

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

Nr. 2096/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1535, Wasserstadt Limmer

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Fortführung des Verfahrens, Anzahl der geplanten Wohneinheiten

Antrag,

zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, dass die Verwaltung beabsichtigt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den ersten und zweiten Bauabschnitt auf der Grundlage einer geplanten Anzahl von 1600 bis 1800 Wohneinheiten für das gesamte Gelände der Wasserstadt Limmer durchzuführen sowie die öffentliche Auslegung für diese Bauabschnitte auf dieser Grundlage vorzubereiten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Die Kosten werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes ermittelt.

Begründung des Antrages

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30. Juli 2015 bis 11. September 2015 durchgeführt. Es lagen als Planungsvarianten die vom Stadtbezirksrat Linden-Limmer am 15. Juli 2015 beschlossenen allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 1535 mit einer Anzahl von 1000 bis 1200 Wohneinheiten sowie der Alternativvorschlag der Verwaltung mit 1600 bis 1800 Wohneinheiten aus. (Siehe dazu Informationsdrucksache Nr. 1717/2015). Bis zum 17.9.2015 gingen insgesamt 69 Stellungnahmen ein.

37 Stellungnahmen kamen aus der Bevölkerung des Stadtbezirks Linden-Limmer, 21 aus anderen Stadtteilen Hannovers und 3 von außerhalb Hannovers. Die

Stellungnahmen sind überwiegend wortgleich, vereinzelt individuell.

Außerdem äußerten sich die Eigentümer (Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG und Projektentwicklung GmbH), der Bund Deutscher Architekten (BDA), die Architektenkammer Niedersachsen, die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL), die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Landesverband Niedersachsen/Bremen (DASL), die Arbeitsgemeinschaft für Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo), die Bürgerinitiative Umweltschutz e.V. sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

In den **Stellungnahmen aus der Bevölkerung** wird mehrheitlich die Einhaltung der vom Stadtbezirksrat Linden-Limmer beschlossenen Planungsziele gewünscht (1000 bis 1200 WE). Eine größere Bebauungsdichte wird abgelehnt. Außerdem seien die Verkehrsprobleme nicht gelöst (zunehmender PKW-Verkehr, noch ungeklärter Stadtbahnanschluss, nicht ausreichende Planung der Fahrradverbindungen) und es seien soziale Probleme zu befürchten. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs seien zu berücksichtigen.

Abweichend von diesen Auffassungen wird aber auch geäußert, das Limmer städtisch geprägt sei und deshalb eine höhere Dichte gewünscht werde. Da Wohnraum knapp sei und auch in Hannover teurer werde, sei der Bau von mehr Wohnungen ein Mittel dem zu begegnen. Dörfliche Strukturen solle man nicht in der Stadt, sondern auf dem Lande umsetzen.

Die **Grundstückseigentümer** sprechen sich für eine verdichtete Bebauung mit 1600 bis 1800 WE aus. Die Kosten für die Ordnungsmaßnahmen, die Sanierung und die Herstellung des endgültigen Geländes seien so erheblich, dass nur über ein ausgewogenes Verhältnis von Netto- und Bruttobauland sowie eine wirtschaftlich angemessene Geschossigkeit und eine ausgewogene Verteilung der weiteren Kosten für Erschließung und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümern und der Stadt ein Grundstückspreis zu erreichen sei, der die gewünschte Nutzungsmischung ermöglicht. Verschiedene Gutachten würden herausstellen, dass die vom Stadtteil geforderten Infrastrukturmaßnahmen wie öffentlicher Nahverkehr, Lärmschutzwand, Nahversorgung, gewerbliche und soziale Einrichtungen nur wirtschaftlich realisierbar sind, wenn die genannte Bebauungsdichte ermöglicht werde.

Architektenkammer, BDA, SRL, DASL und ArGeWo betonen, dass der Standort an den Wasserwegen und mit seiner hervorragenden Anbindung an Grün- und Erholungsbereiche sowie seiner Citynähe zu einem Lebensraum für viele Menschen entwickelt werden solle. Dieses Ziel solle nicht zugunsten weniger privilegierter Haushalte aufgegeben werden. Gerade vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der stetig steigenden Bevölkerungszahlen in Hannover und des spürbar wachsenden Drucks auf den Wohnungsmarkt solle diese Industriebranche zu einem vitalen, gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Es gehe darum nachhaltige Konzepte umzusetzen, CO² einzusparen, Verkehr zu vermeiden usw. Eine dichtere Bebauung mit bis zu 1800 WE sei städtebaulich richtig und angemessen.

Die **Bürgerinitiative Umweltschutz begrüßt** eine deutlich dichtere Bebauung. Dabei seien drei- bis viergeschossige Gebäude angemessen. Vereinzelt fünfgeschossige Bauten würden sich auch einfügen. Eine derartige Bebauung entspräche auch dem in Linden und Limmer überwiegend vorhandenen Wohnhausbestand. 1500 bis 1700 WE seien in der Wasserstadt verträglich und sollten angestrebt werden. Wichtig sei die Vermeidung von Blockeindrücken z. B. durch unterschiedliche Fassaden und Architektur. Es wird die Planung von Carsharing-Plätzen begrüßt. Parkplätze sollten konzentriert angelegt werden. Eine vorbildliche Fahrradbindung solle sichergestellt werden. Es sei richtig, dass auf hohe energetische Standards gesetzt werde.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** hat sich zu Bestandsschutzfragen von

ehemaligen Dienstwohnungen am Stockhardtweg geäußert.

Fazit der Verwaltung:

Die Gesamtbewertung aller in den Stellungnahmen eingebrachten Argumente spricht aus Sicht der Verwaltung besonders vor dem Hintergrund des steigenden Drucks auf den hannoverschen Wohnungsmarkt dafür, den Bebauungsplanentwurf für den ersten und zweiten Bauabschnitt auf der Grundlage von 1600 bis 1800 WE für das gesamte Gelände der Wasserstadt Limmer zu entwickeln. Auch die vorliegenden Gutachten, die nachweisen, dass die Wasserstadt Limmer sogar bei bis zu 2000 WE verkehrlich angemessen erschlossen werden kann, unterstützen diese Herangehensweise.

61.12
Hannover / 21.09.2015