Landeshauptstadt Hannover - 61.41 - Datum 21.05.2015

Einladung **Sondersitzung**

zur 21. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer
am Mittwoch, den **10. Juni 2015** um **18.00 Uhr**
im Freizeitheim Linden, Windheimstr. 4, 30451 Hannover

Tagesordnung:

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

2. Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer - Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - DS 1164/2015

3. Verschiedenes

Schostok

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Hannover -61.41 - Datum 11.06.2015

PROTOKOLL -Sondersitzung-

21. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer am Mittwoch, 10. Juni 2015, Freizeitheim Linden, Windheimstr. 4

Beginn	18.00 Uhr
Ende	18.25 Uhr

Anwesend:
(verhindert waren)

Ratsherr Mineur	(SPD)
Herr Zierke	(Bürgervertreter)
Frau Bicker	(Bürgervertreterin)
(Herr Bickmann)	(Bürgervertreter)
Herr Fleige	(Bürgervertreter)
(Bezirksratsherr Geffers)	(SPD)
Bezirksbürgermeister Grube	(Bündnis 90/DIE GRÜNEN)
(N.N.)	(Bürgervertreter)
Herr Ladwig	(Bürgervertreter)
(Bezirksratsherr Machentanz)	(Die Linke)
Frau Niezel	(Bürgervertreterin)
(Herr Peters)	(Bürgervertreter)
(Frau Savic)	(Bürgervertreterin)
(Bezirksratsfrau Schweingel)	(SPD)
(Beigeordneter Seidel)	(CDU)
Bezirksratsfrau Steingrube	(CDU)
(Bezirksratsfrau Wadepohl)	(SPD)
Bezirksratsfrau Weist	(Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Grundmandat:

(Ratsherr Engelke)	(FDP)

Verwaltung:

Herr Rother	(Sachgebiet Stadterneuerung)
Frau Paschek	(Sachgebiet Stadterneuerung)
Frau Kümmel	(Sachgebiet Stadtplanung)

Tagesordnung:

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

2. Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer - Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drucks. Nr. 15-1164/2015 mit 5 Anlagen)

3. Verschiedenes

TOP 1.
Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
Der Vorsitzende **Herr Mineur** eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest. Die vorliegende Tagesordnung wurde bestätigt.
Herr Machentanz *verließ daraufhin wegen Unwohlsein die Sitzung, da er sich über die seiner Ansicht nach*

TOP 2.
Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer -Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, (Drucks. Nr. 15-1164/2015 mit 5 Anlagen)
Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1535
   - Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet mit WE-Zahl von 1600 bis 1800 mit gewerblichen Nutzungen -
   entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in folgender Form zu beschließen:
   Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats. Sollte der Auslegungszeitraum in die Sommerferienzeit fallen (23.07. bis 02.09.2015) wird die Dauer auf 6 Wochen verlängert.

Frau Kümmel stellte die Drucksache kurz vor.
Herr Grube teilte mit, dass die SPD-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN nicht ausreichend über die Drucksache beraten konnten. Allerdings zeichne sich ab, dass dazu Änderungsanträge formuliert werden sollen. In der anschließenden Sitzung des Stadtbezirksrates werde man daher die Beratung zu der Drucksache in die Fraktionen ziehen.
Die anwesenden Mitglieder wünschten sich ebenfalls mehr Beratungsmöglichkeit und Bedenkzeit und empfahlen dem Stadtbezirksrat, die Drucksache in die Fraktionen zu ziehen.

TOP 3.
Verschiedenes
Herr Mineur erinnerte daran, dass am 9.7.15 ein erster Workshop zum Thema Radschnellweg stattfinden solle. Jede Fraktion möge bis zur nächsten Sitzung 2 Mitglieder benennen, die daran teilnehmen werden.
Frau Kümmel teilte mit, dass die Ergebnisse vom Runden Tisch zur Bürgerbeteiligung in der Veranstaltung am 8.7.15 vorgestellt werden sollten. Das Gremium solle hierüber in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Stadtbezirksrat am 15.7.15 informiert werden.

Der Vorsitzenden **Herr Mineur** schloss die Sitzung um 18:25 Uhr

Mineur Paschek
Vorsitzender Schriftführerin

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

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

Nr. 15-1164/2015
Anzahl der Anlagen 5
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer -
Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1535
   - Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet mit WE-Zahl von 1600 bis 1800 mit gewerblichen Nutzungen -
   entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in folgender Form zu beschließen:
   Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats. Sollte der Auslegungszeitraum in die Sommerferienzeit fallen (23.07. bis 02.09.2015) wird die Dauer auf 6 Wochen verlängert.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Mit dem Bebauungsplanverfahren soll ein neues Wohngebiet mit der entsprechenden Infrastruktur ermöglicht werden. Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle
Ein Teil der entstehenden Kosten wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans von der Eigentümerin, der WLEG, getragen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag festzusetzen. Die Höhe des Anteils der Kosten für die Stadt Hannover wird im weiteren Verfahren geklärt.

Begründung des Antrages
Nach einer ersten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2003 fand vom 14.02. bis zum 13.03.2013 eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Damaliges Planungsziel war ein Baugebiet mit ca. 650 Wohneinheiten. Während dieser frühzeitigen

Auslegung ging eine Stellungnahme zum Lärmschutzproblem durch die Güterumgehungsbahn ein. Die Problematik ist in der schalltechnischen Untersuchung behandelt worden.

Zwischenzeitlich erscheint es vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums der Landeshauptstadt Hannover geboten und städtebaulich vertretbar, das verfügbare Potenzial der ca. 23 ha großen Industriebrache in Nachbarschaft zur Leine-Aue und den Herrenhäuser Gärten intensiver zu nutzen.

Das Planungsziel, eine signifikant höhere Zahl möglicher Wohnungen im Quartier zu ermöglichen, erfordert nach 2013 eine weitere frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Auf Beschluss des Stadtbezirksrates vom 26.02.2014 (Drucksache Nr. 15-0455/2014), vom 21.05.2015 (Drucksache Nr. 15-1123/2014) sowie aufgrund des Antrages der Rats-Fraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen vom 13.06.2014 (Drucksache Nr. 1381/2014), den der Rat nach umfangreicher Behandlung in den Ausschüssen am 29.01.2015 beschlossen hat, wurde eine breit angelegte Beteiligung der interessierten Einwohnerinnen und Einwohner organisiert und durchgeführt. Dieser Diskussionsprozess begann mit einer Auftaktveranstaltung am 19.11.2014. Es folgten Themenwerkstätten, deren Ergebnis als Leitlinien in einem Meinungsbogen zusammengefasst wurde (Anlage 4a). Diese Leitlinien wurden auch zeichnerisch in Themenkarten dargestellt (Anlagen 3b-3e) und am 14.04.2015 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die aus dem Meinungsbogen gewonnenen Ergebnisse sind nahezu vollständig in die Planung übernommen (siehe Anlagen 2 und 3b-3e) und damit Bestandteil der Planungsziele für den Geltungsbereich.

Es ist davon auszugehen, dass die vollständige Entwicklung des gesamten Gebietes mehrere Jahre dauern wird und aus dem Grund in einzelne Bauabschnitte aufgeteilt werden soll. Die Umsetzung der Planung soll im Osten des Plangebiets beginnen und damit an die bestehende Bebauung anschließen. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird daher im weiteren Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst für einen Teilbereich des Plangebiets verbindliches Baurecht geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1535 (Anlage 3a) würde dann in einzelne (Bau-) Abschnitte gegliedert, für die jeweils eigenständige Bebauungspläne aufzustellen wären. Hierüber muss zu gegebener Zeit der Rat der Landeshauptstadt Hannover entscheiden.

Mit seinen Beschlüssen vom 18.03.2015 (Drucksache-Nr. 15-0573/2015 sowie 15-0654/2015) hat der Stadtbezirksrat Linden-Limmer Eckpunkte für das weitere Planverfahren formuliert. Während die Antragspunkte zur Mischung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern sowie zu Anteilen bestimmter Eigentumsformen und Förderungen in den folgenden Rechtsplänen und Verträgen zu klären sein werden, sieht die Verwaltung in der Begrenzung der Zahl auf 1000 Wohneinheiten (WE) eine Vorgabe, die vom Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) abweicht und auch im Widerspruch zu den Zielen eines urbanen und vielfältig nutzbaren Quartiers steht.

Aus dem Grund wird eine Zielzahl von ca. 1600 bis 1800 WE für sachgerecht gehalten.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren fortsetzen zu können.

61.12
Hannover / 20.05.2015

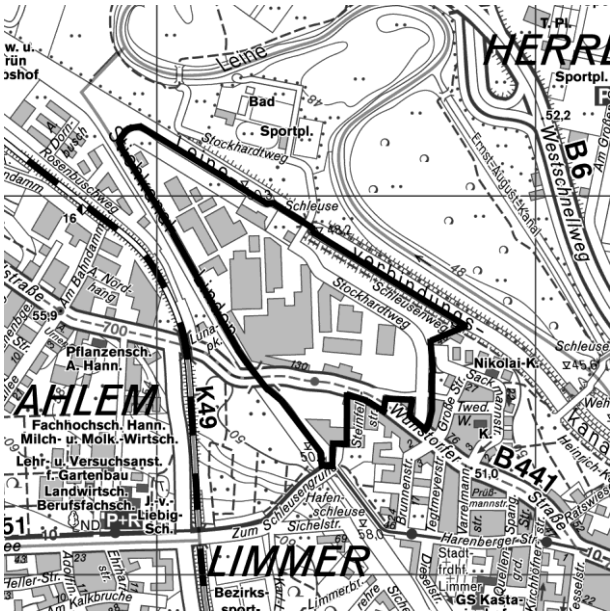
Bebauungsplan Nr. 1535,
- Wasserstadt Limmer -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich

Planung Süd

Stadtteil: Limmer

Geltungsbereich:



Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Conti-Werkes Limmer nördlich der Wunstorfer Straße (Haus-Nrn. 112 – 130 gerade) und die Parkplatzbrachfläche südlich der Wunstorfer Straße und westlich der Grundstücke Steinfeldstr. 2 – 10 (gerade).

Die nördliche Grenze bildet der Leineverbindungskanal bis zum Grundstück Sackmannstr. 40. Die Sportanlagen, der Stockhardtweg und der westliche Teil des Twedenwegs liegen vollständig im Plangebiet. Die Grundstücke Wunstorfer Str. 94 bis 108 (gerade) liegen nicht im Plangebiet.

Die Wunstorfer Straße von ihrer Aufweitung am Ende des Twedenwegs bis zum Kanal hin liegt vollständig im Plangebiet. Ebenso die kleine öffentliche Grünfläche südlich des ehemaligen Parkplatzes vom Kurvenbereich der Stadtbahngleise bis zum Kanal.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

0618/1999	Aufstellungsbeschluss
2609/2002 N1	Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
1174/2005 N1	Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer, Stand Mai 2005
1528/2012	Feststellungsbeschluss zur 126. Änd. des Flächennutzungsplanes Hannover; Bereich der Wasserstadt Limmer
1964/2012 N1 i.V.m. 1964/2012 N1 E1	erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; erneuter Aufstellungsbeschluss
15-0455/2014	Bürgerbeteiligung für die Wasserstadt Limmer
15-1123/2014	Interfraktioneller Änderungsantrag zur Drucks. Nr. 15-1013/2014

1381/2014	Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Stadtentwicklung Wasserstadt Limmer
15-2251/2014	Bürgerbeteiligung Wasserstadt Limmer
15-0573/2015	Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung „Wasserstadt Limmer“
15-0654/2015	Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 15-0573/2015

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Entwicklung einer ehemaligen Industriebrache zu einem Wohngebiet mit WE-Zahl von 1.600 bis 1.800 mit gewerblichen Nutzungen -

- Entwicklung von

  Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegender IV – geschossiger Bebauung im Kern und überwiegender V – geschossiger Bebauung aus Lärmschutzgründen am Stichkanal Linden sowie markanten Bauformen in Randlage zu den Kanälen und einer überwiegenden III –geschossigen Bebauung im Übergang zum Dorf Limmer für u.a. alter(n)sgerechte Quartiere, gemeinschaftliche Wohnprojekte, mit sozialer Mischung, gefördertem Wohnraum und einer nachhaltigen energetischen Quartiersentwicklung
- Mischgebieten an der Wunstorfer Straße für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie, Fitness- und Sporteinrichtungen sowie soziale Infrastruktur u.a. Quartierstreff, Stadtteilkultur
- Standorten für Kindertagesstätten
- Allgemeinen Grünflächen zur Strukturierung der einzelnen Bauabschnitte mit Sicherung von Spielplätzen, einem Bolzplatz, Freizeitaktivitäten am Wasser, Nachbarschaftsplätzen sowie einer öffentlichen Grünverbindung entlang der Uferbereiche der Kanäle und Sicherung eines Standortes für eine Gedenkort zum ehemaligen Frauen - KZ der Continental Gummi-Werke in Limmer
- Sicherung und Erweiterung der Sportangebote bei Bedarf (Kanu-Club Limmer)
- einer schnellen Radverkehrsverbindung zwischen der Wasserstadt Limmer und der Innenstadt
- öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Wunstorfer Straße und einer umweltfreundlichen verkehrsberuhigten Erschließung innerhalb der Wohnquartiere mit Angeboten für Radverkehr, Carsharing und Elektromobilität
- einer Stadtbahnstrecke D-West mit enger Führung an der Wasserstadt vorbei und einer optimalen Anbindung durch einen Hochbahnsteig entsprechend dem Nahverkehrsplan (NVP) 2014 Region Hannover sowie
- einer neuen Buslinie für das Wasserstadtgebiet mit Anschluss an den vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr

Stadtteil: Limmer

Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer -

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Conti-Werkes Limmer nördlich der Wunstorfer Straße (Haus-Nrn. 112 – 130 gerade) und die Parkplatzbrachfläche südlich der Wunstorfer Straße / westlich der Grundstücke Steinfeldstr. 2 – 10 (gerade).
Die nördliche Grenze bildet der Leineverbindungskanal bis zum Grundstück Sackmannstr. 40. Die Sportanlagen, der Stockhardtweg und der westliche Teil des Twedenwegs liegen vollständig im Plangebiet. Die Grundstücke Wunstorfer Str. 94 bis 108 (gerade) liegen nicht im Plangebiet. Die Wunstorfer Straße von ihrer Aufweitung am Ende des Twedenwegs bis

zum Kanal hin liegt vollständig im Plangebiet. Ebenso die kleine öffentliche Grünfläche südlich des ehemaligen Parkplatzes vom Kurvenbereich der Stadtbahngleise bis zum Kanal.

Sanierungsgebiet Limmer Nord und Stadtumbaugebiet West

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 06.11.2002 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Limmer Nord mit einer 1. Änderung am 11.02.2004 und einer 2. Änderung am 06.03.2008. Außerdem hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover mit dem Beschluss vom 17.09.2009 im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West das Entwicklungsgebiet Wasserstadt Limmer als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Das Verfahren regeln die Drucksachen zu dem am 01.07.2008 geschlossenen Bodensanierungsvertrag und der Sanierungsplan zwischen der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG. (WLG), und der Landeshauptstadt Hannover sowie die gesetzlichen Bestimmungen. Ort und Umfang der Ordnungsmaßnahmen regeln der Bodensanierungsvertrag und der Sanierungsplan.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, und allgemeine Grünflächen dar, außerdem das Symbol für Kindertagesstätte und Versorgungsleitungen.

Anlass der Planung

Das ca. 23 ha große Gelände des ehemaligen Industriegebietes der Continental Gummiwerke liegt am nordwestlichen Rand zum alten Dorfkern des Stadtteils Limmer und des westlich der Güterumgehungsbahn beginnenden Stadtteils Ahlem. 1999 fiel das Gelände nach Stilllegung und Umsiedlung der Produktion brach. Es umfasst das ehemalige Conti-Werksgelände in Limmer und den dazugehörigen ehemaligen Parkplatz südlich der Wunstorfer Straße. Im Mai 2002 hat ein Entwicklungsträger, die Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (WLG), das Gelände mit dem Ziel erworben, es zu sanieren und als Wohngebiet mit teilweise gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Seit Oktober 2013 hat sich die WLG mit der Unternehmensgruppe Braunschweiger Volksbank BraWo Projekt GmbH um die Entwicklungsgesellschaft GmbH (WLEG) erweitert. Teilflächen des Geländes, nördlich der Wunstorfer Straße, die die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft Verwaltung II mbH) seinerzeit am 14.12.2005 übernommen hatte, sind am 13.08.2014 von der HRG in den Grundbesitz der WLG GmbH&Co.KG übertragen worden. Eine Dreiecksfläche am Stichkanal Linden südlich der Wunstorfer Straße gehört dem Land Niedersachsen (Liegenschaftsfonds). Zur planungsrechtlichen Neuordnung des im Sanierungsgebiet liegenden Geländes ist die 126. Änderung des Flächennutzungsplans Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der für die Entwicklung des Geländes der Wasserstadt Limmer erforderlichen Bebauungspläne. Der Feststellungsbeschluss zur 126. Änderung des Flächennutzungsplanes Hannover, Bereich Limmer, Ahlem / Wasserstadt Limmer, wurde am 12.07.2012 vom Rat verabschiedet.

Es muss damit gerechnet werden, dass die vollständige Entwicklung des gesamten Plangebiets mehrere Jahre dauern wird. Die Umsetzung der Planung soll im Osten des Plangebiets beginnen und damit an die bestehende Bebauung anschließen. Im weiteren Verfahren wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst für einen Teilbereich des Plangebiets verbindliches Baurecht geschaffen, da das gesamte Plangebiet in einzelne Bauabschnitte aufgeteilt werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1535 (Anlage 3a) würde dann in einzelne (Bau-) Abschnitte gegliedert, für die jeweils eigenständige Bebauungspläne aufzustellen wären. Hierüber muss zu gegebener Zeit der Rat der Stadt Hannover entscheiden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird mit der WLEG ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Um Baurecht zu schaffen, muss der ordnungsgemäße Abschluss der Bodensanierung gemäß Bodensanierungsvertrag vom 01.07.2008 nachgewiesen werden.

Bereits am 25.03.1999 gab es einen Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, und am 16.01.2003 erfolgte der Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung (damalige rechtliche Formulierung). Mit dem Europarechtsanpassungs-gesetz Bau 2004 erfolgte dann eine Neufassung des Baugesetzbuches. Darin war für begonnene Bebauungsplanverfahren eine Übergangsregelung für die Anwendung der bisherigen Rechtsvorschriften bis Juli 2006 vorgesehen. Bis dahin hätten laufende Verfahren abgeschlossen sein müssen. Nach Ablauf dieser Frist ist für Bebauungsplanverfahren aktuelles Recht anzuwenden. Der vom Rat am 13.10.2005 beschlossene städtebauliche Rahmenplan wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt. Aus dem Grund wurde der Verfahrensschritt einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.02. bis 13.03.2013 durchgeführt. Der erneute Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.1.2013. Das damalige Planungsziel war die Entwicklung eines Baugebietes mit ca. 650 Wohneinheiten.

Das ehemalige Industriegelände zeichnet sich durch die qualitativ hochwertige Lage am Wasser zwischen Stichkanal Linden und Leineverbindungskanal in unmittelbarer Nähe zu den bedeutsamen Naherholungsräumen der mittleren Leineaue und der Herrenhäuser Gärten aus. Das neue Baugebiet soll neue Wohnungsangebote für Hannover in den Stadtteilen Linden und Limmer, die durch Gründerzeitbebauung und Geschosswohnungsbau geprägt sind, schaffen und Neubürgern und Wohnungssuchenden aus Hannover Alternativen zum Umzug ins Umland bieten. Städtebauliches Ziel ist es auch, die qualitative Verbesserung des Stadtteils Limmer durch die Entwicklung neuer Wohnquartiere für alle Altersgruppen und gewerblicher Nutzungen, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur an der Wunstorfer Straße, zu schaffen. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise, Miet- und Eigentumswohnungen ist die Nachfrage in stadträumlich qualitätsvollen Lagen wie der “Wasserstadt“ nach Wohnformen mit gemeinschaftlichem Wohnen für alle Altersgruppen, einschließlich betreutem Wohnen, sowohl im Eigentum, zur Miete oder in genossenschaftlichen Anlagen, gestiegen. Das Wasserstadtgelände bietet das Potential, den jeweiligen Ansprüchen gerecht zu werden. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten und den jeweils vorhandenen Fördermöglichkeiten und –mitteln wird die Landeshauptstadt Hannover das Ziel, preiswerte Mietwohnungen bereitzustellen, im Planvollzug unterstützen.

Mit der geplanten überwiegenden Wohnbaunutzung ist die Sanierung des Geländes durch Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung der Baufelder und Sanierung des Bodens sowie der erhaltenswerten Bestandgebäude verbunden. Eine Umnutzung der Bestandsgebäude ist auch unter Beachtung der Kriterien der gesundheitlichen und wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beurteilen. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, die über einen Sanierungsvertrag und Sanierungsplan geregelt sind, werden von der Eigentümerin, der WLG, durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen sind zum überwiegenden Teil abgeschlossen.

Für das Stadtgebiet Hannover wird für die Zukunft ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, das mit einer wachsenden Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum verbunden ist. In diesem Zusammenhang bietet das Wasserstadtgelände als größtes Entwicklungspotential im Stadtgebiet von Hannover die Chance, der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2013 in Abstimmung mit der Wasserstadt Limmer Entwicklungsgesellschaft GmbH (WLEG) für das zukünftige Wohngebiet mit bisher überwiegend verdichteter Reihenhausbebauung eine Neuausrichtung mit einer höheren Verdichtung und damit einem größeren Anteil an Geschoßwohnungsbau eingeleitet.

Aus diesem Grund ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Im Februar 2014 wurde der Öffentlichkeit und den Gremien das weiterentwickelte städtebauliche Konzept mit einer höheren Verdichtung aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet von Hannover mit wachsender Bevölkerungsentwicklung vorgestellt. Das geänderte Konzept fand von den Bewohnern des Stadtteils Limmer wegen der daraus resultierenden höheren Bevölkerungszahl mit verdichteter Bebauung bis zu 2000 Wohneinheiten keine Zustimmung.

Die Verwaltung wurde u.a. durch einen Beschluss des Stadtbezirksrats (Nr.15-0455/2014) am 26.02.2014 und einem Rats-Antrag der Fraktionen von SPD und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN (Nr.1381/2014) am 13.06.2014 beauftragt mit Ratsbeschluss am 29.01.2015, eine umfassende Bürgerbeteiligung für einen integrativen Planungs- und Umsetzungsprozess zur Entwicklung der Wasserstadt durchzuführen, sowie eine Anwaltsplanung mit Anlaufstelle im Stadtteil einzurichten und extern moderierte Informations- und Diskussionsveranstaltungen zur Erörterung der Ergebnisse unter anderem aus vorliegenden Gutachten durchzuführen sowie eine Internetseite zum Beteiligungsprozess einzurichten.

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess sollen bei den weiteren Planungen berücksichtigt und im Rahmen des formellen Verfahrens in den politischen Gremien beraten werden. Die genannten Beteiligungsformen sind vor dem formellen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu beginnen, während des Verfahrens weiterzuführen und auch nach Ende des formellen Verfahrens fortzusetzen.

Bürgerbeteiligungsprozess

Zur Beratung der betroffenen Akteure wurde daher für die 1. Phase vor Beginn des formellen Verfahrens ein weitreichendes Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt.

Nach einer Auftaktveranstaltung am 19. November 2014 wurden fünf Themenwerkstätten mit durchschnittlich 80 bis 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmern unter externer Moderation von November 2014 bis Februar 2015 durchgeführt, bei denen wichtige Fragestellungen zu den Themen Stadtteilentwicklung, Wohnen, Mobilität und Prozess diskutiert wurden. Bürgerinnen und Bürger Limmers und angrenzender Stadtteile, aber auch Interessierte der Wohngebietsentwicklung brachten ihre Ideen, Anregungen und Zielvorstellungen ein. Die letzte Planungswerkstatt fand am 4. März 2015 statt, bei der die Ergebnisse der vorangegangenen Werkstätten zusammengefasst wurden. Ergänzt wurden die Diskussionen durch den Onlinedialog, bei dem mehr als 170 Kommentare zu den verschiedenen Themen eingegangen sind (Anlage 4b – Zusammenfassung der Kommentare).

Das Ergebnis der ersten Phase der Bürgerbeteiligung ist ein umfangreicher Zielkatalog mit qualitativen Zielvorstellungen zur Planung der Wasserstadt. Bei der Planungswerkstatt im März wurden die Ziele über einen Meinungsbogen von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern (Anlage 4a) bewertet und gewichtet. Es gab eine deutliche Zustimmung der etwa 80 Teilnehmenden zu den formulierten Zielen. Sie thematisieren die Ausstattung der Wasserstadt mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgung, die Attraktivität von Freiräumen und öffentlichen Räumen sowie Fragen der städtebaulichen Gestaltung z.B. im Übergang zum alten Dorf. Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau wird ebenso gewünscht, wie soziale und kulturelle Vielfalt in der Wasserstadt. Außerdem sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert werden. Im Bereich Mobilität geht es um die Begrenzung der Verkehrsbelastung für den heutigen Stadtteil. In diesem Zusammenhang ist eine gute ÖPNV-Anbindung eine zentrale Voraussetzung. Aber auch die Wunstorfer Straße soll hinsichtlich deren Nutzungs- und Aufenthaltsqualität verbessert und eine Trennwirkung verhindert werden. Viele Zielvorstellungen formulieren Anforderungen an ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept für die Wasserstadt selbst.

Der Fortsetzung der Bürgerbeteiligung im weiteren Planungsverfahren und dem Bekenntnis zu einer transparenten bürgerorientierten Planung wurde von den Bürgerinnen und Bürgern

unter den Zielvorstellungen die höchste Bedeutung beigemessen. Die Mehrheit der Teilnehmenden an der Planungswerkstatt sprach sich für ein funktional und sozial gemischtes Quartier mit einer moderaten städtebaulichen Dichte und einer viergeschossigen Bebauung im Kern aus.

Folgt der Rat diesem aus 102 Punkten bestehenden Zielkatalog mit einer im Schwerpunkt bestehenden IV-geschossigen Bebauung, dann ergibt sich daraus eine Anzahl von 1.600 - 1.800 Wohnungen für das gesamte Gebiet der Wasserstadt Limmer.

Mit dem im Wasserstadt-Dialog abgegebenen Meinungsbild über 102 Ziele zur Planung der Wasserstadt geht die Verwaltung überwiegend konform.

Zu einigen Punkten des Zielkatalogs sieht die Verwaltung noch eingehenderen Klärungsbedarf im weiteren Verfahren. Die Frage, ob die Haupterschließungsstraßen innerhalb des zukünftigen Wohngebietes in mehrere Teilabschnitte aufgeteilt oder geschwungen geführt werden muss, wird im Zuge vertiefender Planungen untersucht. Ob die Bestandsgebäude der ehemaligen Conti erhalten bleiben und somit einer neuen Nutzung zugeführt werden können, setzt ein positives Ergebnis der gegenwärtig laufenden toxikologischen Untersuchungen voraus. Ob ein Anstieg der Mieten durch eine Mietpreisbremse für Limmer zum Zuge kommt, hängt davon ab, ob das Land Niedersachsen Hannover insgesamt oder Linden-Limmer als Satzungsgebiet für eine Mietpreisbremse anerkennt. Vorfestlegungen zur verkehrlichen äußeren Anbindung des Gebiets für den öffentlichen Verkehr (ÖV), dem Radverkehr etc., können nicht vertragliche Regelungen sein, sondern müssen vom Rat als Antrag beschlossen werden bzw. die geforderten Zubringerbusse aus Gebieten der Wasserstadt hin zur Wunstorfer Straße sollten ggf. Übergangsweise durch eine Buslinie aus der Wasserstadt zu einem Endpunkt in Hannovers Westen entbehrlich sein. Hinsichtlich der im Zielkatalog geforderten stellplatzfreien Wohnstraßen und dezentral angeordneten Quartiersgaragen sollten nach Auffassung der Verwaltung das Parken vor der Tür (wichtig für mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger), das Parken in Tiefgaragen (zur Entlastung der öffentlichen Räume) im weiteren Planungsfortschritt noch einmal eingehender untersucht und erörtert werden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses wurden von der Verwaltung vier Themenkarten (Anlage 3b-3e) zu Städtebau | Gebäudehöhe, Städtebau | Infrastruktur, Freiraum und Mobilität Verkehr entwickelt, die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB darstellen und die Grundlage für die weitere Planung der Wasserstadt bilden.

Nach der ersten Vorstellung bei der Abschlussveranstaltung am 14. April 2015 wurden die Themenkarten neben dem Online-Dialog zur Wasserstadt auf einer Feedbackveranstaltung am 12.05.2015 noch einmal zur Diskussion gestellt. Die zusätzlichen Anregungen, die daraus hervorgingen und die formulierten Kommentare aus dem Online-Dialog, wurden in den Themenkarten mit aufgenommen. Weitere inhaltliche Ergänzungen, die nicht darstellbar sind oder schon die tiefergehende Planungsphase betreffen, werden ebenfalls in Zuordnung zu den Themenkarten textlich ergänzt.

Themenkarte Städtebau | Gebäudehöhe (Anlage 3b)

Dem Wunsch der Bürger, eine überwiegend viergeschossige Bebauung für die Wasserstadt anzustreben, wird im Wesentlichen entsprochen. Am Stichkanal Linden ist eine Abweichung mit einer überwiegenden 5-geschossigen Bebauung aus Lärmschutzgründen durch die nahegelegene Güterumgehungsbahn begründet. Zum Schutz der Wohngebiete ist als aktiver Lärmschutz eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand auf der Ostseite der Bahngleise vorzusehen, die in der Themenkarte markiert ist. Dazu liegen Aussagen von schalltechnischen

Untersuchungen vor (s. dazu S. 11 Ersteinschätzung Umweltbelange). Für die Umsetzung dieser Maßnahme bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Entwicklungsträger. Darüber hinaus sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Die zum alten Dorf Limmer abweichende 3-geschossige Bebauung soll die Maßstäblichkeit wahren und einen angemessenen Übergang gewährleisten. Die an die beiden Kanäle angrenzende Bebauung kann markante Bauformen prägenden Charakters haben, die den Wasserbezug in einer besonderen Bauweise akzentuiert, sowie die Besonderheit der Nähe zum Landschaftsraum herausgestellt.

Als Identifikationsmerkmal wird der Conti-Turm mit seiner Fernwirkung durch ca. 50 m Höhe, als Standortmerkmal und Industriedenkmal besonders herausgehoben. Dies gilt ebenfalls für die Altgebäude am Stichkanal, die die Ursprungsbebauung des ehemaligen Industriestandortes widerspiegeln und ebenfalls erhalten bleiben sollen. Die Kirche St. Nikolai (ca. 37 m Höhe) dient als Identifikationsmerkmal für das alte Dorf Limmer, die nach den Vorstellungen der Bürger mit dem Conti-Turm durch Blickbeziehungen in Verbindung gebracht werden soll. Deshalb sind in der Darstellung besonders hervorzuhebende Blickbeziehungen grafisch betont worden. Dies trifft ebenfalls für die Blickbeziehung in der nördlichen Grünverbindung zwischen den beiden Kanälen am deutlichsten zu, sowie der Blick am Ende der Geländespitze, an der sich beide Kanäle verbinden. Diese Bereiche gilt es in der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen, um die Lage des zukünftigen Wohngebietes am Wasser stärker zu verdeutlichen. Ziel ist es auch, das vorhandene südliche Quartier der Wunstorfer Straße mit dem nördlich gelegenen zukünftigen Wohnquartier zu vernetzten.

In der Feedbackveranstaltung wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass in der Themenkarte bei der Darstellung „überwiegend viergeschossig“ nicht klar erkennbar ist, wo die geplanten Einfamilien- und Reihenhäuser angesiedelt werden sollen. Außerdem wurden unterschiedliche Standpunkte zu der Siedlungskante eingebracht, hinsichtlich einer geschlossenen Stadtkante, die die Uferbereiche durch Verschattung unattraktiv macht oder die Sinnhaftigkeit einer markanten Stadtkante hinterfragt. Es wurde auch der Wunsch nach Blockstrukturen geäußert sowie einen Bürgerpark im Übergangsbereich zum alten Dorf anzulegen. Einzelne Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben ihre Sympathie für durchaus vier achtgeschossige Gebäude geäußert. Diesen Hinweisen wird in den weiteren Bebauungsplanverfahren nachgegangen, da im derzeitigen Verfahren die allgemeinen Ziele und Zwecke Inhalt sind.

Themenkarte Infrastruktur (Anlage 3c)

In dieser Themenkarte wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur schwerpunktmäßig dargestellt. Das Zentrum des Geländes wird durch eine Infrastrukturachse verdeutlicht, die als geforderte “soziale Mitte“ in Form eines zentralen Quartierstreffpunkts attraktiv gestaltet werden soll. Das vielfältige Angebot soll Stadtteilkultur, Wochenmarkt, Handel (z.B. Nahversorger), Gastronomie (z.B. Cafés) sowie Sport- Fitnesseinrichtungen, eine Turnhalle bei Bedarf umfassen. Zu großen Teilen soll dies im zentralen Bereich in der Erdgeschossebene umgesetzt werden, aber auch in den bestehenden Altgebäuden, wenn die zurzeit noch kontaminierten Altgebäude nachgenutzt werden können. In einem beauftragten Gutachten für einen Nahversorgungsstandort in dem neuen Wohngebiet Wasserstadt Limmer wurden verträgliche und nachhaltige Flächengrößen und die Sortimentsauswahl untersucht. Aussagen dazu stehen in Abhängigkeit mit der angestrebten Einwohnerzahl und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Je nach der zukünftigen Bewohnerdichte und Wohneinheitenzahl sind zwei bis drei Kindertagesstätten erforderlich. Die genauen Standorte werden in der weiteren Planung

bestimmt. Die nordwestliche Spitze des Geländes als zentraler Anziehungspunkt bedarf besonderer, noch fest zu legenden öffentlich zugängigen Einrichtungen. Sie wird aber als besonderer Bereich schon in der grafischen Darstellung hervorgehoben.

Die Umsetzung eines vielseitigen und attraktiven Quartierszentrums hängt jedoch von der Anzahl an Wohneinheiten und Einwohnerinnen und Einwohner ab. Je kleiner die Zahl der Wohneinheiten, desto geringer ist die Möglichkeit, dass eine lebendige Mitte entstehen kann, da die hohen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen in Relation zum Bevölkerungsaufkommen stehen muss.

In der Feedbackveranstaltung wurden weitere Hinweise gegeben, u.a. dass die Nahversorgungangebote in der Wasserstadt nicht nur für die zukünftigen Bewohner, sondern auch für die Alt-Limmeraner genutzt werden sollen. Dies ist in der Themenkarte durch die “Achse für Infrastruktur“, die zu beiden Seiten eine Pfeilausrichtung aufweist, dargestellt. Diese “Infrastrukturachse“ ist schwerpunktmäßig im Bereich der Haupterschließungsstraße angesiedelt, da sich nur in belebten, fußläufig zugängigen Lagen, Handel und Gastronomie trägt. Dies trifft ebenso für Stadtteilkultur und Kleingewerbe zu. Eine gewünschte Turnhalle setzt eine umfangreiche Prüfung voraus und ist im weiteren Verfahren zu klären. Der Platz am Conti-Turm ist in der Themenkarte Freiraum verortet.

Themenkarte Freiraum (Anlage 3d)

Das Thema Freiraum wurde von den Bürgerinnen und Bürgern breit diskutiert. Die Gründe sind offensichtlich. Das Areal war nach dem Abriss der überwiegenden Industriegebäude frei zugänglich und wurde von vielen Stadtteilbewohnern zur Naherholung genutzt.

Die im Flächennutzungsplan 2012 beschlossenen vier Grünzüge („Grünfinger“), die das Gelände der Wasserstadt von Nord nach Süd strukturieren, bleiben weiterhin als wesentlicher Bestandteil der Planung erhalten. Ebenso werden die vom Rat beschlossenen Abstände der Bebauung (Städtebaulicher Rahmenplan 2005) zu den Uferzonen des Leineverbindungskanals weiterhin eingehalten. In der Themenkarte Freiraum sind die Grünzüge als dunkel- und hellgrün gestrichelte breite Pfeile markiert. In diesen Grünzügen sind beispielsweise wohnungsnahe Kinderspielbereiche integriert. Die Uferwege, die die Wasserkante begleiten und öffentlich zugänglich sein sollen, sind durch grüne Kreise dargestellt. Die schmalen grünen gestrichelten Linien mit Pfeilen sollen wichtige Wegebeziehungen zum Dorf und zu den Kanälen hervorheben. Die runden Symbole sind an den Stellen platziert, die Freizeitaktivitäten besondere Aufmerksamkeit schenken. Hierzu gehören vor allen Dingen das Erlebnis am Wasser z.B. das Sonnendeck und der Badesteg. Hinzu kommen aber u.a. mit dem Bolzplatz auch Angebote für Kinder und Jugendliche.

Der Forderung der Bürgerinnen und Bürger, attraktive öffentliche Stadtplätze mit individuellem Charakter und unterschiedlichen Qualitäten anzubieten, wird mit zwei Nachbarschaftsplätzen, einem Platz am historischen Gebäude und dem zentralen Platz im Eingangsbereich des Wasserstadtgeländes entsprochen. Die endgültige Gestaltung mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten wird aber erst bei der weitergehenden Planung thematisiert. In diesem Planungsstadium geht es zunächst darum, Bereiche zu nennen, die öffentlich nutzbar sind. Die Zugänglichkeit des Conti-Turms als Identifikationsmerkmal soll durch die Anlage eines Freiraums um den Turm ermöglicht werden. Ebenso wird ein Gedenkort für das ehemalige Frauen-KZ in der Grünfläche im Übergang zum Dorf Limmer vorgehalten.

Da sich das Projekt Wasserstadt voraussichtlich über einen längeren Zeitraum entwickeln wird, sollen im weiteren Verfahren die Möglichkeiten einer Zwischennutzung für die Bereiche vorgesehen werden, die sich nicht in der Bauphase befinden. Damit die sanierten Bereiche

in der Übergangsphase nicht “brach“ bzw. ungenutzt liegen bleiben, sollen sie einer temporären Nutzung zugeführt werden. Eine Zwischennutzung trägt gleichzeitig zu einer Imagesteigerung des zukünftigen Wohngebietes bei und erhöht die Attraktivität für die Naherholungsqualität schon während der Entstehungsphase. Außerdem kann auf diesem Weg das Interesse an dem Gebiet bei den potentiellen Bewohnern geweckt und positiv besetzt werden.

In der Feedbackveranstaltung wurden Anmerkungen aus dem Online-Dialog erneut vorgebracht und berücksichtigt wie z.B. den Badesteg nicht am Nordufer aus Gründen der Trainingsstrecke des Kanu-Clubs anzusiedeln. Ob Badestellen offiziell angelegt werden können, bedarf der noch ausstehenden Abstimmung und eventuellen Genehmigung durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Dieses und weitere Hinweise wie Schutz der Kinderspielplätze am Wasser, Umgang mit den Altgebäuden, Größe / Nutzung des “Zentralen Platzes“, Ausgestaltung der Grünbereiche an den Ufern sowie der Grünfinger sind der weiteren Konkretisierung der Planung vorbehalten.

Themenkarte Mobilität (Anlage 3e)

In der Themenkarte Mobilität Verkehr ist das Konzept der LHH, das als Stellungnahme zur Erschließung der Wasserstadt Limmer mit ÖPNV Maßnahmen zum Nahverkehrsplan (NVP) 2014 an die Region Hannover abgegeben wurde, enthalten. Dazu gehört eine möglichst enge Anbindung an die Stadtbahnstrecke D-West. Sofern planerisch und wirtschaftlich realisierbar soll die Stadtbahnstrecke D-West eng an der Wasserstadt vorbeigeführt und durch einen Hochbahnsteig optimal angebunden werden. In der Themenkarte wird die vorhandene Stadtbahnlinie 10 und die davon abzweigende (gestrichelte) Linie 12 dargestellt.

Das Angebot für den öffentlichen Nahverkehr erfolgt derzeitig über die bestehende Regio-Bus Linie 700 mit Haltestelle Steinfeldstraße, die mit dichtem Fahrplantakt an die Innenstadt Hannovers anbindet und die geplanten ersten drei Bauabschnitte der Wasserstadt unmittelbar erschließen würde. Die bestehende Stadtbahnlinie 10 mit Haltestelle Brunnenstraße bietet eine zusätzliche Anbindung für das Plangebiet mit einer Entfernung bis zur Mitte des 1. Bauabschnitts von ca. 600 m.

Die RegioBus Linie 700 soll in Ahlem (Endpunkt “Ahlem“ bzw. “Ahlem Nord“) gebrochen werden, um eine Doppelerschließung zu vermeiden. Dieser Vorschlag folgt der Empfehlung aus dem in Auftrag gegeben verkehrlichen Untersuchung zum Mobilitätskonzept Wasserstadt Limmer.

Eine neue Buslinie soll danach das gesamte Wohngebiet Wasserstadt Limmer entlang der Haupterschließungsstraße mit einer noch zu definieren Wendeschleife erschließen. Der Anschluss an die Stadtbahnlinie 10 befindet sich noch in Untersuchung, mögliche Anschlusspunkte wären entweder die Haltestelle Tegtmeyerstraße oder der Hochbahnsteig Wunstorfer Straße. Die neue Buslinie und deren Verlauf innerhalb des Wohngebietes mit einer alternativen Erschließung sind durch eine gestrichelte Linie in der Themenkarte enthalten.

Der Forderung aus der Bürgerschaft, auch eine Brücke für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer über den Stichkanal vorzusehen, um die Anbindung an Ahlem sicher zu stellen, ist als Option in der Themenkarte im Bereich nördlich der Altgebäude dargestellt. Ein zurzeit noch in Varianten untersuchter Verlauf einer Radschnellwegeverbindung zwischen der Wasserstadt und der Innenstadt, die über die neue Brücke führen und nord-westlich und östlich entlang des Leineverbindungskanals verlaufen würde sowie eine Radwegeführung durch das geplante Wohngebiet mit Anschlüssen an die Umgebung, werden in der Themenkarte entsprechend verdeutlicht.

Für den Individualverkehr wird eine Tempo 30-Zone im Bereich der Wunstorfer Straße zur Einmündung ins Wohngebiet bis zur Sackmannstraße vorgeschlagen. Die Umsetzung trotz Status als Bundesstraße wird zurzeit geprüft, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es sind in dem Bereich zwei zusätzliche Ampelanlagen geplant.

In Nord-Südrichtung übernimmt die Planstraße (Schleusenweg) im zukünftigen Wohngebiet nach Aufgabe des Nordteils des Stockhardtwegs, die Erschließungsfunktion von der Wunstorfer Straße aus für die nördlichen Anlieger des Kanu-Clubs an der Schleuse, sowie für die nördlich des Leineverbindungskanals liegenden Sport- und Kleingartenanlagen. Mit dem Bau des neuen Schleusenwegs ist der Kreuzungsbereich Schleusenweg / Wunstorfer Straße und die Wunstorfer Straße bis Höhe Steinfeldstraße beidseitig mit einer Fuß- und Radwegeverbindung auszubauen. Die Haltestelle Steinfeldstraße ist für mobilitätseingeschränkte Personen zu ertüchtigen.

Um insgesamt ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet zu entwickeln, könnte der Einmündungsbereich Wunstorfer Straße zum Schleusenweg als “Shared Space“ gestaltet werden, der alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gleich berechtigt. Es sollen außerdem Bereiche für Carsharing, Elektromobilität, Fahrradgaragen und Fahrradstationen vorgesehen werden. Ziel der Mobilitätskenngrößen für eine innovative, zukunftsfähige Mobilitätsversorgung der Wasserstadt Limmer liegt nach Angaben der verkehrlichen Untersuchung eines extern beauftragten Verkehrsgutachters der angestrebte Modal Split bei jeweils 25 % für ÖPNV (Bus und Bahn) sowie Fuß-und Radverkehr. Zur Verbesserung der äußeren Erschließung der Wasserstadt Limmer und der bereits bestehenden Verkehrssituation muss ein zusätzlicher Fahrstreifen zwischen dem Anschluss Linden Nord und Schwanenburgkreuzung vom Land Niedersachen gebaut werden, um das vorhandene und zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Der Bau wird unter Voraussetzung des Baurechts und der Finanzierbarkeit voraussichtlich 2018 fertiggestellt sein.

In der Feedbackveranstaltung wurden auch zur Themenkarte Mobilität Verkehr Hinweise (z.B. Klappbrücke für Fahrrad- und Fußgängerbrücke, Breite des Radschnellweges, 0,5 Stellplätze je WE) gegeben, die aber überwiegend erst bei der weiterführenden Konkretisierung der Planung untersucht und nach entsprechendem Ergebnis berücksichtigt werden.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Pflanzen und Tiere

Der Landschaftsrahmenplan (1990) enthält eine Biotopkartierung für das gesamte Plangebiet. Hier wurden insbesondere in den Randbereichen am Kanal wertvolle Biotoptypen festgestellt. Weiter wurden im Rahmen des Landschaftsplans Linden-Limmer im Jahr 1999 für schützenswerte Landschaftsbestandteile die Flora und für besondere Gebiete die Fauna kartiert. Im Bereich des Leineverbindungskanals wurden verschiedene Arten an Fledermäusen mittels Ultraschalldetektoren festgestellt. Die Tiere nutzen den Kanal als Jagdgebiet, die Tagesschlafplätze liegen nördlich des Plangebietes in der angrenzenden Leinemasch. Die Planung hat auf diese Bereiche keine direkten Einflüsse.

Boden

Ungestörte, natürliche Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt auf einer Fläche, die tlw. seit 1898 industriell genutzt wurde. Um mögliche Verdachtsflächen sowie damit verbundene Gefährdungen zu erkennen, einschätzen und sanieren zu können, wurden flächendeckende orientierende und vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden eine Reihe von Mineralölschäden und stellenweise Verunreinigungen mit Schwermetallen und / oder PAK festgestellt, die mit Boden und Bauschutt- sowie mit Schlackeablagerungen

auf dem Gelände in Verbindung gebracht wurden. Teilweise wurden auch Müllablagerungen festgestellt. Nachdem es sich abzeichnete, dass hier eine höherwertige Nutzung beabsichtigt ist, wurden bis 2005 weitere Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Grundwasserpfades, zur Kontamination der Gebäudesubstanz sowie zur Belastung der Bodenluft durch LHKW erstellt. Die Untersuchung der Bodenluft ergab verschiedene Flächen mit erhöhten LHKW - Konzentrationen im westlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im mittleren und südlichen Teil des Grundstücks sowie auf dem Parkplatzbereich kann von einer uneingeschränkt möglichen Nutzung ausgegangen werden. Angesichts der vorgefundenen Belastungen im Plangebiet wird das Gelände im Sinne der Gefahrenabwehr saniert und zur Ansiedlung von gehobenen Nutzungen (Wohnen und Spielplätze) vorbereitet. Der Umfang der Sanierung und das Verfahren wurden durch den am 01.07.2008 geschlossenen Bodensanierungsvertrag und Sanierungsplan zwischen der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG. (WLG) und der Landeshauptstadt Hannover geregelt. In der Zwischenzeit ist die Sanierung zum überwiegenden Teil abgeschlossen. Die Sanierung hat zu einem völlig neuen Bodenaufbau geführt.

Wasser

Die Flächen nördlich des Stockhardtwegs liegen im natürlichen Überschwemmungsgebiet (Jahrhunderthochwasser) der Leine. Durch Auffüllung des Geländes steht dieses als Überschwemmungs- und Rückhaltebereich nicht mehr zur Verfügung. Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 47,15 m über NN an und fließt nach Nord-Nord-Ost zur Leine. Es ist dabei sehr stark vom Wasserstand der Leine abhängig. Vor der Stilllegung des Betriebs wurden erhebliche Mengen Grundwasser gefördert, was zu einer teilweisen Absenkung des Grundwasserspiegels führte. Bei Grundwasserproben, die zwei Jahre nach dem Abschalten der Pumpen, d.h. bei natürlichem Grundwasserständen und -strömungsverhältnissen untersucht wurden, wurde keine nachhaltige Veränderung der Grundwasserqualität festgestellt. Eine Überschwemmungsgefahr besteht bei einem max. hundertjährlichen Hochwasserereignis nicht.

Klima und Luft

Die häufigsten Windrichtungen im Plangebiet sind West und Süd-West. Das Plangebiet ist überwiegend dem Klima des verdichteten Einfamilienhauses- und Geschosswohnungsbaus zuzuordnen. Die Zufuhr von Frisch- und / oder Kaltluft ist für die klimaökologische bzw. lufthygienische Situation im Stadtgebiet wichtig. Die Leine- und Ihmeaue sind wichtige Leitbahnen, über die ein großräumiger Austausch von Luftmassen stattfindet. Sie haben besondere Bedeutung für das Stadtklima. Das Plangebiet profitiert aufgrund seiner Lage an der Leineaue und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfingern mit Anschluss an die Leineaue von dem mesoskaligen Luftzirkulationssystem und den Strukturwinden, die für einen direkten Austausch mit den vorgenannten Luftmassen sorgen.

Im Jahr 2004 wurde eine stadtweite Analyse der lufthygienischen Situation im Hauptstraßennetz der Stadt Hannover durchgeführt. Im Zentrum dieser Untersuchung stand eine Untersuchung der Zusatzbelastungen, die durch die Quellgruppe Verkehr im Hauptstraßennetz Hannovers entstehen. Dabei wurden die verkehrsbezogenen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO2), Benzol (C6H6) und Dieselruß berücksichtigt. Das Plangebiet wurde hierbei als immissionsökologischer Gunstraum festgestellt. Eine emissionsarme Energieversorgung sowie Energie sparende Bauweisen sollen angestrebt werden, um die Schadstoffbelastung der Luft sowohl lokal als auch global auf das Minimum zu beschränken. In diesem Sinne ist in Abstimmung mit den steigenden Anforderungen an den Wärmeschutzstandard der geplanten Gebäude ein Planungskonzept für die Wärmeversorgung erforderlich, z.B. ein Nahwärmesystem mit Kraftwärmekoppelung.

Im Jahr 2014 wurden von einem extern beauftragten Büro die Auswirkungen der geplanten Bebauung des neuen Wohngebietes Wasserstadt Limmer auf der Grundlage des 2014

erstellten städtebaulichen Konzeptes auf die lokalklimatische Situation untersucht. Anhand eines dreidimensionalen Klimamodells FITNAH sind das Kaltluftströmungsfeld, der Kaltluftvolumenstrom sowie die Lufttemperatur in der Nachtsituation einer neutralen Wetterlage im Sommer für den früheren (1999 Industriegebiet), derzeitigen Bebauungszustand sowie dem Planszenario 2030 ausgewertet worden. Außerdem ist die Lage und Größe des Planareals hinsichtlich einer eventuellen Beeinträchtigung des Luftaustauschprozesse und der Durchlüftung der bestehenden Siedlungsflächen bewertet worden. Daraus ergibt sich, dass sich die geplanten Grünachsen innerhalb des Wohnquartiers als gut durchlüftete Abstandsflächen abzeichnen und auch für eine ausreichende Durchlüftung der direkt im Südosten angrenzenden Bestandsflächen sorgen. Eine wirksame Kaltluftströmung bleibt hier auch im Zukunftsszenario 2030 (nach Abschluss der Bebauung für das Gesamtgebiet – Stand städtebauliches Konzept von 2014) erhalten. Die Untersuchung verdeutlicht die siedlungsklimatischen Funktionszusammenhänge im Umfeld der Wasserstadt Limmer. Die Bebauung nördlich der Wunstorfer Straße wird von Kalt-/Frischluft versorgt, welche innerhalb der Leineniederung entsteht. Südlich der Wunstorfer Straße erfolgt ein Einwirken von Kalt-/Frischluft aus den Grünflächen im Bereich Zum Schleusengrund. Bei der Simulation im Untersuchungsraum sind die stärksten Auswirkungen auf den nächtlichen Luftaustausch mit der baulichen Veränderung von 1999 bis 2014 zu beobachten. Bis zum Zeithorizont 2030 verändern sich Lufttemperatur und nächtliches Strömungsfeld vor allem innerhalb der Planfläche selbst. Der Luftaustausch im näheren Umfeld der Wasserstadt Limmer wird durch die Bebauung zwar beeinflusst, aber nicht nachhaltig beeinträchtigt. Grünkorridore innerhalb der zukünftigen Bebauung haben eine Funktion als Kalt-/Frischluftschneisen. Unter der zugrunde gelegten Flächenkulisse sind die mit dem Bau der Wasserstadt Limmer einhergehenden Nutzungsänderungen aus klimaökologischer Sicht als unbedenklich einzuschätzen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Auf der Nordseite des Leineverbindungskanals ist die Leineaue als FFH-Gebiet ausgewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Gebiet sind durch die Wohnbaunutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Klima und Luft: Das Plangebiet liegt in einem für Wohnzwecke klimatisch günstigen Bereich (siehe auch Kapitel Klima und Luft).
Schall:
Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde die Lärmsituation im Plangebiet durch eine schalltechnische Untersuchung 2011 von einem beauftragten Gutachterbüro überprüft. Sie wird im Wesentlichen durch die auf dem Damm geführten Güterumgehungsbahn und den Schwerlastverkehr auf der Wunstorfers Straße (B441) geprägt. Zugrunde gelegt wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, Verkehr, und die Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Berechnung erfolgte für das 1.Obergeschoss. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden aufgrund des Bahnlärms während des Tagzeitraums im Nahbereich zur Bahnlinie und zur Wunstorferstraße überschritten. Nur in geschützten Lagen werden 55 dB(A) eingehalten. Insbesondere aber während des Nachtzeitraums werden die Werte deutlich überschritten. Im gesamten Plangebiet der Wasserstadt kann weder der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) noch der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten werden.

Zur Erzielung einer Optimierung der Lärmwerte wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für die Modellrechnung wurde die Bebauung entlang des

Stichkanals und im Bereich des Bauabschnitts an der Spitze geändert, in dem die Zwischenräume der Gebäude am Stichkanal verringert und die Gebäude um ein Staffelgeschoss erhöht wurden. Die innen liegenden Gebäude der Grundstücksspitze erhielten eine Nord-Süd-Ausrichtung. In der Berechnung flossen die heutigen und prognostizierte Lärmbelastung des Verkehrs der Wunstorfer Straße sowie des schienen bezogenen Güterverkehrs ein.

Eine Wohnbebauung entlang des Kanals erfordert Maßnahmen zum Schallschutz. Die Einhaltung von 49 dB(A) nachts auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann selbst bei Lärmschutzwänden von 10 m Höhe entlang der Bahntrasse nicht erreicht werden.

Für die Einhaltung von 59 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf allen Gebäudeseiten ist eine Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe über Schienenoberkante und deren Verlängerung nach Süden (Länge gesamt von ca. 1.100 m) notwendig. Hierdurch kann tagsüber bis auf die Gebäude im Nahbereich der Wunstorfer Straße der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete und weitestgehend auch der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete jedoch an fast allen Gebäudefassaden überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird nachts nur vereinzelt an lärmabgewandten Gebäudeseiten in einiger Entfernung zur Bahntrasse eingehalten. Größtenteils liegen die Beurteilungspegel nachts zwischen 49 und 54 dB(A). Im Nah bereich der Bahntrasse werden sogar Beurteilungspegel zwischen 54 und 60 dB(A) erreicht. Die Schwelle von 60 dB(A) nachts wird an fast allen Gebäudefassaden unterschritten. Lediglich einzelne Fassaden im Nahbereich der Wunstorfer Straße liegen darüber.

An Gebäuden, an denen auch mit einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke kein ausreichender Schutz erzielt wird, sollte durch eine geeignete Grundrissaufteilung sichergestellt werden, dass z. B. die Schlafräume und Kinderzimmer möglichst nur auf der vom Stichkanal abgewandten Seite der Gebäude untergebracht werden. Ansonsten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäuden, Fenstern etc. dafür Sorge tragen. Im Einzelnen werden diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplänen getroffen. Bei Erhalt der Altbauten am Stichkanal wirkt sich dies insgesamt für die dahinterliegenden Wohnbereiche schalltechnisch günstiger aus, so dass für den 1. Bauabschnitt eine Lärmschutzwand noch nicht erforderlich ist.

Zusätzliche schalltechnische Untersuchungen wurden 2011 auf der Grundlage der 18. BImSchV für Geräuscheinwirkungen durch die Sportanlagen vorrangig an der Schleuse von dem Gutachterbüro erstellt. Danach wurden schalltechnisch relevant die Kanu-Polospiele und Begleitboote zum Rennsport-Training sowie die Außenterrasse des Vereinshauses und des Parkplatzes (ca. 20 Stellplätze) untersucht. Danach kann es saisonal während des Tagzeitraums sonntags innerhalb der Ruhezeit zu Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes der 18. BImSchV durch das Kanu-Polo und die Motorbootfahrten kommen. Im Nachtzeitraum kann es durch die Außenterrasse des Vereinshauses im Nahbereich des Parkplatzes zu Überschreitungen kommen. Diesbezügliche Maßnahmen und Festsetzungen werden im weiteren Verfahren des 1. Bauabschnitts erfolgen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind die Gebäude Nr. 44 / 51 am Stichkanal Linden, das ehemalige Verwaltungsgebäude Nr. 1 an der Wunstorfer Straße sowie der Schornstein in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude enthalten. Das ehem. Verwaltungsgebäude (Eigentümer HRG mbH) wurde modernisiert und ist vermietet. Dem gegenüber stehen die weiteren vorhandenen mit Schadstoff (z.B. Nitrosamine) belasteten Gebäude, die noch nicht saniert

sind. Der Gebäudezustand mit der Schadstoffbelastung des Mauerwerks ist aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzungen verursacht worden.

Im östlichen Teil des Plangebietes war gegen Ende des Krieges ein Konzentrationslager für Zwangsarbeiterinnen angelegt worden. Durch einen Gedenkort in der öffentlichen Grünfläche soll an das ehemalige Frauen KZ erinnert werden. Zurzeit wird eine Prospektion in dem Bereich durchgeführt, um eventuell noch vorhandene Spuren ehemaliger Lagergebäude archäologisch freilegen zu können.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sind Gebäude vorhanden, deren Bausubstanz teilweise erheblich belastet ist. Bei Abriss dieser Gebäude wären die belasteten Anteile zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Material kann in der Trenn- und Signalschicht des Höhenmodells eingebaut werden. Dies ist im Sanierungsvertrag und Sanierungsplan entsprechend geregelt.

Für das Gebiet wird ein neues Erschließungssystem geplant; dazu gehören auch die Abwasserkanäle. Abwässer können dann über den Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem entsorgt werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Stadt Hannover hat zusammen mit den Stadtwerken Hannover AG ein Energiekonzept erarbeitet, das u.a. die energiepolitischen Zielsetzungen festlegt. Das 1996 verabschiedete kommunale Klimaschutzprogramm enthält geeignete Maßnahmen und deren jeweilige klimawirksamen Einsparpotentiale sowohl für die Nachfrage als auch für die Angebotsseite. Geeignete Maßnahmen sind u.a. die Erschließung verhaltensorientierter, nicht-investiver Einsparpotentiale, die Bedarfsminderung durch rationelle Energienutzung, die Förderung des Einsatzes regenerativer Energieträger sowie energieoptimierte Bebauungsplanung, die Errichtung neuer Gebäude in Niedrigenergiebauweise und die Verwendung von Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerke).

Im Jahr 2014 wurde für das Baugebiet Wasserstadt Limmer ein Gutachten für nachhaltige Energiekonzepte im Auftrag der Stadtverwaltung erstellt und verschiedene Varianten zur Wärmeversorgung berechnet. Die Themenstellung beinhaltet, welche Energieversorgung für welche Energiestandards zur Wasserstadt Limmer ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist. Berücksichtigt wurden sowohl die zukünftig zu erwartenden energetischen Standards nach EnEV und KfW als auch ökologische Standards der Stadt Hannover. Ein hohes CO_2 Einsparpotenzial durch Bau von Passivhäusern in kompakter Bauweise ist möglich. Es liegt von enercity inzwischen ein Konzept für eine unverbindliche Aussage zum Fernwärmeanschluss des Wasserstadtgeländes über die mögliche Anschlussleistung und die notwendigen Rahmenbedingungen und Voraussetzungen vor. Die Untersuchung berücksichtigt auch den Ratsauftrag der Stadt Hannover, ein Baufeld für Plus-Energie-Häuser in Passivhaus-Bauweise festzusetzen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Ergebnisse konkretisiert.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser und Abfall- und Immissionsrechts

Im **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (1990) ist die Verbesserung der Verbindung von Wohnbereichen und Freiräumen und auf den Flächen am Leineverbindungskanal der Erhalt der Kleingärten als Entwicklungsziel vorgesehen. Diese Planung stammt jedoch aus einer Zeit als der Industriebetrieb noch intakt war. Diesem

Entwicklungsziel wird durch die Planung deshalb nur in Bezug auf die Verbesserung der Verbindung gefolgt.

Der **Landschaftsplan Linden-Limmer** (2002) formuliert für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel „Sanierung belasteter Böden und Verbesserung/ Neuanlage von Grünzügen / -verbindungen“. Für die östlichen Kleingärten sieht er die Entwicklung von naturnahen Kleingärten.

Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Linden-Limmer** mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht im Plangebiet die Entwicklung von Wohnbauflächen, die Umnutzung von Industrieflächen in Gewerbe und Dienstleistung, sowie das Schaffen von öffentlichen Grün- und Wegeverbindungen vor. Für den ehemaligen Conti-Parkplatz bestehen unterschiedliche Nutzungsvorstellungen. Aus Sicht des Landschaftsplanes ist die Fläche für einen Stadtteilpark am Wasser prädestiniert. Demgegenüber steht die besondere Lagegunst am Stichkanal Linden zur Entwicklung eines zentralen, gut erschlossenen und Ressourcen schonenden Siedlungskonzeptes.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache. Sie folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und stärkt durch die Revitalisierung der Brache die Innenentwicklung. Vorhandene belastete Gebäude werden fachgerecht saniert oder abgebrochen.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Das Industriegelände war nahezu komplett versiegelt. Mit dem Planungsziel für das zukünftige Wohngebiet vorrangig mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie verdichteten Einfamilienhausbau mit gewerblicher Nutzung und einem durch öffentliche Grünflächen und private Freiflächen strukturierten Gebiet vorzusehen, ergibt sich eine deutliche Entsiegelung selbst nach vollständiger Herstellung des geplanten Wohngebietes.

Kosten

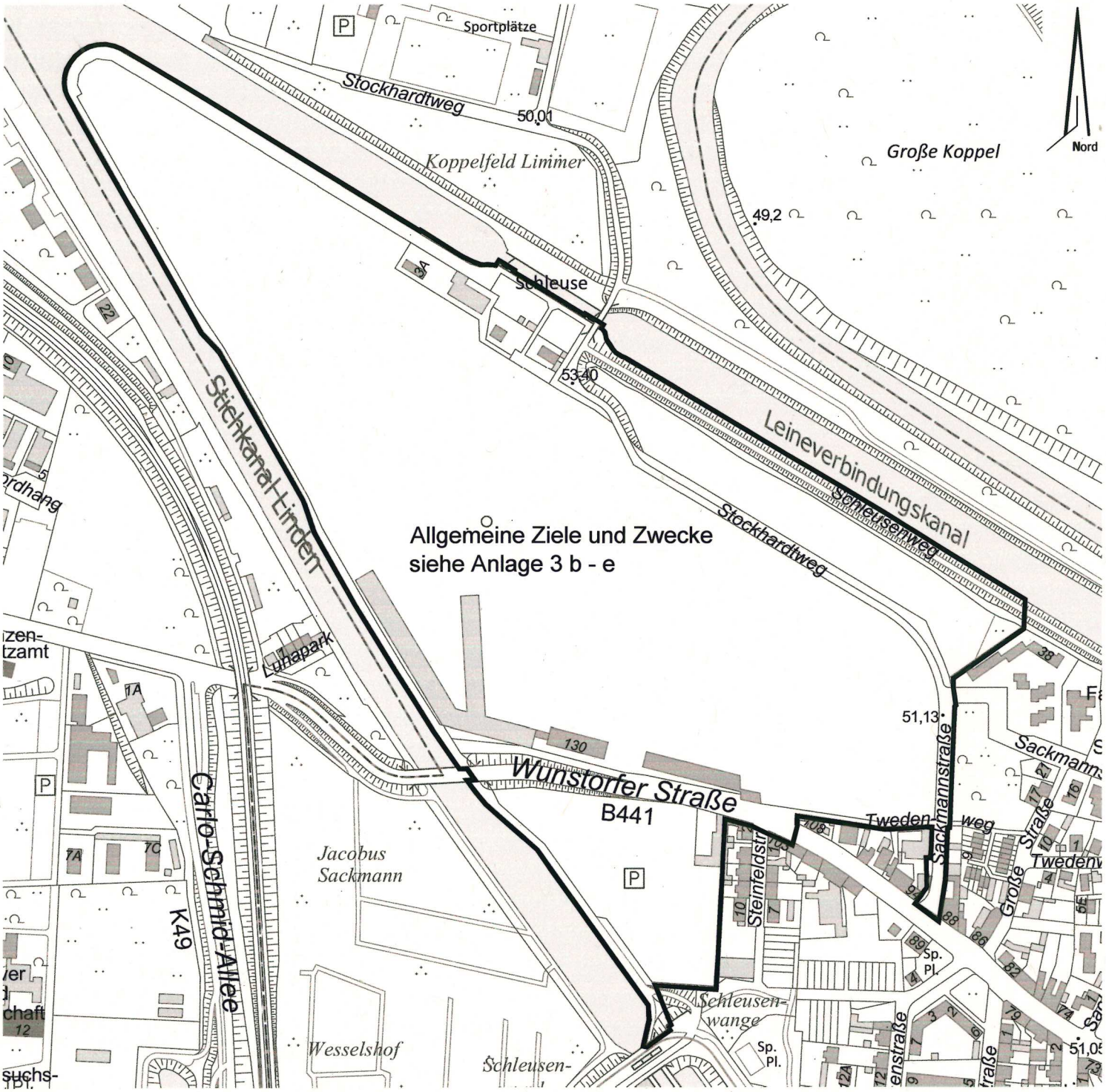
Ein Teil der entstehenden Kosten wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans von der Eigentümerin, der WLEG, getragen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Wie hoch der Anteil der Kosten für die Stadt Hannover sein wird, ist erst im weiteren Verfahren im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2015

Heesch
(Fachbereichsleiter) 61.12 / 20.05.2015

Anlage 3a zur Drucksache Nr. .....



Bebauungsplan Nr. 1535 -Wasserstadt Limmer-

Maßstab 1 : 5000

Für den Planvorschlag	Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	Öffentliche Unterrichtung und Erörterung
Planung Süd Hannover, 20.05.15 Dr. Ing. Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover, 20.5.2015 Fachbereichsleiter	Der Stadtbezirksrat 10 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am ..... beschlossen. Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)	Zeitraum: vom ..... bis ..... Die Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am ..... Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)

Themenkarte: Städtebau | Gebäudehöhe

Datum: 08.04.2015
ohne Maßstab

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung | OE 61.12
Rudolf-Hillebrechtplatz 1 | 30157 Hannover

Hannover

Planzeichenerläuterung:

- Bauflächen überwiegend 4-geschossig
- Bauflächen überwiegend 5-geschossig
- Bauflächen überwiegend 3-geschossig
- öffentliche Grünflächen siehe dazu Themenkarte Freiraum
- markante Bauformen
- Conti-Turm/ Kirche Identifikationsmerkmal
- hervorzuhebende Blickbeziehungen
- wichtige Blickbeziehung/ Verbindungen zwischen den Kanälen und dem Landschaftsraum
- Vernetzung alt und neuer Stadtteil

Themenkarte: Städtebau | Infrastruktur

Datum: 08.04.2015
ohne Maßstab

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung | OE 61.12
Rudolf-Hillebrechtplatz 1 | 30157 Hannover

Hannover

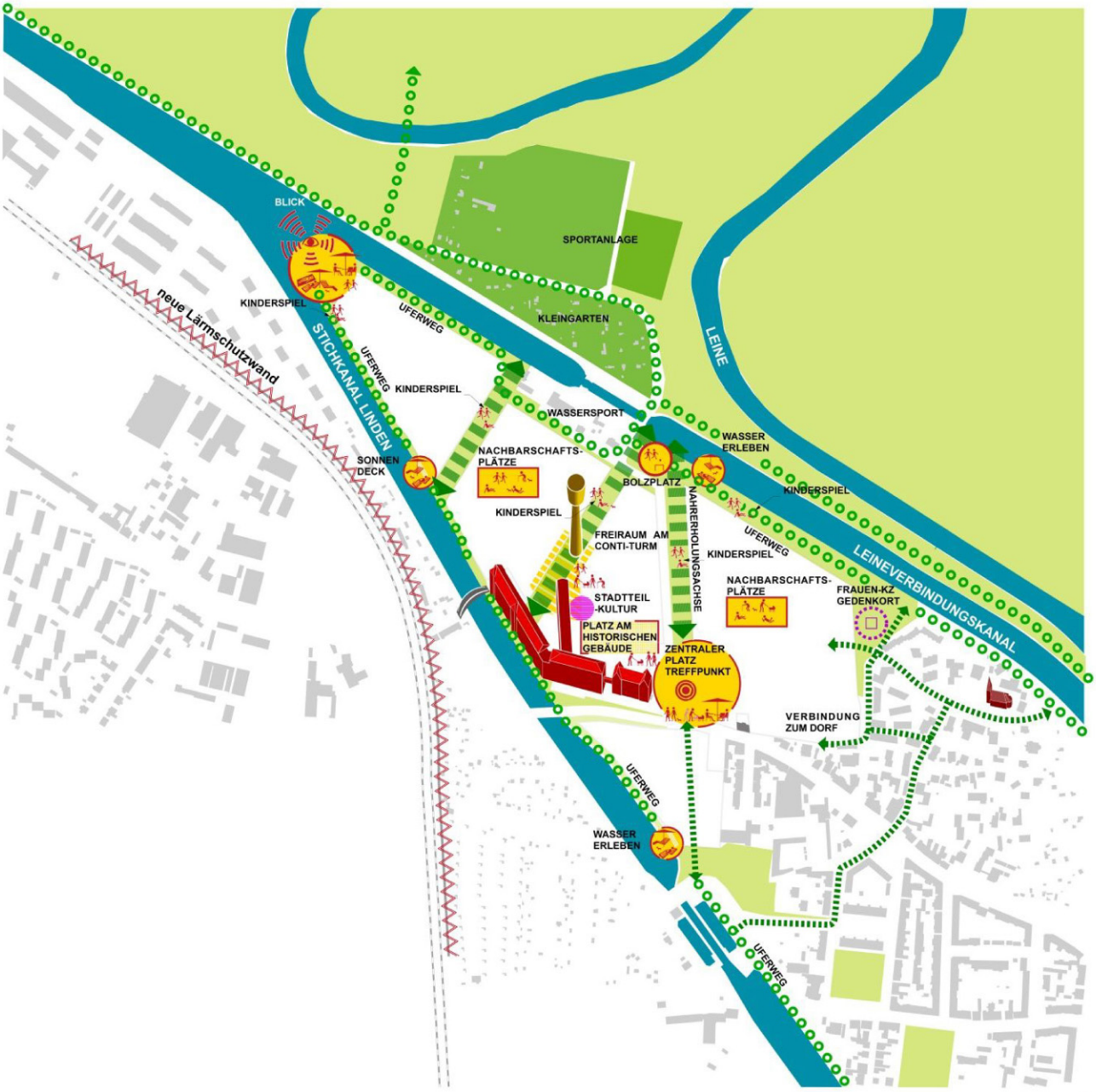
Planzeichenerläuterung:

Blick Cafe — **besonderer Attraktivitätsbereich Geländespitze**

Senioren / Läden — **soziale Einrichtungen Nahversorger Läden Erdgeschossebene**

Achse Infrastruktur, Handel, Gastro, Stadtteilkultur

zentraler Platz Stadtteilzentrum



Themenkarte: Freiraum

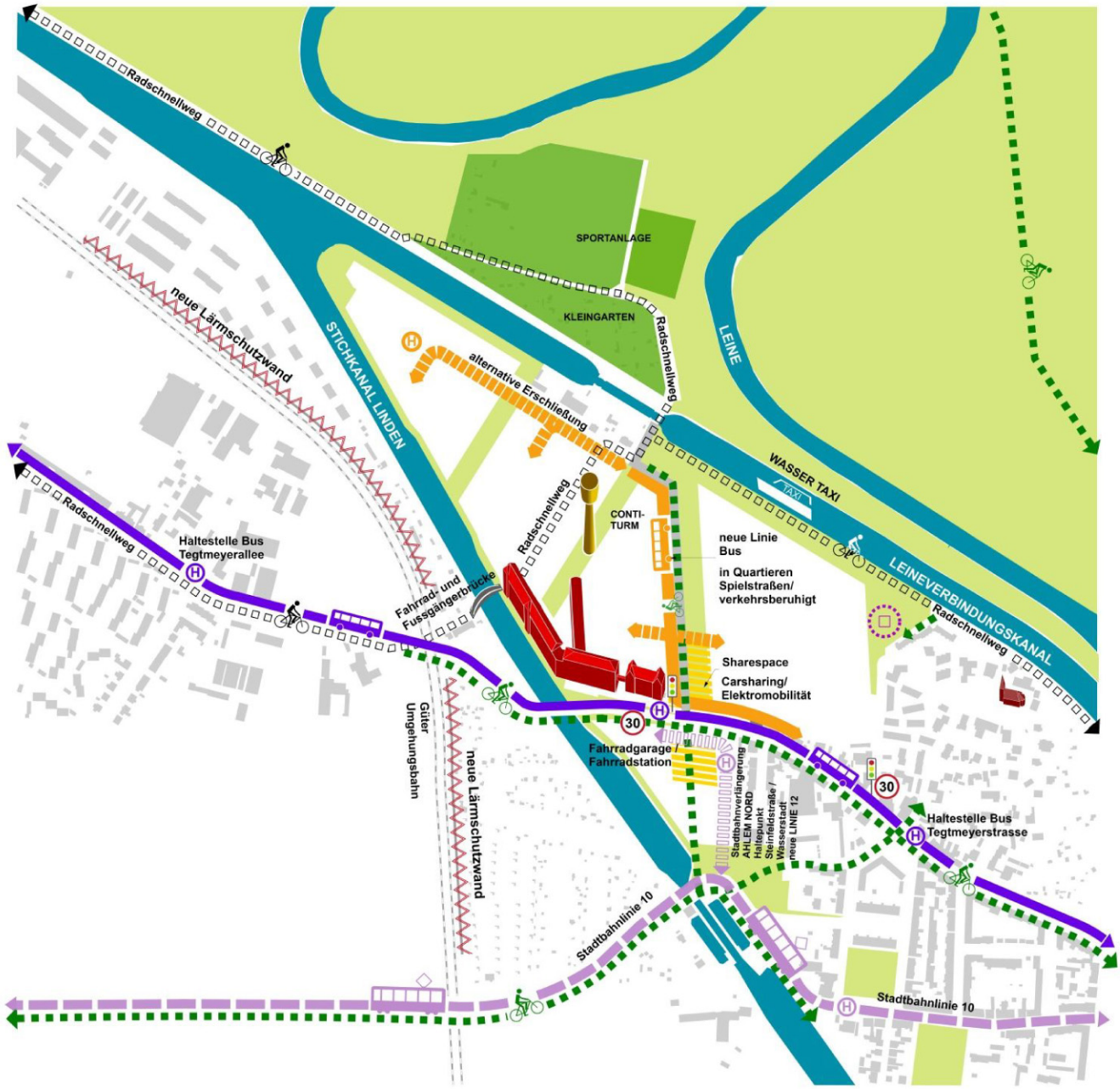
Datum: 20.05.2015
ohne Maßstab

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung | OE 61.12
Rudolf-Hillebrechtplatz 1 | 30157 Hannover

Hannover

Planzeichenerläuterung:

- GRÜNACHSEN — Grünflächen mit Nutzungen z.B. Kinderspielbereiche
- Bolzplatz
- Nachbarschaftsplätze mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten
- wichtige Wegeverbindungen zum Dorf und zu den Kanälen
- Symbole für Freizeitaktivitäten z.B. Wassererleben, Sonnendeck
- Platz am Conti-Turm und historischen Gebäuden
- Uferwege / allgemein zugänglich
- zentraler Platz Treffpunkt, soziale Aktivitäten
- Gedenkort Frauen-KZ



Themenkarte: Mobilität Verkehr

Datum: 08.04.2015
ohne Maßstab

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung | OE 61.12
Rudolf-Hillebrechtplatz 1 | 30157 Hannover

Hannover

Planzeichenerläuterung:

- **Stadtbahnlinie 10**
- **neue Buslinie**
- **Radwegeverbindung**
- **neue Stadtbahnlinie 12**
- **alternative Erschliessung**
- **Radschnellweg**
- **Regiobuslinie 700 mit Haltstellen**
- **neue Lärmschutzwand**

Wasserstadt-Dialog – Auszählung Meinungsbogen – Stand: 10.03.2015

> Insgesamt 78 ausgefüllte Bögen.

> Alternative Antwortmöglichkeiten: "Ich stimme voll zu", "Ist mir egal", "Kann ich nicht mittragen"

> Ergänzende Möglichkeit "Finde ich besonders wichtig", um Zielvorstellungen hervorzuheben, die aus Sicht der Befragten besonders wichtig sind.

Ich wohne in Limmer	Ich wohne in einem benachbarten Stadtteil	Ich möchte perpektivisch in der Wasserstadt wohnen	Sonstiges
32	30	19	5

(N = 86 – Mehrfachnennungen enthalten)

		Absolute Zahlen				Gesamtzahl der Antworten	Umrechung auf prozentuale Anteile = % von N			
Idf. Nr.	Ziel	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mittragen	Finde ich besonders wichtig	N	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mittragen	Finde ich besonders wichtig
0	Präambel	54	1	0	20	55	98,2%	1,8%	0,0%	36,4%
	STADTTEILENTWICKLUNG									
	Städtebauliche Gestaltung									
1	Die Wasserstadt soll im zentralen Bereich von Blockrandbebauung oder durch um private Höfe gruppierte Bebauungen geprägt sein.	44	15	9	11	68	64,7%	22,1%	13,2%	16,2%
2	Eine viergeschossige Bebauung ist für die Wasserstadt angemessen und soll sie im Schwerpunkt prägen.	44	10	18	12	72	61,1%	13,9%	25,0%	16,7%
3	Es soll beim Bau der Wasserstadt durch Architektur- und Formenvielfalt unterstützt werden, so z.B. durch eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke.	55	7	9	16	71	77,5%	9,9%	12,7%	22,5%
4	Um zu einer qualitätsvollen Gestaltung zu kommen, sollten Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner zusammenarbeiten.	66	5	6	19	77	85,7%	6,5%	7,8%	24,7%
5	Es sollen attraktive öffentliche Stadtplätze mit jeweils individuellem Charakter und unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedliche Öffentlichkeiten entstehen.	71	3	1	25	75	94,7%	4,0%	1,3%	33,3%
6	Die Haupterschließungsstraßen sollen in mehrere Teilabschnitte aufgeteilt oder geschwungen geführt werden.	51	18	5	13	74	68,9%	24,3%	6,8%	17,6%
	Übergang zum alten Dorf Limmer									
7	Um die Maßtäblichkeit zum alten Dorf Limmer zu wahren und einen angemessenen Übergang zu schaffen, sollten die Gebäude am östlichen Rand maximal 3-geschossig sein.	66	4	7	28	77	85,7%	5,2%	9,1%	36,4%
8	Die Richtungen der Wege und Straßen aus dem alten Dorf sollen im Erschließungssystem der Wasserstadt aufgegriffen werden.	54	14	6	16	74	73,0%	18,9%	8,1%	21,6%
	Umgang mit Bestand									
9	Die Bestandsgebäude des ehemaligen Contiwerkes sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.	65	10	3	22	78	83,3%	12,8%	3,8%	28,2%
10	In dem Bestandsgebäude soll ein Stadtteilzentrum eingerichtet werden.	49	21	6	9	76	64,5%	27,6%	7,9%	11,8%
11	Dem Conti-Turm ist als Orientierungs- und Identifikationspunkt auch im städtebaulichen Entwurf ein hoher Stellenwert beizumessen.	67	9	1	21	77	87,0%	11,7%	1,3%	27,3%
12	Es soll ein Platz am Conti-Turm entstehen.	60	11	3	17	74	81,1%	14,9%	4,1%	23,0%
13	Auf dem Gelände der Wasserstadt sollte auch eine Gedenkstätte KZ-Außenlager Hannover-Limmer Raum finden.	63	9	5	25	77	81,8%	11,7%	6,5%	32,5%
	Soziale Infrastruktur und Nahversorgung									
14	In der Wasserstadt soll ein attraktives Quartierszentrum entstehen, das ein zentraler Treffpunkt und eine „Soziale Mitte“ für ganz Limmer werden kann.	64	8	5	15	77	83,1%	10,4%	6,5%	19,5%
15	In dem Quartierszentrum der Wasserstadt sollten Einzelhandelsangebote vorgesehen und auch ein Wochenmarkt ermöglicht werden.	68	7	2	19	77	88,3%	9,1%	2,6%	24,7%

ldf. Nr.	Ziel	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig	N	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig
16	Die Einkaufsmöglichkeiten in der Wasserstadt sollen zeitnah mit der Bebauung entstehen.	48	26	1	7	75	64,0%	34,7%	1,3%	9,3%
17	Neben Wohnangeboten sollen auch Räume für soziale Einrichtungen, kleinere Gewerbeeinheiten und Cafés in den Erdgeschossen vorgesehen werden.	74	2	0	27	76	97,4%	2,6%	0,0%	35,5%
18	Die vorhandene Grundschule Kastanienhof soll saniert und ggf. am Standort erweitert werden, bevor ein Neubau erwogen wird.	53	16	4	16	73	72,6%	21,9%	5,5%	21,9%
19	Neben Bildungseinrichtungen soll die Wasserstadt weitere Angebote bereithalten, die zur Lebendigkeit beitragen und mit denen Defizite in Limmer behoben werden (z.B. Gastronomie, Stadtteilbibliothek, Turn- und Freizeithalle).	66	7	1	19	74	89,2%	9,5%	1,4%	25,7%
20	Es sollen Angebote für Jugendliche geschaffen werden.	64	5	3	18	72	88,9%	6,9%	4,2%	25,0%
21	Für Initiativen und selbstorganisierte Nutzungen soll es multifunktionale Gemeinschaftsräume geben (z.B. für Familienfeste, Freizeitangebote, Hobbies).	62	11	0	12	73	84,9%	15,1%	0,0%	16,4%
	Freiraumgestaltung									
22	Grün- und Freiflächen sollen qualitätvoll gestaltet werden, weil ihnen als Begegnungsort eine hohe Bedeutung zukommt.	70	2	2	29	74	94,6%	2,7%	2,7%	39,2%
23	Es sollen sowohl großzügige, attraktive und vielfältig nutzbare öffentliche Freiflächen als auch halböffentliche und private bzw. gemeinschaftliche Gärten entstehen.	68	5	1	27	74	91,9%	6,8%	1,4%	36,5%
24	Es sollen nutzungsoffene Freiräume freigehalten werden, die von Einzelpersonen oder Gruppen angeeignet werden können.	50	18	7	15	75	66,7%	24,0%	9,3%	20,0%
25	Eine gute Wegeanbindung an weitere Grün- und Naherholungsbereiche in der Umgebung des Wasserstadtgeländes (z.B. am nördlichen Kanalufer) soll gewährleistet werden.	65	8	2	21	75	86,7%	10,7%	2,7%	28,0%
26	Es sollen ausreichend wohnungsnahe Spielflächen für Kinder im Quartier vorgesehen werden.	68	5	2	21	75	90,7%	6,7%	2,7%	28,0%
	Wassernutzung und -zugang									
27	Das Wasser soll als Alleinstellungsmerkmal des neuen Quartiers inszeniert werden.	42	27	2	18	71	59,2%	38,0%	2,8%	25,4%
28	Es sollen vielfältige Blickbeziehungen und Wegeverbindungen aus dem Quartier zum Wasser eröffnet werden.	61	12	1	20	74	82,4%	16,2%	1,4%	27,0%
29	Es sollen Freizeitangebote im Zusammenhang mit dem Wasser vorgesehen werden (z.B. Badestellen, Wassersportmöglichkeiten, Café).	61	10	4	24	75	81,3%	13,3%	5,3%	32,0%
	Lärmschutz									
30	An der Güterumgehungsbahn soll eine Lärmschutzwand gebaut werden.	65	7	1	29	73	89,0%	9,6%	1,4%	39,7%
	WOHNEN									
	Preisgünstiger und geförderter Wohnungsbau									
31	In der Wasserstadt soll auch preisgünstiger Wohnraum, der für Familien und untere Einkommensgruppen erschwinglich ist, entstehen.	70	6	0	30	76	92,1%	7,9%	0,0%	39,5%
32	Unterschiedliche Eigentumsformen und (Miet-/Kauf-) Preissegmente sollen im Gebiet kleinteilig gemischt werden.	68	4	2	21	74	91,9%	5,4%	2,7%	28,4%
33	Genossenschaften sollen als Bauträger besonders bevorzugt werden, weil sie nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind.	60	12	4	23	76	78,9%	15,8%	5,3%	30,3%
34	Durch geeignete Rechtsinstrumente soll ein Anstieg der Mieten in Limmer insgesamt im Zuge des Baus der Wasserstadt verhindert werden („Mietpreisbremse“).	57	12	6	15	75	76,0%	16,0%	8,0%	20,0%
	Gemeinschaftliche Wohnprojekte									
35	Die Realisierung von gemeinschaftlichen und insbesondere generationenübergreifenden Wohnprojekten und Baugemeinschaften soll unterstützt werden.	67	7	3	27	77	87,0%	9,1%	3,9%	35,1%
36	Ein Flächenkontingent soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte reserviert werden.	64	10	3	25	77	83,1%	13,0%	3,9%	32,5%
37	Bei der Parzellierung der Grundstücke sollen die Bedarfe von Baugemeinschaften und Wohnprojekten berücksichtigt werden.	65	8	1	27	74	87,8%	10,8%	1,4%	36,5%

Idf. Nr.	Ziel	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig	N	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig
38	Es soll auch gefördert werden, dass gemeinschaftliche Mietwohnprojekte über Bauträger verwirklicht werden.	59	14	3	18	76	77,6%	18,4%	3,9%	23,7%
	Soziale und kulturelle Vielfalt, alter(n)sgerechte Quartiersplanung									
39	In der Wasserstadt soll eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Kulturen und Lebensstilgruppen angestrebt sowie aktiv gestaltet werden.	60	13	5	18	78	76,9%	16,7%	6,4%	23,1%
40	Wohnungen, Gebäude und der neue Stadtteil insgesamt sollen barrierefrei, alten- und kindgerecht gestaltet werden.	69	7	1	20	77	89,6%	9,1%	1,3%	26,0%
41	Die Wasserstadt soll Wohnraum für Familien bieten.	68	6	2	16	76	89,5%	7,9%	2,6%	21,1%
42	Es sollen Wohnungen mit flexiblen Grundrissen entstehen, um sie an verändernde Bedarfe im Lebenslauf anpassbar zu machen.	59	15	3	13	77	76,6%	19,5%	3,9%	16,9%
	Förderung von Nachbarschaften									
43	Das Kennenlernen von Alt- und Neu-Limmeranern soll im Zuge der Bebauung und des sukzessiven Bezugs des Wasserstadtgeländes unterstützt werden (Anknüpfungspunkte z.B. die im Alltag gemeinsam genutzten Einrichtungen wie Kitas, Schulen etc.).	63	11	1	17	75	84,0%	14,7%	1,3%	22,7%
44	Schon in der Bauphase sollen Angebote (z.B. über Zwischennutzungen) geschaffen werden, die Besucher in die Wasserstadt ziehen, Begegnung ermöglichen und Menschen zusammenbringen.	61	15	0	14	76	80,3%	19,7%	0,0%	18,4%
	MOBILITÄT									
	Begrenzung der Verkehrsbelastung									
45	Die Einwohnerzielzahl soll soweit begrenzt werden, dass die Verkehrsbelastungen für Limmer und die angrenzenden Stadtteile verträglich bleiben.	62	7	5	37	74	83,8%	9,5%	6,8%	50,0%
46	Um die Verkehrsbelastung soweit wie möglich zu reduzieren, sollen Alternativen zum PKW ausgebaut werden.	69	7	1	30	77	89,6%	9,1%	1,3%	39,0%
47	Es sollte vertraglich festgehalten werden, welche verkehrlichen Rahmenbedingungen (ÖPNV-Anbindung, Fahrradwege etc.) zur äußeren Anbindung zu welchem Zeitpunkt der baulichen Entwicklung der Wasserstadt als Voraussetzung für das Baurecht zu schaffen sind.	58	8	5	18	71	81,7%	11,3%	7,0%	25,4%
48	Der Verkehr im Bereich der Schnellwegauffahrt Linden-Nord und der Schwanenburgbrücke soll entlastet werden.	54	14	6	14	74	73,0%	18,9%	8,1%	18,9%
49	Es sollte berücksichtigt werden, dass auch eine Taktverdichtung der Stadtbahn durch eine neue Linie 12 eine zusätzliche Verkehrsbelastung z.B. auf der Wunstorfer Straße und der Limmerstraße bedeutet.	44	20	9	7	73	60,3%	27,4%	12,3%	9,6%
	ÖPNV-Anbindung									
50	Die Anbindung der Wasserstadt an den ÖPNV soll möglichst gut sein, und es sollen starke Anreize zur Nutzung des ÖPNV geschaffen werden.	73	2	2	27	77	94,8%	2,6%	2,6%	35,1%
51	Ein Stadtbahnanschluss, der die Wasserstadt direkt erschließt, ist eine zentrale Voraussetzung für die Bebauung der Wasserstadt.	29	23	21	9	73	39,7%	31,5%	28,8%	12,3%
52	Eine gute Busanbindung soll den ÖPNV-Anschluss der Wasserstadt sicherstellen.	56	13	6	14	75	74,7%	17,3%	8,0%	18,7%
53	Die ÖPNV-Anbindung soll über Taktverdichtungen der vorhandenen Verbindungen (Stadtbahnlinie 10 und Bus 700) sichergestellt werden.	38	19	13	5	70	54,3%	27,1%	18,6%	7,1%
54	Solange es keinen eigenen Stadtbahnanschluss gibt, soll ein Bus-Shuttle zwischen der Wasserstadt und der Stadtbahnlinie 10 eingerichtet werden.	40	23	8	14	71	56,3%	32,4%	11,3%	19,7%
55	Die Buslinie 700 soll in ihrer heutigen Form (inkl. Haltestelle Tegtmeyerstraße) auch bei Ausbau des Stadtbahnnetzes erhalten bleiben.	41	19	11	7	71	57,7%	26,8%	15,5%	9,9%
56	Es soll geprüft werden, ob die im Verkehrsgutachten vorgeschlagene Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke über den Kanal auch für den Busverkehr genutzt werden kann (z.B. einspurig als „Busschleuse“).	40	15	14	7	69	58,0%	21,7%	20,3%	10,1%
57	Es sollen ausreichend wohnortnahe Haltestellen und ein entsprechendes Bussystem in der Wasserstadt eingerichtet werden.	59	8	6	6	73	80,8%	11,0%	8,2%	8,2%
58	Es soll eine Zubringerbuslinie zwischen der Spitze der Wasserstadt und Limmer geben.	24	34	13	3	71	33,8%	47,9%	18,3%	4,2%

Idf. Nr.	Ziel	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig	N	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig
59	Die Haltestellen sollen mit Fahrradbügeln und einem schützenden Dach ausgestattet sein.	54	15	6	9	75	72,0%	20,0%	8,0%	12,0%
60	Es soll ein Ruftaxi und ein Mobilitätsservice für Gehbehinderte als Haltestellen-Zubringer eingerichtet werden.	48	17	7	3	72	66,7%	23,6%	9,7%	4,2%
61	Es soll die Möglichkeit für eine Verkehrsanbindung über den Wasserweg geprüft werden (z.B. Wassertaxi auf Leineabstiegskanal).	35	15	20	6	70	50,0%	21,4%	28,6%	8,6%
	Wunstorfer Straße									
62	Bei der Beurteilung der Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Wunstorfer Straße durch den Bau der Wasserstadt soll Bewertungsmaßstab nicht allein die „Verkehrsqualität“ sein, sondern auch die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für andere Verkehrsteilnehmer bzw. Anlieger. In diesem Sinne soll das Verkehrsgutachten ergänzt werden.	57	9	5	19	71	80,3%	12,7%	7,0%	26,8%
63	Die Wunstorfer Straße soll perspektivisch so gestaltet werden, dass sie eine verbindende Funktion zwischen dem alten und dem neuen Stadtteil einnimmt und nicht eine Trennwirkung entfaltet.	62	4	4	18	70	88,6%	5,7%	5,7%	25,7%
64	Um eine attraktive Gestaltung und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs zu ermöglichen, soll die Wunstorfer Straße als Bundestraße entwidmet werden.	55	14	3	27	72	76,4%	19,4%	4,2%	37,5%
65	Die Wunstorfer Straße soll in Teilbereichen als Tempo 30-Zone gestaltet werden.	45	20	8	15	73	61,6%	27,4%	11,0%	20,5%
66	Die Wunstorfer Straße soll besser für die Fahrradnutzung ausgebaut werden.	59	10	4	20	73	80,8%	13,7%	5,5%	27,4%
67	Es sollen Fußgängerquerungen über die Wunstorfer Straße eingerichtet bzw. verbessert werden, z.B. am Tegtmeyers Hof und Richtung Grundschule Kastanienhof.	56	13	3	13	72	77,8%	18,1%	4,2%	18,1%
	Mobilitätskonzept für die Wasserstadt									
68	Alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmer sollen im Straßenraum möglichst gleichberechtigt sein.	46	7	18	9	71	64,8%	9,9%	25,4%	12,7%
69	Das Mobilitätskonzept soll zukunftsweisend gestaltet werden und zukunftsweisende Mobilitätsformen (z.B. E-Mobilität, Wasserstofffahrzeuge) berücksichtigen.	47	18	6	6	71	66,2%	25,4%	8,5%	8,5%
70	Die schwächsten Verkehrsteilnehmer – Fußgänger und Radfahrer – sollen Priorität erhalten, ohne das Auto dabei auszuschließen.	61	8	5	27	74	82,4%	10,8%	6,8%	36,5%
71	Die Wasserstadt sollte insgesamt verkehrsberuhigt gestaltet werden.	67	6	4	20	77	87,0%	7,8%	5,2%	26,0%
72	Auf den Sammelstraßen soll Tempo 30 gelten.	55	12	6	12	73	75,3%	16,4%	8,2%	16,4%
73	Die inneren Erschließungsstraßen (z.B. Wohnstraßen und Wohnwege) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Spielstraßen gestaltet werden (Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h).	54	10	10	10	74	73,0%	13,5%	13,5%	13,5%
74	Die (Wohn-)Straßen sollen nicht als reiner Verkehrsraum, sondern als „Lebensraum“ gestaltet werden.	68	5	3	26	76	89,5%	6,6%	3,9%	34,2%
75	Es sollen Fußgängerzonen eingerichtet werden.	43	24	7	14	74	58,1%	32,4%	9,5%	18,9%
	Fahrradverkehr									
76	Eine schnelle Radwegeverbindung von der Wasserstadt zur Innenstadt soll so schnell wie möglich ausgebaut werden.	55	15	7	22	77	71,4%	19,5%	9,1%	28,6%
77	Bei der Planung des neuen „Radschnellweges“ sollen verschiedene Varianten geprüft werden, mit dem Ziel die Freiraumqualitäten des heutigen Uferweges soweit wie möglich zu erhalten und einen schnellen Ausbau zu ermöglichen.	59	11	6	20	76	77,6%	14,5%	7,9%	26,3%
78	Die Fahrradanbindung der Wasserstadt soll mit einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Stichkanal Linden verbessert werden.	58	14	3	11	75	77,3%	18,7%	4,0%	14,7%
79	Das Radfahren in der Wasserstadt soll so komfortabel wie möglich sein.	61	12	2	13	75	81,3%	16,0%	2,7%	17,3%
80	Es sollen Fahrradleihstationen (z.B. Elektro- und Lastenfahrräder) in der Wasserstadt eingerichtet werden.	38	33	3	2	74	51,4%	44,6%	4,1%	2,7%
81	Es sollen ausreichend viele, sichere, überdachte Fahrradstellplätze im Wohnumfeld errichtet werden (auch mit Stromanschlüssen für Elektrofahrräder).	53	21	2	13	76	69,7%	27,6%	2,6%	17,1%

Idf. Nr.	Ziel	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig	N	Ich stimme voll zu	Ist mir egal	Kann ich nicht mit-tragen	Finde ich beson-ders wichtig
	Umgang mit dem ruhenden Verkehr									
82	Das Parken der PKWs an den Gehwegen und in Wohnstraßen soll soweit wie möglich vermieden werden.	50	18	6	16	74	67,6%	24,3%	8,1%	21,6%
83	Parken am Straßenrand soll nur in Sammelstraßen ermöglich werden.	43	20	10	9	73	58,9%	27,4%	13,7%	12,3%
84	PKW-Stellplätze sollen in dezentral angeordneten Quartiersgaragen angeboten werden.	48	17	8	7	73	65,8%	23,3%	11,0%	9,6%
85	PKW-Stellplätze sollen den Gebäuden zugeordnet in Tiefgaragen angeboten werden.	24	29	14	3	67	35,8%	43,3%	20,9%	4,5%
86	Der Stellplatzschlüssel - Zahl der baurechtlich notwendigen PKW-Einstellplätze - soll reduziert werden.	45	15	12	8	72	62,5%	20,8%	16,7%	11,1%
87	Es sollen öffentliche, kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden.	26	24	23	2	73	35,6%	32,9%	31,5%	2,7%
88	Es sollten Carsharing-/Teilautostellplätze vorgesehen werden (z.B. auf zentralen Parkplätzen oder an Sammelstraßen).	64	10	2	16	76	84,2%	13,2%	2,6%	21,1%
89	Es sollen E-Mobil-Stellplätze mit Ladestationen vorgesehen werden.	52	18	5	8	75	69,3%	24,0%	6,7%	10,7%
90	Es sollen beleuchtete und überwachte Parkplätze eingerichtet werden, um Kfz-Diebstahl und Kriminalität am PKW zu vermeiden.	15	36	20	1	71	21,1%	50,7%	28,2%	1,4%
	PROZESS									
	Bürgerbeteiligung									
91	Stadtverwaltung und Politik sollen sich klar zu einer bürgerorientierten Planung bekennen.	71	3	2	41	76	93,4%	3,9%	2,6%	53,9%
92	Die Bürgerbeteiligung soll auch im weiteren Prozess der Gebietsentwicklung (u.a. Planung der einzelnen Bauabschnitte) fortgesetzt werden.	75	1	0	44	76	98,7%	1,3%	0,0%	57,9%
93	Es soll ein begleitendes Gremium aus Bürgervertretern, Investoren, Baugemeinschaften und anderen relevanten Akteuren eingesetzt werden, das die Planungen zur Gebietsentwicklungen begleitet. Bürgervertreter sollen dadurch ein Stimmrecht zu Entwicklungsfragen der Wasserstadt erhalten.	64	4	4	27	72	88,9%	5,6%	5,6%	37,5%
94	Die Interessen von Bevölkerungsgruppen, die bei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen häufig wenig präsent sind (z.B. Senioren, Behinderte, Migranten, Kinder, Jugendliche) sollen im Verfahren berücksichtigt werden, indem diese direkt oder über Stellvertreter beteiligt werden.	64	6	4	20	74	86,5%	8,1%	5,4%	27,0%
95	Die qualitativen Anforderungen an die Gebietsentwicklung aus der Bürgerbeteiligung sollen in ein „Regelwerk“ übersetzt werden, an dem Planungsentscheidungen im Prozess zu messen sind.	58	9	4	16	71	81,7%	12,7%	5,6%	22,5%
96	Entscheidungswege und die Berücksichtigung bzw. Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen transparent und nachvollziehbar gestaltet werden.	72	3	1	33	76	94,7%	3,9%	1,3%	43,4%
	Qualitätssicherung									
97	Es soll einen „Kümmerer“ für die qualitative Gebietsentwicklung geben (z.B. Quartiersmanagement, Quartiersarchitekt).	64	10	2	24	76	84,2%	13,2%	2,6%	31,6%
98	Es sollen bei der Planung und in der Umsetzung ökologische Qualitäten beachtet und abgesichert werden.	72	4	0	26	76	94,7%	5,3%	0,0%	34,2%
99	Eine gute Mischung unterschiedlicher Investoren (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften) soll als eine wichtige Rahmenbedingung für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung sichergestellt werden.	67	7	0	24	74	90,5%	9,5%	0,0%	32,4%
100	Investoren sollen verpflichtet werden, ihre Projekte im Vorfeld dem begleitenden Gremium vorzustellen.	73	2	1	30	76	96,1%	2,6%	1,3%	39,5%
101	Für einzelne Bereiche sollen Konzeptvergaben durchgeführt werden.	51	19	3	8	73	69,9%	26,0%	4,1%	11,0%
	Zwischennutzungen									
102	Solange nur Teile des Contigeländes bebaut sind, sollen – vor allem bürgerschaftlich getragene – Zwischennutzungen auf dem Gelände zugelassen bzw. initiiert und unterstützt werden.	60	7	6	19	73	82,2%	9,6%	8,2%	26,0%

ZUSAMMENFASSUNG

der Kommentare auf http://wasserstadt-dialog.info (Stand: 01.04.2015)

Die Diskussions- und Kommentierungsfunktion des Wasserstadt-Dialogs wurde Mitte Dezember 2014 freigeschaltet. Alle Wasserstadt-Interessierte haben hier die Möglichkeit, sich zusätzlich zu den Veranstaltungen im Stadtteil zu den Themen Stadtteilentwicklung, Wohnen, Mobilität und Beteiligungsprozess zu äußern. Insgesamt sind aktuell (Stand 01.04.2015) 173 Beiträge eingestellt worden. Alle in den Themenwerkstätten aufgeworfenen Fragen werden auch auf der Internetseite des Wasserstadt-Dialogs diskutiert. Besonders intensiv wurden Fragen der Stadtteilentwicklung und der Mobilität erörtert. Die wesentlichen Aussagen und Argumente der Kommentator/-innen sind im Folgenden zusammengefasst. Eine Dokumentation sämtlicher Kommentare findet sich im Anhang (ab S. 4).

Stadtteilentwicklung

53 der insgesamt 173 Kommentare befassen sich mit den zum Thema Stadtteilentwicklung aufgeworfenen Fragen. Besonders kontrovers werden Fragen der Geschossigkeit und Einwohnerdichte diskutiert. In einem Teil der Kommentare wird eine Zielvorstellung von max. 1.000 WE (Wohneinheiten) bzw. 2.500 EW (Einwohnern) und einer maximal viergeschossigen Bebauung bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 formuliert. Als Argument wird zum einen die notwendige Orientierung vor allem im ersten Bauabschnitt an die Baustruktur des historischen Dorfkerns Limmers hervorgebracht. Zum anderen wird der Wunsch nach einem menschlichen und sozialverträglichen Maßstab betont, der sich aus einer maximal 3- bis 4-geschossigen Bebauung in einer eher kleinteiligen Baustruktur ergebe. Es seien max. 800 bis 1.000 WE in den Stadtteil Limmer integrierbar. Zudem sei langfristig eher mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, so dass ein höheres Wohnungsangebot aus Gründen der Nachhaltigkeit nicht sinnvoll sei. Als positives Referenzbeispiel wird der Kronsberg angeführt, woraus sich, übertragen auf die Wasserstadt, eine Einwohnerzielzahl von ca. 2.300 EW ergebe. Als Negativbespiele für zu hohe Dichte und Geschossigkeit werden beispielsweise Roderbruch, Sahlkamp, Mühlenberg oder das Ihmezentrum genannt.

Deutlicher noch als in den Themenwerkstätten werden im Online-Dialog auch klare Gegenpositionen zu den genannten Zahlen formuliert. So wird in einigen Kommentaren eine Einwohnerzielzahl von mehr als 2.500 und eine höhere Bebauungsdichte befürwortet. 1.000 WE seien aus sozialen, ökomischen und ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Erst eine höhere Dichte ermögliche beispielsweise die Ansiedlung eines Vollsortimenters, verringere den Grundstückkostenanteil und ermögliche so günstige Mietpreise. Zudem sei in Verbindung mit einer höheren Geschossigkeit und Einwohnerzahl der Einbau von Aufzügen zur barrierefreien Erschließung möglich. Doch es wird auch eine über den Stadtteil Limmer hinausgehende Argumentation formuliert: Der Wohnungsmarkt Hannovers müsse entlastet werden und mache mindestens 1.500 bis 1.700 WE erforderlich. Nachgefragt sei günstiger Wohnraum, der erst mit einer höheren Bewohnerzahl in der Wasserstadt realisierbar sei.

Einig sind sich die Kommentatoren, dass neben Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen einschließlich Einzelhandelsangeboten und gastronomischer Einrichtungen ein bunter Mix sozialer, kultureller und gastronomischer Angebote geschaffen werden müsse. Zudem sei sowohl eine soziale als auch eine bauliche Vielfalt herzustellen. Gut nutzbare Freiräume in Form von Grün- und Freiflächen und baulich gefassten Stadtplätze und Platzfolgen werden ebenfalls als wichtige Attribute

eines attraktiven Stadtquartier angesehen. Durch diese Angebote soll ein vielfältiges Quartier entstehen, in dem unterschiedliche soziale Milieus, Altersstrukturen und Ethnien vertreten sind.

Wohnen

Zum Thema Wohnen wurden nur 14 Kommentare abgegeben. In diesen wird vor allem die Wichtigkeit preisgünstigen Wohnens und einer baulichen und sozialen Vielfalt bei 3 bis 4 Geschossen betont. Zudem sei die Schaffung von Begegnungsorten sinnvoll, um auch generationenübergreifenden und interkulturellen Austausch in Nachbarschaften zu unterstützen. Es wird die Realisierung genossenschaftlicher Wohnmodelle oder auch gemeinschaftlicher (Mietwohn-)Projekte vorgeschlagen. Entscheidend für die soziale Zusammensetzung seien das Verhältnis von Wohneigentum zu Mietwohnraum, die angebotenen Wohnungsgrößen (1 oder 5 Zimmer), die Mietpreise und die Anzahl der Belegrechtswohnungen.

Das vorhandene Konzept wird als zu dicht, autogerecht und das soziale Leben behindernd kritisiert.

Mobilität

Gemessen an der Zahl der Kommentare ist die Mobilität das am stärksten diskutierte Thema im Online-Dialog zur Wasserstadt. Insgesamt befassen sich 99 der 173 Kommentare mit Mobilitätsfragen. 25 davon entfallen allein auf die Frage nach der verkehrlichen Anbindung. Damit wird die in der Themenwerkstatt Mobilität deutlich gewordene Brisanz dieses Themas auch in den Netz-Diskussionen sichtbar. Aus den Kommentaren geht hervor, dass sich das Mobilitätskonzept der Wasserstadt auf die Verkehrsträger des Umweltverbundes konzentrieren sollte, dass aber eine komplett autofreie Wasserstadt als möglicherweise wünschenswert, jedoch nur schwer realisierbar beurteilt wird. Hier herrscht weitgehend Konsens unter den Diskutierenden.

Kontroverser diskutiert werden Fragen zu ganz konkreten Zielen hinsichtlich der wünschenswerten ÖPNV-Anbindung und des Verkehrskonzepts auf der Wasserstadt. Strittig ist beispielsweise die Frage, was eine gute ÖPNV-Anbindung der Wasserstadt kennzeichnet. Während in einigen Kommentaren die Meinung vertreten wird, dass eine optimierte Busanbindung ausreichend sei, wird in zahlreichen anderen Kommentaren ein Stadtbahnanschluss als unabdingbar dargestellt. Zu beiden Positionen werden sehr detaillierte Überlegungen und Abwägungen dargelegt, beispielsweise in Bezug auf die Führung von Linien oder der Lage von Haltestellen. Bei der Stadtbahn gehen die Überlegungen bis hin zu detaillierten Beschreibung von verschiedenen Tunnelvarianten. Die Frage einer Taktverdichtung der Stadtbahn wird ambivalent bewertet: der notwendigen Verbesserung des Angebots steht die Befürchtung einer zu hohen Verkehrsbelastung durch eine im 5-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbahn gegenüber.

Auch der fließende und ruhende MIV wird diskutiert, wenn auch nicht so intensiv wie der ÖPNV. Generell wird eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h befürwortet. Auch die Wunstorfer Straße sollte nach Meinung der Kommentatoren geschwindigkeitsreduziert werden – einige wenige Kommentare verknüpfen dies unmittelbar mit der Forderung nach der Entwidmung als Bundesstraße. Darüber hinaus wird auch die Einrichtung von Verkehrsberuhigten Bereichen (sog. Spielstraßen) gewünscht, auf denen Schrittgeschwindigkeit gefahren wird. Der ruhende Verkehr wird als problematisch wahrgenommen, aber welches Parkkonzept das beste ist, wird unterschiedlich wahrgenommen: ob

(auch) vor der Tür (wichtig für Mobilitätseingeschränkte), in Tiefgaragen (Entlastung des öffentlichen Raums) oder Quartiersgaragen (preisgünstiger realisierbar) – eine klare Haltung der Kommentierenden lässt sich nicht herauslesen.

In Bezug auf den Rad- und Fußverkehr herrscht Einigkeit, dass diesem eine zentrale Bedeutung zukommt. So wird ein Radschnellweg befürwortet, sofern eine Umsetzung „mit Augenmaß“ erfolge, die auch die Belange der Fußgänger einkalkuliere.

Prozess Bürgerbeteiligung

Zum Themenfeld Prozess wurden lediglich 7 Kommentare abgegeben. Wichtigste Botschaft ist die geforderte Fortsetzung des Beteiligungsprozesses. Darüber hinaus solle darauf geachtet werden, dass ein die weiteren Planungen begleitendes Gremium mit klaren Kompetenzen ausgestattet wird.

Anlage 5 zur Drucksache Nr. /2015

Bebauungsplan Nr.1535 Wasserstadt Limmer - Wunstorfer Straße
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
Im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Auf dem ca. 23 ha großen ehemaligen Gelände der Continental Gummiwerke in Hannover Linden / Limmer, entlang der Wunstorfer Straße, begrenzt im Norden von dem Leineverbindungskanal sowie dem Stichkanal Linden und auf den brachliegenden Parkplätzflächen südlich der Wunstorfer Straße, sollen Allgemeine Wohngebiete entstehen, während direkt nördlich der Wunstorfer Straße Mischgebiete vorgesehen sind. Hierfür soll durchschnittlich IV geschössige Wohnbebauung errichtet werden, die ca. 1.600 – 1.800 Wohneinheiten unterschiedlicher Ausprägungen umfasst. Die bestehende Bebauung der ehemaligen Industriefläche soll, so weit dieses möglich ist, erhalten bleiben.
Ein Nahversorger und Kindertagesstätten sowie Kinderspielplätze sind genauso wie zusätzliche Sportflächen auf dem Gelände geplant. Randliche Grünanlagen und Verkehrsbegrünung innerhalb des Plangebietes sind vorgesehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Das ehemalige Gelände der Continental Gummiwerke ist durch Schadstoffbelastungen zunächst ausgekoffert und dann mit sandigem Lockermaterial aufgeschüttet worden. Es liegt kein natürliches Bodengefüge vor. Auf der Fläche selbst ist nahezu kein Bewuchs vorhanden. Lediglich einige Pionierpflanzen sind vorzufinden.
Randlich befindet sich allerdings ein schmaler Streifen mit Gehölzen. Rings um das Gelände herum wachsen einzelne Exemplare von Kiefern, Ahorn und Birken. Weiden und junge Eschen sind seltener anzutreffen.
Eine randlich umgebene Kraut- und Strauchschicht aus z.B. Brombeeren und Hagebutten begleitet das sporadische Gehölzaufkommen. Rainfarn, verschiedene Kleearten, Hahnenfußgewächse und Heidekräuter durchsetzen die heckenartigen Strukturen.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Die Umsetzung der Bauvorhaben gefährdet die wenigen Standorte der Bäume. Durch die Größe des Gebietes und die dichte Bebauung in den Stadtteilen Linden und Limmer ist darauf Wert zu legen, dass die Bäume auf dem Gelände erhalten bleiben. Durch ihre randliche Position sind sie durch mögliche Bauvorhaben nicht direkt betroffen.
Die Versickerungsfunktion des grobporigen Bodens geht durch eine Bebauung und zusätzliche Versiegelung für Infrastrukturmaßnahmen verloren. Ein erhöhter Oberflächenabfluss ist die Folge der Baumaßnahmen.
Die geplanten Grünanlagen wirken dem entgegen. Diese sind auch als neue mögliche Standorte für Kleinsäuger und Vögel zu betrachten.

Die Bebauung stellt ein Hindernis für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss dar. Die unmittelbare Nähe zu den Kanälen in Verbindung mit der freien Fläche sorgt für eine klimatische Ausgleichswirkung, die stark beeinträchtigt wird. Durch die Reflexion der Strahlung an den Gebäuden, die aufkommende anthropogene Wärmeemissionen der Bebauung, additiv die Wärmestrahlung der Baukörper selbst und durch einen erhöhten Bodenwärmestrom sind erhöhte Temperaturen eine Folgen des Vorhabens. Die Möglichkeit der Entstehung einer lokalen städtischen Wärmeinsel ist gegeben.
Durch die Bebauung wird das Ortsbild drastisch verändert. Lediglich die Umnutzung bestehender Gebäudekomplexe stellt keine visuelle Veränderung des Plangebietes dar. Die Wiederaufnahme einer Nutzung der Brachfläche ist als eine positive Veränderung zu werten.

Eingriffsregelung

Die genannten Auswirkungen stellen z. T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Zur Minimierung ist es unabdingbar, den Verlust des Gehölzbestandes auf das Notwendigste zu reduzieren. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob aufgrund der Überbauung und Versiegelung ein zusätzlicher Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen besteht.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Entscheidungen über den Erhalt der Bäume und über ggf. notwendige Ersatzpflanzungen erfolgen in einem gesonderten Verfahren.

Hannover, 15.05.2015