

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In die Kommission Sanierung  
Limmer  
In den Stadtbezirksrat  
Linden-Limmer  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1174/2005

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

---

### **Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer, Stand Mai 2005**

#### **Antrag,**

den zeichnerischen Darstellungen des Entwurfes zum städtebaulichen Rahmenplan Wasserstadt Limmer mit Stand vom Mai 2005 zuzustimmen (siehe Anlage 1).

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

Durch die geplante Bebauung der Gewerbebrache und durch die damit verbundene Sanierung des Untergrundes sowie der erhaltenswerten und erhaltensfähigen Gebäude wird das Gelände neu für die städtische Bevölkerung erschlossen. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für Boden und Gebäude kann es als Wohnbaufläche genutzt werden. Eine bisher der sozialen Kontrolle entzogene Fläche wird durch die Planung wieder „öffentlich“.

Das neue Wohngebiet ist innenstadtnah gelegen, gut (auch fußläufig) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und in das regionale und innerörtliche Radwegenetz eingebunden. Flächen für die Nahversorgung, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen mit Arbeitsplatzangeboten sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen und folgen damit dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur ist offen und gradlinig und macht die

unmittelbar angrenzenden attraktiven Wasserflächen somit wieder erlebbarer. Die öffentlichen Grünflächen sind zur Wohnnutzung orientiert. Die Erschließung kann von mehreren Anliegerinnen bzw. Anliegern eingesehen werden, d. h. die sichere Erreichbarkeit der Grundstücke sowie Gebäude ist für alle Anwohnerinnen und Anwohner gleichermaßen gewährleistet. Straßenausbau und Beleuchtung erfolgen nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer. Dies führt zu einer hohen Sozialkontrolle und damit Sicherheit in dem Gebiet. Dies macht das neue Gebiet nicht nur für junge Familien mit Kindern interessant.

Die Wege zu der zentralen Grünfläche als Aufenthalts- und Spielflächen können als gefahrlos bezeichnet werden. Dies gilt auch für die Kindertagesstätte, die – noch ohne konkrete Flächenfestlegung – innerhalb der neuen Wohnbauflächen (möglichst im 1.BA) untergebracht werden soll. Das in der Nachbarschaft vorhandene Freizeitangebot auf öffentlichen oder privaten Flächen richtet sich in gleicher Weise an Erwachsene und Kinder beiderlei Geschlechts. Bei der Konkretisierung der Ausbauplanung der Straßen und Nebenanlagen, Fuß- und Radwege sowie öffentlicher Grünflächen soll ein besonderes Augenmerk auf die Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen gelegt werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bezüglich des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

### **Kostentabelle**

Das Thema Kosten wird im Zusammenhang mit den Beschlussdrucksachen zu den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. den städtebaulichen Verträgen dargestellt.

### **Begründung des Antrages**

Die Wasserstadt Limmer GmbH & CoKG (WLG) hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Hannover einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen lassen, der im Sommer 2003 entschieden wurde. Die Gewinner des 1. Preises (Architekturbüro BKSP, Obermann mit den Landschaftsplanern Carl und Lohaus) wurden mit der weiteren Überarbeitung des Preisentwurfes beauftragt.

Nach Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen wurde im August 2004 ein überarbeiteter Entwurf für einen städtebaulichen Rahmenplan vorgelegt. Dieser

Rahmenplanentwurf wurde ausführlich in den Sitzungen der Sanierungskommission Limmer (SanKomLimmer) und dem Stadtbezirksrat Linden Limmer diskutiert. Zum Rahmenplanentwurf wurde mit der DS 2438/2004 ein gemeinsamer Änderungsantrag (SPD/B90/Die Grünen) im Stadtbezirksrat und in der SanKomLimmer beschlossen. Mit der InfoDS Nr. 0842/2005 positioniert sich die Verwaltung in Abstimmung mit der WLG zu den einzelnen Antragspunkten.

Bezogen auf den Standort der Einzelhandelsflächen (SB-Markt und weitere Läden/ Dienstleistungen) folgt der Rahmenplan den in der Diskussion von der SanKomLimmer unterbreiteten Vorschlägen: Sie werden nunmehr unmittelbar an der Wunstorfer Straße angesiedelt und soweit möglich in die vorhandene Bebauung der ehemaligen Feuerwache und Betriebskrankenkasse integriert.

Zu den anderen Punkten sind SanKomLimmer mit Bezirksrat Linden-Limmer und Verwaltung mit WLG weiterhin unterschiedlicher Auffassung. Dies betrifft insbesondere die Punkte:

- Breite des Grünzuges am Leineverbindungskanal,
- Breite des Grünzuges am Stichkanal Linden,
- Ausgestaltung des Weges von Stockhardtweg bis Schleusenweg und
- Abgrenzung und Umfang der zentralen Grünfläche.

Die WLG beabsichtigt, Anfang 2007 im ersten Bauabschnitt (1. BA) baureife Grundstücke an einzelne Bauträger zu vermarkten. Dies setzt zwingend den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan des 1. BA voraus.

Die Verwaltung begrüßt dieses Anliegen. Es entspricht dem Ziel der Angebotsplanung attraktiver Wohngrundstücke innerhalb des Stadtgebietes, um den Abwanderungstendenzen in das Umland entgegenzuwirken und dem Wunsch nach Eigentumsbildung – insbesondere von jungen Familien – gerecht zu werden.

### **Erforderlichkeit des Beschlusses**

In Abstimmung mit der WLG legt die Verwaltung deshalb mit dieser Beschlussdrucksache eine Überarbeitung des Rahmenplanes aus August 2004 vor. Dieser überarbeitete Rahmenplan mit Stand Mai 2005 soll die Grundlage für die sich anschließenden Bebauungspläne in den Bauabschnitten 1 bis 4 bilden. Gleichzeitig konkretisiert der Beschluss zum Rahmenplan nunmehr auch räumlich die Ziele und Zwecke der Sanierung für das ehemalige Contigelände, die bisher in der Drucksache Nr. 2609/2001 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung festgelegt waren.

Wie sich die flächenhafte Nutzung des Plangebietes darstellt und als Sanierungsziel festgesetzt wird, zeigt die Anlage 1 „Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer“. Die Anlage 1 ist Grundlage für die mit dieser Drucksache beabsichtigte Beschlussfassung.

In der Anlage 2 „Bebauungskonzept zum Städtebaulichen Rahmenplan Wasserstadt Limmer“ ist beispielhaft dargestellt, wie innerhalb dieser flächenhaften Nutzungsstruktur eine mögliche Bebauungsstruktur aussehen könnte. Diese Anlage 2 ist nicht Grundlage der Beschlussfassung, sondern dient ausschließlich der Veranschaulichung der nachfolgenden Erläuterungen.

### **Zum städtebaulichen Rahmenplan Mai 2005**

Der städtebauliche Rahmenplan Mai 2005 folgt den Grundprinzipien des Wettbewerbsentwurfes. Dabei sind die Empfehlungen des Preisgerichtes beachtet und städtische Standards, insbesondere der Freiraumplanung und Verkehrserschließung, berücksichtigt.

Der überarbeitete Planungsentwurf sieht im Gegensatz zum prämierten Wettbewerbsbeitrag in überwiegendem Maße Wohnnutzungen vor und weniger gewerbliche Nutzungen, die nach Ansicht von Verwaltung und Grundstückseigentümer geringe Vermarktungschancen haben. Die Zahl der Wohnungen ist insgesamt von rund 1000 Wohneinheiten auf nunmehr ca. 600 bis 650 Wohneinheiten verringert worden, da insbesondere verdichtete Formen des Einfamilienhausbaus im Stadtgebiet nachgefragt sind und an diesem Standort angeboten werden sollen (Reihenhaus, Atriumhaus, Stadthaus etc, z.T. aber auch freistehende Einfamilienhäuser). Die Erschließungs- und Freiraumstruktur des Rahmenplanes ist so angelegt, dass sie die genannten verschiedenen Bebauungsstrukturen, je nach Nachfrage, aufnehmen kann.

Gewerbliche Nutzungen sind nur zwischen der Wunstorfer Straße und der geplanten Basisstraße sowie in Teilen des ehemaligen Excelsiorgeländes vorgesehen. Direkt an der Wunstorfer Straße ist nun auch der Standort für einen Nahversorger geplant. Soweit

bautechnisch möglich soll der vorhandene Gebäudebestand in die diesbezüglichen Neuplanungen einbezogen werden. Eine zentrale Parkplatzzufahrt bietet sich über die ehemalige Werkszufahrt der Conti an. Die erforderlichen Stellplätze sind zwischen der vorhandenen Bebauung (an der Wunstorfer Straße) und der geplanten Basisstraße angeordnet.

Das Erschließungssystem des Rahmenplanes berücksichtigt die Möglichkeit des Erhaltes vorhandener Bausubstanz bzw. die Aufnahme der historisch vorgegebenen linearen Strukturen. Es nimmt Bezug auf die einmalige Lage des Baugebiets an den Wasserstraßen Leineverbindungskanal und Stichkanal Linden. Die Wohnstraßen sind so ausgerichtet, dass sie den Blick auf einen oder beide Kanäle freigeben. Diese Eigentümlichkeit für Hannover wird für die zukünftigen Wasserstadtbewohnerinnen und -bewohner zu einem identitätstiftenden Merkmal und besonderem Erlebnis. Die Haupterschließungsstraße und die Wohnstraßen setzen sich als Fuß- und Radwegeverbindung fort und münden in einen Uferweg, der die Halbinsel umschließt. Diese Erschließungsstruktur erlaubt allen Nutzerinnen und Nutzern einen kurzen Weg zum Wasser.

Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes ist großer Wert auf die Anlage einer zentralen Grünfläche westlich des (neu geplanten) Schleusenweges gelegt worden. Hier soll wohnungsnah eine attraktive Aufenthalts- und Erholungsfläche mit Spielmöglichkeiten eingerichtet werden, die auch für den übrigen Stadtteil Limmer ein zusätzliches Freiflächenangebot darstellt. Dieser zentralen Grünfläche wird Vorrang vor einem breiten Uferweg bzw. "Uferpark" – wie ihn der Wettbewerbsentwurf vorsah – eingeräumt.

Innerhalb dieser Fläche befinden sich auch die wesentlichen, das Gebiet prägenden und aus städtebaulicher Sicht zumindest teilweise erhaltenswerten Gebäude. Diese sind jedoch zu einem großen Teil erheblich mit verschiedensten Schadstoffen belastet (z.B. Nitrosamine). Die Diskussion über die Frage, ob und in welchem Umfang der Erhalt dieser Gebäude möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein kann, ist noch nicht abgeschlossen. Um hier möglichst kurzfristig eine Klärung herbeiführen zu können, wird aktuell ein Gebäudekataster erstellt, das den Entscheidungsprozess an dieser Stelle unterstützen kann. Solange für den zentralen Bereich westlich des neu geplanten Schleusenweges der Gebäudeerhalt bzw. -abbruch als Sanierungsziel noch nicht konkretisiert ist, wird die Stadt hier keinen Abbruch auf Vorrat zulassen bzw. genehmigen. Der vorliegende Rahmenplan hat für diesen Bereich als Flächendarstellung eine Signatur gewählt, die beide Nutzungsarten offen lässt, d.h. sowohl eine Nutzung als Grünfläche, wie auch eine Nutzung

als Wohn- oder Mischgebietsfläche bleiben möglich. Die genaue Abgrenzung zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsarten wird erst auf Ebene der sich anschließenden Bebauungspläne konkretisiert. In jedem Fall wird auch bei günstigsten Bedingungen für einen Gebäudeerhalt ein ausreichendes Grünflächenangebot zur Verfügung stehen.

Über die Verkaufsdrucksache Nr. 695 / 2002 hat der Rat bereits dem Abriss des Gebäudes Nr. 3 zugestimmt. In dem Vertrag über den Verkauf von Flächen des ehemaligen Contigeländes von der WLG an die Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich die WLG, das erheblich mit Nitrosaminen belastete Gebäude bis spätestens 31.12.2006 abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Der Verlauf der Basisstraße des vorgelegten Rahmenplanes berücksichtigt diese Vorgabe bereits.

Für die sonstigen Gebäude beabsichtigt die WLG möglichst bis Ende des Jahres 2005 ein abgestimmtes Konzept zum Thema „Erhalt/Abrissoption“ vorlegen zu können, um hierauf aufbauend gezielt in die Sicherung einzelner Gebäude zu investieren.

Eine weitere zusammenhängende Freifläche ist entlang des Stichkanals Limmer geplant. Die Ausrichtung der Fläche nach Südwest ist ideal um als Liege- und Erholungsfläche genutzt werden zu können. Die Aufweitung des Uferstreifens schafft einen Standort für verschiedene Freizeitaktivitäten und für Kurzerholung.

Der Rahmenplan sieht am Leineverbindungskanal - zugunsten der zentralen Grünfläche - im Verhältnis zum Wettbewerbsentwurf im Bereich zwischen Stockhardtweg und Schleuse auf einer Länge von rund 250 m einen 22 m breiten Grünbereich vor. Am östlichen Rand des Plangebietes und am Verbindungsweg zur Schleuse wird der uferbegleitende Grünbereich jeweils zu einer attraktiven Aufenthaltsfläche von je ca. 2.500 qm aufgeweitet.

Der Uferweg von der Schleuse am Leineabstiegskanal bis zur Geländespitze sowie am Stichkanal Linden hat mit dem Begleitgrün eine Breite von 10 m bzw. 12 m, erfährt aber sowohl in der Geländespitze wie auch im Bereich der Schleuse am Stichkanal eine deutliche Aufweitung mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten für öffentliche Nutzungen. In der SanKomLimmer sowie dem Stadtbezirksrat war für diese Uferbereiche eine Breite von 15 m gefordert worden.

Damit liegt auch diese Breite über der Regelbreite der uferbegleitenden Grünbereiche am

Mittellandkanal.

Die im Rahmenplan dargestellten Uferzonen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Wasser- und Schifffahrsdirektion, die diese Flächen jedoch für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich macht – analog zu den bestehenden Fuß- und Radwegen entlang des Mittellandkanals. Über diese öffentlich zugänglichen Uferzonen ist somit eine Umfahrung/-gehung des gesamten Geländes möglich. Hier ist die Anlage eines mind. 3,50 m breiten kombinierten Fuß- und Radweges vorgesehen. Im Bereich der vorgenannten 22 m breiten Uferzone sollen getrennte Fuß- und Radwege angelegt werden. Diese Verbindung ist die höher frequentierte, da überregionale Anbindung, sie stellt über den Anschluss an die Schleusenbrücke die Verbindung zwischen Linden-Limmer und nördlicher Leineau her.

Die Hauptfunktion der Uferzonen besteht in der Möglichkeit der Umfahrung/-gehung des Geländes sowie dem punktuellen Angebot von Aufenthaltsflächen für Freizeit- und Erholung. Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Uferbreiten und Flächenangebote werden für diese Funktionen als ausreichend erachtet. Eine weitere Aufweitung dieser Flächen ist auch vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage kritisch zu betrachten, da die sich anschließenden Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zukünftig über den städtischen Haushalt (städtisches Personal) sicherzustellen sind.

Bezogen auf die Flächenbilanz ist festzustellen, dass der vorliegende Rahmenplan im Verhältnis zum Wettbewerbsentwurf insgesamt nicht weniger Grünflächen für die Bevölkerung bereitstellt. Beide Konzepte sehen in Bezug auf die Gesamtfläche etwa den gleichen Grünflächenanteil vor. Der Unterschied liegt hier nur in der räumlichen Verteilung derselben.

Südlich der Wunstorfer Straße sieht der Rahmenplan ebenfalls die Anlage von Wohnbauflächen vor, die durch Grünflächen strukturiert werden. Wie die genaue Ausgestaltung der Fläche insbesondere am Übergang zum vorhandenen Spielplatz ausgestaltet sein soll, steht heute noch nicht fest. Deshalb wurde auch für diesen Bereich eine Darstellung gewählt, die anzeigt, dass als Nutzung sowohl „Grün“ wie auch „Wohnen“ möglich ist. Die genaue Flächenabgrenzung wird in einem nächsten Schritt auf Bebauungsplanebene geregelt.

Die bisherigen Untersuchungen und Planungen für das Gebiet haben gezeigt, dass für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, sprich für die Bodensanierung und den Abriss der z. T. hoch mit Schadstoffen belasteten Gebäude, erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen. Eine Rentierlichkeit der Maßnahme ergibt sich deshalb erst durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln für entsprechende Ordnungsmaßnahmen. In der Konsequenz ist für eine weitgehende Refinanzierung dieser Maßnahmen aus Sicht des Eigentümers ein hinreichendes Ausmaß von Flächen für eine bauliche Nutzung erforderlich.

Innerhalb des ersten Bauabschnitts sieht der Rahmenplan parallel zur Basisstraße einen Weg zwischen den Wohnstraßen vor, der gleichzeitig die bestehende Ortslage von Limmer mit der zentralen Grünfläche im „Excelsior-Bereich“ verbindet. Dieser Weg zwischen Sackmannstraße und Schleusenweg (neu) ist durch vier Platzaufweitungen mit einer jeweiligen Größe von ca. 25 m x 25 m gegliedert. Er steht nicht für eine PKW-Nutzung zur Verfügung, sondern dient als Fuß- und Radweg bzw. zum Teil als fußläufige Gebäudeerschließung für Anliegergrundstücke. Die Platzaufweitungen haben dabei zweierlei Funktionen: einerseits unterbrechen sie (über entsprechende Aufpflasterungen) die Länge der Wohnstraßen und reduzieren so die Geschwindigkeit der querenden PKW, andererseits bieten die Flächengrößen die Möglichkeit z.B. Kleinspielgeräte, eine Tischtennisplatte o. ä. zu installieren oder auch Bänke aufzustellen. Diese „Quartiersplätze“ bieten somit eine zusätzliche, wohnungsnahе Aufenthaltsqualität für die direkten Nachbarschaften und schaffen verlässlich gestaltete Orientierungspunkte im Verlauf der Wohnstraßen. Diese Vorteile überwiegen gegenüber anderen Entwurfsvarianten zum Verlauf des Weges, die außerdem wegen der schlecht nutzbaren Verschnitt- und Restflächen nicht überzeugen konnten. Das Büro BKSP hatte gemäß Antrag aus der DS 2438/2004 für diesen Weg mehrere Varianten angefertigt und in der SanKomLimmer vorgestellt.

#### Mahnmal/Gedenkort

Die WLG ist sich in Abstimmung mit der Verwaltung einig, einen Standort für das Thema „Mahnmal/Gedenkort“ für das ehemalige Konzentrationslager am Standort Conti – Limmer zu entwickeln. Die genaue Lage im Bereich Stockhardtweg/Sackmannstraße ist noch festzulegen und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für den 1. BA noch konkretisiert.

#### Energie Konzept

Die Stadtwerke Hannover AG prüft derzeit in wie weit aus ihrer Sicht ein Anschluss des Geländes an das Fernwärmenetz rentierlich ist, auch die Realisierbarkeit dezentraler

Anlagen wird untersucht. Konkrete Ergebnisse hierzu liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Bei der Nachnutzung von Gebäuden und bei Neubauten sollen technologisch fortschrittliche Methoden zur Energieeinsparung zur Anwendung kommen. Eine Konkretisierung entsprechender Maßnahmen wird im Rahmen der Bauleitplanung und von städtebaulichen Verträgen festgelegt werden können.

61.7(früher) / heute 61.17  
Hannover / 30.05.2005