze) mit einer Außenfläche erforderlich. Ein möglicher Standort soll im eventuellen 1. Bauabschnitt in einem zentral gelegenen Bereich festgesetzt werden, der auch für weitere Bauabschnitte gut erreichbar wäre. Diese öffentliche Einrichtung könnte durch die Anmietung eines Gebäudes, das auch als Wohngebäude nutzbar ist, ermöglicht werden. Ein anderer Standort ist im Zusammenhang mit sozialen Einrichtungen im Mischgebiet nördlich der Wunstorfer Straße denkbar.

Um die Schulversorgung sicher zu stellen reichen die vorhandenen Kapazitäten aus.

Gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind im Bereich zwischen der Wunstorfer Straße und der Basisstraße vorgesehen. Die direkt nördlich an die Wunstorfer Straße angrenzende Fläche wird als Mischgebiet mit einer III – IV - geschossigen Bebauung ausgewiesen. Um die Versorgung in Limmer und in dem neuen Wohngebiet zu verbessern, ist ein Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von ca. 900 - 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Dieser soll in eine großräumige Blockrandbebauung als westliche Begrenzung zum Stadtteilplatz in der Erdgeschoßebene integriert und durch weiteren Einzelhandel in der Erdgeschoßebene zur Wunstorfer Straße und zur Basisstraße ergänzt werden. Der Hauptzu- und Abgangsverkehr erfolgt von der Wunstorfer Straße, so dass eine Emissionsbelastung der neuen Wohnquartiere nördlich der Basisstraße überwiegend vermieden wird. Auf der ersten bis vierten Geschossebene sind Dienstleistungen oder Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Der nord-östliche Teil der Blockrandbebauung soll zum Allgemeinen Wohngebiet auf

3 Geschosse begrenzt werden und schließt auf der Nordseite der Wunstorfer Straße an das vorhandene 3-geschossige Wohngebäude an. Auf der Nordseite der Wunstorfer Straße befinden sich die vorhandenen ehemaligen Gewerbebauten, für die von den städtischen Gremien ein Beschluss mit dem Sanierungsziel der Erhaltung vorliegt. Bei Veränderung des Sanierungsziels, z.B. dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Erhalt der Gebäude nicht tragbar ist, müsste für die Grundstücke im Hauptzugangsbereich zum geplanten Wohngebiet ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden, der sicherstellt, dass die Neubebauung sich an den bestehenden Gebäuden durch eine straßenbegleitende Bebauung zu orientieren hat. Im Einzelnen ist dies über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Flächen zwischen der Wunstorfer Straße und der Basisstraße, auf denen auch die denkmalgeschützten und die erhaltenswerten Gebäude stehen, werden ebenfalls als Mischgebiet mit einer maximal IV-geschossigen Bebauung ausgewiesen und sind für nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büronutzungen, Dienstleistungen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen vorgesehen. Das quer stehende Gebäude Nr. 10 ragt über die geplante Basisstraße. Im weiteren Verfahren ist neben der Schadstoffbelastung des Gebäudes zu klären, ob die Basisstraße mit einer Durchfahrt durch das Gebäude führt oder ob das Gebäude ab der Planstraße nördlich zurückgebaut wird. Die nitrosaminbelasteten Gebäude am Stichkanal Linden sind im Planentwurf durch Planzeichen gekennzeichnet. Erst wenn eine gesundheitlich und wirtschaftlich zumutbare Überprüfung auf die Belastungen und die Sanierungsmöglichkeiten durch eine von der Eigentümerin beauftragte Untersuchung erfolgt ist, können die Gebäude in ein Nutzungskonzept einbezogen werden.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, das ehemalige und bereits nachgenutzte Verwaltungsgebäude Nr.1, das ehemalige Produktionsgebäude Nr. 44 / 51 und der ehemalige Schornstein Nr. 35 stehen unter Denkmalschutz und sind als solche im Planentwurf gekennzeichnet. In wie weit die bereits o.g. als kontaminierte Gebäude zu erhalten sind, steht im Zusammenhang mit den Sanierungsmöglichkeiten.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die vier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünflächen, die das zukünftige Wohngebiet strukturieren, unterstreichen die Besonderheit der Lagegunst des Wohngebietes zwischen den beiden Kanälen, der angrenzenden Leineau im Norden und dem historischen Ortskern von Limmer im Osten.

Prinzipiell übernehmen die einzelnen Flächen mit einer Breite von ca. 28 m die Funktion eines Quartierparks und sind den jeweiligen Wohnquartieren zugeordnet. Diese sind in der weiteren Ausführungsplanung thematisch auszugestalten. Der erste (östliche) Streifen zeichnet sich mit einer durchgehenden Grünverbindung zwischen den beiden Kanälen auf kurzen Wegen aus. Im Zweiten ist der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Conti-Schornstein zu integrieren. Ob er langfristig erhalten werden und z.B. mit einer gastronomischen oder anderen Nutzung kombiniert werden kann, ist im Rahmen der Bebauungspläne zu klären.

Der sog. Schleusenpark übernimmt die Funktion einer überregionalen Fuß- und Radwegeverbindung von der Schleuse am Leineverbindungs kanal bis zur Hafenschleuse. Er unterteilt sich in unterschiedliche thematische Abschnitte. Innerhalb des Schleusenparks sollen von ca. 3.800 m<sup>2</sup> erforderlicher Kinderspielplatzfläche für das gesamte Wohngebiet etwa zwei Drittel umgesetzt werden, während das verbleibende Drittel der größeren Grünfläche an der Spitze des Geländes am Stichkanal Linden zugeordnet wird. Der zentrale Platz am Süden des zentralen Grünfingers bildet den Auftakt zum neuen Wohngebiet und ist zugleich Treffpunkt und Durchgangsbereich für die Bewohner und Naherholungssuchenden. Südlich der Wunstorfer Straße reduziert sich der Grünfinger auf

eine voraussichtlich alleeartige Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschlüssen an die großräumigen Wegeverbindungen am Stichkanal. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Stadtpark mit Kinderspielflächen übernimmt ergänzende Freizeitnutzungen.

Die vierte Grünfläche bildet den Übergang zwischen dem neuen Wohngebiet der Wasserstadt und dem alten Dorfkern Limmer, ist gleichzeitig eine grüne Zäsur und reduziert sich im Verlauf nach Süden auf eine Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen. Zum Uferbereich des Leineverbindungskanals weitet sich die Grünfläche trapezförmig auf und könnte für Ausgleichsbedarf, der noch durch die Überplanung des Geländes zu einem Wohngebiet entsteht, genutzt oder einer anderen Grünnutzung zugeführt werden. Außerdem soll gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan auf der ehemaligen Fläche des Konzentrationslagers innerhalb der umgebenden öffentlichen Grünfläche eine Gedenkstätte gestaltet werden.

Aufgrund der besonderen Lage am Wasser ist eine durchgängige und öffentlich zugängliche Wegeverbindung entlang der Ufer des Leineverbindungskanals und des Stichkanal Linden vorgesehen. Dies trägt wesentlich zur Verbesserung des Naherholungswertes bei. Im Bereich des Uferparks am Leineverbindungskanal werden die öffentlichen Grünflächen mit einer Breite von ca. 30 m und im Nordbereich des Ufers auf ca. 15 m festgelegt. Die öffentliche Grünfläche am Stichkanal Linden reduziert sich auf eine Breite zwischen 8 und 12 m und geht am Schleusengrund in die vorhandene Wegeverbindung am Stichkanal und dem Stadtpark über. Die als öffentlichen Grünflächen festgesetzten Uferbereiche sind zum überwiegenden Teil im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung. Im weiteren Verfahren bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, der Eigentümerin WLK und der Stadt Hannover, um die Flächenansprüche und Pflege / Wartung zu regeln. Am Leineverbindungskanal sollen Fuß- und Radweg getrennt voneinander geführt werden, da der Radweg zum überregionalen Radwegesystem gehört.

Da sich das Projekt Wasserstadt voraussichtlich über einen längeren Zeitraum entwickeln wird, sollen im weiteren Verfahren die Möglichkeiten einer Zwischennutzung für die Bereiche vorgesehen werden, die sich nicht in der Bauphase befinden. Damit die sanierten Bereiche in der Übergangsphase nicht "brach" bzw. ungenutzt liegen bleiben und zu Staubentwicklung führen, sollen sie einer temporären Nutzung zugeführt werden. Eine Zwischennutzung trägt gleichzeitig zu einer Imagesteigerung des zukünftigen Wohngebietes bei und erhöht die Attraktivität für die Naherholungsqualität schon während der Entstehungsphase. Außerdem kann auf diesem Weg das Interesse an dem Gebiet bei den potentiellen Bewohnern geweckt und positiv besetzt werden.

### **Fläche für Sportanlagen**

Auf einer Fläche am Leineverbindungskanal ist der Kanu-Club- Limmer e.V. ansässig. Der Verein benötigt Erweiterungsflächen für wasserbezogene Aktivitäten, u.a. für überdachte Unterstände zur Unterbringung für Drachen-, Sport- und Wanderboote und zusätzliche Parkplätze. Die Planung sieht östlich des vorhandenen Grundstücks Erweiterungsflächen für das Sportangebot und eine Erweiterung südlich des Vereinshauses für ca. 10 Stellplätze vor. Für die vorhandenen Grundstücke mit Wohngebäuden neben dem Kanu-Club und der Schleuse gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Durch den Betrieb des Vereinshauses mit Gastronomie und Außenterrasse treten bereits heute schon saisonale Lärmbelastungen während der sonntäglichen Ruhezeit und des Nachtzeitraumes auf. Diese Problematik kann sich durch das geplante südlich angrenzende Wohngebiet in Zukunft noch verschärfen. Der Umgang mit den einzelnen Ansprüchen und den Auswirkungen ist im weiteren Verfahren im Rahmen des 1. Bauabschnitts zu regeln.

## **Umweltbelange – Ersteinschätzung**

### **Pflanzen und Tiere**

Der Landschaftsrahmenplan (1990) enthält eine Biotopkartierung für das gesamte Plangebiet. Hier wurden insbesondere in den Randbereichen am Kanal wertvolle Biotoptypen festgestellt. Weiter wurden im Rahmen des Landschaftsplans Linden-Limmer im Jahr 1999 für schützenswerte Landschaftsbestandteile die Flora und für besondere Gebiete die Fauna kartiert. Im Bereich des Leineverbindungskanals wurden verschiedene Arten an Fledermäusen mittels Ultraschalldetektoren festgestellt. Die Tiere nutzen den Kanal als Jagdgebiet, die Tagesschlafplätze liegen nördlich des Plangebietes in der angrenzenden Leinemasch. Die Planung hat auf diese Bereiche keine direkten Einflüsse.

### **Boden**

Ungestörte, natürliche Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die tlw. seit 1898 industriell genutzt wurde. Um mögliche Verdachtsflächen sowie damit verbundene Gefährdungen zu erkennen, einschätzen und sanieren zu können wurden flächendeckende orientierende und vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden eine Reihe von Mineralölschäden und stellenweise Verunreinigungen mit Schwermetallen und / oder PAK festgestellt, die mit Boden und Bauschutt- sowie mit Schlackeablagerungen auf dem Gelände in Verbindung gebracht wurden. Teilweise wurden auch Müllablagerungen festgestellt.

Nachdem es sich abzeichnete, dass hier eine höherwertige Nutzung beabsichtigt ist, wurden bis 2005 weitere Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Grundwasserpfad, zur Kontamination der Gebäudesubstanz sowie zur Belastung der Bodenluft durch LHKW erstellt. Die Untersuchung der Bodenluft ergab verschiedene Flächen mit erhöhten LHKW - Konzentrationen im westlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im mittleren und südlichen Teil des Grundstücks sowie auf dem Parkplatzbereich kann von einer uneingeschränkt möglichen Nutzung ausgegangen werden. Angesichts der vorgefundenen Belastungen im Plangebiet wird das Gelände im Sinne der Gefahrenabwehr saniert und zur Ansiedlung von gehobenen Nutzungen (Wohnen und Spielplätze) vorbereitet. Den Umfang und das Verfahren wurde durch den am 01.07.2008 geschlossenen Bodensanierungsvertrag und Sanierungsplan zwischen der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG. (WLG) und der Landeshauptstadt Hannover geregelt. In der Zwischenzeit ist die Sanierung zum überwiegenden Teil abgeschlossen. Die Sanierung hat zu einem völlig neuen Bodenaufbau geführt.

### **Wasser**

Die Flächen nördlich des Stockhardtwegs liegen im natürlichen Überschwemmungsgebiet (Jahrhunderthochwasser) der Leine. Durch Auffüllung des Geländes steht dieses als Überschwemmungs- und Rückhaltebereich nicht mehr zur Verfügung. Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 47,15 m über NN an und fließt nach Nord-Nord-Ost zur Leine. Es ist dabei sehr stark vom Wasserstand der Leine abhängig. Vor der Stilllegung des Betriebs wurden erhebliche Mengen Grundwasser gefördert, was zu einer teilweisen Absenkung des Grundwasserspiegels führte. Bei Grundwasserproben, die zwei Jahre nach dem Abschalten der Pumpen, d.h. bei natürlichem Grundwasserständen und -strömungsverhältnissen untersucht wurden, wurde keine nachhaltige Veränderung der Grundwasserqualität festgestellt. Eine Überschwemmungsgefahr besteht bei einem max. hundertjährigen Hochwasserereignis nicht.

### **Klima und Luft**

Die häufigsten Windrichtungen im Plangebiet sind West und Süd-West. Das Plangebiet ist überwiegend dem Klima des verdichteten Einfamilienhauses- und Geschoßwohnungsbaus



zuzuordnen. Die Zufuhr von Frisch- und / oder Kaltluft ist für die klimaökologische bzw. lufthygienische Situation im Stadtgebiet wichtig. Die Leine- und Ihmeaue sind wichtige Leitbahnen, über die ein großräumiger Austausch von Luftmassen stattfindet. Sie haben besondere Bedeutung für das Stadtklima. Das Plangebiet profitiert aufgrund seiner Lage an der Leineaue und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfingern mit Anschluss an die Leineaue von dem mesoskaligen Luftzirkulationssystem und den Strukturwinden, die für einen direkten Austausch mit den vorgenannten Luftmassen sorgen.

Im Jahr 2004 wurde eine Analyse der lufthygienischen Situation im Hauptstraßennetz der Stadt Hannover durchgeführt. Im Zentrum dieser Untersuchung stand eine Untersuchung der Zusatzbelastungen, die durch die Quellgruppe Verkehr im Hauptstraßennetz Hannovers entstehen. Dabei wurden die verkehrsbezogenen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) und Dieselruß berücksichtigt. Das Plangebiet wurde hierbei als immissionsökologischer Gunstraum festgestellt.

Eine emissionsarme Energieversorgung sowie Energie sparende Bauweisen sollen angestrebt werden, um die Schadstoffbelastung der Luft sowohl lokal als auch global auf das Minimum zu beschränken. In diesem Sinne ist in Abstimmung mit den steigenden Anforderungen an den Wärmeschutzstandard der geplanten Gebäude ein Planungskonzept für die Wärmeversorgung erforderlich, z.B. ein Nahwärmesystem mit Kraftwärmekoppelung.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes**

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Auf der Nordseite des Leineverbindungskanal wurde die Leineaue vom Land Niedersachsen als FFH-Gebiet gemeldet. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Gebiet sind durch die Wohnbaunutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in einem für Wohnzwecke klimatisch günstigen Bereich (siehe auch Kapitel Klima und Luft).

Schall:

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde die Lärmsituation im Plangebiet durch eine schalltechnische Untersuchung 2011 von einem beauftragten Gutachterbüro überprüft. Sie wird im Wesentlichen durch die auf dem Damm geführten Güterumgebungsbahn und den Schwerlastverkehr auf der Wunstorfer Straße (B441) geprägt. Zugrunde gelegt wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, Verkehr, und die Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Berechnung erfolgte für das 1.Obergeschoss. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden aufgrund des Bahnlärms während des Tagzeitraums im Nahbereich zur Bahnlinie und zur Wunstorferstraße überschritten. Nur in geschützten Lagen werden 55 dB(A) eingehalten. Insbesondere aber während des Nachtzeitraums werden die Werte deutlich überschritten. Im gesamten Plangebiet der Wasserstadt kann weder der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) noch der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten werden. Eine Wohnbebauung entlang des Kanals wäre ohne Maßnahmen zum Schallschutz nicht zu vertreten. Mit einer zusätzlichen 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahn und Verlängerung nach Süden können die Orientierungswerte zumindest am Tage von 55 dB(A) und der Grenzwert von 59 dB(A) nahezu eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum wird der Fassadenpegel des Grenzwertes von 49 dB(A) nicht eingehalten, sondern an den meisten Gebäuden der Grenzwert für Mischgebiete. An Gebäuden, an denen auch mit einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke kein

ausreichender Schutz erzielt wird, sollte durch eine geeignete Grundrissaufteilung sichergestellt werden, dass z. B. die Schlafräume und Kinderzimmer möglichst nur auf der vom Stichkanal abgewandten Seite der Gebäude untergebracht werden. Ansonsten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäuden, Fenstern etc. dafür Sorge tragen. Im Einzelnen werden diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplänen getroffen. Bei Erhalt der Altbauten am Stichkanal wirkt sich dies insgesamt für die dahinterliegenden Wohnbereiche schalltechnisch günstiger aus, so dass für den 1. Bauabschnitt eine Lärmschutzwand noch nicht erforderlich ist.

Durch die Wohnnutzung im Plangebiet ist mit einer in den Auswirkungen zu vernachlässigenden geringen Erhöhung der Schallbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Zusätzliche schalltechnische Untersuchungen wurden 2011 auf der Grundlage der 18. BImSchV für Geräuscheinwirkungen durch die Sportanlagen vorrangig an der Schleuse von dem Gutachterbüro erstellt. Danach wurden schalltechnisch relevant die Kanu-Polospiele und Begleitboote zum Rennsport-Training sowie die Außenterrasse des Vereinshauses und des Parkplatzes (ca. 20 Stellplätze) untersucht. Danach kann es saisonal während des Tagzeitraums sonntags innerhalb der Ruhezeit zu Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes der 18. BImSchV durch das Kanu-Polo und die Motorbootfahrten kommen. Im Nachtzeitraum kann es durch die Außenterrasse des Vereinshauses im Nahbereich des Parkplatzes zu Überschreitungen kommen. Diesbezügliche Maßnahmen und Festsetzungen werden im weiteren Verfahren des 1. Bauabschnitts erfolgen.

### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind die Gebäude Nr. 44 / 51 am Stichkanal Linden, das ehemalige Verwaltungsgebäude Nr. 1 an der Wunstorfer Straße sowie der Schornstein in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude enthalten. Das ehem. Verwaltungsgebäude (Eigentümer HRG mbH) wurde modernisiert und ist vermietet. Demgegenüber steht der Bauzustand und die mit Schadstoff (z.B. Nitrosamine) belasteten Gebäude, die sich aufgrund der gewerblichen Nutzungen in der Grundsubstanz der Gebäude festgesetzt haben.

Im östlichen Teil des Plangebietes war gegen Ende des Krieges ein Konzentrationslager für Zwangsarbeiterinnen angelegt worden. Dies soll durch eine Frauen-KZ Gedenkstätte in der öffentlichen Grünfläche gewürdigt werden.

### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Plangebiet sind Gebäude vorhanden, deren Bausubstanz teilweise erheblich belastet ist. Bei Abriss dieser Gebäude sind die belasteten Anteile zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Material kann in der Trenn- und Signalschicht des Ebenenmodells eingebaut werden. Dies wird im Sanierungsvertrag und Sanierungsplan entsprechend geregelt.

Für das Gebiet wird ein neues Erschließungssystem geplant; dazu gehören auch die Abwasserkanäle. Abwässer können dann über den Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem entsorgt werden.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Stadt Hannover hat zusammen mit den Stadtwerken Hannover AG ein Energiekonzept erarbeitet, das u. a. die energiepolitischen Zielsetzungen festlegt. Das 1996 verabschiedete kommunale Klimaschutzprogramm enthält geeignete Maßnahmen und deren jeweilige

klimawirksamen Einsparpotentiale sowohl für die Nachfrage- als auch für die Angebotsseite. Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Erschließung verhaltensorientierter, nicht-investiver Einsparpotentiale, die Bedarfsminderung durch rationelle Energienutzung, die Förderung des Einsatzes regenerativer Energieträger sowie energieoptimierte Bebauungsplanung, die Errichtung neuer Gebäude in Niedrigenergiebauweise und die Verwendung von Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerke).

Das städtebauliche Konzept lässt Möglichkeiten für die Anlage eines Nahwärmenetzes bzw. die Anlage von Mikronetzen für kleinere Gebäudegruppen offen. Die Baufelder lassen die Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Süd-Ost bis Süd-West) wie auch Variationen der Gebäudegestaltung zu. Ein hohes CO<sub>2</sub> Einsparpotenzial durch Bau von Passivhäusern in kompakter Bauweise ist möglich. Zum jetzigen Planungsstand können noch keine Aussagen gemacht werden. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geregelt.

### **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser und Abfall- und Immissionsrechts**

Im **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (1990) sind die Verbesserung der Verbindung von Wohnbereichen und Freiräumen und auf den Flächen am Leineverbindungskanal der Erhalt der Kleingärten als Entwicklungsziel vorgesehen. Diese Planung stammt jedoch aus einer Zeit als der Industriebetrieb noch intakt war. Diesem Entwicklungsziel wird durch die Planung deshalb nur in Bezug auf die Verbesserung der Verbindung gefolgt.

Der **Landschaftsplan Linden-Limmer** (2002) formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Sanierung belasteter Böden und Verbesserung/ Neuanlage von Grünzügen / -verbindungen“. Für die östlichen Kleingärten sieht er die Entwicklung von naturnahen Kleingärten. Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Linden-Limmer** mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht im Plangebiet die Entwicklung von Wohnbauflächen, die Umnutzung von Industrieflächen in Gewerbe und Dienstleistung, sowie das Schaffen von öffentlichen Grün- und Wegeverbindungen vor. Für den ehemaligen Conti-Parkplatz bestehen unterschiedliche Nutzungsvorstellungen. Aus Sicht des Landschaftsplanes ist die Fläche für einen Stadtteilpark am Wasser prädestiniert. Demgegenüber steht die besondere Lagegunst am Stichkanal Linden zur Entwicklung eines zentralen, gut erschlossenen und Ressourcen schonenden Siedlungskonzeptes.

### **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Durch den Weggang des Industriebetriebes von diesem Standort entfallen auch die industriellen Emissionen an diesem Standort.

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung**

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache. Sie folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und stärkt durch die Revitalisierung der Brache die Innenentwicklung. Vorhandene belastete Gebäude werden fachmännisch saniert oder abgebrochen.

**Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß**

Das Industriegelände war nahezu komplett versiegelt. Mit dem städtebaulichen Konzept für überwiegend verdichteten Einfamilienhausbau mit gewerblicher Nutzung und einem durch Grünflächen strukturierten Gebiet ergibt sich eine deutliche Entsiegelung selbst nach vollständiger Herstellung des geplanten Wohngebietes.

**Kosten**

Der überwiegende Teil der entstehenden Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird von der Eigentümerin, der WLG, getragen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag festzusetzen. Wie hoch der Anteil der Kosten für die Stadt Hannover sein wird, ist erst im weiteren Verfahren im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

August 2012

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.12 / 28.08.2012