

**Antrag**  
( Antrag Nr. 1730/2005 S1 )

Landeshauptstadt

**Hannover**

In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

1. Stellungnahme

Nr. 1730/2005 S1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

**Rahmenplan Wasserstadt Limmer**

**Stellungnahme der Verwaltung zur Drucksache Nr. 1730/2005**

**(Änderungsantrag der SPD-Fraktion und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu  
Drucks. Nr. 1174/2005 N1, Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer)**

Mit der DS 1730/2005 haben die Ratsfraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen Änderungsanträge zum Rahmenplan Wasserstadt Limmer (DS 1174/2005 N1) eingebracht. Die Antragspunkte stellen sich dabei im Einzelnen wie folgt dar:

*1. Der Bereich der öffentlichen Grünbereiche wird auf folgende Flächen festgelegt:*

*- Im Bereich der Leine (östliches Plangebiet vom Altenheim bis zur Schleusenbrücke) wird der Grünbereich / die öffentliche Verbindung auf eine Breite von mindestens 30 m zwischen Wasserkante und Grundstücksgrenze festgelegt, um z. B. Fuß- und Radwege, Bänke und öffentliche Aufenthaltsräume zu ermöglichen.*

*- Im Bereich östlich der Geländespitze (im Bereich des Leine-Abstiegskanal) wird der Grünbereich / die öffentliche Verbindung auf eine Breite von 15 m zwischen Wasserkante und Grundstücksgrenze festgelegt.*

*- Im inneren Bereich (entlang des zukünftigen Schleusenweges) werden Grünflächen erst nach abschließender Festlegung eines Gebäudeerhalts ausgewiesen und falls dort später nicht realisierbar, in den östlichen und westlichen Wohnquartieren direkt angeordnet.*

*- In Anlage 1 – die Gegenstand des Beschlusses ist – werden die privaten Grundstücke*

*westlich der Schleuse Limmer kenntlich gemacht. Es soll erkennbar sein, dass es sich bei diesen Grundstücken nicht um öffentliche Grünflächen handelt. Außerdem sollen in dieser Anlage 1 die gezeichneten Breiten der Grünflächen am Wasser mit den textlichen Breiten übereinstimmen.*

*2. Die Anbindung der neuen Planflächen an die vorhandenen Strukturen wird verbessert durch folgende Maßnahmen:*

*- Bei der geplanten Verbindung Sackmannstraße / Schleusenweg entfallen zwei der vier vorgesehenen Plätze und zwar aus Richtung des alten Dorfes Limmer gesehen der zweite sowie der vierte Platz.*

*3. Zum Erhalt vorhandener Bausubstanz werden im Hinblick auf die späteren Diskussionen/Entscheidungen umgehend Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude vorgenommen.*

*- Das Ziel einer Sicherung vor weiterem Verfall und Vandalismus kann hier auch durch sinnvolle Zwischennutzungen erreicht werden. Wenn sich daraus Perspektiven für mittel- oder langfristige Nutzungen ergeben oder diese sogar direkt nachgefragt werden, sollte eine Prüfung konstruktiv im Sinne eines Gebäudeerhalts erfolgen.*

*- Sollten Investoren Interesse an Gebäuden aus dem Altbestand zeigen, müssen diese die Chance erhalten eine mögliche Verwendung schnell und zeitnah zu klären, ohne dabei auf die vorgeschlagenen Bauabschnitte und die sich daraus ergebenden Zeitabläufe verwiesen zu werden.*

*- Maßnahmen auf dem 1. Bauabschnitt dürfen die Erhaltungsmöglichkeiten historischer Gebäude im 3. Bauabschnitt - dem Kernbereich der ehem. Excelsior - nicht beeinträchtigen.*

*4. Im Bereich des ehemaligen Konzentrationslagers soll eine Fläche von jeder Bebauung frei- und vorgehalten werden, die in Art, Größe, Beschaffenheit und Lage dem Ziel eines angemessenen Gedenkens gerecht wird ("Mahnmal" / "Gedenkort").*

### **Die Verwaltung nimmt zu diesen Änderungsanträgen wie folgt Stellung:**

Zu 1 - erster Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen

Zu der Frage „Breite der Uferzonen“ möchten wir auch auf die Begründung der Hauptdrucksache zum Rahmenplan verweisen, in der ausführlich zu diesem Themenkomplex Stellung genommen wird.

Der vorgesehene Grünstreifen von 22 m ermöglicht eine konfliktfreie Anlage von getrennten Fuß- und Radwegen (z.B. je 3 m breit), die gleichzeitig noch durch einen Grünstreifen voneinander getrennt sein können und wird deshalb für die Uferzone als ausreichend erachtet. Aufenthaltsqualitäten ergeben sich an den Aufweitungen im Bereich der Erschließungsstraßen, hier ist auch das Aufstellen von Bänken möglich sowie östlich der Schleuse und in Höhe Sackmannstrasse.

Größere zusammenhängende Aufenthaltsflächen/Spielflächen bietet der Rahmenplan weiterhin an der Nordspitze sowie auf einer größeren Freifläche an der Ostseite des Stichkanals Linden. Darüber hinaus sollen Freiflächen (incl. Spielplatz) zentral im Gebiet innerhalb der Bauflächen angeboten werden.

Die Anlage eines 30 m breiten Grünstreifens an der Uferzone, zuzüglich einer zentralen Grünfläche in der Mitte des Plangebietes, ist aus Sicht der Verwaltung angesichts der gegenüber dem Wettbewerb veränderten Bebauungsstruktur (Reduktion der Wohneinheiten auf nunmehr rund 600 WE) nicht erforderlich. Dies ist auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Kosten für Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen nicht vertretbar.

Die quantitativen Vorteile einer Aufweitung der Grünfläche auf 30 m stehen zudem in keinem Verhältnis zu den Nachteilen für das vorgesehene Baukonzept. Die vermarktete Baufläche reduziert sich um sieben attraktive Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Die jetzige Lage der ostwestlich verlaufenden Wohnstraßen, die die Haupterschließungsstraßen verbindenden, ist durch diese Änderung ebenfalls in Frage zu stellen.

In diesem Zusammenhang bleibt ebenfalls wichtig zu erwähnen, dass die Wasser- und Schifffahrtsweg, als Eigentümerin der Uferflächen, insbesondere die Böschungsbereiche zum Schutz sehr dicht mit Sträuchern bepflanzt hat. Das Wasser ist insoweit überhaupt nur begrenzt an wenigen Stellen wirklich erlebbar.

#### Zu 1 - zweiter Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen

Die im Rahmenplan vorgesehene Breite von 12 m für den Uferstreifen zwischen Schleuse Limmer und Geländespitze wird als ausreichend erachtet, da dieser Uferstreifen hier in erster Linie die Funktion eines Verbindungsweges hat. Er führt von der Schleuse zu den aufgeweiteten Flächen in der Nordspitze. Dort sollen attraktive, öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Eine Aufweitung des Weges um 3 m auf 15 m stellt aus Sicht der Verwaltung funktional und gestalterisch für den Uferweg keine deutliche Verbesserung dar. Die gewählte Breite von 12 m ist ausreichend um Böschung, Weg und Begleitgrün aufzunehmen. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität durch entsprechende Flächenaufweitungen ist für diesen Uferbereich nicht vorgesehen, sondern soll sich auf die Nordspitze konzentrieren.

Dagegen bedeutet die Reduktion der verbleibenden Bauflächen um 3 m eine weitere Einschränkung für die ohnehin an dieser Stelle ungünstigen Grundstückszuschnitte. Ein Verschieben der beiden oberen Wendeanlagen in die Baufelder wird erforderlich.

Die Wasserstadt Limmer Gesellschaft regt an, das Thema Uferwegbreite (für diesen Bereich) auf Ebene der Realisierungsplanung erneut aufzurufen. Sofern konkrete Objektplanungen für einzelne Gebäude noch Spielräume für eine Aufweitung der Uferzone ermöglichen, soll dies entsprechende Berücksichtigung finden können. Dies sollte aber auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes geregelt werden.

Im Weiteren wird auf die Erläuterungen zu Punkt 1, erster Spiegelstrich dieser Stellungnahme bzw. auf die ausführlichen Erläuterungen in der Hauptdrucksache zu diesem Themenkomplex verwiesen.

#### Zu 1 - dritter Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Der Rahmenplan Stand Mai 2005 berücksichtigt die Vorgabe dieses Änderungspunktes bereits. Die Fläche des ehemaligen Excelsiorgeländes ist über eine besondere Schraffur gekennzeichnet, die sich noch nicht auf eine konkrete Abgrenzung zu Gunsten von Grünflächen/Bauflächen festlegt. Beide Nutzungsmöglichkeiten bleiben offen (siehe auch Begründung zur Hauptdrucksache, Seite 3, letzter Absatz).

Die Verwaltung geht davon aus, dass innerhalb dieser Flächenabgrenzung von rund 120 m x 270 m – auch unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gebäudebestandes – in angemessenem Umfang öffentliche Grünflächen hergestellt werden können.

Auf Anregung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Sitzung SanKomLimmer vom 20.06.05) werden die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude nachrichtlich in der Planzeichnung des Rahmenplanes dargestellt.

#### Zu 1 – vierter Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Die unterschiedliche Kennzeichnung von privaten und öffentlichen Grünflächen ist sinnvoll und zweckmäßig und dient dem besseren Verständnis des Rahmenplan-Konzeptes. Um Missverständnisse zwischen Plan und Text auszuschließen, werden die Breiten der öffentlichen Grünflächen der Uferzonen in der Planzeichnung über entsprechende Maßketten gekennzeichnet.

#### Zu 2: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Dem Antrag kann zugestimmt werden, wengleich aus städtebaulicher Sicht diese Veränderung keine Verbesserung der Situation darstellt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die ausführlichen Erläuterungen zum Thema in der Beschlussdrucksache zum Rahmenplan.

Um die beabsichtigte Funktion der Plätze aus "Unterbrechung/Verkehrsberuhigung" der Nord-Süd-Erschließungen dennoch gewährleisten zu können, sollte im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend auf die geänderte Situation reagiert werden (z.B. durch Aufpflasterungen, Materialwechsel).

### Zu 3: erster und zweiter Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Die WLG ist bemüht, die erhaltenswerten Gebäudebestände auf dem Gelände soweit möglich vor weiterem Verfall und Vandalismus zu sichern und ist dem Thema Zwischennutzung grundsätzlich positiv gegenüber eingestellt.

Die WLG hat bereits erste Gespräche mit potentiellen Interessenten geführt. Diese konnten bisher jedoch leider nicht zu konkreten Abschlüssen gebracht werden.

Es wird angestrebt, noch im laufenden Jahr mit der WLG eine Einigung hinsichtlich der erhaltenswerten und erhaltungsfähigen Gebäude zu erzielen. Die WLG wird hierzu in Kürze Vorschläge unterbreiten und mit Verwaltung und Politik abstimmen. Sobald die Entscheidung für den Erhalt einzelner Gebäude/Gebäudeteile erfolgt ist, wird die WLG in Sicherungsmaßnahmen für Gebäude/Gebäudeteile investieren, um diese einer entsprechenden Nachnutzung zuführen zu können. So soll sichergestellt sein, dass die Sicherungsmaßnahmen gezielt in die Gebäude gelenkt werden, die dann auch tatsächlich rentierlich erhalten und nachgenutzt werden können.

Das Sanierungsbüro hat zwischenzeitlich ein Gebäudekataster erarbeitet, das alle vorhandenen gebäuderelevanten Daten zu den vorhandenen Gebäuden übersichtlich zusammenfasst (Belastungen durch Schadstoffe / bautechnische – und bauhistorische Daten / wirtschaftstechnische Daten / Kostenschätzung für Sanierungsaufwand u. a.). Diese Daten werden den politischen Gremien in Kürze in Form einer Informationsdrucksache vorgestellt werden. Parallel dazu wird die Verwaltung die Daten auswerten und mit den Vorschlägen der WLG abgleichen.

Zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen: Für das Gelände gilt der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 20, der hier Industriegebiet festsetzt. Auch mögliche Zwischennutzungen müssen das bestehende Bauordnungs- und Bauplanungsrecht beachten, d.h. solange kein neues Baurecht geschaffen wird, ist in den bestehenden Gebäuden nur bedingt eine Zwischennutzung bauordnungsrechtlich zulässig. Unabhängig davon müssen auch bei jeder angestrebten Zwischennutzung die vorhandenen

bestehenden Gebäuden nur bedingt eine Zwischennutzung bauordnungsrechtlich zulässig. Unabhängig davon müssen auch bei jeder angestrebten Zwischennutzung die vorhandenen Schadstoffbelastungen der Gebäude berücksichtigt und auf ihre Verträglichkeit hin abgeprüft werden.

Darüber hinaus müssen bei jeder Zwischennutzung natürlich auch die Fragen der Ver- und Entsorgung geklärt sein (Strom, Abwasser, Frischwasser sind zurzeit auf dem Gelände nicht vorhanden). Auch die Abgrenzung zu den restlichen Flächen spielt aus versicherungstechnischen Gründen bei einer Zwischennutzung eine wichtige Rolle.

#### Zu 3: dritter Spiegelstrich: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Der vorliegende Rahmenplan berücksichtigt diesen Antragspunkt bereits. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Punkt 1, dritter Spiegelstrich dieser Stellungnahme.

#### Zu 4: Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen

Die WSL ist sich in Abstimmung mit der Verwaltung einig, einen Standort für das Thema „Mahnmal/Gedenkort“ zu entwickeln und hat dies bereits in der Begründung zur Hauptdrucksache bekräftigt.

Ein genauer Standort im Bereich Stockhardtweg/Sackmannstrasse ist noch festzulegen und sollte erst auf Maßstabebene der Bebauungsplanung erfolgen. Die Festlegung eines Standortes (sowie dessen Ausgestaltung, u. a. Einbindung des Gedenksteines) ist sinnvoller Weise auf der konkreten Objektplanungsebene anzusiedeln. Erst im kleinteiligen Maßstab können alle wichtigen Randbedingungen miteinander abgeglichen und aufeinander abgestimmt werden.

Die Verwaltung wird die Abgrenzung der Fläche des ehemaligen Konzentrationslagers nachrichtlich in die Planzeichnung des Rahmenplanes aufnehmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Wir verweisen diesbezüglich auf die ausführlichen Ausführungen in der Hauptdrucksache 1174/2005 N1

#### **Kostentabelle**

Das Thema Kosten wird in Zusammenhang mit den Beschlussdrucksachen zu den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren/Städtebaulichen Verträgen dargestellt.

61.17 Sonderplanung  
Hannover / 07.09.2005