

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1535 – Wasserstadt Limmer Ost (1. Bauabschnitt)**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, ein ca. 25 ha. großes Gelände des ehemaligen Industriestandorts der Fa. Continental, liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Limmer, in direkter Nachbarschaft zum jenseits der Güterumgehungsbahn beginnenden Stadtteil Ahlem sowie dem alten Ortskern Limmer.

Die Fläche war lange Zeit durch das Conti-Werk belastet. Die Schließung des Standortes Limmer erfolgte im Jahr 1999. Im Zuge der städtebaulichen Sanierung bekommt das Plangebiet eine neue Perspektive. Aufgrund der Lage und der umgebenden Situation kommt im Plangebiet vorzugsweise die Entwicklung eines Wohnstandortes in Betracht. Das entspricht auch dem 2013 durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarktes Hannover. Es ist vorrangiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Der Bebauungsplan Nr. 1535 folgt diesem Grundsatz. Die attraktive und hochwertige Lage am Stichkanal Linden und Leineverbindungskanal mit kurzen Wegen zu den stadtweit bedeutsamen Naherholungsräumen der Leineau sowie der nur ca. 3,5 km entfernten Innenstadt untermauern diese Ziele. Die im Stadtteil Limmer vorhandene Infrastruktur und deren Entwicklungschancen können genutzt werden. Städtebauliches Ziel ist daher die Schaffung eines Wohnquartiers, das die besondere Lage am Wasser nutzt und zur Qualitätsverbesserung des Stadtteil Limmer beiträgt. Aber auch ein Quartier zu entwickeln, das nicht nur die erhöhte Nachfrage im Allgemeinen, sondern auch den preiswerten Anteil befriedigt. Daher werden im 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer mindestens 20% der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geförderter Wohnungsbau sein. Nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.10.2015 ist eine Zielzahl von 1600-1800 Wohneinheiten für das gesamte Wasserstadt-Limmer-Areal zu erreichen.

Durch Umbau soll die Trennwirkung der Wunstorfer Straße gemindert und ihre Nutzungs- und Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Für das Wasserstadt Gelände bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Dabei decken die Durchführungspläne Nr. 20 und Nr. 174 den größten Teil des ehemaligen Werksgebietes ab, die hier zu großen Anteilen Industriegebiet, aber auch untergeordnet Kleingärten, Schleusenanlage, Wohngebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative die noch nicht planungsrechtlich gesicherten Flächenpotentiale für Wohnbauzwecke ausgewiesen und einer Bebauung zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zum gestiegenen Wohnraumbedarf entsprechend dem Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover geleistet.

Verfahrensablauf

Bereits am 25.03.1999 gab es den **Beschluss zur Aufstellung** eines entsprechenden Bebauungsplans. Am 16.01.2003 erfolgte der **Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung** (damalige rechtliche Formulierung). Am 13.10.2005 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen, dessen Grundlage das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2003 war.

Auf Grund der Baurechtsnovellierung mit dem Europaanpassungsgesetz Bau 2004 waren diese Verfahrensschritte zu wiederholen. Der **erneute Aufstellungsbeschluss** erfolgte für das damalige Planungsziel, ein Baugebiet mit 650 Wohneinheiten zu entwickeln am 17.01.2013. Die **erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde vom 14.02. bis 13.03.2013 durchgeführt.

Zwischenzeitlich erscheint es vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Landeshauptstadt Hannover geboten und städtebaulich vertretbar, eine signifikant höhere Zahl möglicher Wohnungen im Quartier zu ermöglichen. Im Februar 2014 wurde der Öffentlichkeit und den Gremien das weiterentwickelte städtebauliche Konzept vorgestellt.

Auf Beschluss des Stadtbezirksrats vom 26.02.2014 und 21.05.2015 sowie des Antrags der Ratsfraktion von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen vom 13.06.2014, den der Rat am 29.01.2015 beschlossen hat, wurde ein **umfassendes Bürgerbeteiligungsverfahren** installiert, das dem förmlichen Beteiligungsprozess vorausging.

Der Diskussionsprozess begann mit einer Auftaktveranstaltung am 19.11.2014. Es folgten fünf Themenwerkstätten bei denen Fragestellungen zu den Themen Stadtteilentwicklung, Wohnen, Mobilität und Prozess diskutiert wurden. Am 14.04.2015 wurden die Leitlinien der Öffentlichkeit vorgestellt. Es gab eine deutliche Zustimmung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu den formulierten Zielen.

Aufbauend auf dem gefundenen Katalog mit 102 Planungszielen – z.B. zur Attraktivität von Freiräumen und öffentlichen Räumen, städtebauliche Gestaltung, preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau, soziale und kulturelle Vielfalt, Begrenzung der Verkehrsbelastung und gute Anbindung an den ÖPNV - wurde am danach eingerichteten **Runden Tisch** das baulich-räumliche und funktionale Konzept für den 1. Bauabschnitt überarbeitet. Dieses Ergebnis wurde in einer Feedbackveranstaltung am 13.10.2013 präsentiert und sollte nun möglichst konzeptkonform in Baurecht überführt werden.

Im Nachgang zur 1. Phase der Bürgerbeteiligung wurde die **erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** vom 30.07. bis 11.09.2015 durchgeführt.

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit - die vollständige Entwicklung des gesamten Gebiets der Wasserstadt Limmer wird mehrere Jahre dauern – wird im weiteren Verfahren (nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) zunächst für einen Teilbereich des Wasserstadtgebiets verbindliches Baurecht geschaffen.

Die **öffentliche Auslage** gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte daher ausschließlich für den 1. Bauabschnitt unter dem Titel "Wasserstadt Limmer Ost" im Zeitraum vom 12.09. bis 11.10.2016.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 18.06.2015 bis zum 20.07.2015)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.
- Üstra – Hannoversche Verkehrsbetriebe AG

- RegioBus Hannover GmbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Kanu-Club Limmer e.V.

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 07.03.2016 bis zum 07.04.2016)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der Region Hannover, Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover, Industrie- und Handelskammer Hannover, Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG, Kanu-Club Limmer und Wasserstadt Limmer Projektentwicklungs GmbH ein. Die beiden Letztgenannten sind weder Behörden noch Träger öffentlicher Belange, aber als Grundstückseigentümer wurden Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt.

- **Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB)**
(vom 06.10.2016 bis zum 21.10.2016)

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, denen mit punktuell angepassten Festsetzungen gefolgt wurde. Die Änderungen bezogen sich auf die Arrondierung des Gedenkortes des Frauen KZs durch Tausch der Flächen für Fußweg / Radweg, Aufweitung der Fläche für den Gedenkort, Erweiterung der Festsetzung der Nutzung der westlichen öffentlichen Grünfläche in „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Grünfläche“. Da mit diesen Anpassungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der erneuten Stellungnahmen auf die von der Anpassung betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 30.07.2015 bis zum 11.09.2015)

Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hatte zur 3. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einen von der Verwaltung abweichenden Beschluss gefasst. In dem oben genannten Zeitraum lagen sowohl die vom Stadtbezirksrat Linden-Limmer am 15.07.2015 beschlossenen Ziele und Zwecke mit einer Anzahl von 1.000 bis 1.200 Wohneinheiten sowie der Alternativvorschlag der Verwaltung mit 1.600 bis 1.800 Wohneinheiten aus. Der Verwaltungsausschuss hat am 08.10.2015 (Drs. 2096/2015) die Fortführung des Verfahrens mit einer Zielzahl von 1.600 bis 1.800 Wohneinheiten beschlossen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 58 Stellungnahmen fristgerecht und 11 Stellungnahmen nicht fristgerecht eingegangen.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 12.09.2016 bis 11.10.2016)

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtbezirksrats Linden-Limmer und der Kommission Sanierung Limmer am 18.05.2016 wurden Änderungsanträge beschlossen. Dem Rat der Landeshauptstadt Hannover wurde eine Drucksache zum Beschluss vorgelegt, in der empfehlende Stellungnahmen der Verwaltung bezgl. der Änderungsanträge enthalten sind (Drs. 1015/2016 N1). Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat am 25.08.2016 den Beschluss über die Öffentliche Auslegung gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 12 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Planzeichnung, zu den textlichen Festsetzungen und zu den Ausführungen in der Begründung des Entwurfs ein. Die Stellungnahmen enthielten überwiegend mehrere Themenbereiche, die teilweise in den verschiedenen Stellungnahmen relativ identisch formuliert wurden. Sortiert und in Themenblöcke zusammengefasst, ergaben sich folgende "Überschriften":

Handwerkliche Kleinbetriebe - Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude - Bebauungsdichte und -höhe am Leineverbindungskanal - Haus Wunstorfer Straße 112 - Realisierbarkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte - Gestaltung der Flächen am Uferpark – Verkehr / Verkehrsführung - Archäologische Baubegleitung auf der Fläche des ehemaligen Frauen-KZ - Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverschlechterung - Stellplätze streichen - Verkehrserschließung des Lebensmittelvollversorgers - Verdichtung Baublock 6.1 - stadträumliche Gestaltung im Bereich des Baublocks 6.1 - Baublock 8, GRZ erhöhen, GFZ begrenzen - die Vorgabe, über die EnEV-Standards hinauszugehen, soll gestrichen werden - Vorbereitung der Dächer für Solarthermie – das "Qualitätsteam" ist zu streichen - Dichte / Einwohnerzahl – schienengebundener ÖPNV - Radverkehr - ruhender Verkehr – ökologisches Bauen – Bürgerbeteiligung.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 1535 wurde die zuletzt brachgefallene Fläche überplant. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen wurde vorgenommen. Im Plangebiet sollen Wohngebäude errichtet werden. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet "Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel", öffentliche Grünflächen und Spielplätze sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels könnte deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Sanierungsplan
- Energiekonzept
- Beurteilung der Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation
- Verkehrsuntersuchungen
- Schalltechnische Untersuchungen

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Mit der Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes sind aufgrund der überwiegend bestehenden Baurechte (Industriegebiet) kaum Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Nach der Realisierung der Planung wird keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleiben. Im Gegenteil, die Situation wird insgesamt besser als der ursprüngliche Zustand (Industriestandort) werden. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf den Menschen sind nicht zu befürchten. Belastungen durch wohnnutzungsbedingte Verkehre werden unter den Belastungen durch die bisher zulässige Industrienutzung liegen. Die Entsiegelung von Teilflächen, die Bodensanierung und sonstige Schadstoffbeseitigung sowie die Anlage von Freiflächen wird sich positiv auf die Umwelt bzw. auf den Menschen auswirken.

Auf dem Wasserstadt-Areal findet eine umfassende Bodensanierung statt, die größtenteils abgeschlossen ist. Diese führt zu einem völlig neuen Bodenaufbau, so dass die vorgesehene Nutzung erfolgen kann.

Das Wasserstadt-Gelände zählt zu den bioklimatisch potentiell gering belasteten Flächen. Im Vergleich zur früheren industriellen Nutzung wird infolge des zukünftig geringeren Versiegelungsgrads und zusätzlicher Freiräume eine deutliche Verbesserung der klimaökologischen Situation zu erwarten sein.

Für die Pflanzen- und Tierwelt hat das Plangebiet weder zu Zeiten der industriellen Nutzung noch heute eine Bedeutung. Auch für die Tier- und Pflanzenwelt wird sich die Situation deutlich verbessern, durch Festsetzung großflächiger Grünflächen, Pflanzgebote für Hof- und Gartenflächen und der Begrünungspflicht für Flachdächer und Hallendecken von Tiefgaragen.

Im Rahmen der erforderlichen Bodensanierung ist der Baumbestand nahezu vollständig beseitigt worden. Die wenigen Bereiche mit Baumbestand werden von Bebauung freigehalten und können nahezu vollständig erhalten werden. Der Bebauungsplan Nr. 1535 setzt Erhaltungs- und Pflanzgebote fest, die in der Summe zu einer deutlich verbesserten Situation führen werden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover.

Aufgrund der Bodenverhältnisse - belastetes Bodenmaterial unter den im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen aufgetragenen Bodenschichten – ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht zu empfehlen. Trotz der schadstoffbelasteten Auffüllungen ist es zu keiner sanierungsbedürftigen Grundwasserunreinigung gekommen. Eine dauerhafte Nutzung des Grundwassers wird aber wegen des Verbleibs des belasteten Bodenmaterials aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

Mit den in den § 10 und 11 der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen sollen die verkehrsbedingten Schallimmissionen soweit vermindert werden, so dass im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Bis zur Errichtung des beantragten Schallschutzes (Lärmschutzwand) an der Güterumgehungsbahn werden die Bestandsgebäude Nr. 2, 10, 44 und 51, die gutachterlich nachgewiesen den erforderlichen Schutz vor Schienenverkehrslärm für den 1. Bauabschnitt bieten, durch eine Baulast gesichert.

Mit dem Planungsziel wird ein Siedlungsentwicklungspotential in guter Lage genutzt. Es folgt dem Auftrag des Baugesetzbuches, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu nutzen (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2016 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2016 rechtsverbindlich.

61.12 / 15.12.2016