

Anmerkungen aus den Plangesprächen am 02.03. und 16.03.2023		
Themengebiet	Anmerkung	Würdigung
1. Freiraum	1.1) Die Grünflächen, insbesondere der an der Limmer Spitze, werden als zu klein empfunden. Eine Erweiterung der Grünflächen auf der Limmer Spitze wird angeregt.	<p>Um einerseits den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten und andererseits einen wirtschaftlich angemessenen Anteil an bebaubaren Flächen zu ermöglichen, stellt der Entwurf ein gutes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen dar. Der Anteil des Nettobaulands am Bruttobauland beträgt dabei ca. 55% (exkl. Denkmäler).</p> <p>Die Lage der Wasserstadt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes der Leinemasch und zu den Wasserflächen mit ihren Ufern stellt darüber hinaus für die Bewohnenden des Quartiers einen hochwertigen, weitläufigen Naherholungsraum dar.</p>
	1.2) Zusammenhängende Flächen mit Bäumen werden gegenüber vereinzelt kleineren Grünflächen bevorzugt.	<p>Der großzügige Park der Limmer Spitze, der Stadtanger sowie der Bereich des Nordufers stellen großflächige zusammenhängende Grünflächen mit einer Fläche von ca. 2,15 ha dar. Im Gegensatz hierzu sollen die Südpromenade sowie die Plätze Marktplatz und Conti-Platz einen urbaneren Charakter erhalten. Um jedoch gleichzeitig den Anteil an Versiegelung dieser urbaneren Bereiche und auch der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zu reduzieren, ergänzen hier einzelnen kleinere Grünflächen mit einer Fläche von insg. ca. 1 ha die stadträumliche Gestaltung. Sie sind für die dezentrale Starkregenvorsorge nicht verzichtbar.</p>

	1.3) Übererschließung und Versiegelung soll vermieden werden. Verkehrsinseln werden diesbezüglich kritisch gesehen.	siehe Würdigung zur Anmerkung 1.2)
	1.4) Eine Trennung von Rad- und Fußwegen wird unterstützt.	Eine Trennung von Rad- und Fußwegen ist vorgesehen. Die Wegeverbindung entlang des Nordufers ist für Fußgänger geplant. Fahrradverbindungen sind im Bereich der Quartiersallee und den Mischverkehrsflächen vorgesehen. Hier gilt das Rücksichtnahmegebot für Radfahrende bzgl. Verkehrsteilnehmenden wie Fußgängern und spielenden Kindern, um Gefährdungen aus der gemeinsamen Nutzung der Flächen zu vermeiden.
	1.5) Fußwege sollen nahe des Wassers vorgesehen werden.	siehe Würdigung zur Anmerkung 1.4)
	1.6) Ein zentraler Spielplatz soll geplant werden.	Aufgrund der räumlichen Dimensionierung des Areals sind für den zweiten Bauabschnitt zwei zentrale Spielplätze vorgesehen: Einer liegt am Fußweg am Nordufer und einer im Stadtanger. Die gesamte Limmer Spitze soll als Spiel- und Erholungsfläche ausgewiesen werden. Somit können ca. 50% der Fläche als Spielplatz genutzt werden. Zusätzlich steht der Spielplatz an der Straße Zur Wasserstadt zur Verfügung.
	1.7) An der Spitze wäre ein Zugang zum Wasser oder eine Anlegestelle wünschenswert.	Bei den Kanälen handelt es sich um Bundeswasserstraßen. Sollte jemand Interessiertes den Wunsch haben, eine Anlegestelle zu errichten ist dies mit der WSV zu klären. Im Übrigen liegen die Wasserflächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
	1.8) Ein Strand an der Spitze wird gewünscht.	siehe Würdigung zur Anmerkung 1.7)
	1.9) Der Marktplatz soll eine größere multifunktionale Fläche für Feste und Konzerte beinhalten und nicht so kleinteilig geplant werden.	Diese Anmerkung entspricht der Intension des Plans. Der Marktplatz soll eine multifunktionale Fläche darstellen, die sowohl für die Nutzung eines Wochenmarkts als auch für andere kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann. Er soll darüber hinaus Aufenthaltsqualität bieten

		und durch einzelnen grünen Insel eine Zonierung erhalten. Details wird der Ausführungsplan regeln.
	1.10) Im Quartier sollen begehbare Baumscheiben verwendet werden.	Da der Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten werden soll, werden offene Baumscheiben grundsätzlich bevorzugt. Dies ist jedoch nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
	1.11) Die Bedeutung von Beleuchtung der Wege, auch beim Kiosk und an der Limmer Spitze, wird betont.	Aus Gründen des Naturschutzes, der Reduzierung von Lichtverschmutzung und um den Energieverbrauch möglichst gering zu halten wird die Beleuchtung grundsätzlich nur auf den Hauptverbindungsweegen vorgesehen. Die Limmer Spitze und das Nordufer wird weitestgehend unbeleuchtet bleiben, da sich hier keine wichtigen Verkehrswege / -verbindungen befinden. Die Beleuchtung ist nicht Teil der Bebauungsplanung.
	1.12) Über den Weg im Stadtanger soll aufgrund von Vermeidung von Übererbschließung und Versiegelung noch einmal nachgedacht werden.	Auf die Festlegung einer Wegeführung durch den Stadtanger wird im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet. Die Stadtangerfläche wird bis auf die beiden Auftaktplätze eine Spielplatzfläche, so dass sich die Ausgestaltung vorrangig nach der für einen intensiv genutzten Spielplatz notwendigen Infrastruktur (Zäune, Wege, Fallschutzflächen) richten wird.
	1.13) Es müssen ausreichend Sitzmöglichkeiten vorgesehen werden.	Die detaillierte Ausgestaltung der öffentlichen Flächen wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dazu zählt auch die Möblierung dieser Flächen. Ausreichend Rastmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten werden vorgesehen.
	1.14) Bezüglich der Kita bestehen Bedenken, dass bis vor die Kita gefahren wird, auch wenn die Zufahrt eigentlich nicht gestattet ist.	Das Parken ist gebündelt im Mobility-HUB vorgesehen. Hier werden auch die Stellplätze für die Kitas verortet. Von dort aus muss der restliche Weg zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden. Parkmöglichkeiten in den Wohnstraßen direkt vor der Kita sind nicht vorgesehen. Die konkrete Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen und verkehrsbehördlichen Anordnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

	1.15) Für den zentralen Bereich der Limmer Spitze wird eine Zusammenlegung von Kiosk und Spielplatz nahe dem Wendehammer angeregt. Aus Sicherheitsgründen sollte die Spielfläche nicht am Wasser positioniert werden.	Die Planung sieht vor, dass die Parkanlage eine offene Mitte mit Blickbeziehung zur Spitze/ den sich aufteilenden Wasserweg erhält. An den Seiten zum Wasser hin sind jeweils Liegewiesen mit schatten spendenden Bäumen vorgesehen. Am Ende der Südpromenade ist als Anziehungspunkt/Endpunkt der Südpromenade eine Kleinarchitektur (Kiosk/ Café) vorgesehen. Die Spiel- bzw. Aktionsflächen sind am Wegesrand des Hauptwegs in Richtung offene Mitte angedacht. Die offene Mitte ist ein wichtiges Gestaltungsmerkmal, welche sich durch das gesamte Baugebiet zieht.
	1.16) Ist die Leineaue dauerhaft vor einer Bebauung geschützt?	In der Leineaue als Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet ist eine Bebauung nicht zulässig.
2. Städtebau / Dichte	2.1) Im Quartier sollen weniger Wohnungen entstehen. Zu viel Wohnraum berge die Gefahr von Leerstand.	In Würdigung des zukunftsfähigen Konzepts, des Bevölkerungszuwachses von ca. 15.000 Einwohnende seit 2015 und des Gebotes des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für den zweiten Bauabschnitt eine Anzahl von 1.250 – 1.350 Wohneinheiten zwingend. Die entstehende städtebauliche Dichte ermöglicht es, ein urbanes Stadtquartier zu schaffen, das gleichzeitig angemessene Freiflächen bietet.
	2.2) Der Ratsbeschluss soll eingehalten werden.	siehe Würdigung zur Anmerkung 2.1)
	2.3) Es sollen kleinere Wohnungen gebaut werden.	Auf die Wohnungsgrößen hat die Verwaltung keinen Einfluss. Sie lässt sich im Rahmen des Bebauungsplans nicht festlegen. Die Wohnungsgrößen werden seitens des Investors entsprechend der Nachfrage konzipiert. Für den Anteil der geförderten Wohnungen, der gem. Ratsbeschluss bei 30% gibt es besondere Anforderungen an die Wohnungsgrößen.
	2.4) Das Quartier soll für weniger Bewohner*innen geplant werden.	siehe Würdigung zur Anmerkung 2.1)

	2.5) Ein Geschoss weniger würde sich an dem Bestand in Limmer und dem Ratsbeschluss orientieren.	siehe Würdigung zur Anmerkung 2.1)
	2.6) Geschosse könnten erst nach und nach gebaut und damit dem Bedarf angepasst werden.	Auf diese Anregung wird mit entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan (z.B. durch weitgehenden Verzicht auf zwingende Geschossigkeit) reagiert.
	2.7) Eine Verschattungsstudie soll erstellt werden, um die Verschattung der Baublöcke zu prüfen.	Eine Verschattungsstudie wurde erstellt und in der öffentlichen Veranstaltung am 26.04.23 vorgestellt. Im Ergebnis wird der Großteil der Bebauung entsprechend der Anforderungen der Norm DIN EN 17037 oder sogar besser belichtet.
	2.8) Die Höhenentwicklung der Blöcke soll gemäß der Verschattung geplant werden.	Die Hochpunkte wurden insbesondere aus städtebaulichen Gesichtspunkten verortet. Die vorhandene Verschattungsstudie weist jedoch nach, dass hinsichtlich der Belichtung keine negativen Auswirkungen der Hochpunkte auf die übrige Bebauung entstehen.
	2.9) Im südlichen Teil der Wasserstadt, im Block W5, seien die Gebäude mit fünf Geschossen und einem sieben geschossigen Hochpunkt zu hoch konzipiert, um genügend Licht in Innenhöfen und Wohnungen zu garantieren.	Die Verschattungsstudie zeigt, dass die Belichtung der einzelnen Fassaden zwar ausreichend ist, der Innenhof allerdings größtenteils verschattet ist. Die Bebauung des Baufeldes wurde daher dahingehend angepasst, dass das Gebäude, das westlich an den Hochpunkt angrenzt von ursprünglich 5 auf nun 2 Geschosse reduziert wird. Somit wird die Belichtung des Innenhofs verbessert. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.
	2.10) Die Straßenbreiten sollen auch im Verhältnis zu den Gebäudehöhen nicht zu eng geplant werden.	Die geplanten Straßenbreiten entsprechen vorhandenen Straßen, wie z.B. der Limmerstraße (entspricht Quartiersallee), Wunstorfer Straße (entspricht Quartiersallee) oder Steinfeldstraße (entspricht Wohnstraße). Die Wohnstraßen fächern sich in ihrem Verlauf Richtung Wasser auf und ermöglichen so durch das Wechselspiel von Enge und Weite spannende und abwechslungsreiche Räume. Sie sind frei

			von Parkbuchten und ermöglichen es somit, den Wohnraum auf die Straße zu erweitern und sich dort auszutauschen oder zu spielen.
		2.11) Zum Thema Marktplatz: Ein Stufengebäude könnte als Stadtloggia mit freier Erdgeschossfläche dienen.	Dieser Vorschlag wird im Zuge einer Konzepterarbeitung für den Pavillon aufgenommen.
		2.12) Für Erdgeschosswohnungen wären Vorgärten wünschenswert.	Das Konzept sieht für viele EG – Wohnungen Vorgärten vor.
3. Verkehr	3.1) Rad	3.1.1) Die Querung der Wunstorfer Straße soll erleichtert werden.	Eine Lichtsignalanlage wird am Knotenpunkt Wunstorfer Straße / Zur Wasserstadt zur besseren Querung der Wunstorfer Straße entstehen. Dies ist allerdings nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplanes.
		3.1.2) Engstellen (z.B. Hohlweg) sollen vermieden werden.	Für die Verbreiterung des Hohlweges und dem fahrradgerechten Umbau müssten angrenzende private Grundstücke erworben und umgebaut werden. Die Verwaltung hat die Eigentümer schriftlich zu einem Verkauf befragt und von allen Eigentümern eine Absage erhalten. Eine Verbreiterung ist daher nicht möglich. Der Hohlweg gehört allerdings nicht zum Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
		3.1.3) Für Radwege soll eine Mindestbreite von 3,5 bis 4,5 m geplant werden. Bevorzugt werden getrennte Fuß- und Radwege.	Die Radwege werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geplant.
		3.1.4) Eine gute Anbindung an das Wegenetz ist erforderlich.	Sowohl das innere Verkehrskonzept des 1. Bauabschnitts als auch vom 2. Bauabschnitt sieht eine Anbindung an die bestehenden Wegenetze vor. Im Rahmen des Möglichen wird eine gute Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt. Der Bebauungsplan wird entsprechende Regelungen treffen.

		3.1.5) Die Rampe an der Brunnenstraße wird als problematisch erachtet.	Der Bereich der Rampe an der Brunnenstraße liegt innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans für den Bereich südlich der Wunstorfer Straße und wird im Zuge des dazugehörigen Planverfahrens behandelt.
		3.1.6) Die Engstelle am Uferradweg zwischen der Wasserkunst und dem 1. BA soll geöffnet werden.	Der Fachbereich Tiefbau plant eine Erweiterung und Asphaltierung in diesem Bereich.
		3.1.7) Die Radwegeführung soll in der Ost-West- statt Nord-Süd-Achse geplant werden.	Das innere Verkehrskonzept sieht sowohl eine Radwegeführung nach Süden (über Zur Wasserstadt und Knoten Wunstorfer Straße) und Norden als auch nach Westen (aus planerischer Sicht optimal über eine noch zu errichtende Klappbrücke nach Ahlem) und Osten (über Quartiersallee zum Uferpark) an.
		3.1.8) Durch den zweiten Bauabschnitt der Wasserstadt soll keine Veloroute geführt werden.	Die Veloroute 11 wird vom Fachbereich Tiefbau zurzeit vorbereitet. Eine Führung durch das Plangebiet der Wasserstadt Limmer ist nicht beabsichtigt. Dagegen ist eine Führung durch die Sackmannstraße wahrscheinlich.
		3.1.9) Im Quartier und im Besonderen auf dem Marktplatz sollen ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen werden.	Das Verkehrskonzept für die innere Erschließung des zweiten Bauabschnitts sieht einen Stellplatzschlüssel von 4,5 Fahrräder je Wohneinheit vor. Davon sind 80% eingangsnah in den Erdgeschosszonen der einzelnen Gebäude unterzubringen. Dies wird eine textliche Festsetzung vorschreiben. Die restlichen 20% sind in den Tiefgaragen oder als Nebenanlagen in den Innenhöfen unterzubringen. Zusätzlich soll im öffentlichen Straßenraum ein großzügiges Angebot an Fahrradbügel für Besucher zur Verfügung stehen. Dies wird im Straßenausbauplan festgeschrieben.
		3.1.10) Die Infrastruktur muss für den geplanten Zuwachs des Radverkehrs angepasst und ausgebaut werden.	Die Anregung geht weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und ist im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung zu bearbeiten

3.2) ÖPNV	3.2.1) Die Stadtbahnverlängerung muss realistisch betrachtet und ein funktionierendes Verkehrskonzept für die Zwischenzeit vorgelegt werden.	Dieses Anliegen wird geteilt. Auch während des Baus der Wasserstadt vor ihrer Fertigstellung und vor dem angestrebten Bau der Stadtbahnlinie muss ein leistungsfähiges ÖV-Angebot zur Verfügung stehen. Dieses Anliegen wird gegenüber der Region Hannover regelmäßig kommuniziert.
	3.2.2) Eine Taktverdichtung für den Bus der Linie 170 wird als erforderlich erachtet. Generell müsse die Taktung der Busse gemäß einer Angebotsplanung auf unter 10 Minuten angepasst werden.	Das Anliegen wird geteilt. Der Region Hannover muss es gelingen, ihre ÖV-Angebot bedarfsstimulierend zu organisieren. Dies ist aber nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
	3.2.3) Die Busführung des 700er Busses über Klappbrücke und durch das Bestandsgebäude und durch die Wasserstadt soll umgesetzt werden.	Dieser Vorschlag bedeutet aus Sicht der Region einen Umweg für die vielen Tausend Fahrgäste auf der Linie 700, deren Attraktivität dadurch beeinträchtigt würde. Deshalb wird dem Vorschlag nicht gefolgt. Außerdem hätte der Vorschlag den Neubau einer zweiten einer zweiten Straßenbrücke nur ca. 100m entfernt von der neuzubauenden Brücke im Zuge der Wunstorfer Straße zur Folge.
	3.2.4) Statt der neuen Buslinie 170 soll eine Taktverdichtung der Linie 700 erfolgen.	siehe Würdigung zur Anmerkung 3.2.2)
	3.2.5) Der Bus der Linie 700 soll über die Fössestraße zur Entlastung der Limmerstraße geleitet werden.	Zu den im Rahmen des Verkehrskonzeptes zu prüfenden Maßnahmen gehört auch die Veränderte Busführung durch die Fössestraße zur Entlastung der Limmerstraße. Dies ist aber kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
	3.2.6) Ein Shuttle zur Brunnenstraße soll geplant werden.	Dies wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes geprüft. Auch dies ist kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
	3.2.7) Es soll einen separate Busspur im Abschnitt von der Haltestelle Wunstorfer Straße bis zum Westschnellweg umgesetzt werden.	Aufgrund der begrenzten Straßenbreite der Wunstorfer Straße lässt sich eine separate Busspur nicht umsetzen.

	3.3) MIV	3.3.1) Der Anteil des MIV in Modal Split von 25% muss erreicht werden.	<p>Das Verkehrskonzept bildet mit seinen Inhalten die Grundlage, dass der Anteil des MIV am Modal Split auf 25% reduziert wird. Dazu zählen folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fahrradfreundlichen Quartier <ul style="list-style-type: none"> • 4,5 Fahrräder je Wohneinheit • Eingangsnaher Mobilitätsfoyers in den Erdgeschossen - Gute ÖPNV-Anbindung <ul style="list-style-type: none"> • Neue Buslinie 170 mit Endhaltestelle im Mobility-HUB zusätzlich zur vorhandenen Linie 700 (somit Taktverdichtung) • Ggf. Stadtbahnanbindung Wasserstadt Höhe Wunstorfer Straße - autoreduziertes Quartier <ul style="list-style-type: none"> • Geringer Stellplatzschlüssel für MIV von durchschnittlich 0,55 Stellplätze je Wohneinheit • Die Stellplätze werden dezentral überwiegend in einem Mobilitäts-HUB und zwei überdachten Innenhöfen (EG-Parken) untergebracht <p>Ein Monitoring soll die Umsetzung des Verkehrskonzeptes kontrollieren.</p>
		3.3.2) Die Verkehrsbelastung soll reduziert werden.	<p>Durch die Umsetzung des Modal-Splits von jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußgängerverkehr wird die Verkehrsbelastung reduziert.</p> <p>Siehe hierzu auch Würdigung zur Anmerkung „Anteil von MIV in Modal Split mit 25% muss erreicht werden“</p>

		3.3.3) Die Wunstorfer Straße soll als Bundesstraße entwidmet werden.	Eine der im Verkehrskonzept zu untersuchenden Maßnahmen ist die veränderte MIV-Führung und verkehrslenkende Maßnahmen. So werden auch die Auswirkungen einer Verlegung der Bundesstraße geprüft.
		3.3.4) Für die Wunstorfer Straße soll Tempo 30 gelten.	Bei einer Verlegung der Bundesstraße und damit einer Entwidmung der Wunstorfer Straße als Bundesstraße wäre die Umsetzung von Tempo 30 auf Teilbereichen der Wunstorfer Straße denkbar. Auch diese Maßnahme wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes untersucht. Auch dies ist kein Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
4. Weiteres		4.1) Ein Monitoring soll während des weiteren Planungsprozesses und der Umsetzung des Verkehrskonzeptes durchgeführt werden.	Der Vorschlag eines Monitorings wird aufgegriffen. Nach Bezug sollen u.a. wohnungswirtschaftliche und verkehrssoziologische Untersuchungen erfolgen.

Anmerkungen aus „Bürgerinitiative Wasserstadt Limmer – Positionsbestimmung März 2023“

Themengebiet	Anmerkung	Würdigung
1. Freiraum	1.1) Wird die Versorgung mit Erholungsflächen im neuen Stadtteil reichen, mit Kinderspielplätzen?	Es ist davon auszugehen, dass die Flächen angemessen dimensioniert sind, zumal die Freiflächen aufgrund ihrer Lage eine besonders hohe Aufenthaltsqualität bieten werden. Der angestrebte Versorgungsgrad mit Kinderspielplätzen (2,22m²/Einwohner) wird annähernd erreicht.
2. Städtebau / Dichte	2.1) Neue Größenordnung von 2.600 Wohnungen und damit bis zu 6.500 Einwohner*innen.	Es wurde dargestellt, dass die für sinnvoll und verträglich gehaltene BGF von 237.903 m² für den 2. Bauabschnitt, den 3. Bauabschnitt und die Denkmäler einer Zahl von 2.030 WE für die gesamte Wasserstadt entspricht.

	2.2) Durchschnittliche GFZ von 2,6. Die durchschnittliche GFZ von vergleichbaren Baugebieten in Hannover liegt zwischen 1,2 (Herzkamp) - 1,5 (Kronsrode und 1.BA Wasserstadt Limmer)	Die GFZ für sich genommen liefert keinen Anhaltspunkt für städtebauliche Qualität. Da sie sich ausschließlich auf das Wohnbauland bezieht und öffentliche Platz- und Grünflächen nicht berücksichtigt.
	2.3) Bei den aktuellen Planungen handele es sich um mindestens 240.000 m ² Geschossfläche für die weiteren Bauabschnitte.	Die aktuellen Planungen für den 2. Bauabschnitt Wasserstadt Limmer belaufen sich auf 193.600 m ² BGF. Für den 3. Bauabschnitt und die Denkmäler werden momentan Annahmen für die BGF getroffen. Dabei umfasst der 3. Bauabschnitt vsl. ca. 26.400 m ² BGF und die Denkmäler vsl. ca. 14.703 m ² BGF. Insgesamt umfassen die Planungen für die weiteren Bauabschnitte also vsl. ca. 234.703 m ² BGF.
	2.4) Maßlose Grundstücksausnutzung mit Folgen für: Minderwertige, dunkle, vor fremden Einblicken schlecht geschützte Erdgeschosswohnung auf Fußwegniveau und enge Straßenschluchten. Hitzefallen im Sommer, schlecht durchlüftete Innenhöfe mit dürftigen Baumbestand.	Selbstverständlich werden auf allen Bauflächen gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Dies wird im Bebauungsplan durch verschiedene Gutachten belegt.
	2.5) Geförderter Wohnungsbau sei nur in den am stärksten verdichteten ohne Bezug zum Wasser.	Die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus ist im Zusammenhang mit dem erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.
	2.6) Es werden in der Planung keine gemeinwohlorientierten Akteure beteiligt.	Das Planverfahren steht allen Interessierten zur Mitwirkung offen.
	2.7) Es könne passieren, dass die Investoren die nächsten 5 Jahre wegen der Baukrise nicht mit dem Bau beginnen.	Mutmaßungen sind nicht zu kommunizieren.
3. Verkehr	3.1) Erhöhter Autoverkehr auf der Wunstorfer Straße bedingt durch die erhöhte Wohnungsanzahl	Die Verkehrsbelastung der Wunstorfer Straße wird laut Gutachten bei Fertigstellung der Wasserstadt bei der Hälfte der Belegung in den 70er Jahren liegen.

4. Sonstiges	4.1) „Plangespräche“ seien ein fragwürdiges Format der „Bürgerbeteiligung“ wegen fehlender Öffentlichkeit, keine Pressebeteiligung, inhaltliche Defizite, keine Ergebnisoffenheit.	Die Plangespräche sind nur ein kleiner Teil des dargestellten umfangreichen Beteiligungsprozesses. Die Inhalte wurden im Anschluss in einer Bezirksratssitzung kommuniziert und unter reger Anteilnahme der Öffentlichkeit und im Beisein der Presse diskutiert. Die Verwaltung nimmt die Ergebnisse der Plangespräche ernst und dokumentiert in dieser Tabelle den Umgang mit den zahlreichen Anregungen.
	4.2) Der Bebauungsplan werde auf die Profitinteressen eines privaten „Konsortiums“ zugeschnitten.	Nein, entsprechend der Vorgaben des BauGB werden alle öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abgewogen.

Anmerkungen aus „BI Wasserstadt 16.05.2023 Offene Punkte Wasserstadt Limmer 2. Bauabschnitt“

Themengebiet	Anmerkung	Würdigung
1. Freiraum	1.1) Unterversorgung an Grün- und Erholungsflächen im Quartier	siehe Würdigung zur Anmerkung „Anmerkungen aus den Plangesprächen am 02.03. und 16.03.2023“, Nr. 1.1)
	1.2) Wie werden die aktuellen Erfahrungen z.B. mit der katastrophalen Ausgangsplanung des Uferparks im neu zu fassenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt? Bleibt es bei dem Konzept der „staatlich finanzierten Investorenplanung“?	Es ist ein Grundzug von Planverfahren, dass ständig auf neue Anforderungen zu reagieren ist. Dieses Konzept ist der Verwaltung nicht bekannt.
2. Städtebau / Dichte	2.1) Es fehle eine prüfbare und professionelle Flächenbilanz für den 2. Bauabschnitt und das südl. Baufeld (ehem. Conti-Parkplatz).	Da es aus den in der Drucksache dargestellten Gründen bisher keine Planung für die Flächen südlich der Wunstorfer Straße gibt, kann es dafür auch keine Flächenbilanz

		geben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1536 liegen alle Festsetzungsgrundlagen vor.
	2.2) Die Berechnung der Wohnungsanzahl und damit der zukünftigen Bewohner sollte in einer professionellen, städteplanerisch üblichen, prüfbaren Tabellenform erfolgen und nicht in unstrukturierter Textform.	Für das Festsetzen von Wohnungsanzahlen und die Zahl der zukünftigen Bevölkerung gibt es keine Rechtsgrundlage.
	2.3) Ein Konzept zur Einbindung gemeinwohlorientierter Bauakteure (z.B. Genossenschaften) liegt nicht vor. Wie soll das mittlere Preissegment im Mietwohnungsbau abgedeckt werden?	Zum Thema Baukosten siehe Antragspunkt 6 der DS. Ob ein Einbringen weiterer Akteure möglich ist, wird im Rahmen der wirtschaftlichen Angemessenheit im Zuge des städtebaulichen Vertrags verhandelt.
	2.4) Ein Konzept zur langfristigen Sicherung von sozial gebundenem Wohnraum nach Auslaufen der Mietpreisbindung liegt nicht vor.	Die Laufzeit von Belegrechtbindungen kann nicht in einer Ortssatzung (Bebauungsplan) geregelt werden.
	2.5) Eine Erläuterung zur systematischen Überschreitung des Regelabstandes der Niedersächsischen Bauordnung liegt nicht vor	Der zu erstellende Bebauungsplan wird in jeder Hinsicht, auch in Bezug auf die Abstände, der Vorgabe maximaler Rechtssicherheit folgen.
	2.6) Eine Auswertung des bisherigen geförderten Wohnungsbaus im 1. Bauabschnitt durch die Verwaltung liegt nicht vor. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus beträgt lediglich 13,2 % an der errichteten Wohnfläche. Ist die Bemessung des geförderten Wohnungsbaus über die Wohnungsanzahl bei offensichtlich eher kleinen Wohnungen der sachgerechte Maßstab?	Alle Fördervereinbarungen werden auf der Grundlage der geltenden Regelungen geschlossen.
3. Verkehr	3.1) Bei den „Plangesprächen“ wurden weitere Verkehrsuntersuchungen für die Wasserstadt angekündigt, die in ein umfassendes Verkehrskonzept für die Wasserstadt münden sollen. Das bleibt abzuwarten,	Der zu erstellende Bebauungsplan wird in jeder Hinsicht, auch in Bezug auf das Vermeiden von Abwägungsfehlern, der Vorgabe maximaler Rechtssicherheit folgen.

	um Abwägungsfehler im B-Planverfahren zu vermeiden.	
4. Sonstiges	4.1) Wie wird man im neu zu fassenden Städtebaulichen Vertrag mit dem Thema der Inflation der Baukosten umgehen? Wird an einer Indexierung entsprechend der Baukostenindizes gearbeitet? In welcher Höhe wurden Spekulationsgewinne des Eigentümers aus den Grundstücksverkäufen bisher abgeschöpft?	<p>Gesetzlich eröffnet, üblich und seitens der Stadt regelmäßig praktiziert ist die Möglichkeit der vertraglichen Vereinbarung mit Dritten zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind. Hierin bildet sich auch die Preisentwicklung ab. Auch die zulässige Übernahme städtebaulicher Maßnahmen durch Dritte - so z. B. Erschließungsleistungen im Erschließungsvertrag, Ausbau von Grünflächen oder Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen wird regelmäßig vertraglich vereinbart.</p> <p>Alle vereinbarten Leistungen müssen dabei „den gesamten Umständen nach angemessen sein“.</p> <p>Im Rahmen dieser und der sonstigen gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden sich auch die Regelungsgehalte des neu zu verhandelnden und abzuschließenden städtebaulichen Vertrags bewegen.</p> <p>Eine gemeindliche Wertabschöpfung ist kein zulässiger Regelungsgehalt, sie wurde und wird folglich auch nicht umgesetzt.</p>
	4.2) Wie ist die drohende Aushebelung und Diskreditierung von demokratischen Prozessen zu bewerten? Die Erweiterung des Planungsauftrages mit dem Ziel einer massiven weiteren Verdichtung erfolgte ohne politischen Auftrag und unter Missachtung politischer Beschlüsse (Ratsbeschluss 2015, Mitgliederentscheid der Grünen, Ergebnisse der Bürgerbeteiligung).	<p>In Planverfahren werden alle einschlägigen rechtlichen Vorgaben eingehalten. Dies kann gerichtlich überprüft werden.</p>

4.3) Offene Punkte zu den Altgebäuden: Sämtliche für die Abrissempfehlung der Verwaltung maßgeblichen Unterlagen müssen der Öffentlichkeit vorgelegt werden.

Es wird ein geeigneter Weg zum Verfügarmachen der erbetenen Information gesucht.