

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
In die Kommission Sanierung
Limmer

Nr. 0842/2005

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Conti Limmer - Information zum Sachstand Rahmenplanung

Im Herbst 2004 hat die Verwaltung der Sanierungskommission Limmer und dem Stadtbezirksrat 10 den Rahmenplan zur städtebaulichen Entwicklung für das Conti-Gelände vorgelegt. Mit der Drucksache 15 - 2574/2004 (identisch mit der DS 2438/2004) haben hierzu die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/ Die Grünen einen gemeinsamer Antrag vorgelegt, der in Teilen eine Änderung der Darstellungen des Rahmenplanes fordert.

Zur Zeit wird der Rahmenplan durch die Wasserstadtgesellschaft Limmer (WSL) überarbeitet. Die überarbeitete Fassung soll den Gremien noch vor der Sommerpause diesen Jahres zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Mit dieser Informationsdrucksache möchte die Verwaltung den derzeitigen Diskussionsstand in Hinblick auf die Inhalte und Forderungen zum o.g. Antrag darstellen. Zur besseren Übersicht ist der o.g. Antragstext den jeweiligen Punkten nocheinmal (*kursiv*) vorangestellt.

1. *Der von der Verwaltung dargelegten Entwicklung des Contigeländes in vier Bauabschnitten wird zugestimmt.*

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

Im Bereich der Leine (östliches Plangebiet vom Altenheim bis zur Schleusenbrücke) wird der Grünbereich auf eine Breite von 40 m zwischen Wasserkante und Grundstücksgrenze festgelegt, um z. B. Fuß- und Radwege, Bänke und öffentliche Aufenthaltsräume zu ermöglichen.

Im Bereich der Geländespitze (Leine-Abstiegskanal & Stichkanal Linden) wird der Grünbereich auf eine Breite von 15 m zwischen Wasserkante und Grundstücksgrenze festgelegt. Im Rahmenplan bereits enthaltene Erweiterungen bleiben unverändert.

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.

Zu 2)

Aufgrund der Anregungen des Antrages überarbeitet die Wasserstadtgesellschaft Limmer (WSL) derzeit den vorliegenden Rahmenplan aus August 2004. Zu den unter Punkt 2 aufgelisteten Änderungswünschen möchte die Verwaltung jedoch folgende grundsätzliche Anmerkungen geben:

Generell herrscht die Auffassung, dass die Veränderung hinsichtlich der geplanten Bebauung (Einfamilienhäuser statt Geschosswohnungsbau) und die damit verbundene erheblich geringere Einwohnerzahl (rund 600 WE statt bisher rund 1000 WE) eine Erhöhung der Gesamtgröße der öffentlichen Grünflächen nicht rechtfertigt. Ein deutliches Mehr an öffentlichem Grün gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf hält die Verwaltung deshalb für nicht vertretbar.

(Städtebaulicher Wettbewerb: Uferzone 20.000 qm / Rahmenplan Stand August 2004: Uferzone ca. 16.600 qm zuzüglich zentrale Grünfläche ca. 6.300 qm = ca. 23.000 qm)

Der vorgesehene Grünstreifen von 22 m ermöglicht eine absolut konfliktfreie Anlage von getrennten Fuß- und Radwegen (z.B. je 3 m breit), die gleichzeitig noch durch einen Grünstreifen voneinander getrennt sein können.

Der geplante 22 m breite Grünstreifen entlang des Ufers befindet sich auf der Nordseite des Geländes und ist, aufgrund der damit verbundenen nur begrenzten Besonnungszeit, nur von geringer Aufenthaltsqualität. Eine generelle Aufweitung dieses nach Norden ausgerichteten Grünstreifens von 22 m auf ca. 40 m (bis zur

Schleusenbrücke) erscheint allein aus diesem Gesichtspunkt wenig zweckdienlich. Aus grünplanerischer Sicht stellt eine Grundfläche von ca. 350 m x 40 m zudem einen ungünstigen Zuschnitt für eine Parkanlage dar. Eine qualitätvolle Bepflanzung (sowohl gestalterisch als auch ökologisch) ist bei einer Breite von 40 m (abzüglich Fuß- und Radweg mit Mittelstreifen) kaum umsetzbar.

Aus Sicht der Fachverwaltung ist die Anlage des vorgesehenen 22 m breiten Grünstreifens mit Fuß- und Radweg, der sich dann aber an den Wegeinmündungen aus dem Wohngebiet in Höhe Stockhardtweg und Schleuse jeweils stark aufweitet, wesentlich zweckmäßiger. Hier waren im Wettbewerbsentwurf im Westen noch eine Kindertagesstätte und im Osten noch eine Wohnbebauung vorgesehen, diese hätten den Uferpark in seiner Nutzung erheblich eingeschränkt.

Auch die Anlage eines attraktiven Spielplatzes ist innerhalb eines 40 m breiten Streifens nicht optimal möglich. Ein Spielplatz sollte grundsätzlich zentral zu neu entstehenden Wohnnutzungen angeordnet werden. Dieses Kriterium erfüllt die Randlage des Uferstreifens nicht. Deshalb wird aus Sicht der Verwaltung die im Rahmenplan vorgeschlagene Alternative in zentraler Lage bevorzugt (3. BA westlich des Schleusenweges).

Für die verbleibenden Uferstreifen fordert der Antrag eine zusätzliche Aufweitung (auf 15 m). Die Verwaltung wird empfehlen, diesem Antrag nicht zu folgen. Eine Erweiterung der restlichen Uferflächen auf 15 m führt zu erheblichen Einschränkungen für die beauftragten Bauflächen. Die dann verbleibenden Baufelder wären von den Zuschnitten kaum vermarktbar, das städtebauliche Konzept müsste grundsätzlich überarbeitet werden.

Die im Rahmenplan dargestellte öffentliche Grünfläche in der Geländespitze wird als ausreichend erachtet.

Anstelle einer generellen Aufweitung der Uferstreifen ist aus Sicht der Verwaltung und der WSL eine Konzentration der Grünflächen in zentraler Lage zweckmäßiger. Mit Rücksicht auf die historischen Gebäude ist dabei auch eine Verlagerung von Teilen der zentralen Grünflächen im 3. BA denkbar.

Für die prägenden Gebäude westlich des Schleusenweges (3. BA) prüft die Wasserstadt derzeit verschiedene Varianten zum Erhalt bzw. Teilerhalt. Eine

Variante sieht u. a. den Erhalt einer Fassade vor, die gleichzeitig Abgrenzung für einen möglichen Spielplatz sein kann. Die Verwaltung prüft derzeit, inwieweit diese vorgestellte Variante finanziell realisierbar ist.

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

Die geplante Verbindung Sackmannstr./Schleusenweg wird überarbeitet zugunsten einer gefälligeren städtebaulichen Lösung, die Fußgängern und Radfahrern gerecht wird. Die im vorgelegten Rahmenplan quadratischen Plätze entlang des Weges werden als ungeeignet angesehen. Eine Sichtbeziehung zwischen Kirchturm im alten Limmer und dem Wasserturm auf dem Conti-Gelände ist erwünscht.

Hinsichtlich des Standortes des Supermarktes wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit einer Verlagerung nach Westen in den (städtischen) Teilbereich Schleusenweg/Basisstr. – ggf. unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude – zu prüfen.

Zu 3 / erster Absatz

Die geplante Verbindung Sackmannstraße/Schleusenweg wird entsprechend des Antrages durch die Wasserstadt überarbeitet. Ziel der Überarbeitung sollte aber weiterhin eine Beibehaltung der klaren und geometrischen Grundstruktur des Gesamtentwurfes bleiben.

Zu 3 / zweiter Absatz

Hinsichtlich des Supermarkt-Standortes folgen Wasserstadt und Verwaltung bereits dem Vorschlag des Antrages. Die Verwaltung hat in diesem Zusammenhang erste Gespräche mit möglichen Betreibern und Investoren geführt, um das grundsätzliche Interesse an einer solchen Fläche am Markt abzufragen. Ergebnis: die Fläche für den Verbrauchermarkt wird nach Westen, direkt an die Wunstorfer Straße verschoben. Soweit möglich wird der vorhandene Gebäudebestand in die Neuplanungen einbezogen, so dass auch die heutige Baukante an der Wunstorfer Straße erhalten werden könnte. Eine zentrale Parkplatzzufahrt, unter Aufgabe einer weiteren KFZ-Anbindung des angrenzenden 1.BA, bietet sich über die ehemalige Werkszufahrt der Conti an. Die Darstellungen des Rahmenplanes werden entsprechend angepasst.

Mit der hier dargestellten Verschiebung des Standortes für Einzelhandel verzichtet

Mit der hier dargestellten Verschiebung des Standortes für Einzelhandel verzichtet die WSL auf die Vermarktung einer eigenen Fläche für einen Supermarkt.

- 4.) *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 (Künstler und/oder Loft`s) 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. – Auch eine Nutzung zu Wohnzwecken soll dabei nicht ausgeschlossen werden.

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. Exelsior – nicht beeinträchtigen.

Zu 4)

Die Wasserstadt ist bemüht, die erhaltenswerten Gebäudebestände soweit möglich vor weiterem Verfall und Vandalismus zu sichern und ist deshalb dem Thema Zwischennutzung grundsätzlich positiv gegenüber eingestellt. In diesem Zusammenhang wurden durch die WSL auch schon erste Gespräche mit potentiellen Interessenten geführt. Diese konnten aber bisher leider nicht zu konkreten Abschlüssen gebracht werden.

Es wird angestrebt, noch im laufenden Jahr mit der WSL eine Einigung hinsichtlich der erhaltenswerten und erhaltensfähigen Gebäude zu erzielen. Diese sollen dann gezielt gesichert werden. Die Wasserstadt wird hierzu in Kürze Vorschläge unterbreiten.

Zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen: Für das Gelände gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20, der hier Industriegebiet festsetzt. Die Genehmigung anderer Nutzungen wie z.B. Wohnen, Einzelhandel oder Ähnliches setzen deshalb zwingend die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes voraus.

Aber auch mögliche Zwischennutzungen müssen das bestehende Bauordnungs- und Bauplanungsrecht beachten, d.h. solange kein neues Baurecht geschaffen wird,

und Bauplanungsrecht beachten, d.h. solange kein neues Baurecht geschaffen wird, ist z.B. eine Wohnnutzung (Lofts) in den bestehenden Gebäuden nicht genehmigungsfähig. Unabhängig davon müssen auch bei jeder angestrebten Zwischennutzung die vorhandenen Schadstoffbelastungen innerhalb der Gebäude berücksichtigt werden.

Die geplanten Maßnahmen aus dem 1.BA beeinträchtigen den Erhalt der historischen Gebäude im 3.BA aus Sicht der Verwaltung nicht. Sollte im weiteren Verlauf der Planungen der Erhalt von Gebäuden festgeschrieben werden, so ist der Rahmenplan (mit Stand vom 31.08.04) für die folgenden Bauabschnitte entsprechend zu überarbeiten. Dies hätte dabei in erster Linie Auswirkungen auf das Erschließungskonzept. Der Rahmenplan steht aber bereits jetzt einem möglichen Gebäudeerhalt im 3. BA nicht grundsätzlich entgegen.

- 5.) *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“).*

Zu 5)

Die WSL ist sich in Abstimmung mit der Verwaltung einig, einen Standort für das Thema „Mahnmal/Gedenkort“ zu entwickeln. Ein genauer Standort im Bereich Stockhardtweg/Sackmannstrasse ist noch festzulegen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Zu den Gender-Aspekten wird ausführlich in der sich anschließenden Beschlussdrucksache zum Rahmenplan Stellung genommen werden.

Kostentabelle

Zu den finanziellen Auswirkungen wird ausführlich in den sich anschließenden Beschlussdrucksachen zum Bebauungsplan bzw. zum Städtebaulichen Vertrag Stellung genommen.

61.7 früher / heute 61.17
Hannover / 20.04.2005