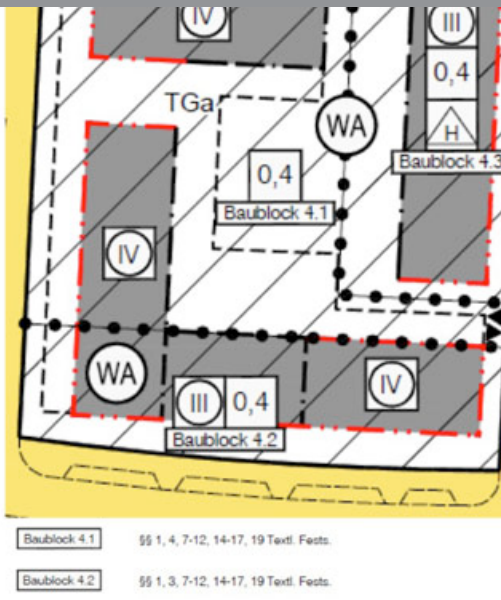


Wasserstadt-Dialog

Runder Tisch Wasserstadt Limmer

7. Sitzung am 18. April 2016

Dokumentation



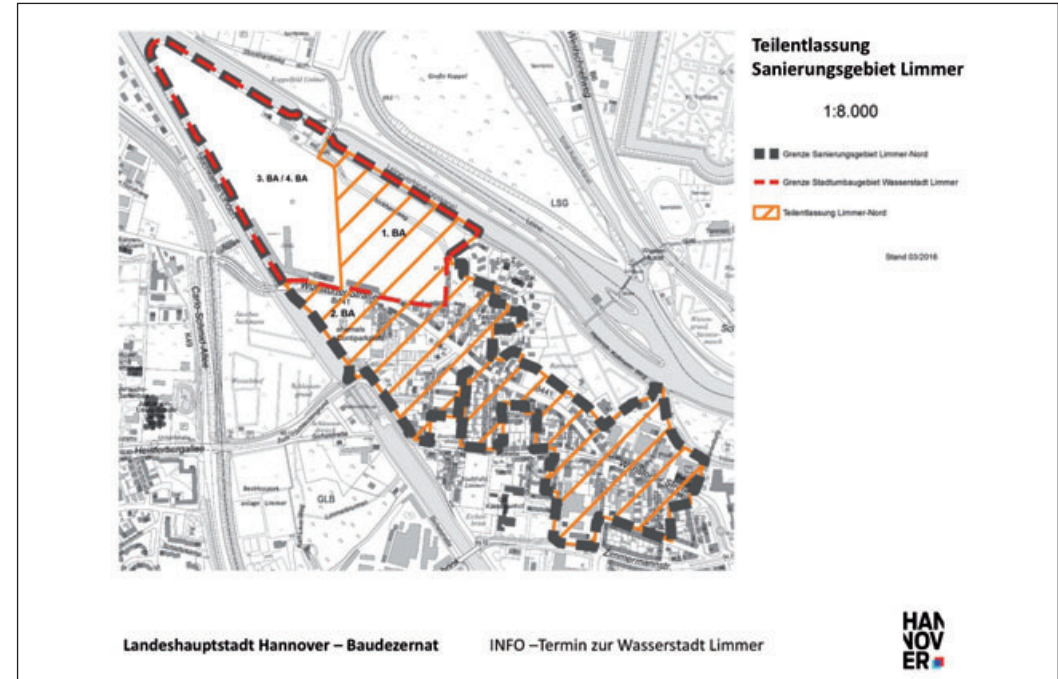
Teilnehmende: Herr Auffarth, Herr Berus, Herr Bodemann, Herr Hömke, Herr Klaus, Frau Klinke, Frau Kümmel, Frau Schonauer, Herr Schlesier, Frau Schweingel, Herr Staade, Herr Vogt

Einführung

Herr Habermann-Nieße und Herr Bodemann begrüßten die Mitglieder des Runden Tisches und erläuterten den Anlass der Zusammenkunft des Runden Tisches. Es wurden in der Verwaltung drei Drucksachen zur Wasserstadt vorbereitet, die im Mai in den politischen Gremien behandelt werden sollen. Sie beziehen sich auf:

- die Teilentlassung des Sanierungsgebietes Limmer Nord und der Wasserstadt aus dem Sanierungsgebiet Limmer,
- den Bebauungsplanentwurf für den ersten Bauabschnitt der Wasserstadt (B-Plan Nr. 1535 Wasserstadt Limmer Ost) sowie
- den städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Grundstückseigentümer.

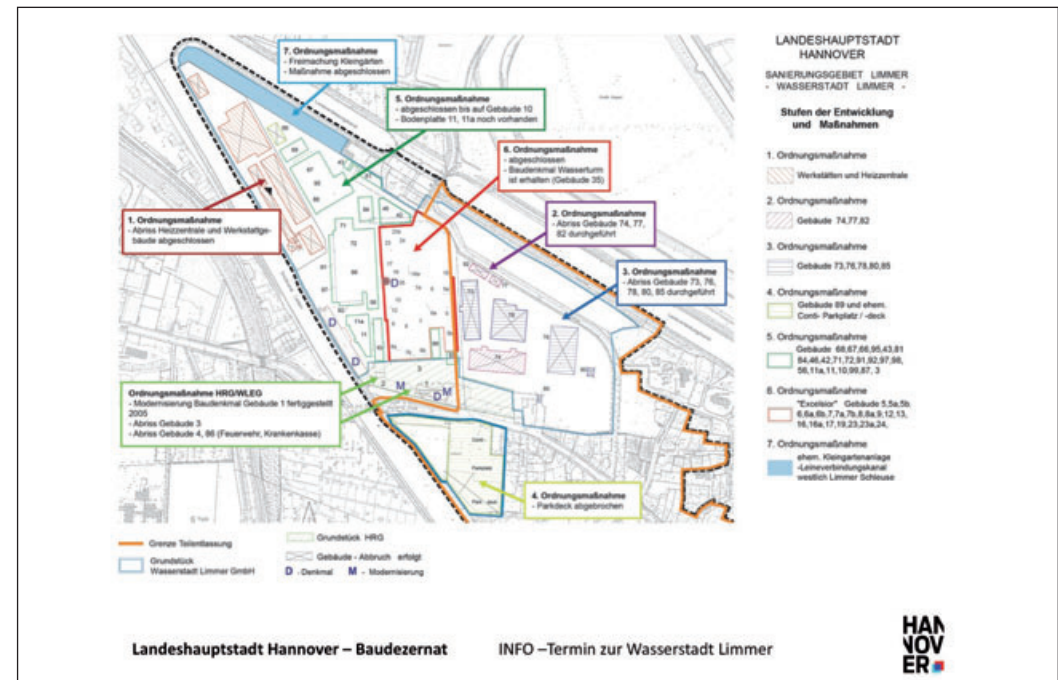
Wie bei der letzten Sitzung des Runden Tisches im September 2015 vereinbart, sollen die Eckpunkte des Bebauungsplanentwurfes und des städtebaulichen Vertrages noch einmal am Runden Tisch vorgestellt und diskutiert werden.



Teilentlassung des Sanierungsgebietes Limmer Nord und der Wasserstadt aus dem Sanierungsgebiet Limmer

Frau Schonauer erläuterte die Inhalte der Drucksache zur Teilentlassung des Sanierungsgebietes Limmer Nord und der Wasserstadt aus dem Sanierungsgebiet Limmer.

Im Jahr 2002 wurde die Wasserstadt als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt. 2009 wurde die Wasserstadt zusätzlich zum Maßnahmengbiet Stadtumbau-West (nach § 171 b BauGB) erklärt und in das Förderprogramm Stadtumbau-West aufgenommen. Im Sanierungsgebiet Limmer Nord sind inzwischen alle geplanten Maßnahmen abgeschlossen und die Fördermittel damit ausgeschöpft. Auch alle Maßnahmen der Sanierung auf der Fläche des 1. Bauabschnittes der Wasserstadt sind umgesetzt. Das Sanierungsziel „Grüne Wiese“ ist erreicht, eine Entlassung ist die Voraussetzung für die geplante Entwicklung als Baugebiet. Lediglich die Entsiegelung des Conti-Parkplatzes ist noch nicht erfolgt.



Sie soll in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Vorbereitung der Bebauung in dem folgenden Bauabschnitt durchgeführt werden.

Der nordwestlich anschließende Bereich bleibt als Sanierungsgebiet und Maßnahmengbiet des Stadtumbaus bestehen, um die hier noch ausstehenden Maßnahmen - Sanierung Conti-Turm, Zwischennutzung zur Erschließung der Westspitze u.ä. - noch mit Fördermitteln umsetzen zu können.



Bebauungsplanentwurf für den ersten Bauabschnitt der Wasserstadt

Herr Schlesier wies einleitend daraufhin, dass der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der 102 Ziele aus der Bürgerbeteiligung sowie dem auf Basis des im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfes erstellten Funktions- und Erschließungsplanes erstellt wurde. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes sowie des städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages wurden mit dem Zielkatalog aus der Bürgerbeteiligung abgeglichen. Nach Beurteilung der Verwaltung waren 37 von den 102 Zielen in diesem Verfahrensschritt nicht regelbar, da sie erst in der weiteren Entwicklung der Wasserstadt bzw. in der Zusammenarbeit mit anderen Partnern (z. B. Land und Region) umzusetzen sein werden. Die 65 im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt relevanten Ziele wurden zu 100 Prozent über die aktuellen Plan- und Vertragswerke abgesichert.

Frau Kümmel erläuterte an einem Beispielbaublock die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Festsetzungen zu Dichten, Geschosshöhen, Baulinien und Baugrenzen sowie die Anordnung der Tiefgaragen wurden entsprechend des abgestimmten städtebaulichen Entwurfes getroffen. Konzeptionelle Änderungen gab es lediglich im Bereich des Baublocks 6.1/6.2, in dem der Nahversorger untergebracht werden soll. Aus Gesprächen zwischen der WLEG und potenziellen Anbietern (REWE und EDEKA) haben sich Anpassungsbedarfe ergeben. Der geplante Nahversorger im Sondergebiet für "Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel" kann im Süden sowohl für die Anlieferung als auch für die Kundenparkplätze von der Wunstorfer Straße angefahren werden. Die Ausfahrt erfolgt jeweils im Norden über die Basisstraße. Nur die Kunden, die nach Westen fahren wollen, können als Rechtsabbieger die Ausfahrt auch über die Wunstorfer Straße benutzen. Aus Schallschutzgründen soll östlich des vorhandenen Wohngebäudes eine 3 Meter hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Die Gestaltung der Gebäudekörper im Sondergebiet soll in einem Wettbewerbsverfahren gefunden werden.

Beschlusssache zur Auslage B-Plan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost

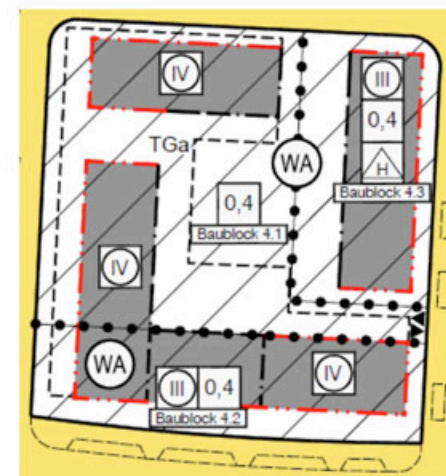
Grundlagen

<p>Meinungsbogen aus Beteiligungsverfahren 2015 mit 102 Zielvorstellungen</p> <p>Von den 102 sind 37 Qualitätsziele nicht regelbar, da sie außerhalb des 1. BA liegen oder von Region, Land zu regeln sind. 65 von den 102 Zielen sind aber im B-Plan oder im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt, d.h. die 65 umsetzbaren Ziele sind zu 100 % eingeflossen.</p>	<p>Funktionsplan Städtebau, Freiraum, Verkehr</p> 	<p>Erschließungsplan</p> 
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 1535 1. BA

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



Baublock 4.1 §§ 1, 4, 7-12, 14-17, 19 Textl. Festz.

Baublock 4.2 §§ 1, 3, 7-12, 14-17, 19 Textl. Festz.

Baublock 4.3 §§ 1, 7-12, 15-17, 19 Textl. Festz.

Beispiel Baublock 4.1, 4.2 und 4.3

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- III – IV Geschosse (zwingend)
- GRZ 0,4
- Baulinie rot (zum öffentlichen Raum, Grenzabstände)
- Baugrenze schwarz (zum Innenhof)
- Nur Hausgruppen (bei Reihenhäusern)
- Erdgeschossenebene an Basisstraße zwischen 4,5 und 6,0 m Geschosshöhen für z.B. Läden
- Tiefgaragenfestsetzung (gestrichelte Linie) mit Kfz-zufahrten
- Anzahl der erforderlichen Einstellplätze für Wohnnutzung auf 0,8 Stellplätze / WE reduziert
- § 14 Begrünung, Bepflanzung Freiflächen
- §19 Einfriedungen
- Flachdächer mit dauerhafter Begrünung (mit Ausnahmen / Widerspruch zu Nutzungszwecken, z.B. Dachterrassen)

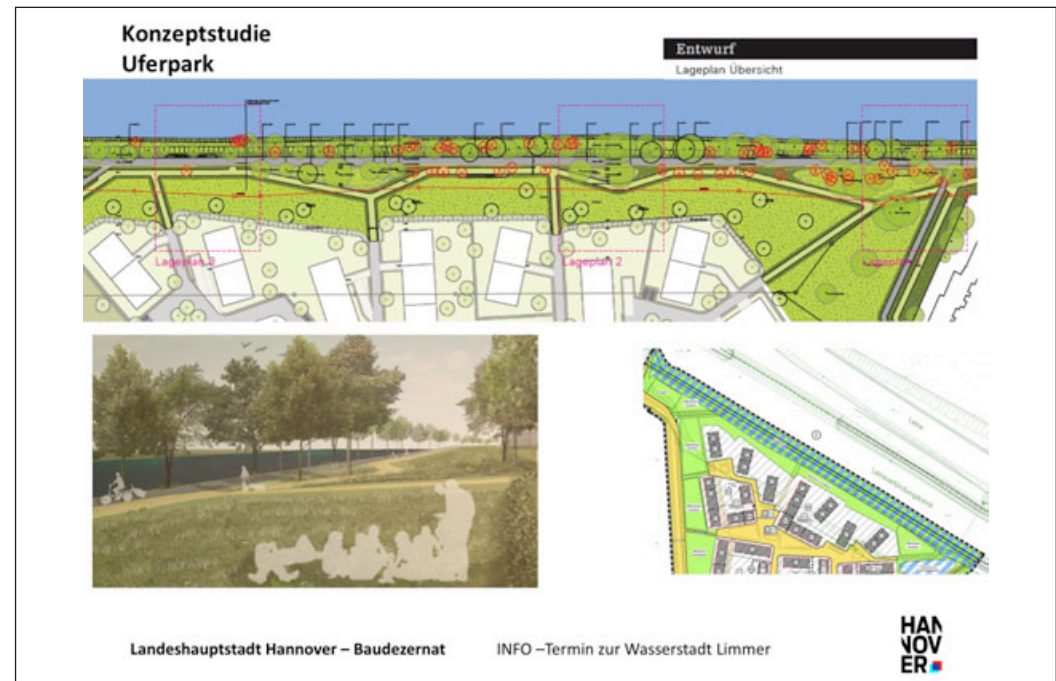
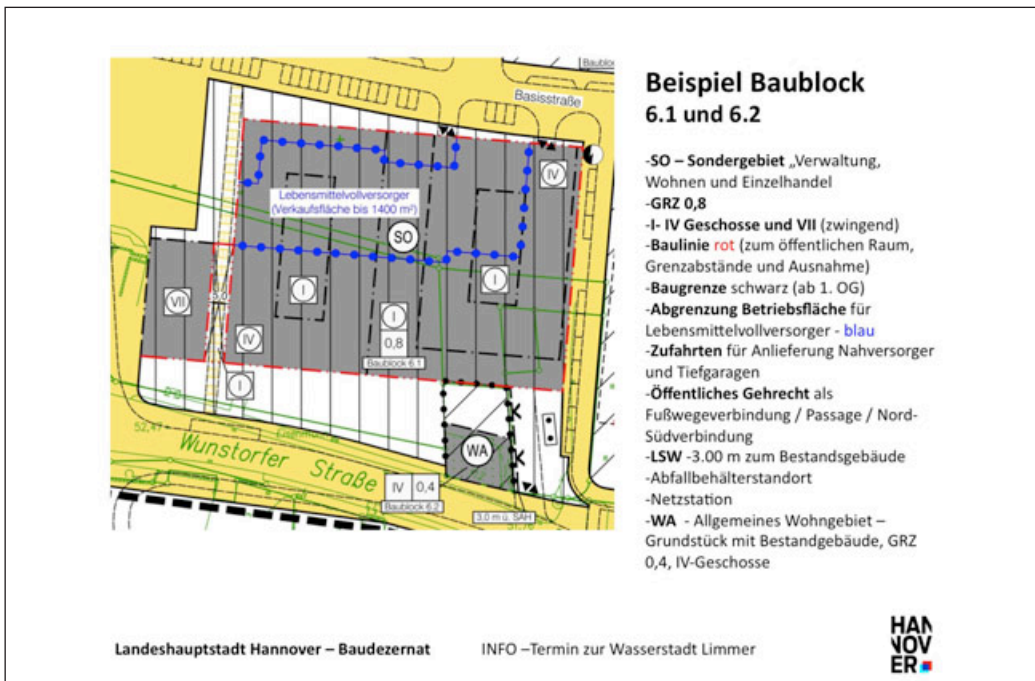
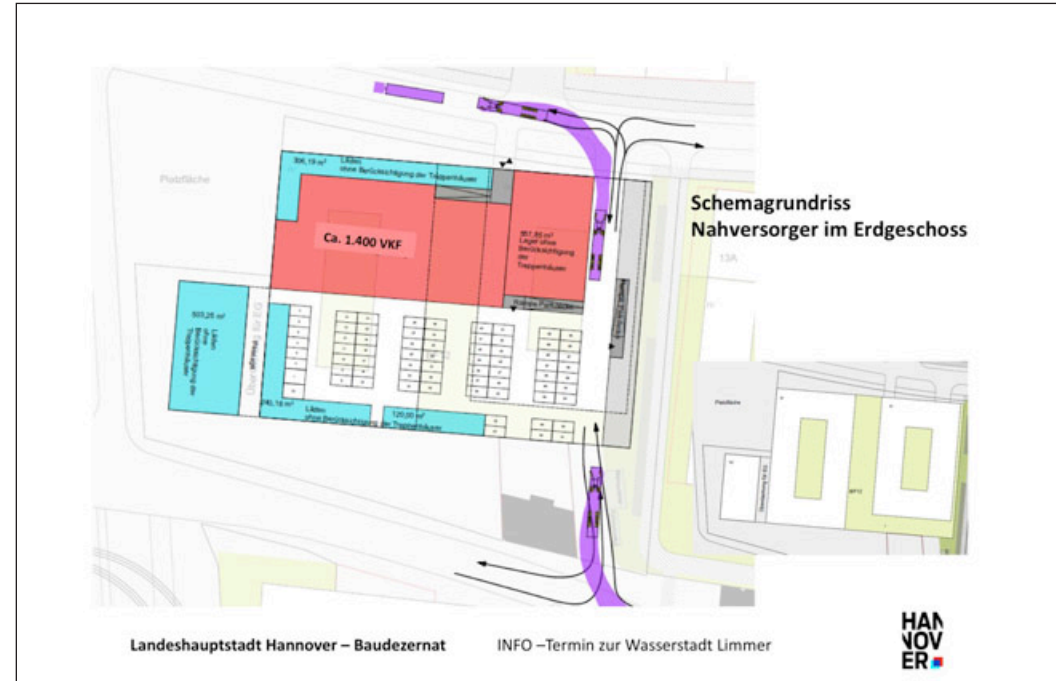
Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



Von Seiten der Bürgerinitiative wird gefragt, wie sichergestellt wird, dass der neue Nahversorger auf dem Gelände der Wasserstadt eine zu starke Konkurrenz zu den im Stadtteil vorhandenen Anbietern darstellt und diese gefährdet? Frau Kümmel erläutert, dass die zulässige Verkaufsfläche entsprechend der im Gutachten zur Nahversorgung Wasserstadt Limmer ermittelten zusätzlichen Bedarfe, die sich aus dem Bau der Wasserstadt ergeben, begrenzt wird. Auf die Frage der Bürgerinitiative bestätigt Frau Kümmel, dass die Geschossigkeiten – außer im Bereich des Nahversorgers – gegenüber dem vereinbarten Entwurf nicht verändert wurden. Eine Parzellierung der einzelnen Baublöcke ist nicht vorgesehen.

Vor dem Hintergrund, die Flächen am Uferbereich, die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) sind, zu erwerben, wurde für die zukünftige Gestaltung des Uferparks von der Stadt eine Konzeptstudie erstellt, die den vorhandenen Betriebsweg in heutiger Dammlage durch Bodenmodellierung auf das gleiche Höhenniveau bringen soll. Auf dieser Grundlage wird zurzeit eine Entbehrlichkeitsprüfung bei der WSV durchgeführt. Im Bebauungsplan ist die Fläche der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, die als Betriebsfläche planfestgestellt ist, entsprechend nachrichtlich als Wasserfläche (kanalbegleitende Betriebsfläche) dargestellt.



In der Grünfläche an der nordöstlichen Spitze ist außerdem aufgrund neuer Berechnungen ein Regenrückhaltebecken als Fläche ausgewiesen. Die Gestaltung der Gedenkstätte wird dadurch nicht beeinträchtigt. Gestalterisch wird das Regenrückhaltebecken in die Grünfläche integriert.

Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

Frau Klinker erläuterte die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages. Grundsätzlich müssen die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages in kausalem Zusammenhang zu dem mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben stehen. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Städtebauliche und architektonische Qualität

- Im städtebaulichen Vertrag wird die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfs verbindlich vereinbart.
- Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität soll ein Qualitätsteam aus Vertretern der WLEG, der Stadt und eines Architekturbüros eingerichtet werden. Die Beauftragung des beteiligten Architekturbüros ist zunächst auf die Dauer von drei Jahren angelegt. Nach Ablauf wird es entweder wiedergewählt oder ein anderes Architekturbüro neu gewählt. Für die erstmalige Einrichtung wurde Frau Sprengler benannt. Das Qualitätsteam soll vor Bauantragsstellung die hochbaulichen Entwürfe mit qualifiziertem Freiflächenplan beurteilen und über die Umsetzung entscheiden. Genehmigungsfreie Bauvorhaben werden ausgeschlossen..
- Die Gestaltung des Nahversorgers soll durch ein Wettbewerbsverfahren mit 5 Architekturbüros gefunden werden.
- Es werden abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Regelungen zu Eingriffen unterhalb der Basisschicht getroffen.
- Folgende Vereinbarungen wurden in Hinblick auf ökologische Qualitäten getroffen: Die Gebäude in der Wasserstadt müssen nach dem NEH+ Standard errichtet werden. Die Beheizung erfolgt über Kraft-Wärme Kopplung. Dachflächen sind entsprechend der B-Plan-Festsetzungen zu begrünen. Dabei sind Leerrohre für Photovoltaikmodule vorzusehen.

B. Stadtteilentwicklung

- Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs (Anlage StbV)
- Einrichtung eines Qualitätsteams (Vertreter WLG, Stadt und Frau Sprengler für die ersten 3 Jahre)
- Qualitätsteam entscheidet über die hochbaulichen Entwürfe mit qualifizierten Freiflächenplan vor Bauantragsstellung

Städtebauliche und architektonische Qualität

- Ausschluss von genehmigungsfreien Bauvorhaben
- Nahversorger durch Wettbewerbsverfahren (nach RPW) mit 5 Architekturbüros
- Abfallrechtliche und Bodenschutzrechtliche Regelungen bei Eingriffen unterhalb der Basisschicht
- Gebäude in NEH+ Standard, Beheizung über Kraft-Wärme Kopplung, begrünte Dachflächen nach B-Plan Festsetzung, Dächer mit Leerrohre für Photovoltaikmodule

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat
INFO –Termin zur Wasserstadt Limmer

B. Stadtteilentwicklung

- Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs (Anlage StbV)
- Einrichtung eines Qualitätsteams (Vertreter WLG, Stadt und Frau Sprengler für die ersten 3 Jahre)
- Qualitätsteam entscheidet über die hochbaulichen Entwürfe mit qualifizierten Freiflächenplan vor Bauantragsstellung

Städtebauliche und architektonische Qualität

- Ausschluss von genehmigungsfreien Bauvorhaben
- Nahversorger durch Wettbewerbsverfahren (nach RPW) mit 5 Architekturbüros
- Abfallrechtliche und Bodenschutzrechtliche Regelungen bei Eingriffen unterhalb der Basisschicht
- Gebäude in NEH+ Standard, Beheizung über Kraft-Wärme Kopplung, begrünte Dachflächen nach B-Plan Festsetzung, Dächer mit Leerrohre für Photovoltaikmodule

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat
INFO –Termin zur Wasserstadt Limmer

Die Arbeitsweise des Qualitätsteams wird diskutiert. Wie eng ist die Kooperation zwischen Qualitätsteam und Entwurfsarchitekten im Vorfeld, um ein Arbeiten in falsche Richtungen soweit wie möglich zu verhindern? Frau Spengler erklärt, dass sie Erfahrungen mit solchen Verfahren der Qualitätssicherung hat und davon ausgeht, dass Beratungen im Rahmen der Entwurfserarbeitungen erfolgen.

Freiraumgestaltung

- Ausführungsplanung und Bau der öffentlichen Grünflächen inkl. des Uferparks müssen durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten erfolgen.
- Nach zwei Jahren erfolgt eine Anwachskontrolle der Pflanzen mit Nachsaat- bzw. Anpflanzverpflichtung.
- Die öffentlichen Spielplätze sowie der Bolzplatz müssen vom Investor hergestellt werden. Die Planung erfolgt mit Kinderbeteiligung entsprechend der Verfahrensstandards des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün.

Von Seiten der Bürgerinitiative wird gefragt, inwieweit eine Bürgerbeteiligung bei der Freiflächengestaltung insgesamt vorgesehen ist. Das Interesse an der Grünflächengestaltung ist im Stadtteil groß. Wünschenswert wäre ein Gesamtkonzept für die Gestaltung der Grünflächen in der Wasserstadt unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erstellen. Herr Schlesier sagt zu, dass er mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün klärt, was möglich ist.

Soziale Infrastruktur

- Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung mit mindestens 67 Kindergartenplätzen für über 3-jährige und 26 Krippenplätze für unter 3-jährige zu errichten und für 25 Jahre vorzuhalten. Die Inbetriebnahme erfolgt wenn 200 Wohneinheiten fertiggestellt sind.

Erschließungsanlagen

- Die Errichtung der Lärmschutzwand an der Güterumgehungsbahn durch den Investor wird verbindlich vereinbart.
- Alle Straßen, Wege und Plätze im Gebiet sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle werden durch den Investor hergestellt.
- Die Straßenbäume werden durch die Stadt auf Kosten der WLEG gepflanzt.
- Der Ausbau der Knotenpunkte der Haupteerschließungsstraßen sowie die Errichtung von Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten erfolgt durch den Investor.

Freiraumgestaltung

- Ausführungsplanung und Bau der öffentlichen Grünflächen inkl. des Uferparks durch qualifizierten Landschaftsarchitekten
- Anwachskontrolle der Pflanzen nach zwei Jahren mit Nachsaat- bzw. Anpflanzverpflichtung
- Herstellungsverpflichtung der öffentlichen Spielplätze mit Kinderbeteiligung und des Bolzplatzes

Soziale Infrastruktur

- Schaffung eines eigenen Angebotes für die Kindertagesstättenversorgung für 25 Jahre
- für mind. 67 Kindergartenplätze für über 3-jährige und 26 Krippenplätze für unter 3-jährige
- Inbetriebnahme bei Bezugfertigstellung von 200 WE
- Grundbuchrechtliche Sicherung über Dienstbarkeit im 1. Rang

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



Erschließungsanlagen

- Errichtung Lärmschutzwand an der Güterumgehungsbahn
- Erstmalige Herstellung der Straßen, Wege und Plätze im Gebiet
- Erstmalige Herstellung der Schmutz- und Regenwasserkanäle, Regenwasserrückhaltebecken, Straßenabläufe und Grundstücksanschlüsse
- Straßenbäume durch Stadt auf Kosten der WLG
- Ausbau der Knotenpunkte Haupteerschließungsstraße / Wunstorfer Straße und Sackmannstraße / Wunstorfer Straße einschließlich Rampe zum Kanal
- Errichtung von Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten

Lebensmittelvollversorger

- Realisierung des Lebensmittelvollversorgers innerhalb von 5 Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung
- Fahrradbügel Modell „Hannover“, teilweise Überdacht
- Aufstellung von Wertstoffcontainern mit Lärmschutzwand
- energetische Beratungsverpflichtung

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



Lebensmittelvollversorger

- Der Lebensmittelvollversorger soll innerhalb von 5 Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung errichtet werden.
- Es müssen Fahrradabstellplätze, teilweise überdacht, errichtet werden.
- Der Investor muss einen Platz für Wertstoffcontainer und bis zur Fertigstellung des Lebensmittelvollversorgers eine Lärmschutzwand im Zufahrtsbereich herstellen.
- Bei der Konzeptionierung des Gebäudekomplexes muss eine energetische Beratung bei der städtischen Klimaschutzleitstelle in Anspruch genommen werden.

Wohnen

- Im städtebaulichen Vertrag werden die Baublöcke festgesetzt, in denen 20% der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden müssen (vergl. Karte).
- Für zwei Baublöcke (5.1, 5.2) wird eine bevorzugte Vergabe an Baugruppen vereinbart. Dies bedeutet, dass bei gleichwertigen Kaufangeboten Baugruppen gegenüber anderen Grundstücksinteressenten bevorzugt werden. Es ist nachzuweisen, dass Baugruppen die Chance gegeben wurde, sich um das Grundstück zu bewerben.

Mobilität

- Es werden fünf Car-Sharing-Stellplätze auf dem privatem Grundstück des Nahversorger und zwei im öffentlichen Raum vorgehalten. Die Möglichkeit der Nachrüstung mit E-Tank-Säulen wird vorgesehen.
- Ein Stellplatz mit E-Tank-Säule wird im öffentlichen Raum hergestellt.
- Es werden 100 Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum entsprechend dem Freiflächenplan geschaffen.
- Auch die Schaffung privater Fahrradabstellplätze für Wohngebäude mit barrierefreier Zugänglichkeit insbesondere für Pedelecs wird im städtebaulichen Vertrag geregelt - davon 25% mit Stromanschluss zum Aufladen von Elektrofahrrädern.
- Der Investor wird verpflichtet, sich um die Ansiedlung eines Betriebes zum Verleih von Lastenfahrräder durch Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrag zu bemühen.

C. Wohnen



- Antrag auf Förderung für 20% der WE im Geschosswohnungsbau in den schwarz umrandeten Baufeldern (Anlage im StbV)
- Bevorzugte Vergabe der Baublöcke 5.1, 5.2 (in rot) an Baugruppen bei gleichwertigen Kaufangeboten – Nachweispflicht

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



D. Mobilität

- 5 Car-Sharing-Stellplätze auf privatem Grundstück des Nahversorger mit der Möglichkeit der Nachrüstung mit E-Tank-Säulen vorhalten
- 2 Car-Sharing-Stellplätze im öffentlichen Raum mit der Möglichkeit der Nachrüstung mit E-Tank-Säulen herstellen
- 1 Stellplatz mit E-Tank-Säule im öffentlichen Raum herstellen
- Herstellung von 100 Fahrradabstellplätzen im öffentlichen Raum entsprechend Freiflächenplan (Anlage im ErschV)
- private Fahrradabstellplätze für Wohngebäude mit barrierefreier Zugänglichkeit insbesondere für Pedelecs schaffen; davon 25% mit Stromanschluss zum Aufladen
- Bestrebungen zur Ansiedlung eines Betriebes zum Verleih von Lastenfahrräder durch Abschluss von Miet- oder Kaufvertrag

Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat

INFO – Termin zur Wasserstadt Limmer



Ausblick auf das weitere Verfahren

Der erste Beratungstermin der Drucksachen ist die gemeinsame Sitzung von Sanierungskommission und Bezirksrat am 18. Mai 2016.

Aus Sicht der Verwaltung soll die Arbeit des Runden Tisches auch bei der Entwicklung der weiteren Bauabschnitte fortgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen zukünftig in etwas größeren Abständen (alle 4 bis 6 Wochen) zu tagen. Es sollen erste Entwurfsideen am Runden Tisch entwickelt werden. Eine breite Bürgerbeteiligung über weitere öffentliche Veranstaltung soll erst erfolgen, wenn erste Entwürfe vorliegen. Es wird vereinbart, dass der Runde Tisch seine Arbeit nach den Sommerferien 2016 wiederaufnimmt, um sich mit dem 2. und 3. Bauabschnitt zu beschäftigen.

