

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

- Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet mit WE-Zahl von 1.600 bis 1.800 mit gewerblichen Nutzungen -

- Entwicklung von
Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegender IV – geschossiger Bebauung im Kern und überwiegender V – geschossiger Bebauung aus Lärmschutzgründen am Stichkanal Linden sowie markanten Bauformen in Randlage zu den Kanälen und einer überwiegenden III –geschossigen Bebauung im Übergang zum Dorf Limmer für u.a. alter(n)sgerechte Quartiere, gemeinschaftliche Wohnprojekte, mit sozialer Mischung, gefördertem Wohnraum und einer nachhaltigen energetischen Quartiersentwicklung
- Mischgebieten an der Wunstorfer Straße für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie, Fitness- und Sporteinrichtungen sowie soziale Infrastruktur u.a. Quartierstreff, Stadtteilkultur
- Standorten für Kindertagesstätten
- Allgemeinen Grünflächen zur Strukturierung der einzelnen Bauabschnitte mit Sicherung von Spielplätzen, einem Bolzplatz, Freizeitaktivitäten am Wasser, Nachbarschaftsplätzen sowie einer öffentlichen Grünverbindung entlang der Uferbereiche der Kanäle und Sicherung eines Standortes für eine Gedenkorte zum ehemaligen Frauen - KZ der Continental Gummi-Werke in Limmer
- Sicherung und Erweiterung der Sportangebote bei Bedarf (Kanu-Club Limmer)
- einer schnellen Radverkehrsverbindung zwischen der Wasserstadt Limmer und der Innenstadt
- öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Wunstorfer Straße und einer umweltfreundlichen verkehrsberuhigten Erschließung innerhalb der Wohnquartiere mit Angeboten für Radverkehr, Carsharing und Elektromobilität
- einer Stadtbahnstrecke D-West mit enger Führung an der Wasserstadt vorbei und einer optimalen Anbindung durch einen Hochbahnsteig entsprechend dem Nahverkehrsplan (NVP) 2014 Region Hannover sowie
- einer neuen Buslinie für das Wasserstadtgebiet mit Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr

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 / westlich der Grundstücke Steinfeldstr. 2 – 10 (gerade).

Die nördliche Grenze bildet der Leineverbindungs kanal 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 Stadtbahnleise 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. Das Verfahren regeln die Drucksachen zu dem am 01.07.2008 geschlossenen Bodensanierungsvertrag und der Sanierungsplan zwischen der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG. (WLG), und der Landeshauptstadt Hannover sowie die gesetzlichen Bestimmungen. Ort und Umfang der Ordnungsmaßnahmen regeln der Bodensanierungsvertrag und der Sanierungsplan.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Anlass der Planung

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 und den dazugehörigen ehemaligen Parkplatz südlich 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. Seit Oktober 2013 hat sich die WLG mit der Unternehmensgruppe Braunschweiger Volksbank BraWo Projekt GmbH um die Entwicklungsgesellschaft GmbH (WLEG) erweitert. Teilflächen des Geländes, nördlich der Wunstorfer Straße, die die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft Verwaltung II mbH) seinerzeit am 14.12.2005 übernommen hatte, sind am 13.08.2014 von der HRG in den Grundbesitz der WLG GmbH&Co.KG übertragen worden. Eine Dreiecksfläche am Stichkanal Linden südlich der Wunstorfer Straße gehört dem Land Niedersachsen (Liegenchaftsfonds). 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.

Es muss damit gerechnet werden, dass die vollständige Entwicklung des gesamten Plangebiets mehrere Jahre dauern wird. Die Umsetzung der Planung soll im Osten des Plangebiets beginnen und damit an die bestehende Bebauung anschließen. Im weiteren Verfahren wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst für einen Teilbereich des Plangebiets verbindliches Baurecht geschaffen, da das gesamte Plangebiet in einzelne Bauabschnitte aufgeteilt werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1535 (Anlage 3a) würde dann in einzelne (Bau-) Abschnitte gegliedert, für die jeweils eigenständige Bebauungspläne aufzustellen wären. Hierüber muss zu gegebener Zeit der Rat der Stadt Hannover entscheiden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird mit der WLEG 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.

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. Der vom Rat am 13.10.2005 beschlossene städtebauliche Rahmenplan wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt. Aus dem Grund wurde der Verfahrensschritt einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.02. bis 13.03.2013 durchgeführt. Der erneute Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.1.2013. Das damalige Planungsziel war die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. 650 Wohneinheiten.

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 neue Wohnungsangebote für Hannover in den Stadtteilen Linden und Limmer, die durch Gründerzeitbebauung und Geschosswohnungsbau geprägt sind, schaffen und Neubürgern und Wohnungssuchenden aus Hannover Alternativen zum Umzug ins Umland bieten. Städtebauliches Ziel ist es auch, 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. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise, Miet- und Eigentumswohnungen ist die Nachfrage in stadträumlich qualitativ hochwertigen 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. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten und den jeweils vorhandenen Fördermöglichkeiten und –mitteln wird die Landeshauptstadt Hannover das Ziel, preiswerte Mietwohnungen bereitzustellen, im Planvollzug unterstützen.

Mit der geplanten überwiegenden Wohnbaunutzung ist die Sanierung des Geländes durch Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung der Baufelder und Sanierung des Bodens sowie der erhaltenswerten Bestandgebäude verbunden. Eine Umnutzung der Bestandsgebäude 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.

Für das Stadtgebiet Hannover wird für die Zukunft ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, das mit einer wachsenden Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum verbunden ist. In diesem Zusammenhang bietet das Wasserstadtgelände als größtes Entwicklungspotential im Stadtgebiet von Hannover die Chance, der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2013 in Abstimmung mit der Wasserstadt Limmer Entwicklungsgesellschaft GmbH (WLEG) für das zukünftige Wohngebiet mit bisher überwiegend verdichteter Reihenhausbebauung eine Neuausrichtung mit einer höheren Verdichtung und damit einem größeren Anteil an Geschosswohnungsbau eingeleitet.

Aus diesem Grund ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Im Februar 2014 wurde der Öffentlichkeit und den Gremien das weiterentwickelte städtebauliche Konzept mit einer höheren Verdichtung aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet von Hannover mit wachsender Bevölkerungsentwicklung vorgestellt. Das geänderte Konzept fand von den Bewohnern des Stadtteils Limmer wegen der daraus resultierenden höheren Bevölkerungszahl mit verdichteter Bebauung bis zu 2000 Wohneinheiten keine Zustimmung.

Die Verwaltung wurde u.a. durch einen Beschluss des Stadtbezirksrats (Nr.15-0455/2014) am 26.02.2014 und einem Rats-Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN (Nr.1381/2014) am 13.06.2014 beauftragt mit Ratsbeschluss am 29.01.2015, eine umfassende Bürgerbeteiligung für einen integrativen Planungs- und Umsetzungsprozess zur Entwicklung der Wasserstadt durchzuführen, sowie eine Anwaltsplanung mit Anlaufstelle im Stadtteil einzurichten und extern moderierte Informations- und Diskussionsveranstaltungen zur Erörterung der Ergebnisse unter anderem aus vorliegenden Gutachten durchzuführen sowie eine Internetseite zum Beteiligungsprozess einzurichten.

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess sollen bei den weiteren Planungen berücksichtigt und im Rahmen des formellen Verfahrens in den politischen Gremien beraten werden. Die genannten Beteiligungsformen sind vor dem formellen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu beginnen, während des Verfahrens weiterzuführen und auch nach Ende des formellen Verfahrens fortzusetzen.

Bürgerbeteiligungsprozess

Zur Beratung der betroffenen Akteure wurde daher für die 1. Phase vor Beginn des formellen Verfahrens ein weitreichendes Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt.

Nach einer Auftaktveranstaltung am 19. November 2014 wurden fünf Themenwerkstätten mit durchschnittlich 80 bis 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmern unter externer Moderation von November 2014 bis Februar 2015 durchgeführt, bei denen wichtige Fragestellungen zu den Themen Stadtteilentwicklung, Wohnen, Mobilität und Prozess diskutiert wurden. Bürgerinnen und Bürger Limmers und angrenzender Stadtteile, aber auch Interessierte der Wohngebietsentwicklung brachten ihre Ideen, Anregungen und Zielvorstellungen ein. Die letzte Planungswerkstatt fand am 4. März 2015 statt, bei der die Ergebnisse der vorangegangenen Werkstätten zusammengefasst wurden. Ergänzt wurden die Diskussionen durch den Onlinedialog, bei dem mehr als 170 Kommentare zu den verschiedenen Themen eingegangen sind (Anlage 4b – Zusammenfassung der Kommentare).

Das Ergebnis der ersten Phase der Bürgerbeteiligung ist ein umfangreicher Zielkatalog mit qualitativen Zielvorstellungen zur Planung der Wasserstadt. Bei der Planungswerkstatt im März wurden die Ziele über einen Meinungsbogen von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern (Anlage 4a) bewertet und gewichtet. Es gab eine deutliche Zustimmung der etwa 80 Teilnehmenden zu den formulierten Zielen. Sie thematisieren die Ausstattung der Wasserstadt mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung, die Attraktivität von Freiräumen und öffentlichen Räumen sowie Fragen der städtebaulichen Gestaltung z.B. im Übergang zum alten Dorf. Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau wird ebenso gewünscht, wie soziale und kulturelle Vielfalt in der Wasserstadt. Außerdem sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert werden. Im Bereich Mobilität geht es um die Begrenzung der Verkehrsbelastung für den heutigen Stadtteil. In diesem Zusammenhang ist eine gute ÖPNV-Anbindung eine zentrale Voraussetzung. Aber auch die Wunstorfer Straße soll hinsichtlich deren Nutzungs- und Aufenthaltsqualität verbessert und eine Trennwirkung verhindert werden. Viele Zielvorstellungen formulieren Anforderungen an ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept für die Wasserstadt selbst.

Der Fortsetzung der Bürgerbeteiligung im weiteren Planungsverfahren und dem Bekenntnis zu einer transparenten bürgerorientierten Planung wurde von den Bürgerinnen und Bürgern

unter den Zielvorstellungen die höchste Bedeutung beigemessen. Die Mehrheit der Teilnehmenden an der Planungswerkstatt sprach sich für ein funktional und sozial gemischtes Quartier mit einer moderaten städtebaulichen Dichte und einer viergeschossigen Bebauung im Kern aus.

Folgt der Rat diesem aus 102 Punkten bestehenden Zielkatalog mit einer im Schwerpunkt bestehenden IV-geschossigen Bebauung, dann ergibt sich daraus eine Anzahl von 1.600 - 1.800 Wohnungen für das gesamte Gebiet der Wasserstadt Limmer.

Mit dem im Wasserstadt-Dialog abgegebenen Meinungsbild über 102 Ziele zur Planung der Wasserstadt geht die Verwaltung überwiegend konform.

Zu einigen Punkten des Zielkatalogs sieht die Verwaltung noch eingehenderen Klärungsbedarf im weiteren Verfahren. Die Frage, ob die Haupteinfahrtsstraßen innerhalb des zukünftigen Wohngebietes in mehrere Teilabschnitte aufgeteilt oder geschwungen geführt werden muss, wird im Zuge vertiefender Planungen untersucht. Ob die Bestandsgebäude der ehemaligen Conti erhalten bleiben und somit einer neuen Nutzung zugeführt werden können, setzt ein positives Ergebnis der gegenwärtig laufenden toxikologischen Untersuchungen voraus. Ob ein Anstieg der Mieten durch eine Mietpreisbremse für Limmer zum Zuge kommt, hängt davon ab, ob das Land Niedersachsen Hannover insgesamt oder Linden-Limmer als Satzungsgebiet für eine Mietpreisbremse anerkennt. Vorfestlegungen zur verkehrlichen äußeren Anbindung des Gebiets für den öffentlichen Verkehr (ÖV), dem Radverkehr etc., können nicht vertragliche Regelungen sein, sondern müssen vom Rat als Antrag beschlossen werden bzw. die geforderten Zubringerbusse aus Gebieten der Wasserstadt hin zur Wunstorfer Straße sollten ggf. Übergangsweise durch eine Buslinie aus der Wasserstadt zu einem Endpunkt in Hannovers Westen entbehrlich sein. Hinsichtlich der im Zielkatalog geforderten stellplatzfreien Wohnstraßen und dezentral angeordneten Quartiersgaragen sollten nach Auffassung der Verwaltung das Parken vor der Tür (wichtig für mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger), das Parken in Tiefgaragen (zur Entlastung der öffentlichen Räume) im weiteren Planungsfortschritt noch einmal eingehender untersucht und erörtert werden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses wurden von der Verwaltung vier Themenkarten (Anlage 3b-3e) zu Städtebau | Gebäudehöhe, Städtebau | Infrastruktur, Freiraum und Mobilität Verkehr entwickelt, die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB darstellen und die Grundlage für die weitere Planung der Wasserstadt bilden.

Nach der ersten Vorstellung bei der Abschlussveranstaltung am 14. April 2015 wurden die Themenkarten neben dem Online-Dialog zur Wasserstadt auf einer Feedbackveranstaltung am 12.05.2015 noch einmal zur Diskussion gestellt. Die zusätzlichen Anregungen, die daraus hervorgingen und die formulierten Kommentare aus dem Online-Dialog, wurden in den Themenkarten mit aufgenommen. Weitere inhaltliche Ergänzungen, die nicht darstellbar sind oder schon die tiefergehende Planungsphase betreffen, werden ebenfalls in Zuordnung zu den Themenkarten textlich ergänzt.

Themenkarte Städtebau | Gebäudehöhe (Anlage 3b)

Dem Wunsch der Bürger, eine überwiegend viergeschossige Bebauung für die Wasserstadt anzustreben, wird im Wesentlichen entsprochen. Am Stichkanal Linden ist eine Abweichung mit einer überwiegenden 5-geschossigen Bebauung aus Lärmschutzgründen durch die nahegelegene Güterumgehungsbahn begründet. Zum Schutz der Wohngebiete ist als aktiver Lärmschutz eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand auf der Ostseite der Bahngleise vorzusehen, die in der Themenkarte markiert ist. Dazu liegen Aussagen von schalltechnischen

Untersuchungen vor (s. dazu S. 11 Ersteinschätzung Umweltbelange). Für die Umsetzung dieser Maßnahme bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Entwicklungsträger. Darüber hinaus sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Die zum alten Dorf Limmer abweichende 3-geschossige Bebauung soll die Maßstäblichkeit wahren und einen angemessenen Übergang gewährleisten. Die an die beiden Kanäle angrenzende Bebauung kann markante Bauformen prägenden Charakters haben, die den Wasserbezug in einer besonderen Bauweise akzentuiert, sowie die Besonderheit der Nähe zum Landschaftsraum herausgestellt.

Als Identifikationsmerkmal wird der Conti-Turm mit seiner Fernwirkung durch ca. 50 m Höhe, als Standortmerkmal und Industriedenkmal besonders herausgehoben. Dies gilt ebenfalls für die Altgebäude am Stichkanal, die die Ursprungsbebauung des ehemaligen Industriestandortes widerspiegeln und ebenfalls erhalten bleiben sollen. Die Kirche St. Nikolai (ca. 37 m Höhe) dient als Identifikationsmerkmal für das alte Dorf Limmer, die nach den Vorstellungen der Bürger mit dem Conti-Turm durch Blickbeziehungen in Verbindung gebracht werden soll. Deshalb sind in der Darstellung besonders hervorzuhebende Blickbeziehungen grafisch betont worden. Dies trifft ebenfalls für die Blickbeziehung in der nördlichen Grünverbindung zwischen den beiden Kanälen am deutlichsten zu, sowie der Blick am Ende der Geländespitze, an der sich beide Kanäle verbinden. Diese Bereiche gilt es in der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen, um die Lage des zukünftigen Wohngebietes am Wasser stärker zu verdeutlichen. Ziel ist es auch, das vorhandene südliche Quartier der Wunstorfer Straße mit dem nördlich gelegenen zukünftigen Wohnquartier zu vernetzen.

In der Feedbackveranstaltung wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass in der Themenkarte bei der Darstellung „überwiegend viergeschossig“ nicht klar erkennbar ist, wo die geplanten Einfamilien- und Reihenhäuser angesiedelt werden sollen. Außerdem wurden unterschiedliche Standpunkte zu der Siedlungskante eingebracht, hinsichtlich einer geschlossenen Stadtkante, die die Uferbereiche durch Verschattung unattraktiv macht oder die Sinnhaftigkeit einer markanten Stadtkante hinterfragt. Es wurde auch der Wunsch nach Blockstrukturen geäußert sowie einen Bürgerpark im Übergangsbereich zum alten Dorf anzulegen. Einzelne Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben ihre Sympathie für durchaus vier achtgeschossige Gebäude geäußert. Diesen Hinweisen wird in den weiteren Bebauungsplanverfahren nachgegangen, da im derzeitigen Verfahren die allgemeinen Ziele und Zwecke Inhalt sind.

Themenkarte Infrastruktur (Anlage 3c)

In dieser Themenkarte wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur schwerpunktmäßig dargestellt. Das Zentrum des Geländes wird durch eine Infrastrukturachse verdeutlicht, die als geforderte „soziale Mitte“ in Form eines zentralen Quartierstreffpunkts attraktiv gestaltet werden soll. Das vielfältige Angebot soll Stadtteilkultur, Wochenmarkt, Handel (z.B. Nahversorger), Gastronomie (z.B. Cafés) sowie Sport- Fitnessseinrichtungen, eine Turnhalle bei Bedarf umfassen. Zu großen Teilen soll dies im zentralen Bereich in der Erdgeschossenebene umgesetzt werden, aber auch in den bestehenden Altgebäuden, wenn die zurzeit noch kontaminierten Altgebäude nachgenutzt werden können. In einem beauftragten Gutachten für einen Nahversorgungsstandort in dem neuen Wohngebiet Wasserstadt Limmer wurden verträgliche und nachhaltige Flächengrößen und die Sortimentsauswahl untersucht. Aussagen dazu stehen in Abhängigkeit mit der angestrebten Einwohnerzahl und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Je nach der zukünftigen Bewohnerdichte und Wohneinheitenzahl sind zwei bis drei Kindertagesstätten erforderlich. Die genauen Standorte werden in der weiteren Planung

bestimmt. Die nordwestliche Spitze des Geländes als zentraler Anziehungspunkt bedarf besonderer, noch fest zu legenden öffentlich zugänglichen Einrichtungen. Sie wird aber als besonderer Bereich schon in der grafischen Darstellung hervorgehoben.

Die Umsetzung eines vielseitigen und attraktiven Quartierszentrums hängt jedoch von der Anzahl an Wohneinheiten und Einwohnerinnen und Einwohner ab. Je kleiner die Zahl der Wohneinheiten, desto geringer ist die Möglichkeit, dass eine lebendige Mitte entstehen kann, da die hohen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen in Relation zum Bevölkerungsaufkommen stehen muss.

In der Feedbackveranstaltung wurden weitere Hinweise gegeben, u.a. dass die Nahversorgungangebote in der Wasserstadt nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für die Alt-Limmeraner genutzt werden sollen. Dies ist in der Themenkarte durch die "Achse für Infrastruktur", die zu beiden Seiten eine Pfeilausrichtung aufweist, dargestellt. Diese "Infrastrukturachse" ist schwerpunktmäßig im Bereich der Haupteinfahrungsstraße angesiedelt, da sich nur in belebten, fußläufig zugänglichen Lagen, Handel und Gastronomie trägt. Dies trifft ebenso für Stadtteilkultur und Kleingewerbe zu. Eine gewünschte Turnhalle setzt eine umfangreiche Prüfung voraus und ist im weiteren Verfahren zu klären. Der Platz am Conti-Turm ist in der Themenkarte Freiraum verortet.

Themenkarte Freiraum (Anlage 3d)

Das Thema Freiraum wurde von den Bürgerinnen und Bürgern breit diskutiert. Die Gründe sind offensichtlich. Das Areal war nach dem Abriss der überwiegenden Industriegebäude frei zugänglich und wurde von vielen Stadtteilbewohnern zur Naherholung genutzt.

Die im Flächennutzungsplan 2012 beschlossenen vier Grünzüge („Grünfinger“), die das Gelände der Wasserstadt von Nord nach Süd strukturieren, bleiben weiterhin als wesentlicher Bestandteil der Planung erhalten. Ebenso werden die vom Rat beschlossenen Abstände der Bebauung (Städtebaulicher Rahmenplan 2005) zu den Uferzonen des Leineverbindungskanal weiterhin eingehalten. In der Themenkarte Freiraum sind die Grünzüge als dunkel- und hellgrün gestrichelte breite Pfeile markiert. In diesen Grünzügen sind beispielsweise wohnungsnah Kinderspielbereiche integriert. Die Uferwege, die die Wasserkante begleiten und öffentlich zugänglich sein sollen, sind durch grüne Kreise dargestellt. Die schmalen grünen gestrichelten Linien mit Pfeilen sollen wichtige Wegebeziehungen zum Dorf und zu den Kanälen hervorheben. Die runden Symbole sind an den Stellen platziert, die Freizeitaktivitäten besondere Aufmerksamkeit schenken. Hierzu gehören vor allen Dingen das Erlebnis am Wasser z.B. das Sonnendeck und der Badesteg. Hinzu kommen aber u.a. mit dem Bolzplatz auch Angebote für Kinder und Jugendliche.

Der Forderung der Bürgerinnen und Bürger, attraktive öffentliche Stadtplätze mit individuellem Charakter und unterschiedlichen Qualitäten anzubieten, wird mit zwei Nachbarschaftsplätzen, einem Platz am historischen Gebäude und dem zentralen Platz im Eingangsbereich des Wasserstadtgeländes entsprochen. Die endgültige Gestaltung mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten wird aber erst bei der weitergehenden Planung thematisiert. In diesem Planungsstadium geht es zunächst darum, Bereiche zu nennen, die öffentlich nutzbar sind. Die Zugänglichkeit des Conti-Turms als Identifikationsmerkmal soll durch die Anlage eines Freiraums um den Turm ermöglicht werden. Ebenso wird ein Gedenkort für das ehemalige Frauen-KZ in der Grünfläche im Übergang zum Dorf Limmer vorgehalten.

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, 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.

In der Feedbackveranstaltung wurden Anmerkungen aus dem Online-Dialog erneut vorgebracht und berücksichtigt wie z.B. den Badesteg nicht am Nordufer aus Gründen der Trainingsstrecke des Kanu-Clubs anzusiedeln. Ob Badestellen offiziell angelegt werden können, bedarf der noch ausstehenden Abstimmung und eventuellen Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Dieses und weitere Hinweise wie Schutz der Kinderspielplätze am Wasser, Umgang mit den Altgebäuden, Größe / Nutzung des "Zentralen Platzes", Ausgestaltung der Grünbereiche an den Ufern sowie der Grünfinger sind der weiteren Konkretisierung der Planung vorbehalten.

Themenkarte Mobilität (Anlage 3e)

In der Themenkarte Mobilität Verkehr ist das Konzept der LHH, das als Stellungnahme zur Erschließung der Wasserstadt Limmer mit ÖPNV Maßnahmen zum Nahverkehrsplan (NVP) 2014 an die Region Hannover abgegeben wurde, enthalten. Dazu gehört eine möglichst enge Anbindung an die Stadtbahnstrecke D-West. Sofern planerisch und wirtschaftlich realisierbar soll die Stadtbahnstrecke D-West eng an der Wasserstadt vorbeigeführt und durch einen Hochbahnsteig optimal angebunden werden. In der Themenkarte wird die vorhandene Stadtbahnlinie 10 und die davon abzweigende (gestrichelte) Linie 12 dargestellt.

Das Angebot für den öffentlichen Nahverkehr erfolgt derzeit über die bestehende Regio-Bus Linie 700 mit Haltestelle Steinfeldstraße, die mit dichtem Fahrplankontakt an die Innenstadt Hannovers anbindet und die geplanten ersten drei Bauabschnitte der Wasserstadt unmittelbar erschließen würde. Die bestehende Stadtbahnlinie 10 mit Haltestelle Brunnenstraße bietet eine zusätzliche Anbindung für das Plangebiet mit einer Entfernung bis zur Mitte des 1. Bauabschnitts von ca. 600 m.

Die RegioBus Linie 700 soll in Ahlem (Endpunkt "Ahlem" bzw. "Ahlem Nord") gebrochen werden, um eine Doppelschließung zu vermeiden. Dieser Vorschlag folgt der Empfehlung aus dem in Auftrag gegebenen verkehrlichen Untersuchung zum Mobilitätskonzept Wasserstadt Limmer.

Eine neue Buslinie soll danach das gesamte Wohngebiet Wasserstadt Limmer entlang der Haupteerschließungsstraße mit einer noch zu definieren Wendeschleife erschließen. Der Anschluss an die Stadtbahnlinie 10 befindet sich noch in Untersuchung, mögliche Anschlusspunkte wären entweder die Haltestelle Tegtmeyerstraße oder der Hochbahnsteig Wunstorfer Straße. Die neue Buslinie und deren Verlauf innerhalb des Wohngebietes mit einer alternativen Erschließung sind durch eine gestrichelte Linie in der Themenkarte enthalten.

Der Forderung aus der Bürgerschaft, auch eine Brücke für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer über den Stichkanal vorzusehen, um die Anbindung an Ahlem sicher zu stellen, ist als Option in der Themenkarte im Bereich nördlich der Altgebäude dargestellt. Ein zurzeit noch in Varianten untersuchter Verlauf einer Radschnellwegeverbindung zwischen der Wasserstadt und der Innenstadt, die über die neue Brücke führen und nord-westlich und östlich entlang des Leineverbindungskanal verlaufen würde sowie eine Radwegführung durch das geplante Wohngebiet mit Anschlüssen an die Umgebung, werden in der Themenkarte entsprechend verdeutlicht.

Für den Individualverkehr wird eine Tempo 30-Zone im Bereich der Wunstorfer Straße zur Einmündung ins Wohngebiet bis zur Sackmannstraße vorgeschlagen. Die Umsetzung trotz Status als Bundesstraße wird zurzeit geprüft, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es sind in dem Bereich zwei zusätzliche Ampelanlagen geplant.

In Nord-Südrichtung übernimmt die Planstraße (Schleusenweg) im zukünftigen Wohngebiet 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 Leineverbindungskanals liegenden Sport- und Kleingartenanlagen. 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.

Um insgesamt ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu entwickeln, könnte der Einmündungsbereich Wunstorfer Straße zum Schleusenweg als "Shared Space" gestaltet werden, der alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gleich berechtigt. Es sollen außerdem Bereiche für Carsharing, Elektromobilität, Fahrradgaragen und Fahrradstationen vorgesehen werden. Ziel der Mobilitätskenngrößen für eine innovative, zukunftsfähige Mobilitätsversorgung der Wasserstadt Limmer liegt nach Angaben der verkehrlichen Untersuchung eines extern beauftragten Verkehrsgutachters der angestrebte Modal Split bei jeweils 25 % für ÖPNV (Bus und Bahn) sowie Fuß- und Radverkehr. Zur Verbesserung der äußeren Erschließung der Wasserstadt Limmer und der bereits bestehenden Verkehrssituation muss ein zusätzlicher Fahrstreifen zwischen dem Anschluss Linden Nord und Schwanenburgkreuzung vom Land Niedersachsen gebaut werden, um das vorhandene und zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Der Bau wird unter Voraussetzung des Baurechts und der Finanzierbarkeit voraussichtlich 2018 fertiggestellt sein.

In der Feedbackveranstaltung wurden auch zur Themenkarte Mobilität Verkehr Hinweise (z.B. Klappbrücke für Fahrrad- und Fußgängerbrücke, Breite des Radschnellweges, 0,5 Stellplätze je WE) gegeben, die aber überwiegend erst bei der weiterführenden Konkretisierung der Planung untersucht und nach entsprechendem Ergebnis berücksichtigt werden.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Pflanzen und Tiere

Der Landschaftsrahmenplan (1990) enthält eine Biotopkartierung für das gesamte Plangebiet. Hier wurden insbesondere in den Randbereichen am Kanal wertvolle Biototypen 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. Der Umfang der Sanierung und das Verfahren wurden 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 stadtweite 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 (NO₂), Benzol (C₆H₆) 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.

Im Jahr 2014 wurden von einem extern beauftragten Büro die Auswirkungen der geplanten Bebauung des neuen Wohngebietes Wasserstadt Limmer auf der Grundlage des 2014

erstellten städtebaulichen Konzeptes auf die lokalklimatische Situation untersucht. Anhand eines dreidimensionalen Klimamodells FITNAH sind das Kaltluftströmungsfeld, der Kaltluftvolumenstrom sowie die Lufttemperatur in der Nachtsituation einer neutralen Wetterlage im Sommer für den früheren (1999 Industriegebiet), derzeitigen Bebauungszustand sowie dem Planszenario 2030 ausgewertet worden. Außerdem ist die Lage und Größe des Planareals hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung des Luftaustauschprozesse und der Durchlüftung der bestehenden Siedlungsflächen bewertet worden. Daraus ergibt sich, dass sich die geplanten Grünachsen innerhalb des Wohnquartiers als gut durchlüftete Abstandsflächen abzeichnen und auch für eine ausreichende Durchlüftung der direkt im Südosten angrenzenden Bestandsflächen sorgen. Eine wirksame Kaltluftströmung bleibt hier auch im Zukunftsszenario 2030 (nach Abschluss der Bebauung für das Gesamtgebiet – Stand städtebauliches Konzept von 2014) erhalten. Die Untersuchung verdeutlicht die siedlungsklimatischen Funktionszusammenhänge im Umfeld der Wasserstadt Limmer. Die Bebauung nördlich der Wunstorfer Straße wird von Kalt-/Frischluft versorgt, welche innerhalb der Leineniederung entsteht. Südlich der Wunstorfer Straße erfolgt ein Einwirken von Kalt-/Frischluft aus den Grünflächen im Bereich Zum Schleusengrund. Bei der Simulation im Untersuchungsraum sind die stärksten Auswirkungen auf den nächtlichen Luftaustausch mit der baulichen Veränderung von 1999 bis 2014 zu beobachten. Bis zum Zeithorizont 2030 verändern sich Lufttemperatur und nächtliches Strömungsfeld vor allem innerhalb der Planfläche selbst. Der Luftaustausch im näheren Umfeld der Wasserstadt Limmer wird durch die Bebauung zwar beeinflusst, aber nicht nachhaltig beeinträchtigt. Grünkorridore innerhalb der zukünftigen Bebauung haben eine Funktion als Kalt-/Frischluftschneisen. Unter der zugrunde gelegten Flächenkulisse sind die mit dem Bau der Wasserstadt Limmer einhergehenden Nutzungsänderungen aus klimaökologischer Sicht als unbedenklich einzuschätzen.

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 Leineverbindungskanaals ist die Leineau als FFH-Gebiet ausgewiesen. 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 Wunstorfers 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.

Zur Erzielung einer Optimierung der Lärmwerte wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für die Modellrechnung wurde die Bebauung entlang des

Stichkanals und im Bereich des Bauabschnitts an der Spitze geändert, in dem die Zwischenräume der Gebäude am Stichkanal verringert und die Gebäude um ein Staffelgeschoss erhöht wurden. Die innen liegenden Gebäude der Grundstücksspitze erhielten eine Nord-Süd-Ausrichtung. In der Berechnung flossen die heutigen und prognostizierte Lärmbelastung des Verkehrs der Wunstorfer Straße sowie des schienenbezogenen Güterverkehrs ein.

Eine Wohnbebauung entlang des Kanals erfordert Maßnahmen zum Schallschutz. Die Einhaltung von 49 dB(A) nachts auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann selbst bei Lärmschutzwänden von 10 m Höhe entlang der Bahntrasse nicht erreicht werden.

Für die Einhaltung von 59 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf allen Gebäudeseiten ist eine Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe über Schienenoberkante und deren Verlängerung nach Süden (Länge gesamt von ca. 1.100 m) notwendig. Hierdurch kann tagsüber bis auf die Gebäude im Nahbereich der Wunstorfer Straße der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete und weitestgehend auch der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete jedoch an fast allen Gebäudefassaden überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird nachts nur vereinzelt an lärmabgewandten Gebäudeseiten in einiger Entfernung zur Bahntrasse eingehalten. Größtenteils liegen die Beurteilungspegel nachts zwischen 49 und 54 dB(A). Im Nahbereich der Bahntrasse werden sogar Beurteilungspegel zwischen 54 und 60 dB(A) erreicht. Die Schwelle von 60 dB(A) nachts wird an fast allen Gebäudefassaden unterschritten. Lediglich einzelne Fassaden im Nahbereich der Wunstorfer Straße liegen darüber.

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.

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. Dem gegenüber stehen die weiteren vorhandenen mit Schadstoff (z.B. Nitrosamine) belasteten Gebäude, die noch nicht saniert

sind. Der Gebäudezustand mit der Schadstoffbelastung des Mauerwerks ist aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzungen verursacht worden.

Im östlichen Teil des Plangebietes war gegen Ende des Krieges ein Konzentrationslager für Zwangsarbeiterinnen angelegt worden. Durch einen Gedenkort in der öffentlichen Grünfläche soll an das ehemalige Frauen KZ erinnert werden. Zurzeit wird eine Prospektion in dem Bereich durchgeführt, um eventuell noch vorhandene Spuren ehemaliger Lagergebäude archäologisch freilegen zu können.

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 wären die belasteten Anteile zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Material kann in der Trenn- und Signalschicht des Höhenmodells eingebaut werden. Dies ist 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).

Im Jahr 2014 wurde für das Baugebiet Wasserstadt Limmer ein Gutachten für nachhaltige Energiekonzepte im Auftrag der Stadtverwaltung erstellt und verschiedene Varianten zur Wärmeversorgung berechnet. Die Themenstellung beinhaltet, welche Energieversorgung für welche Energiestandards zur Wasserstadt Limmer ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist. Berücksichtigt wurden sowohl die zukünftig zu erwartenden energetischen Standards nach EnEV und KfW als auch ökologische Standards der Stadt Hannover. Ein hohes CO₂ Einsparpotenzial durch Bau von Passivhäusern in kompakter Bauweise ist möglich. Es liegt von energycity inzwischen ein Konzept für eine unverbindliche Aussage zum Fernwärmeanschluss des Wasserstadtgeländes über die mögliche Anschlussleistung und die notwendigen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen vor. Die Untersuchung berücksichtigt auch den Ratsauftrag der Stadt Hannover, ein Baufeld für Plus-Energie-Häuser in Passivhaus-Bauweise festzusetzen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Ergebnisse konkretisiert.

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

Im **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (1990) ist 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 Stadteilpark am Wasser prädestiniert. Demgegenüber steht die besondere Lagegunst am Stichkanal Linden zur Entwicklung eines zentralen, gut erschlossenen und Ressourcen schonenden Siedlungskonzeptes.

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 fachgerecht saniert oder abgebrochen.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Das Industriegelände war nahezu komplett versiegelt. Mit dem Planungsziel für das zukünftige Wohngebiet vorrangig mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie verdichteten Einfamilienhausbau mit gewerblicher Nutzung und einem durch öffentliche Grünflächen und private Freiflächen strukturierten Gebiet vorzusehen, ergibt sich eine deutliche Entsiegelung selbst nach vollständiger Herstellung des geplanten Wohngebietes.

Kosten

Ein Teil der entstehenden Kosten wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans von der Eigentümerin, der WLEG, getragen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. 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
Mai 2015

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.12 / 20.05.2015