Landeshauptstadt Hannover - 61.41 - Datum 19.04.2005

**Einladung**

zur **19. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer**
am Montag, den **2. Mai 2005**, um **19.00 Uhr**, im
Gemeindesaal der St. Nikolaikirche
Sackmannstr 27, 30453 Hannover

**Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift über die 17. Sitzung am 07.02.2005

3. Conti Limmer
Information zum Sachstand Rahmenplan
(Informationsdrucksache Nr. 0842/2005)

4. Grunderneuerung der Straße "Ratswiese" in Limmer
(Beschlussdrucksache Nr. 15-0870/2005 mit 1 Anlage) - wird nachgereicht -

5. Konzept für Einzelhandelsstandorte in Limmer
Information der Verwaltung

6. Planbereich 07
(- Brunnenstraße - Wunstorfer Straße - Steinfeldstraße - Schwarzer Weg -)
Sachstandsbericht

7. Verschiedenes

S c h m a l s t i e g
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Hannover

Informationsdrucksache

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 bertoffenen 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

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung
Limmer
In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
An den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 15-0870/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

**Grunderneuerung der Straße Ratswiese in Limmer**

**Antrag,**
der Grunderneuerung der Straße Ratswiese zwischen Wunstorfer Straße und Wendeanlage sowie der Fuß- und Radwegeverbindung zum Leineabstiegskanal, wie in Anlage 1 dargestellt, dem Baubeginn sowie der Mittelfreigabe vorbehaltlich der Rechtskraft des Haushaltes zuzustimmen

**Finanzielle Auswirkungen**

**Vermögenshaushalt**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Haushaltsstelle | 2.6150.940000.6-001 | 105.000,- € | Jahr 2005 |
| Bezeichnung: | Limmer Nord | | |
| Haushaltsstelle | 2.6300.959200.9-079 | 10.000,- € | Jahr 2005 |
| Bezeichnung: | Ausbau von Radwegen | | |

Die Gesamtkosten für die Umbaumaßnahme betragen ca. 115.000,- €. Davon entfallen ca. 10.000,- € auf den Bau des Radweges. Die Mittel für den Straßenumbau sowie alle Ordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehen in der Haushaltsstelle 2.6150.940000.6-001 für die Sanierungsmaßnahmen in Limmer zur Verfügung.

Bei der Maßnahme wird die Straßenausbaubeitragssatzung nicht angewendet, da die Straße im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Limmer umgebaut wird. Der Radweg befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes und wird deshalb aus der Haushaltsstelle 2.6300.959200.9-079 (Ausbau von Radwegen) finanziert.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Genderspezifische Belange wurden bei der geplanten Maßnahme beachtet. Im Rahmen der Planung der Maßnahme wurden Fragen der sozialen Sicherheit (Beleuchtung) und die behindertengerechte Gestaltung geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

**Kostentabelle**
Die finanziellen Auswirkungen können in der Standardtabelle nicht dargestellt werden, da die Maßnahme aus zwei unterschiedlichen Haushaltsstellen finanziert wird.

**Begründung des Antrages**
**1. Ausgangslage**

Die Ratswiese ist eine Sackgasse mit einer Wendeanlage an ihrem Endpunkt. Die Straße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr und als Fuß- und Radwegeverbindung zum Leineabstiegskanal. Zusätzlich wird über diese Straße eine Großreinigung mit regelmäßigem LKW-Verkehr erschlossen.

Die Ratswiese befindet sich in einem sanierungsbedürftigem Zustand. Die Straße weist neben dem sehr schlechten Allgemeinzustand zahlreiche, im Fahrbahnbereich großflächige, ältere Aufbrüche auf. Der Aufbau der Fahrbahn entspricht nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen. Die Nebenanlagen sind bisher unbefestigt. Die Fahrbahn ist bituminös befestigt und wird in einem erheblichen Teil zum Parken benutzt, was wiederum alle anderen Nutzungen sehr stark behindert bzw. fast gänzlich ausschließt.

An die vorhandene Wendeanlage grenzt direkt die o.g. Fuß- und Radwegeverbindung zum Leineabstiegskanal an, die sich ebenfalls in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet und ihrer Funktion insbesondere bei schlechter Witterung nur unzureichend gerecht wird.

Es ist geplant, die derzeitigen Unstimmigkeiten zwischen Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen sowie die vorhandenen gestalterischen und technischen Mängel im Rahmen des Ausbaues zu bereinigen.

**2. Beschreibung des Vorhabens**

Um die Ratswiese insgesamt besser für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar zu machen, ist im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen, die Grundstücksverhältnisse im derzeitigen Straßenbereich so neu zu regeln, dass ein Teil der heute privaten Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden kann und wiederum derzeit öffentliche Fläche veräußert wird.

Dazu sind vom Eigentümer des Stichweh-Geländes ca. 240 m² Fläche im Bereich des geplanten Wendeplatzes und ca. 80 m² zur Verbreiterung des Geh- und Radweges durch die Landeshauptstadt Hannover zu erwerben (zusammen ca. 320 m² ). Im Gegenzug übernimmt der Eigentümer die bisher als Straße genutzte und z.T. durch das Gebäude Ratswiese 18 (sogen. Künstlerhaus) überbaute, ca. 500 m² große jetzige Zufahrt zu diesem Gebäude. Als öffentliche Verkehrsfläche ist diese Fläche entbehrlich, da keine anderen Grundstücke darüber erschlossen werden. Die abzugebende Fläche kann zukünftig von den Nutzern des sogen. Künstlerhauses z. B. als Parkplatz genutzt werden. Die Flächen werden altlastenfrei übergeben bzw. im Gegenzug altlastenfrei übernommen. Alle mit dem Grunderwerb verbundenen Ordnungsmaßnahmen werden im Rahmen der Sanierung durchgeführt und finanziert.

Die Wendeanlage wird insgesamt in Richtung Wunstorfer Straße bis vor die Kindertagesstätte auf der Nordwestseite der Ratswiese verschoben. Die Fahrbahn wird in einer Breite von 4,75 m mit Betonrechteckpflaster befestigt. Der vorgesehene Unterbau lässt eine Befahrung mit Lastkraftwagen zur Anfahrt der Großreinigung weiterhin zu.

Auf der Nordseite der Fahrbahn ist ein Gehweg mit einer Breite von ca.1,40 m vorgesehen. Um den ruhenden Verkehr zu ordnen, werden auf dieser Seite zwischen Fahrbahn und Gehweg 2,00 m breite Parknischen angeordnet.

Der Gehweg wird mit roten Straßenbauklinkern befestigt und weitet sich in der Wendeanlage zu einem Platz auf. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten und wird in einer Mittelinsel in die Wendeanlage integriert. Für den Bring- und Abholverkehr der anliegenden Kindertagesstätte für behinderte Kinder ist ausreichend Platz zum Halten der Fahrzeuge im Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Ein regelmäßiges sonstiges Beparken dieser Flächen ist allerdings nicht geplant. Die Wendeanlage wird befahrbar ausgebildet.

Der Geh- und Radweg zwischen Wendehammer und Leineabstiegskanal wird im Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt Hannover ca. 3,00 m breit hergestellt und mit Betonrechteckpflaster befestigt. Da der Radweg sich außerhalb des Sanierungsgebietes befindet, wird er aus der Haushaltsstelle 2.6300.959200.9-079 (Ausbau von Radwegen) finanziert.

Durch die Umgestaltung werden die öffentlichen Flächen der Ratswiese gestalterisch und funktional durch die dann eindeutige Zuordnung von Funktionen erheblich aufgewertet.

Der Entwurf ist in Anlage 1 dargestellt

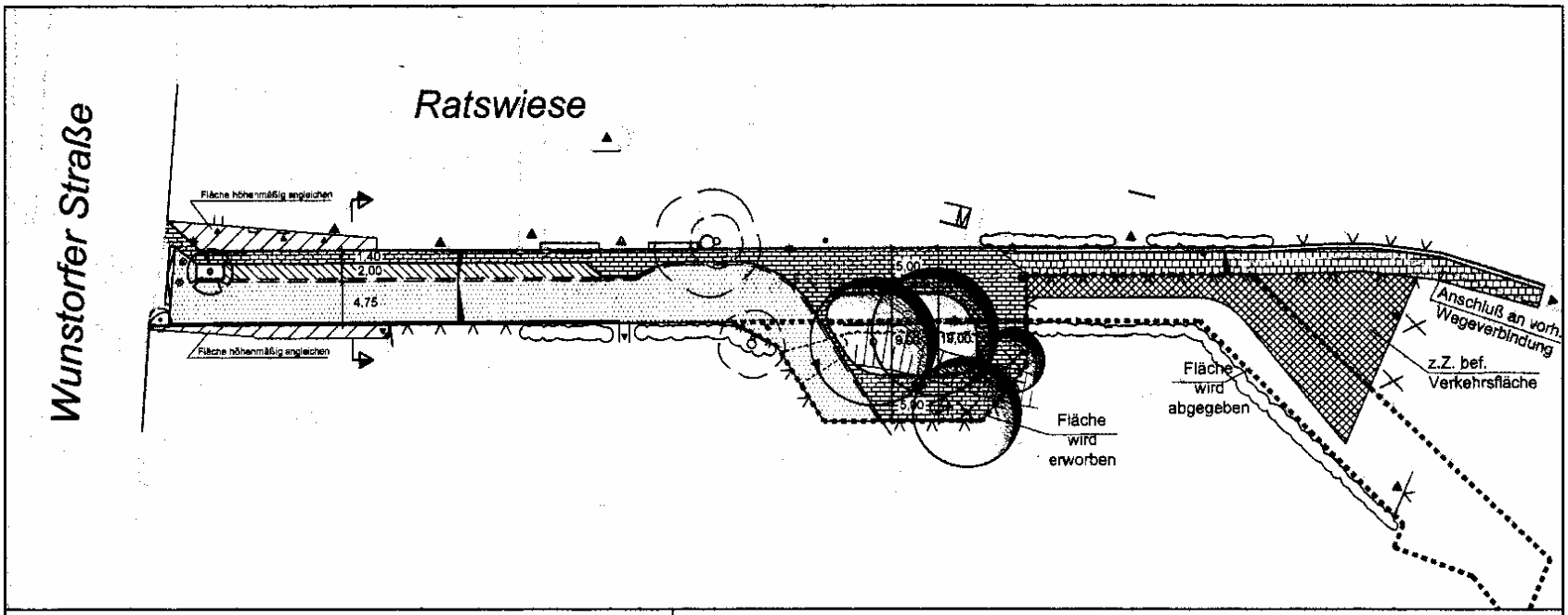
**3. UVP**

Die geplante Baumaßnahme führt zu keiner Verschlechterung der bestehenden Umweltverhältnisse sondern trägt vielmehr dazu bei, die städtebauliche Qualität der Straße und der unmittelbaren Umgebung zu stärken. Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der Maßnahme nicht aus.

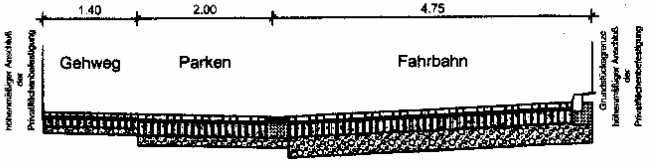
**4. Bauzeit / Bauablauf**

Die Durchführung der Baumaßnahme ist für Ende 2005 vorgesehen.

66.21.20
Hannover / 19.04.2005




Schnitt I - I




## Legende

- Fahrbahn
- Gehwege
- Fuß- und Radweg
- Parken
- Grünfläche

Zeichenerklärung

- Eingang / Einfahrt
- gepl. Leuchte

FACHBEREICH TIEFBAU
Straßenplanung
66.21
April 2005
Änderungen vorbehalten !

Anlage 1 zur Drucksache Nr.

/ 2005