

Einladung

zur **5. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer**
am Montag, den **2. Juli 2007**, um **19.00 Uhr**, in **Saal 7 des
Freizeitheimes Linden, Windheimstr. 4, 30451 Hannover**

Achtung: Geänderter Sitzungsort!

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die 4. Sitzung am 21.05.2007
3. **Erweiterung des Sanierungsgebietes Limmer**
(Beschlussdrucksache Nr.) - wird nachgereicht -
4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520
- Wunstorfer Straße/Fösseufer Limmer -**
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(Beschlussdrucksache Nr. 15-1651/2007)
5. **Grünflächen und Spielplatz Schleusengrund**
Information zum Planungsstand
6. **"Einzelhandelsgutachten" für Limmer**
Information zu den Ergebnissen
7. **Wasserstadt Limmer, Bodenanlieferungen**
Information der Verwaltung
8. **Logo für Limmer**
Information der Verwaltung
9. Verschiedenes

Weil
Oberbürgermeister

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. 1733/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Sanierungsgebiet Limmer **Satzung zur 2. Änderung des Sanierungsgebietes**

Antrag,

gemäß Anlagen 1, 2 und 3 die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Limmer vom 06.11.2002, geändert am 11.02.2004 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte sind nicht betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Bei der Erweiterung handelt es sich um den Block Varrelmannstraße / Tegtmeyerstraße und die Anliegergrundstücke der Varrelmannstraße (Parzellengrenzen und Kartenausschnitt s. Anlage). Die Erweiterung ist sinnvoll, um dem Sanierungsbedarf in einem weiteren Teilbereich von Limmer zu entsprechen. Sowohl im Innenbereich des Blocks als auch im Straßenraum sind Sanierungsmaßnahmen notwendig:

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) für den Stadtteil Limmer wurde im Mai 2000 abgeschlossen. Sie basierte auf einer zwangsläufig nur relativ oberflächlich möglichen Bestandsaufnahme und Bewertung einzelner Grundstücke und Objekte. Es wurden darin Bereiche mit unterschiedlichem Erneuerungsbedarf festgestellt. Der zunächst größte Erneuerungsbedarf tritt durch die Industriebrache Conti und durch die verkehrliche Neuordnung mit Umbau der Wunstorfer Straße auf. In den angrenzenden Baublöcken befinden sich die größten Substanzschwächen und Sanierungsbedarfe. Diese Bereiche sind

vorrangig begonnen worden, werden zügig bearbeitet und sollen in einem absehbaren Zeitraum saniert werden. Der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet von 2000 umfasste deshalb nur die dringend zu bearbeitenden Bereiche des Stadtteils Limmer. Diese Abgrenzung entspricht auch dem im Jahr 2000 beantragten und in das Bund-Länderprogramm aufgenommene Fördergebiet.

Im Jahr 2002 wurde mit Drucksache Nr. 3080 / 2001 N1 ein Satzungsgebiet festgesetzt, das über das Fördergebiet hinausging. Es schloss bereits einige wenige Grundstücke des Blockes Varrelmannstraße mit ein, für die ein weiterer Sanierungsbedarf festgestellt worden war.

Nach Abschluss der VU im Mai 2000 wurden von der Verwaltung grundstücksbezogene detaillierte Bestandsanalysen durchgeführt und in der Sitzung der Sanierungskommission Limmer am 12.03.2003 vorgestellt.

Die Analysen kommen u.a. zu dem Ergebnis, dass in dem gesamten Block zwischen Tegtmeyerstraße und Varrelmannstraße ein höherer Sanierungsbedarf besteht, als im Rahmen der VU erwartet werden konnte.

Die beantragte Änderung der Grenze des Sanierungsgebietes berücksichtigt diese Erkenntnisse durch Einbeziehung des gesamten Blockes und der Anliegergrundstücke der Varrelmannstraße.

Das Ergebnis der Mängelanalyse:

„In dem Baublock befinden sich 271 Haushalte mit 442 Personen. In den letzten 10 Jahren hat ein Rückgang der Bevölkerung um 11 % stattgefunden. Dies entspricht der durchschnittlichen Quote des Stadtteils, ebenso wie die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,6 Personen.

Der Ausländeranteil liegt bei 25,6 % und damit noch erheblich über dem Durchschnittswert für Limmer (18,7%).

Mit fast 30 % stellen die Personen zwischen 30 und 44 Jahren den größten Anteil an der Bevölkerung dar.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren beträgt 21,7% und liegt damit fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt des Stadtteils (12,5%). Weit unter dem Durchschnitt des Stadtteils (14,2%) bzw. der Gesamtstadt (17,8 %) liegt der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 7,7%.“

Diese für ältere Menschen signifikant nach unten und für Kinder und Ausländer signifikant nach oben abweichenden Werte sind Indikatoren einer besonderen Sanierungsbedürftigkeit, soweit sie auf Mängel der Gebäude und insbesondere des Wohnumfeldes zurückgeführt werden können. Das ist hier der Fall. Insbesondere ist bemerkenswert, dass dem extrem hohen Anteil an Kindern die Tatsache gegenübersteht, dass mehr als die Hälfte aller Grundstücke vollständig und die übrigen im Durchschnitt zu mehr als der Hälfte versiegelt sind.

Die hohen Bebauungs- und Nutzungsdichten in den angrenzenden Blöcken verstärken den städtebaulichen Missstand. Auf den privaten Grundstücken bestehen meist nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Freiraumnutzung. Dies rechtfertigt den Einsatz von Sanierungsmaßnahmen im gesamten Block sowohl auf privaten Flächen als auch im öffentlichen Straßenraum:

- Mehrere Hofsituationen sollen durch Abriss von Nebengebäuden und / oder Entsiegelung von Hofflächen entkernt und begrünt werden.
- Im Straßenraum Varrelmannstraße soll durch Umbauten die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Nach neueren Ortsbesichtigungen weisen mehr als die Hälfte der Gebäude wenigstens mittlere Mängel an Dächern oder Fassaden auf. Für den ganz überwiegenden Teil der Häuser bestehen keine förderfähigen Modernisierungsabsichten. Durch die Aufnahme des gesamten Baublocks in das Sanierungsgebiet könnten die Eigentümer u.a. wegen der dann bestehenden Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Absetzung motiviert werden, die mittleren Gebäudemängel zu beseitigen oder andere umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen (Dachsanierung, Dämmung u.ä.) durchzuführen. Bauliche Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, können im Sanierungsgebiet nach § 7h Einkommensteuergesetz grundsätzlich steuerlich erhöht abgeschrieben werden.

Im Erweiterungsbereich werden die Kosten für Straßenumbau und Ordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken auf ca. 350.000 € geschätzt. Die Kostendeckung wird innerhalb des bisher beantragten Kostenrahmens von 26 Mio. € erfolgen.

Um die Eigentümer zur Umsetzung der gewünschten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken des Blockes Varrelmannstraße / Tegtmeyerstraße anzuregen und gleichzeitig die Verbesserung im Straßenraum vornehmen zu können, wurde beim Land Niedersachsen beantragt, diesen Bereich in das Sanierungsgebiet einzubeziehen und in das Bund-Länderprogramm aufzunehmen.

Das Land hat bereits die Absicht erklärt, dem Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm zuzustimmen. Für die rechtskräftige Umsetzung ist die Erweiterung des Sanierungsgebiets durch Änderung der Satzung erforderlich.

61.41
Hannover / 22.06.2007

**Satzung
der Landeshauptstadt Hannover zur 2. Änderung der Satzung
über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes Limmer**

Aufgrund der §§ 142 Abs. 3, 162 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover folgende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Limmer (bekannt gemacht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 23 vom 06.11.2002, geändert am 11.02.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 3) beschlossen:

**§ 1 – weitere Einbeziehung von Grundstücken
in das Sanierungsgebiet Limmer**

Zur Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen werden in den als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Bereich Limmer folgende Grundstücke einbezogen:

1.1 südlich der Wunstorfer Straße :

- 1.1.1. die Grundstücke Varrelmannstraße westseitig Nr.4 (Flst. 513/174), Nr.6 (Flst.594/174) Nr.8 (Flst. 595/174), Nr. 10 (Flst. 596/174), Nr.12 (Flst. 597/174), Nr.14 (Flst. 598/174), Nr. 16 (Flst. 599/174), Nr.18 (Flst.600/174),
- 1.1.2. die Grundstücke Varrelmannstraße ostseitig Nr.1 (Flst. 1171/172 und 1172/172), Nr.3 (Flst. 173/35), Nr.5 (Flst. 1180/173), Nr. 7 (Flst. 173/16 und 173/48), Nr.9 (Flst. 675/173), Nr.11 (Flst. 1099/173), Nr. 13 (Flst. 1102/173), Nr.15 (Flst. 1136/173), Nr.17 (Flst. 173/36),
- 1.1.3. die Grundstücke Harenberger Straße nordseitig Nr.30 (Flst. 1250/173), Nr.32 (Flst. 907/174), Nr.34 (Flst. 174/7), Nr. 36 (Flst. 1079/174),
- 1.1.4. die Grundstücke Tegmeyerstraße ostseitig Nr.1 (Flst. 1155/175), Nr.3 (Flst. 508/175), Nr.5 (Flst. 507/174), Nr. 7 (Flst. 506/174), Nr.9 (Flst. 505/174), Nr.11 (Flst. 504/174), Nr. 13 (Flst. 503/174), Nr.15 (Flst. 502/174), Nr.17 (Flst. 501/174), Nr.19 (Flst. 500/174), Nr. 21 (Flst. 174/14),
- 1.1.5. die Straßenfläche Varrelmannstraße von nordöstlichem Eckpunkt des Grundstücks Nr. 4 und nordwestlichem Eckpunkt von Nr.1 – südwärts entlang Straßenbegrenzungslinie bis zur südlichen Straßenbegrenzung Ecke Harenberger Straße (Flst. 174/9),
- 1.1.6. die Straßenfläche Prüßmannstraße südöstlichem Eckpunkt des Grundstücks Varrelmannstraße Nr. 7 und nordöstlichem Eckpunkt Grundstücks Varrelmannstraße Nr. 9 bis zur westlichen Straßenbegrenzung Ecke Varrelmannstraße (Flst. 173 / 59).

§ 2 – geänderte Begrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet Limmer wird wie folgt begrenzt :

Östliche Flurstücksgrenze 40/27 , Flur 1 Gemarkung Limmer (westlich Sackmannstr. Nr. 38/40) nach Süden bis Eckpunkt Stockhardtweg ; abknickend südwärts bis nordwestlichen Eckpunkt von Flurstück 42/31 ,Flur 1 Gemarkung Limmer (Ecke Sackmannstraße); nach Osten entlang südl. Straßenbegrenzungslinie der Sackmannstraße – über nördl. Flurstücksbegrenzung Große Straße (Flst. 207/22 Flur 1 Gem. Limmer) und Große Straße Nr. 16 ; bis zum nordöstl. Eckpunkt ; nach Süden abknickend die östl. Grundstücksgrenze Große Straße Nr. 16 bis auf nördl. Grundstücksgrenze von Twedenweg Nr. 1 – nach Osten nördl. Grenzen von Twedenweg Nr.1,7 und 9 zum nordöstl. Eckpunkt Twedenweg Nr. 9; südl. abknickend bis Eckpunkt; nach Osten - entlang der nördl. Grundstücksgrenzen von Twedenweg Nr. 9 bis zum nordöstl. Eckpunkt vom Garagenhof / Ecke Sackmannstraße ; nach Süden die östl. Flurstücksgrenzen Flst. 84/13, Flur 1 Gem. Limmer (Garagen) Twedenweg (Flst. 84/7, Flur 1 Gem. Limmer) bis südöstl. Eckpunkt Grundstück Sackmannstr. Nr.15; (Flst. 84/3 Flur 1 Gem. Limmer) ; nach Westen hin die südl. Grundstücksgrenzen Sackmannstraße Nr. 15, Twedenweg Nr. 12,10 und 8 bis Eckpunkt ; südl. abknickend entlang der östl. Grundstücksgrenzen Große Straße Nr. 6 und Flst. 76/3 (Nr.4) der östl. Grundstücksgrenzen Große Straße Hs.-Nr.6 und Flst. 76/3 (Nr.4) Flur 1 Gem.Limmer und nordöstl. Grundstücksgrenze Wunstorfer Straße Nr. 76 bis nordwestl. Eckpunkt Grundstück Wunstorfer Straße Nr. 74 /Sackmannstraße Nr. 1 (Flst. 79/1, Flur 1 Gem. Limmer) ostwärts die nördl. Grenze dieses Grundstückes bis südöstl. Eckpunkt Grundstück Sackmannstraße Nr. 3 ; weiter nach Norden entlang westl. Straßenbegrenzung der Sackmannstraße Nr. 3 – 3B und Nr. 5 (Flst. 80/11, Flur 1 Gem. Limmer); Straßenknick südlich Sackmannstraße Nr.7 – ostwärts verlängern bis zum nordöstl. Grenzpunkt des Grundstückes Sackmannstraße Nr. 4/6 -Garagen ; südwärts zum Grenzpunkt; nach Osten bis südöstl. Grenzpunkt Sackmannstraße Nr. 6 (Flst. 117/4, Flur 1 Gem. Limmer) – vom Eckpunkt durch Garten Nr. 63 der Kleingartenkolonie „Ratswiese,, Flst. 118/8, Flur 1 Gem. Limmer) eine gerade Linie bis zum nordwestl. Grenzpunkt des Garten Nr. 44 (südwestl. KiTa); entlang nördl. Grenze der Kleingärten Nr. 44 u. Nr. 42- auf nordwestl. Eckpunkt Grundstücksgrenze Wunstorfer Straße Nr. 58 (Flst. 118/1, Flur 1 Gem. Limmer) – entlang der nördl. Grundstücksgrenze bis Eckpunkt Straße, Ratswiese, nach Norden die westl. Straßenbegrenzung Ratswiese (Nr. 3 / KiTa) entlang bis südwestl. Grenzpunkt des Grundstückes Ratswiese Nr. 18; die westl. Grundstücksgrenze bis zum südwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 1014/112, Flur 1 Gem. Limmer) – öffentl. Wegeverbindung; nach Norden die westl. Flurstücksgrenze (am Koloniegarten Nr. 17); ostwärts - vom nordwestl. Grenzpunkt des Flurstücks über öffentliche Wegeverbindung Kanal-Fösse bis nordwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 112/7- öffentl. Grünfläche – Flur 1 Gem. Limmer)- nördl. Grenze des Flurstücks bis zum Grenzpunkt Fössebrücke / Fösse (Leineverbindungskanal) ; nach Süden hin nordöstl. bzw. nördl. Grenzen der Flurstücke 112/7 ,121/ 6 (Ratswiese Nr.18), tlw. 135/7 ,139/1, 148/1 (Wunstorfer Straße Nr. 30 u. 18) – alle Flur 1 der Gem. Limmer - bis zum nordöstl. Grenzpunkt des Flurstücks 148/1 (an der Fösse); nach Süden östl. Grundstücksgrenze Wunstorfer Straße Nr. 18 (Straßenbegrenzung Stichstraße / Fach-Uni) bis zum südöstl. Grenzpunkt des Grundstückes; nach Süden zum nordöstl. Grenzpunkt der Franz-Nause- Straße Nr. 2; abwärts ;zum südöstl. Grenzpunkt (Flst. 829/39, Flur 2 Gem. Limmer) ; westwärts südl. Grenze der Grundstücke Franz- Nause- Straße Nr. 2 bis zum südwestl. Grenzpunkt Wunstorfer Straße Nr. 23 (Flurstück 41/1, Flur 2 Gem. Limmer); südwärts entlang der östl. Grundstücksgrenzen Eppersstraße Nr. 9,11,13 und 15 bis südöstl. Eckpunkt vom Grundstück Weidestraße Nr. 14; nach Westen entlang nördl. Straßenbegrenzung der Weidestraße – über die Eppersstraße gerade verlängert auf die östl. Grundstücksgrenze Kesselstraße Nr.12 (Flst. 88/7, Flur 2 Gem. Limmer) ; nach Süden entlang westl. Straßenbegrenzung Kesselstraße (Nr.14) bis südöstl. Eckpunkt Kesselstraße /Zimmermannstraße (Flst. 86/3,86/4 Flur 2 Gem. Limmer); nach Westen die nördl. Straßenbegrenzung der Zimmermannstraße bis südöstl. Grenzpunkt der Kirchhöfner Straße (Flst. 90/61, Flur 2 Gem. Limmer) ; abknickend südl. Straßenbegrenzung des Flurstücks Kirchhöfner Straße auf den südwestl. Grenzpunkt ; nach Norden die westl. Straßenbegrenzung bis zum südwestl. Grenzpunkt Grundstück Kirchhöfner Straße Nr. 20; westwärts bis südwestl. Eckpunkt ; nach Norden entlang der westl. Grundstücksgrenzen von Kirchhöfner Straße Nr.

20,18, 16, 14,12,10 auf den Eckpunkt Harenberger Straße; zum südl. Grenzpunkt zwischen Grundstück Harenberger Straße Nr.12 (Neubau jetzt = Kirchhöfner Straße 8A !) und Nr. 14; nach Westen die nördl. Straßenbegrenzung der Harenberger Straße verlängert auf südwestl. Straßenbegrenzungspunkt Spangenbergstraße/ Harenberger Straße 18; nach Norden westl. Straßenbegrenzung der Spangenbergstraße bis nordöstl. Straßenbegrenzung / Ecke Prüßmannstraße (südl.Flst. 173/58, Flur 1 Gem. Limmer); westwärts - nördl. Straßenbegrenzung der Prüßmannstraße bis zum südwestl. Grenzpunkt des Flurstücks 173/58; nach Norden die südwestl. Grundstücksgrenzen ebenso von Flurstück 170/11, Flur 1 Gem. Limmer (Spangenbergstraße Nr.11 /Prüßmannstraße Nr. 4) bis zum südöstl. Eckpunkt Grundstück Wunstorfer Straße Nr. 63; westl. entlang der südl. Grundstücksgrenzen Wunstorfer Straße Nr. 63 (Flst. 171/2) und Flst. 173/37 bis Eckpunkt, nach Norden bis Eckpunkt; westwärts südl. Flurstücksgrenze 173/14 und 173/2 (Wunstorfer Straße Nr. 71/71A) bis südwestl. Eckpunkt **mit Flurstück 1180/173 (Varrelmannstraße 5); nach Süden von östl. Begrenzung von Flurstück 1180/173 entlang der östlichen Grundstücksgrenzen Varrelmannstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 bis nordöstl. Eckpunkt von Flurstück 1250/173 (Harenberger Str. 30) entlang der östlichen Flurstückbegrenzung bis südöstl. Eckpunkt mit Harenberger Straße; entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Harnberger Straße nach Westen bis südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 174/14 (Tegtmeyerstr. 21), nach Norden entlang der östlichen Straßenbegrenzung Tegtmeyerstraße bis nordwestlichen Eckpunkt mit Flurstück 1155/175 (Tegtmeyer Str. 1);** südwestl. auf den nordöstl. Grenzpunkt des Flurstücks 176/1, Flur 1 Gem. Limmer - Tegtmeyerstraße Nr. 6; nach Süden die westliche Straßenbegrenzung Tegtmeyerstraße (Flst. 174/17) bis südöstl. Grenzpunkt Flurstück 174/12 Tegtmeyerstraße / Ecke Nr. 23 Brunnenstraße. Nach Westen entlang südl. Grundstücksgrenze Brunnenstraße Nr. 23,21,19,17 bis zum südwestl. Eckpunkt des Flurstücks 174/18 = Freifläche; nach Süden die östl. Straßenbegrenzung der Brunnenstraße (öffentl. Grünfläche) bis zum süd-östl. Straßenbegrenzungspunkt / Harenberger Straße (alle Flur 1 Gem. Limmer); in Westrichtung südl. Straßenbegrenzung Brunnenstraße (Flurstück 203/5, Flur 2 Gem. Limmer) bis Eckpunkt der Harenberger Straße Nr. 46 – einschl. der LHH- Straßenflurstücke (190/13, 190/12 Flur 2 Gem. Limmer) und des Flurstücks 193/9, Flur 1 Gem. Limmer (zugehörig zur Harenberger Str. Nr.46) ; entlang der nördl. und westl. Flurstücksbegrenzung 190/17, Flur 2 Gem. Limmer (Üstra – Gleisanlagen bis Grünfläche Flst. 109/20 Flur 1 Gem.Limmer – Ecke Schleusenbrücke) tlw. südöstl. Begrenzung des Flurstücks 34/22 ,Flur 1 Gem.Limmer – entlang der westl. Brückenmauer (Stichkanal -zu Flst. 34/21,Flur 1 Gem. Limmer); südwestl. Begrenzung – entlang der nördl. Uferkante vom Stichkanal Linden (im Bereich Conti Park- flächen) bis Brücke Wunstorfer Straße – einschl. Brückenwiderlager, entlang Uferkante/ Wegeverbindung Stichkanal (Flurstück 34/21, Flur 1 Gem. Limmer)- westl. dem Conti-Gelände); entlang Uferkante im Bogenbereich Stichkanal Linden / Leineverbindungskanal (tlw. Flst. 66/5, Flur 1 Gem. Ahlem) ; nach Osten – südliche Uferkante/ Wegeverbindung des Leineverbindungskanals (Flst. 24/16, Flur 1 Gem. Limmer) bis zur Limmer-Schleuse; südliche Schleusenspundwand bis Brücke Stockhardtweg – entlang der südl. Uferkante / Wegeverbindung am Leineverbindungskanal (Flst. 15/53, Flur 6 Gem. Herrenhausen) bis östliche Begrenzung durch rechtwinklige Abknickung auf den nordöstl. Grenzpunkt vom Flurstück 40/27, Flur 1 Gem. Limmer (= westl. Grundstücksbegrenzung der Sackmannstraße Hs.-Nr. 40/38). *

§ 3 – Gebietsgrenzen – Auslage des Übersichtsplans

1. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind in einem Übersichtsplan des Sachgebiets Stadterneuerung des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover von Juni 2007 dargestellt, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Dieser Plan liegt bei der städtischen Bauverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, Zimmer 500, zur allgemeinen Einsichtnahme aus.
2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Übersichtsplan von Juni 2007 abgegrenzten Flächen.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover in Kraft.

Hannover, den

(Weil)
Oberbürgermeister

LANDESHAUPTSTADT
HANNOVER

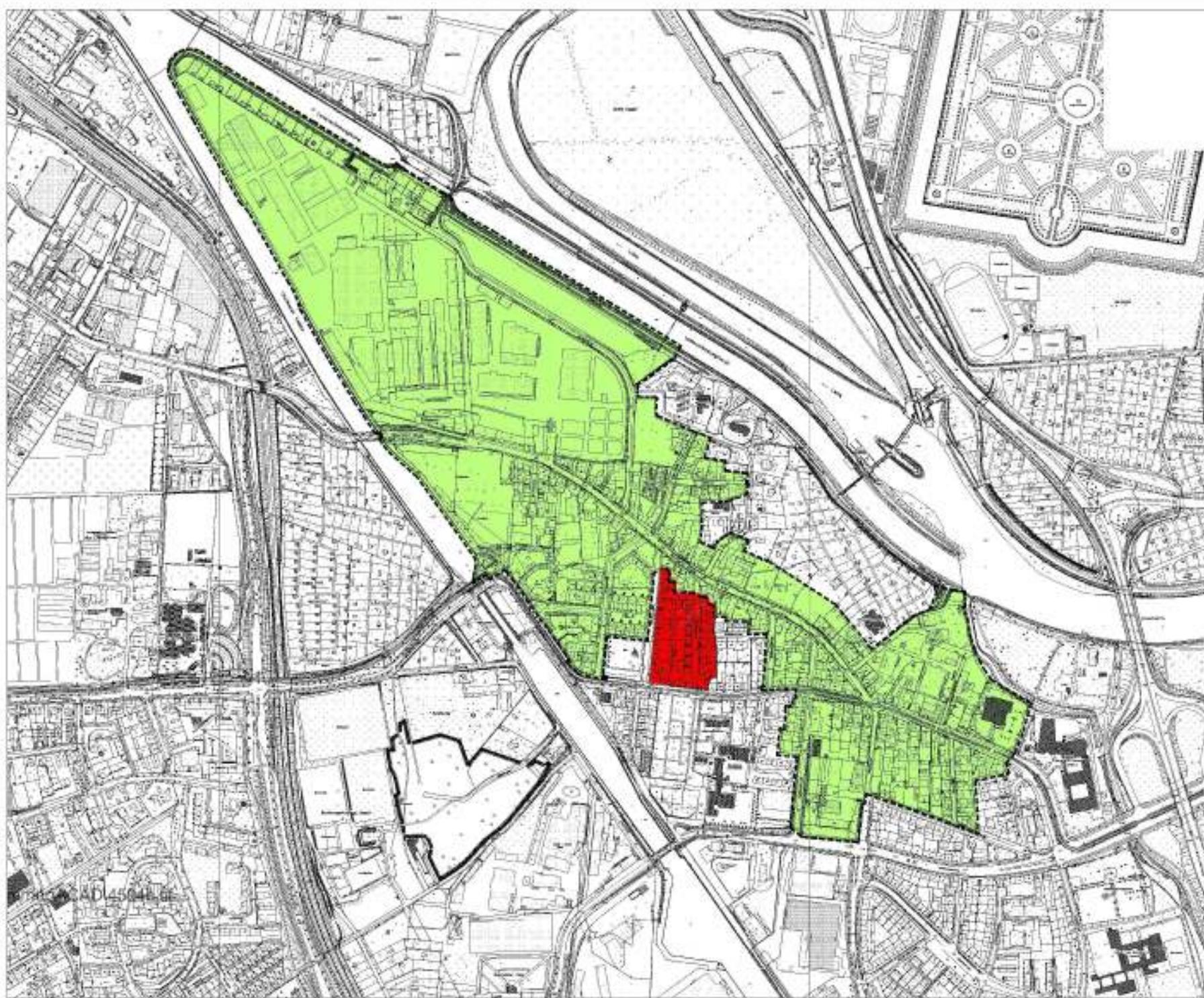
SANIERUNGSGEBIET LIMMER

1. ÄNDERUNG

RECHTSVERWIRKLICH. SEIT 11. FEBR. 2014

2. ÄNDERUNG

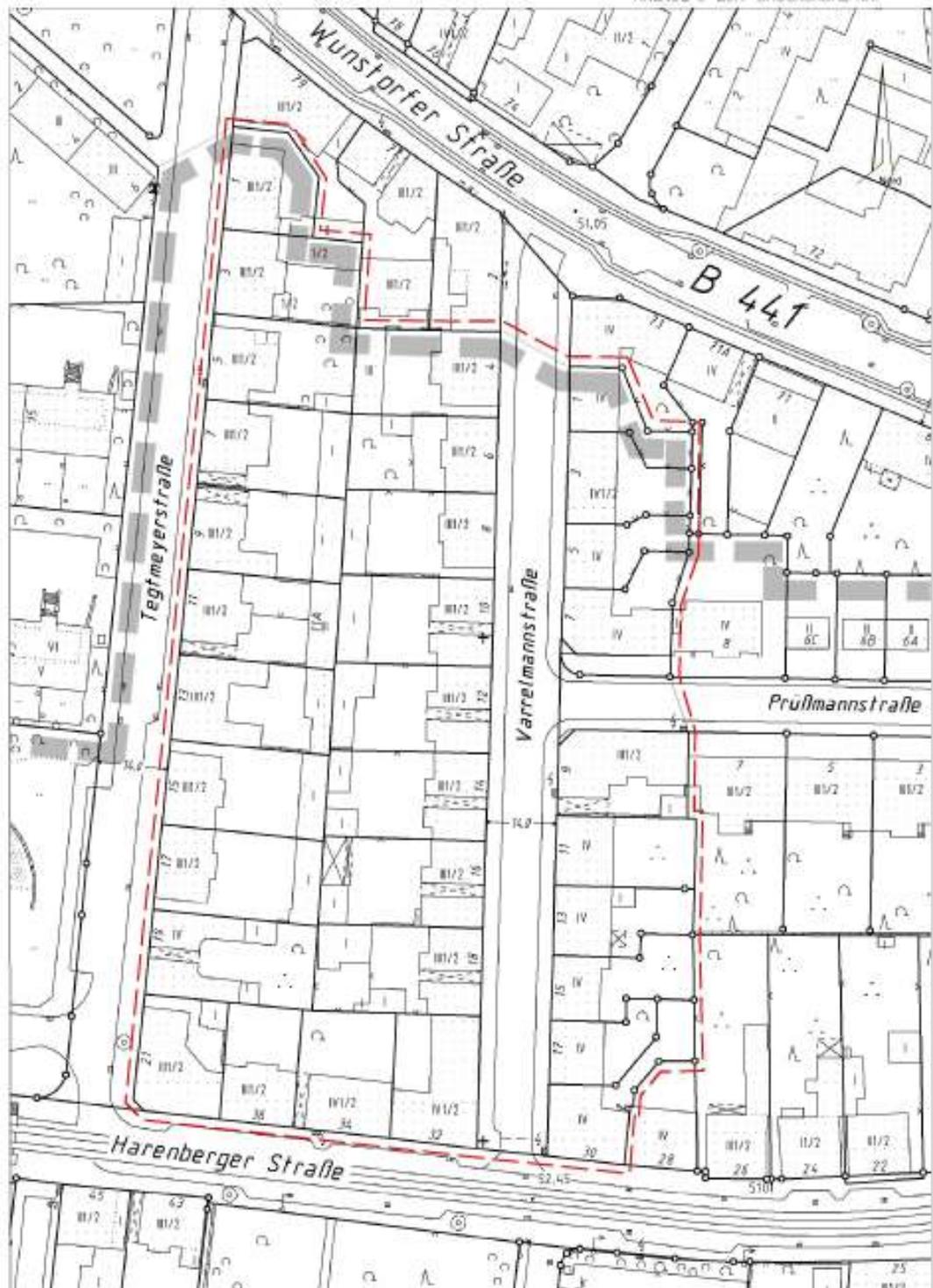
RECHTSVERWIRKLICH. SEIT 1981



ANLAGE 2 ZUR DRUCKSACHE NR.

M 1:200

FACHBEREICH
PLANEN UND STAADTENTWICKLUNG
STADTBEWAHRUNG
AUG. 2013



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 15-1651/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520 - Wunstorfer Straße/Fösseufer Limmer -
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 520
- **Ausweisung einer Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem
Lebensmitteleinzelhandel** -
entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen.
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der
Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer durch die Planung sind nicht erkennbar.

Der Stadtteil Limmer verfügt zurzeit nur über 2 kleinere Lebensmittelmärkte. Von einer mit der Stadtbahn fußläufig gut erreichbaren Neuansiedlung im Stadtteil, profitieren alle Bevölkerungsgruppen. Die Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnaher Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute. Durch einen neuen Markt wird das wohnungsnaher Angebot im Stadtteil Limmer deutlich verbessert.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten

Begründung des Antrages

Das Plangebiet bildet mit dem Gebäude der Universität Hannover, dem Geschäftsbereich Franz-Nause-Straße und der Firma Stichweh den Eingang zum Stadtteil Limmer. Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor; die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach §34 BauGB. Die Fläche wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Neben dem Parkplatz ist auf dem Grundstück noch ein seit langem leerstehendes ehemaliges Fabrikgebäude vorhanden.

Aufgrund der Lage prägen die Gebäude und Nutzungen in diesem Bereich den ersten Eindruck vom Stadtteil Limmer. Ihre Gestaltung ist deshalb von großer Bedeutung.

Für die Nahversorgung von Limmer ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der den heutigen Anforderungen entspricht, in fußläufiger Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung liegt und im räumlichen Zusammenhang mit schon vorhandenen Einzelhandel steht, wünschenswert. Der demographische Wandel hat auf diese Planung keine Auswirkungen.

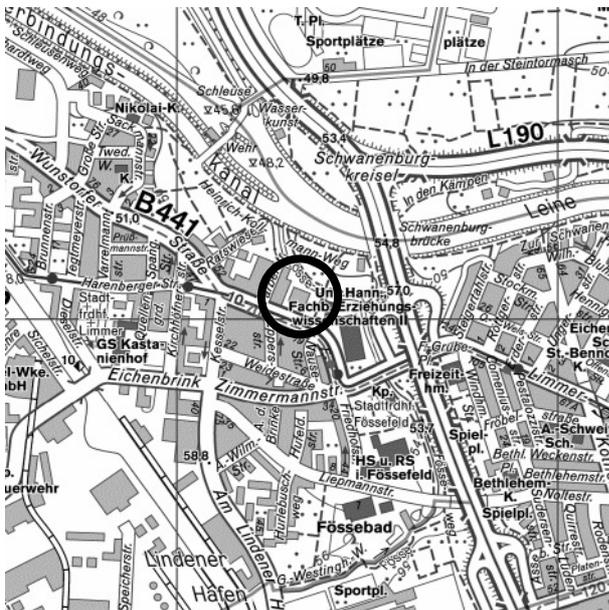
Die Firma Manus beabsichtigt hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Lebensmittelmarkt von 1.200 m² Verkaufsfläche, weiteren Läden im Erdgeschoss sowie Wohnungen und Büros in drei Obergeschossen zu errichten und hierfür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entspricht den vom Rat beschlossenen Grundsätzen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

61.12/ 61.41
Hannover / 14.06.2007

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520
- Wunstorfer Straße / Fösseufer Limmer-

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Planung: Süd / Stadterneuerung
Stadtteil: Limmer

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wunstorfer Straße 18 sowie die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Verbindung Wunstorfer Straße – Fössewiese).

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:
7854/2002 - Aufstellungsbeschluss

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520, - Wunstorfer Straße / Fösseufer Limmer -

- **Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Lebensmitteleinzelhandel**

Stadtteil: Limmer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wunstorfer Straße 18 sowie die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Verbindung Wunstorfer Straße – Fössewiese).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

1. für das Plangebiet: Sondergebiet Hochschule
2. für die unmittelbare Umgebung des Planes: westlich Gewerbegebiet,
nördlich Allgemeine Grünfläche,
östlich Sondergebiet Hochschule,
südlich Wohnbauflächen,

Die geplanten Festsetzungen sind nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt; der Flächennutzungsplan soll parallel geändert werden.

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bildet mit dem Gebäude der Universität Hannover, dem Geschäftsbereich Franz-Nause-Straße und der Firma Stichweh den Eingang zum Stadtteil Limmer. Die Gestaltung der hier entstehenden Gebäude und seiner Nutzungen prägt den ersten Eindruck vom Stadtteil wesentlich. Sie ist deshalb von großer Bedeutung.

Derzeit weist das Gebiet städtebauliche Missstände im Hinblick auf Bebauung und Nutzung auf: Die vorhandene Bausubstanz steht leer und ist dem Verfall preisgegeben, die Stellplatzflächen werden nur noch teilweise genutzt und weisen zunehmende Schäden in der Fläche auf. Das Erscheinungsbild wirkt ruinös und bietet einen negativen Auftakt in den Stadtteil Limmer.

Limmer verfügt nur über eine schwache nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstruktur, die überwiegend an der Wunstorfer Straße und Harenberger Straße situiert ist. Für den Stadtteil ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der den heutigen Anforderungen entspricht, in fußläufiger Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung liegt und im räumlichen Zusammenhang mit schon vorhandenem Einzelhandel steht, wünschenswert. In der näheren Umgebung des

Plangebietes treffen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen unmittelbar aufeinander, so dass hier die vorgenannten Voraussetzungen gegeben sind.

Die Fa. Manus möchte auf dem Grundstück einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und weitere Läden mit darüber liegenden Wohnungen und Büros ansiedeln. Derzeit sind auf dem Grundstück lediglich das leerstehende Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik sowie Stellplätze vorhanden. Einzelhandelsvorhaben können hier gemäß §34 BauGB nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes über 1200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) ist daher auf dieser Grundlage nicht möglich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Im Rahmen der Sanierung Limmer soll eine Verbesserung der Lebensverhältnisse auch dadurch erreicht werden, dass die Einkaufsmöglichkeiten der Wunstorfer Straße durch einen deutlichen Auftakt ergänzt werden und eine überörtliche Attraktivität hergestellt wird (Adressenbildung).

2 Städtebauliche Situation und geplante Festsetzungen

Entlang der Wunstorfer Straße findet man vom Plangebiet an nach Westen eine geschlossene Blockrandbebauung. Die Gebäude an der Wunstorfer Straße grenzen direkt ohne Vorgärten an die Straßenfluchten. Diese Baustruktur wird durch die Neubebauung auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 vervollständigt. Für den Stadtteil wird an dieser Stelle dadurch eine Eingangssituation definiert.

Die straßenseitige Baugrenze wird an die westlich unmittelbar angrenzende Bebauung angepasst, dadurch erhält der Straßenraum eine Breite von ca. 24 m.

Die rückwärtigen Baugrenzen erlauben für das Erdgeschoss (Verkaufsfläche) eine Bautiefe von ca. 40 m und für die Obergeschosse (Wohn- und Büronutzung) ca. 18 m.

Die seitlichen Baugrenzen stellen das Gebäude auf dem Grundstück frei, so dass vorhandenes bzw. auch ergänztes Großgrün in den Straßenraum hineinwirken kann. An der Ostseite des Baugrundstücks soll die Wegverbindung zur Fössewiese zur Allee aufgewertet werden.

Durch diese Festsetzungen entsteht auf dem ca. 7500 m² großen Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 3100 m², was bei vollständiger Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 0,41 entspricht.

Das geplante Vorhaben umfasst eine Tiefgarage (BGF 2970 m²) für ca. 80 Einstellplätze, ein Erdgeschoss (BGF 2970 m²) mit ca. 2300 m² Brutto-Verkaufsfläche für Markt und Shops sowie drei Obergeschosse mit zusammen ca. 3300 m² BGF für Wohnen und Büronutzungen.

Die für den Einkaufsmarkt vorgesehenen Stellplätze werden in der nördlichen Grundstückshälfte auf einer Fläche von ca. 2650 m² festgesetzt, das entspricht einem Grundstücksanteil von 35 % zusätzlich zur überbaubaren Fläche.

Um die versiegelte Fläche zu reduzieren, werden die Stellplätze nahe der Fösse (ca. 350 m²) mit einer versickerungsfähigen Oberfläche ausgestattet.

Darüber hinaus wird die nicht überbaute Dachfläche des Marktes, ca. 1500 m², als Gründach ausgebildet.

Durch die Rücknahme der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen in die Fläche hinein können die erhaltenswerten Bäume an der Westgrenze und zum Teil an der Wunstorfer Straße entlang gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hannover erhalten bleiben.

An der Ostgrenze wird in Verlängerung der Brücke über die Fösse eine Allee als grüne Fußwegverbindung zur Fössewiese hergestellt. Ob vorhandene Bäume in diese Maßnahme integriert werden können, ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.

3 Erschließung und Verkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet (150 m Luftlinie) der Stadtbahnhaltestelle Wunstorfer Straße; auch eine Buslinie (Linie 10) verkehrt hier. Damit ist das Plangebiet gut an

den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Wunstorfer Straße ist eine Bundesstraße (B 441) in der Straßenbaulast der Stadt Hannover. Die nur ca 400 m entfernte Schnellwegausfahrt „Limmer“ verbindet den Standort mit dem überörtlichen Verkehr.

An der Ostseite des Grundstücks liegt eine mind. 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche, über die jetzt die Grundstücke Wunstorfer Straße 18 und 14 sowie für Fußgänger und Radfahrer auch die Fössewiese erschlossen sind.

Diese Erschließung bleibt bestehen und wird zukünftig auch den neuen Parkplatz und die Tiefgarage auf dem Grundstück Wunstorfer Str. 18 anbinden.

Von der Wunstorfer Straße bis zum Uferstreifen der Fösse fällt diese Straße um ca. 3 m ab (Gefälle ca. 3,75 %). Dieses Gefälle bleibt in der jetzigen Form bestehen, die Zufahrt zum Parkplatz wird nach ca. 2/3 der Wegstrecke angelegt und liegt dort ca. 2 m unterhalb des Straßenniveaus der Wunstorfer Straße. Auf dieser Höhe liegt teilweise auch das Niveau der Verkaufsflächen, insbesondere des Lebensmittelmarktes, also ca. 2 m unterhalb der Wunstorfer Straße. Entlang der Wunstorfer Straße sollen Läden mit Schaufenstern sowie ein Eingang entstehen.

Die Tiefgarage wird über die Parkplatzzufahrt erschlossen.

An der Westseite der Verkehrsfläche wird ein repräsentativer und direkt auf die Fössebrücke zulaufender Fußweg als Allee angelegt, so dass die westliche Baumreihe auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 steht und die östliche in der öffentlichen Fläche.

Die Anlieferung für die Einzelhandelsbetriebe soll über die Abstandsfläche zum westlichen Nachbarn (Firma „Radgeber“) erfolgen, jedoch kann hier nur stadtauswärts kommend rechts eingebogen werden. Diese Anliefer-Zufahrt ist als Ausfahrt nicht zulässig und für den sonstigen Kfz-Verkehr gesperrt.

Zur Zeit steht in der südwestlichen Grundstücksecke ein ca. 7,5 m x 5,5 m großes Trafogebäude. Der Umgang damit und die Einrichtung der geplanten Zufahrt sind im weiteren Verfahren zu klären.

4 Grünstruktur

Zum Plangebiet gehört die Zuwegung zu den öffentlichen Grünflächen am Leineufer. Dort, zwischen der Fösse und der Leine, in ca. 140 m Entfernung zur Wunstorfer Straße ist ein Spielplatz vorhanden. Hier kann auch der Spielplatzbedarf der neuen Wohnungen mit abgedeckt werden.

Die vorhandene Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche soll durch einen als Allee angelegten Fußweg aufgewertet und betont werden (s. o.), um die Naherholungsqualität stärker in den Stadtteil hinein und an die verdichtete Wohnbebauung im Süden des Plangebiets und der Zimmermannstraße heran zu ziehen .

Dicht an der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der Wunstorfer Straße sind einige Großbäume vorhanden; diese sollen soweit möglich erhalten bleiben und in den in den Straßenraum hineinwirken.

Das Fösseufer bleibt unberührt; die der Fösse am nächsten gelegenen Stellplätze sollen versickerungsfähig hergestellt und die dazwischen gelegenen Flächen als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Der Parkplatz soll durch ein Raster aus standortgerechten heimischen Bäumen gegliedert werden.

5 Umweltbelange- Ersteinschätzung

Durch diesen Bebauungsplan werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht gemäß §34 BauGB keine zusätzlichen Baurechte begründet und auch keine erhebliche zusätzliche

Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung vorbereitet. Das Gelände ist heute weitgehend durch alte Gebäude und Parkplätze versiegelt.

Für das Plangebiet spielt die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes der Leine eine Rolle. Für den Bereich Limmer wurde ein wasserwirtschaftliches Gutachten angefertigt, in dessen Rahmen wurden die topografischen Höhen überprüft und berichtigt sowie die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes HQ100 neu definiert. So liegt lediglich der nördliche Teil des Grundstücks, in dem weder Gebäude noch Aufschüttungen geplant sind, innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der Retentionsraum bleibt insofern unverändert.

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich ist der Landschaftsraum nördlich des Leineverbindungskanals als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine" festgesetzt. Ein großer Teile davon, nördlich des Leineverbindungskanals, wurde vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH- Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH- Gebiet (Kennziffer 327 - Leine zwischen Hannover und Garbsen) wegen der Bedeutung als wichtiger Teillebensraum des Flussneunauges, ferner wegen des bedeutsamen Vorkommens von Hartholzauenwald und feuchten Hochstaudenfluren gemeldet. Auswirkungen auf diesen Bereich sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Der Vorhabenträger wird durch die Stelle für Energie und Klimaschutz der Stadt Hannover beraten. Da in der Nähe des Gebietes eine Fernwärmeleitung vorhanden ist, kann bei dem Vorhaben auch diese umweltfreundliche Energiequelle einbezogen werden.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

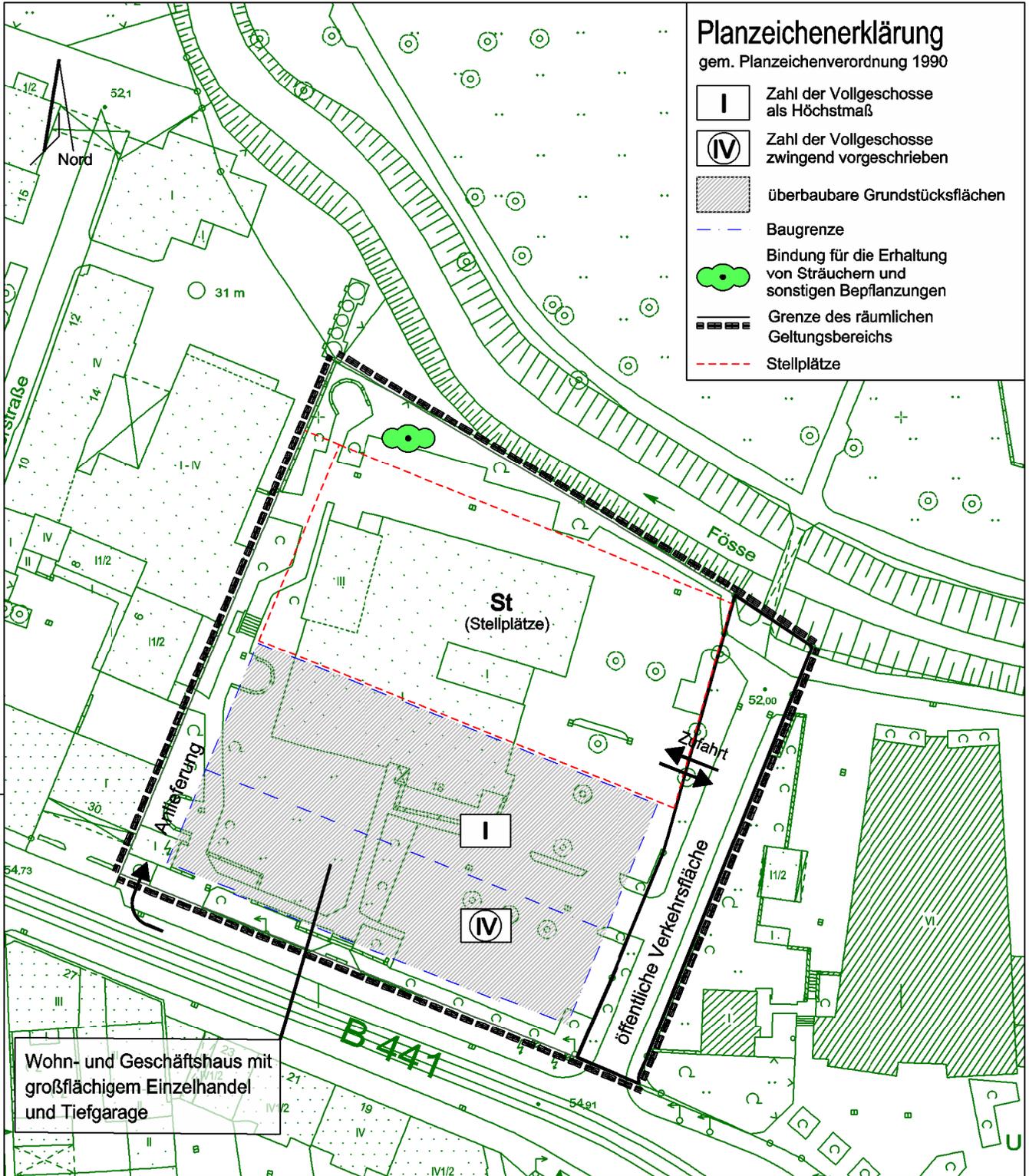
Auf dem Grundstück stehen einige große Bäume, die bei dem Bauvorhaben nicht zu erhalten sind. Hier sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

6 Kosten

Im Zusammenhang mit diesem Verfahren wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Für die Stadt Hannover sind keine Kosten zu erwarten.

Aufgestellt,
Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung 61.41/ 61.12, 14.06.2007

(Cronau)
Sachgebietsleiter



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 520 - Wunstorfer Straße / Fösseufer Limmer
M 1 : 1000

<p><u>Für den Planungsvorschlag:</u></p> <p>Stadterneuerung 61.41 Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Dipl.-Ing.</p> <p>Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Fachbereichsleiter</p>	<p><u>Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung</u></p> <p>Der Stadtbezirksrat 10 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>	<p><u>Öffentliche Unterrichtung und Erörterung</u></p> <p>Zeitraum: vom bis</p> <p>Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p>
--	---	--

<p style="text-align: center;">SPD Gruppe in der Sanierungskommission Limmer (Antrag Nr. 1801/2007)</p>
--

Eingereicht am 02.07.2007 um 19:00 Uhr.

Kommission Sanierung Limmer

Dringlichkeitsantrag der SPD-Gruppe in der Sanierungskommission Limmer zum Thema Sicherung und Erhalt des Conti-Turms auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer

Antrag,

Sicherung und Erhalt des Conti-Turms auf dem Gelände der Wasserstadt timmer
Die Verwaltung wird beauftragt dringend eine Kostenermittlung für die Sicherung und den Erhalt des Conti-Turmes zu veranlassen.

Begründung

Der Conti-Turm ist ein Charakteristikum des Stadtteils. Dieses denkmalgeschützte Bauwerk muss dringend gesichert werden, da es sonst vor einer Entscheidung über die Art der Einbindung in die „Wasserstadt Limmer“ zu verfallen droht. Außerdem werden immer wieder Menschen gesehen, die den Turm besteigen und damit sich selbst gefährden und u.U. die Bausubstanz weiter beschädigen.

Jürgen Mineur (SPD Gruppe in der Sanierungskommission Limmer)

Hannover / 03.07.2007