

WASSERSTADT LIMMER

→ STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



„STADTUMBAU WEST“

Aufnahmeantrag 2009

für das Städtebau-Förderprogramm beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG





INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	5
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	7
0. EINLEITUNG, LAGE IM STADTGEBIET	7
1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS	9
2. STADTTEILLEITBILD, ENTWICKLUNGSKONZEPT	11
2.1 Städtebauliche Strukturen	11
2.2 Vorbelastungen der Gebäude	12
2.3 Vorbelastungen des Bodens	14
3. BEDEUTUNG DER SANIERUNGSVORHABEN IM STADTGEFÜGE	17
4. AUSWIRKUNGEN DER SANIERUNGSVORHABEN AUF GESAMTSTÄDTISCHE BELANGE	20
4.1 Einzelhandel	20
4.2 Verkehr	20
4.3 Wasserstraßen	21
4.4 Grünflächen	21
4.5 Wohnen	21
ANLAGENVERZEICHNIS	25
QUELLENVERZEICHNIS	27



ZUSAMMENFASSUNG

Wesentliche Teile des Stadtteils Limmer sind seit 2002 Sanierungsgebiet. In ihm werden städtebauliche Probleme der etwa hundertjährigen Blockbebauung eines typischen Arbeiterstadtteils angegriffen, die durch den brach gefallenen Industriestandort der CONTINENTAL AG verschärft wurden.

Der ehemalige CONTINENTAL-Standort hat eine Größe (nördlich der Wunstorfer Straße) von etwa 18,2 Hektar. Mit weiteren Flächen ehemaliger Kleingärten ist das Gelände an die Wasserstadt Limmer Gesellschaft verkauft worden, die es seit 2003 von Bebauung räumt, um es als Wohngebiet mit einer für gemischte Nutzungen (Nahversorgungszentrum, Dienstleistungen) vorgesehenen Teilfläche zu entwickeln.

Das Gebiet ist - einschließlich der südlich der Wunstorfer Straße gelegenen Fläche, die die CONTI als Parkplatz nutzte, - Bestandteil des Sanierungsgebiets Limmer-Nord. Die ehemaligen Industrieflächen des Industrierwerkes Limmer der CONTINENTAL Gummifabrik liegen seit 1997 brach. Sie sind in dem jetzigen Zustand funktionslos geworden und nicht wieder aktivierbar. Eine Umnutzung des Geländes ist ohne Sanierungsmaßnahmen nicht möglich.

Durch die Förderung des beantragten Gebietes aus dem Programm Stadtumbau - West soll einerseits erreicht werden, dass das Sanierungsziel für dieses Gebiet noch in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann. Andererseits können so die verbleibenden Mittel für das Normalprogramm in dem verbleibenden Sanierungsgebiet Limmer-Nord eingesetzt werden, um auch hier eine zügige und zweckgemäße Durchführung der Sanierung zu gewährleisten.

So kann in Bezug auf die Belange der Sanierung der Industriebrache als auch auf die Belange der Sanierung eines im Mittel 100 Jahre alten Wohnstadtteils eine für die Betroffenen verlässliche Planung und Finanzierung sicher gestellt werden.

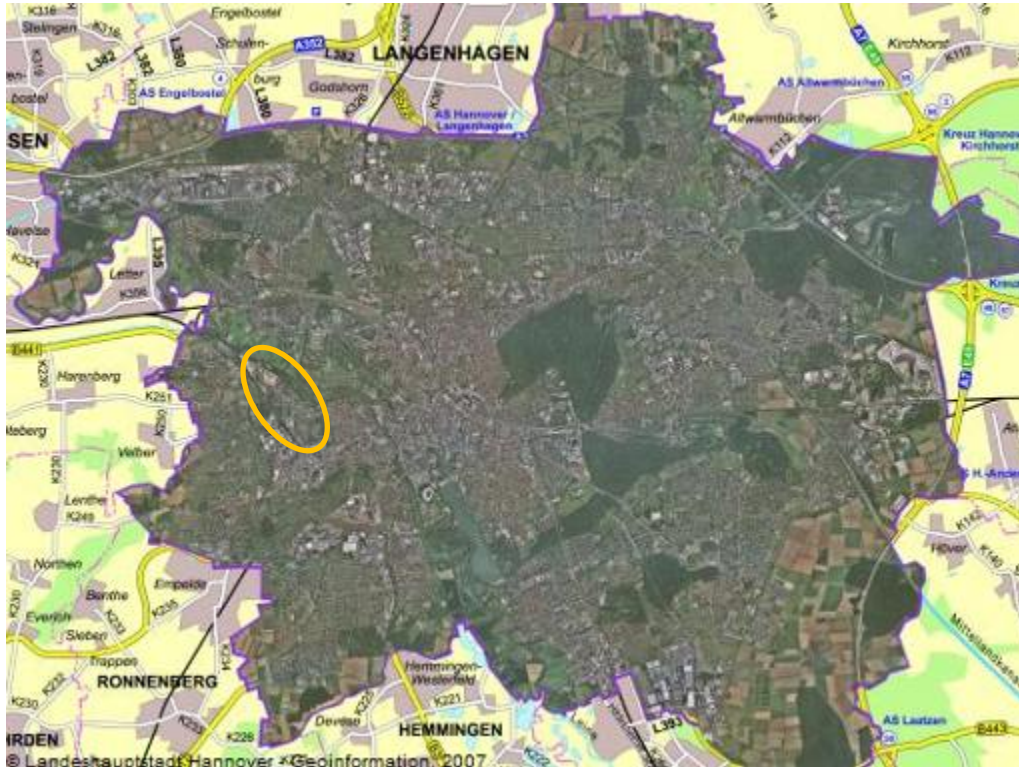
Ziel der Sanierung der Industriebrache ist es, Voraussetzungen zur Herstellung eines Wohnquartiers zu schaffen, das die Gunst des intensiven Bezugs zur Landschaft und zu den Wasserläufen zum Vorteil des gesamten Stadtteils nutzen kann. Das Vorhaben wirkt der Überalterung der Bausubstanz des Stadtteils und der sozialen Segregation entgegen und ist notwendig, um den negativen Einfluss der Brache auf das Stadtbild und das Image Limmers zu überwinden. Innerhalb des Stadtgebiets von Hannover ist es die zurzeit größte Umnutzung von gewerblichen Brachen.

Die notwendigen Maßnahmen umfassen den Abbruch nicht erhaltungsfähiger Gebäude, die Sanierung und ggf. die Umnutzung erhaltenswerter Gebäude, umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen und Geländeauffüllungen.



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

0. EINLEITUNG, LAGE IM STADTGEBIET



Lage im Stadtgebiet

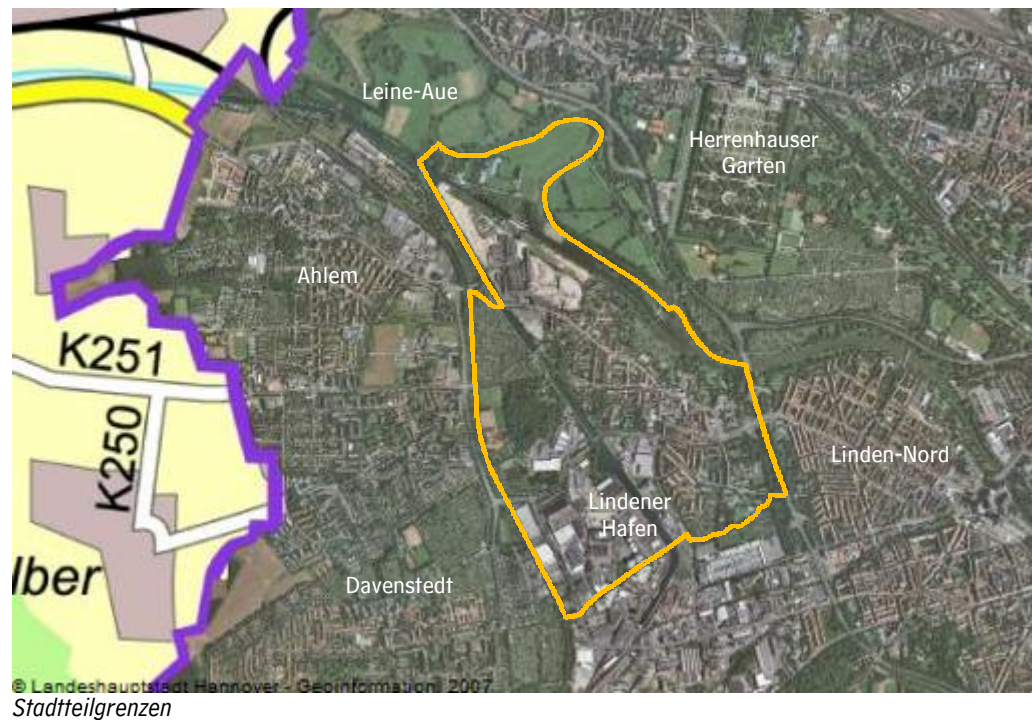
Demografischer Wandel und schrumpfende finanzielle Handlungsspielräume stellen die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren vor Herausforderungen. Bevölkerungsrückgang, Alterung der Gesellschaft, ethnische Vielfalt und die Ausdifferenzierung der Lebensstile kennzeichnen die Entwicklung. Mit dem Strategieprogramm Hannover plusZehn¹, das entwicklungspolitische Schwerpunkte bis ins Jahr 2015 festlegt, setzt Hannover auf lebendige Stadtteile und bürgerschaftliches Engagement auf allen Ebenen.

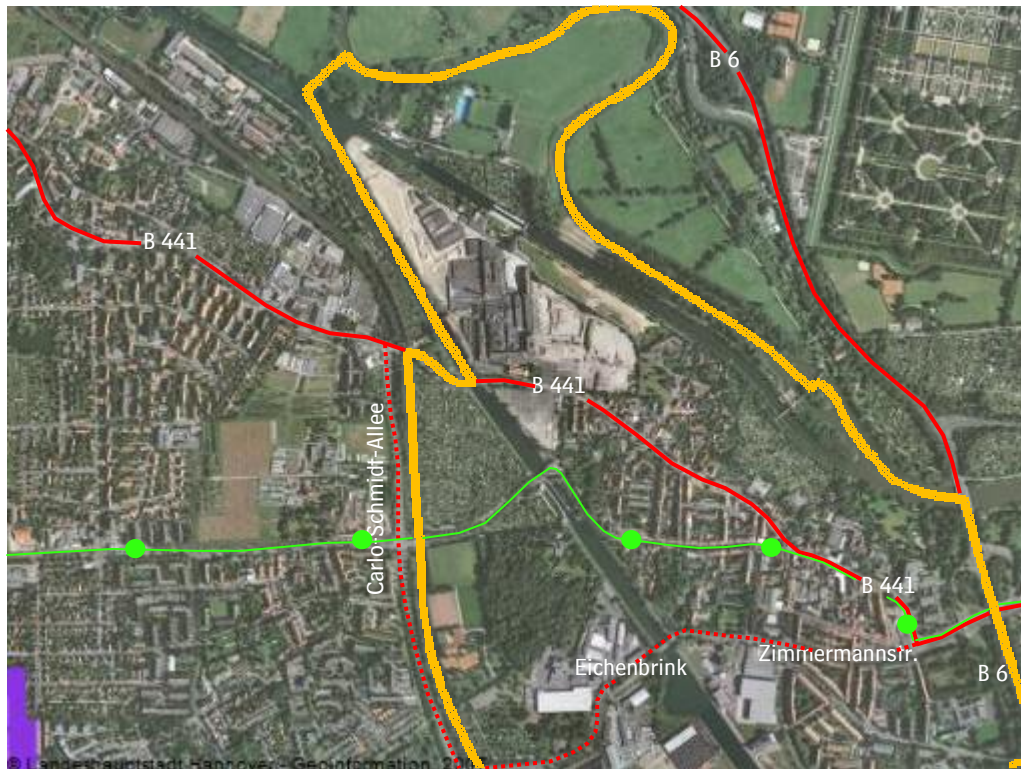
Die Landeshauptstadt Hannover entwickelt für die hannoverschen Stadtteile deshalb Leitbilder: Steckbriefe, die Profil, besondere Vorzüge und Eigenarten darstellen - und damit die Grundlage für eine zukunftsgerichtete Entwicklungsplanung in den Stadtteilen bilden. Gleichzeitig dienen die Leitbilder als Grundlage für den Dialog mit den Beteiligten im Stadtteil - der Wohnungswirtschaft, dem Einzelhandel, den Trägern der öffentlichen Einrichtungen und vor allem der Stadtteilöffentlichkeit: Sie sollen damit auch Impulse für private Investitionen geben.

Das Sanierungsgebiet Limmer-Nord, das wesentliche und zentrale Gebiete des Stadtteils umfasst, hat mit der Durchführung von Maßnahmen, öffentlichen Sitzungen der Sanierungskommission und – nicht zuletzt – über eine Sanierungszeitung einen hohen Stellenwert in der öffentlichen Wahrnehmung. Das

städtebauliche Leitbild bleibt damit in ständiger und intensiver Diskussion. Es befindet sich insofern im Wandel und stellt in der hier zugrunde gelegten Fassung den heutigen Stand der Diskussion und Planung dar.

Innerhalb des Stadtgebiets von Hannover tritt der Stadtteil wenig in Erscheinung. Das ist einerseits seiner Randlage geschuldet. Der Stadtteil kann aber auch seine Qualitäten, die sich insbesondere aus der reizvollen Nähe zu den Parkanlagen um die Herrenhäuser Gärten, zur Leineaue und aus der Einfassung durch die Wasserläufe von Leine, Fösse und verschiedenen Kanälen ergibt, im Inneren nicht zur Geltung bringen und für das Stadtbild nutzen. Hier stellt er sich als ein entlang der Wunstorfer (B441) und Harenberger Straße (Stadtbahntrasse) lang gestreckter Stadtteil dar, der ohne ein Zentrum ist, an dem sich größere Teile des öffentlichen Lebens hätten konzentrieren und präsentieren können. Eine nur dünne, über den Stadtteil verteilte und lückenhafte Ausstattung mit Einzelhandel und Dienstleistungen sowie öffentlichen Funktionen, Plätzen und Grünanlagen kann keine eigenen Akzente setzen.





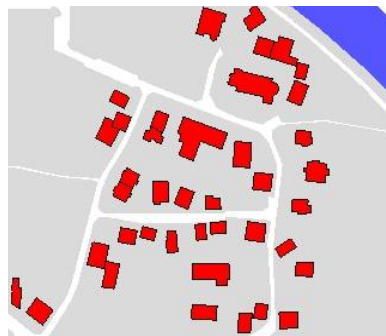
Hauptstraßen (rot) und Stadtbahn (grün)

1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS

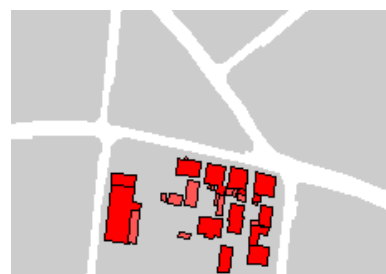


Das alte Dorf Limmer ist noch heute an den typischen Baustrukturen um die Kirche an der Sackmannstraße herum zu erkennen.

Es liegt südlich der Leine, nördlich der Wunstorfer Straße und unmittelbar östlich des CONTINENTAL-Geländes.

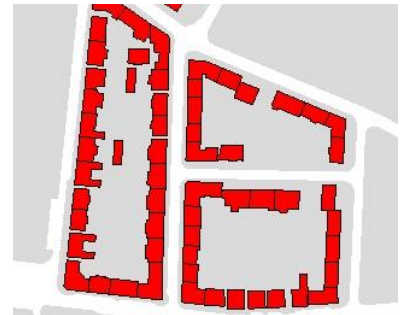


Industrialisierung und schnelles Wachstum der Stadt Hannover führten im 19. Jahrhundert zu Erweiterungen Limmers. Handelt es sich dabei zunächst um bis zu zweigeschossige Bauten im Bereich der Harenberger Straße (beispielhafte Struktur rechts), setzt um die Jahrhundertwende eine geradezu stürmische Entwicklung mit der Anlage geschlossener, bis zu viergeschossiger Bebauungen an neuen Erschließungsstraßen ein. Sie wurde durch den Bau des Kanals zum Lindener Hafen und die Ansiedlung großer Industriebetriebe möglich und notwendig. Als städtische Baustrukturen (rechts) weisen sie eine

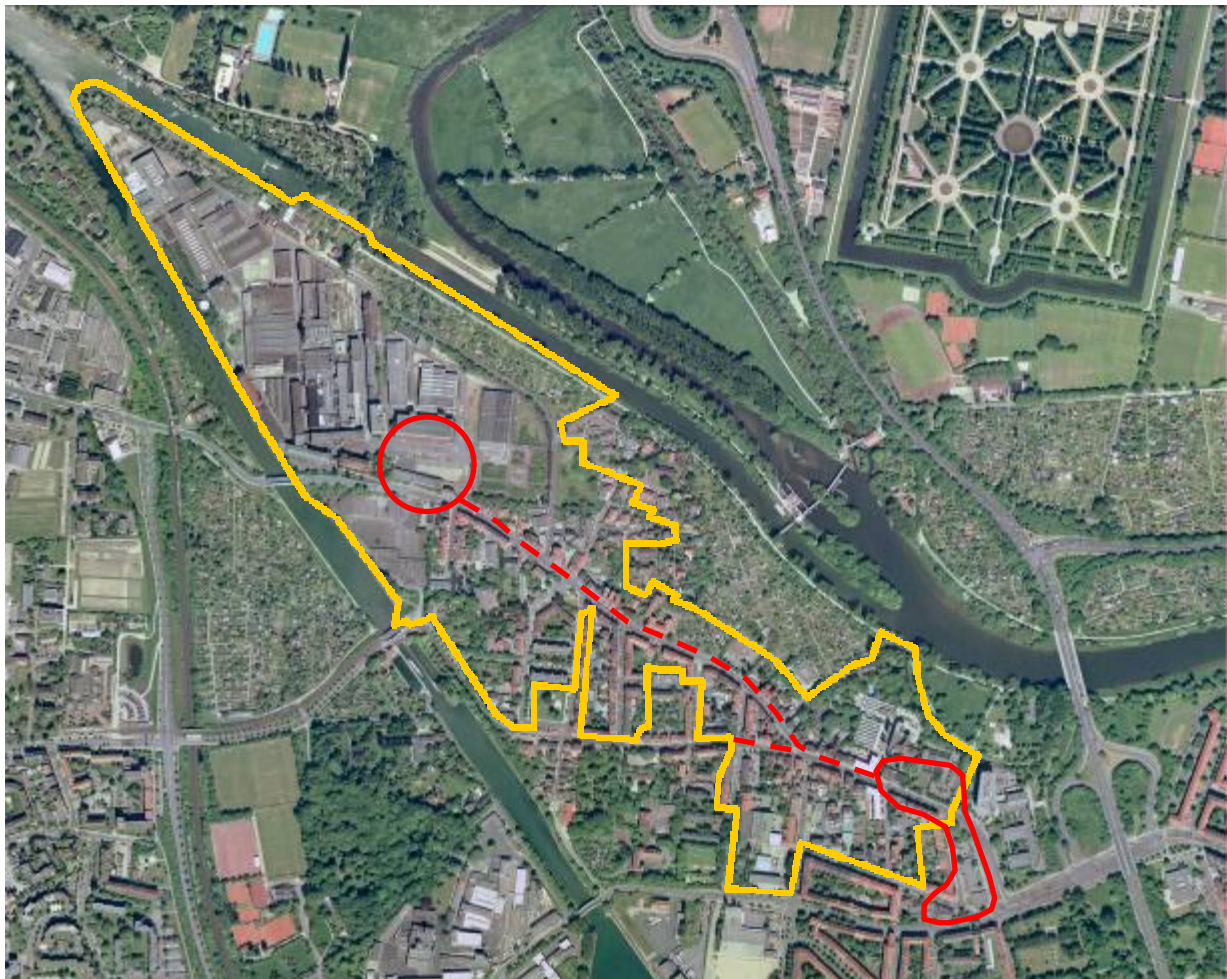


sehr hohe Bebauungsdichte und einen Mangel an unversiegelten Freiflächen auf.

Hauptarbeitgeber in Limmer waren seit Ende des 19. Jahrhunderts die EXCELSIOR-Gummiwerke, die später als CONTINENTAL firmierten. Nach Eröffnung weiterer Produktionsstandorte und Verlegung der Hauptverwaltung wurde der Produktionsstandort Limmer 1999 schließlich aufgegeben und hinterließ hier eine große Industriebrache.



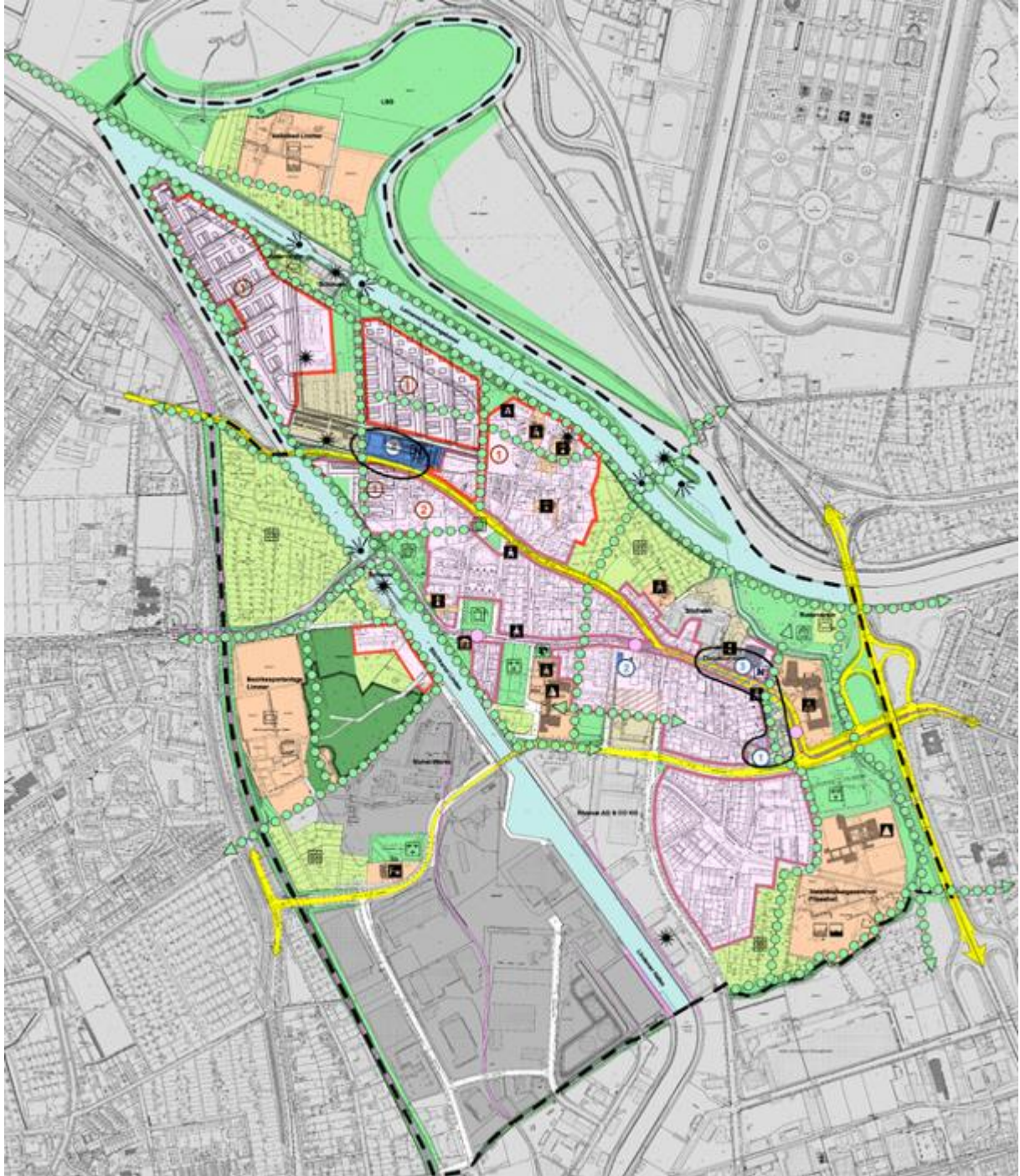
Zusammen mit dem inzwischen eingetretenen Strukturwandel, der auch in Limmer mit einer Ausdünnung der Versorgungsstrukturen verbunden ist, und mit Problemen aus den alten Stadt- und Baustrukturen war die Industriebrache ein wesentlicher Grund für die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebiets im Jahr 2002.



Sanierungsgebiet Limmer-Nord und beabsichtigte Stärkung/Entwicklung von Einzelhandelskonzentrationen


2. STADTTEILLEITBILD, ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1 Städtebauliche Strukturen



Plan zum Stadtteileitbild, (siehe auch Anlage B)

Das städtebauliche Leitbild wurde u. a. aus den für die Sanierung Limmer-Nord erarbeiteten Konzepten entwickelt. Die Vernetzung mit dem gesamten Stadtteil



sowie mit angrenzenden Gebieten und Stadtteilen wurde darin insbesondere zu den Themen Grünordnung und Verkehr intensiv behandelt.

Mit dem Leitbild sind Entwicklungsziele im Hinblick auf zwei Hauptstandorte für die Ansiedlung neuer und verbesserter Einzelhandelsangebote formuliert worden (im Leitbildplan schwarz umringt). Vollständig neu zu entwickeln ist dabei der westliche Standort auf dem ehemaligen CONTI-Gelände. Als am westlichen Stadtteileingang und unmittelbar an der Wunstorfer Straße gelegen wird er einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung des Stadtteils leisten.

Die Flächen der Industriebrache sind für Geschoßwohnungsbau und den verdichteten Einfamilienhausbau vorgesehen. Limmer wird dadurch um ca. 1.000 Einwohner wachsen. Das Gebiet stellt damit größere Flächen Baulandes bereit, welches sich nach seiner Lage und Widmung besonders für junge Familien mit Neubauwunsch eignet. Zusammen mit Maßnahmen in anderen Teilen Limmers, in denen nach dem Leitbild die Wohnfunktion gestärkt bzw. entwickelt werden soll (rot umrandete Plangebiete) können besonders die Neubauf Flächen dazu beitragen, Prozesse sozialer Segregation aufzufangen und den Stadtteil zu verjüngen.

Daneben trifft das städtebauliche Leitbild insbesondere Aussagen zur Ergänzung und Vernetzung der Grünstrukturen und der Rad- und Fußwege (grüne Punkte). Für das Gebiet der Industriebrache, die als Halbinsel von Wasser umgeben ist, sind dabei Uferwege und begleitende Grünflächen sowie eine Nord-Süd-Verbindung für Radfahrer und Fußgänger (Schleusenweg) von besonderer Bedeutung im Stadtteil. Der Schleusenweg erschließt die Naherholungszonen der Leineaue und das dort gelegene Freibad ‚Volksbad Limmer‘ und verbindet sie mit den umliegenden Stadtteilen. Weitere Grünflächen im Inneren des neuen Wohngebietes werden diese Funktion unterstützen. Städtebauliche Struktur und Leitbildvorgaben sind im Rahmenplan für die Wasserstadt aus dem Jahr 2005 festgelegt.

2.2 Vorbelastungen der Gebäude

Verschiedene über die Jahre angefertigte Gutachten haben inzwischen ein Schadstoffkataster für die ehemaligen CONTINENTAL-Gebäude ergeben, das die Kontaminationen nach Art und Maß für alle wesentlichen Gebäude geschossweise erfasst. Daraus ergibt sich, dass insbesondere die Kontaminationen mit Nitrosaminen und mit Mineralölen als kritisch für zunächst ins Auge gefasste Nachnutzungen einzuordnen sind.

Mineralöle verhindern Wohnnutzungen und auch Lagernutzungen für empfindliche Stoffe, da von ihnen Geruchsbelästigungen ausgehen, die mit angemessenen Mitteln nicht verhindert werden können. Nitrosamine sind hochgradig Krebs erzeugend und schließen eine Wohnnutzung aus, wenn sie in Konzentrationen oberhalb der Nachweisgrenze heutiger Messmethoden vorgefunden werden. Sie entstehen bei der Gummiproduktion und dringen tief in die Baustoffe ein, von wo aus sie über viele Jahre an die Luft abgegeben werden. Zu ihrem Nachweis wurden sowohl die Baumaterialien als auch die Luft in den Gebäuden beprobt.

Beide Schadstoffarten zusammen schließen die Nachnutzung aller ansonsten infrage kommenden Gebäude für sensible Nutzungen aus. Das gilt auch für die im Stadtbild wichtigen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude am Ufer des zum Lindener Hafen führenden Kanals. Zu den sensiblen Nutzungen zählen alle, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen – insbesondere Wohnnutzungen. Auch in Bereichen für die Lagerung von Lebensmitteln oder Textilien dürfen sich die Schadstoffe nicht nachweisen lassen.

Von Gebäudenachnutzungen war unter diesen Umständen regelmäßig abzu-
sehen.

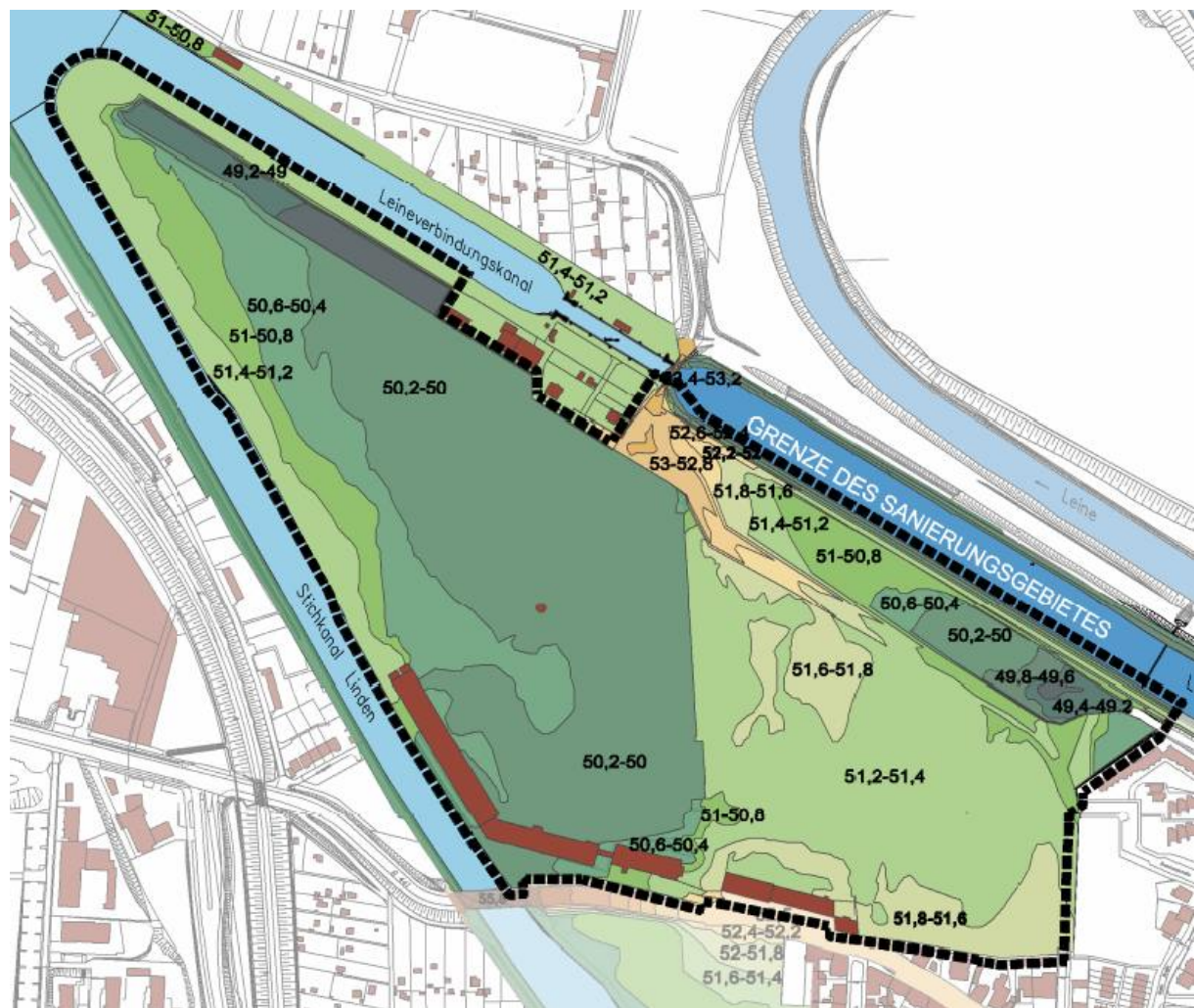


Als Denkmal geschützte Produktionsgebäude der CONTINENTAL am Kanal (aus Sanierungszeitung 2003)²

2.3 Vorbelastungen des Bodens

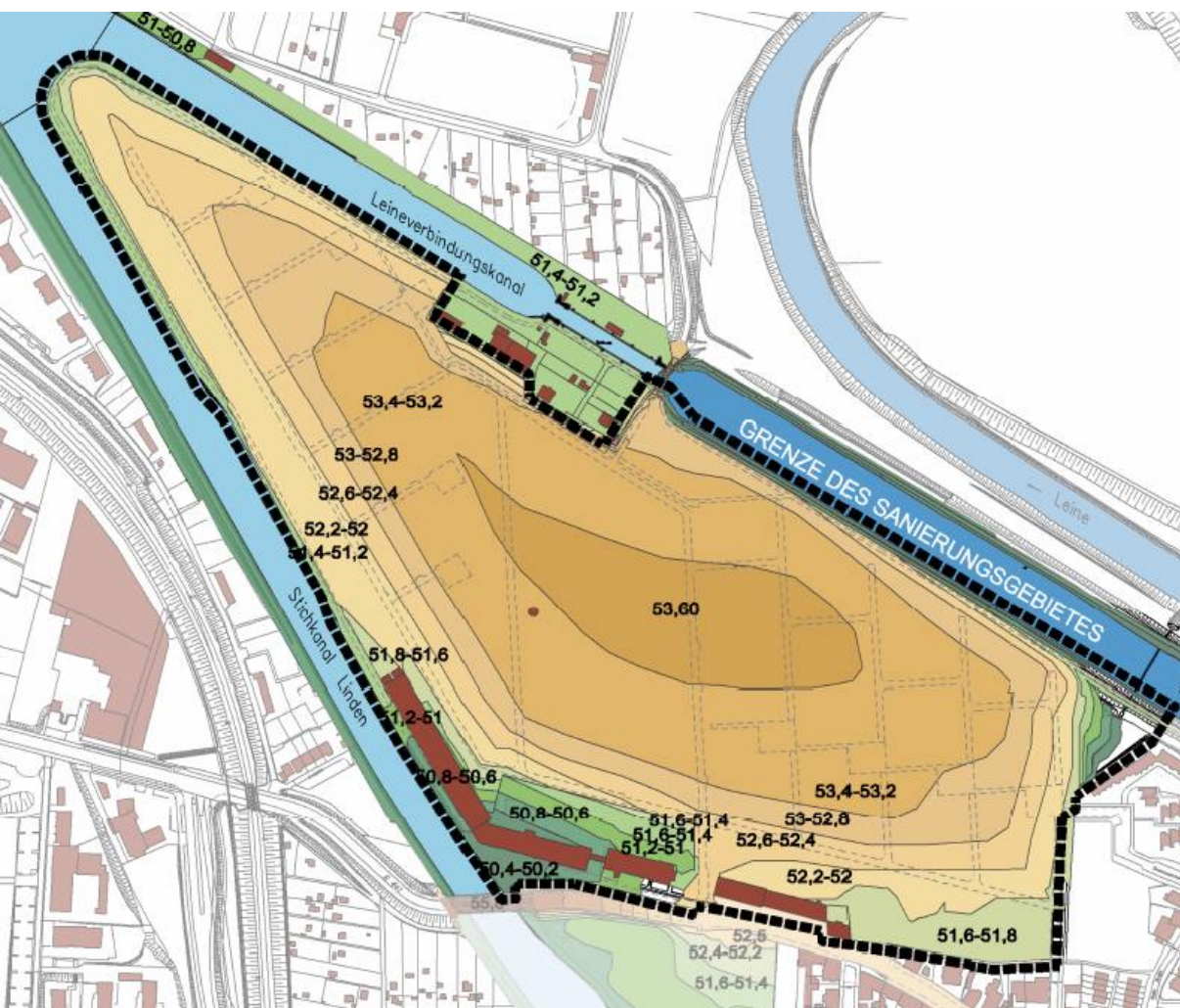
Höhenlage vor Bodensanierung

Auch für die Böden wurden auf dem gesamten Gelände mehrfach Beprobungen durchgeführt. Im Ergebnis sind umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich. Umfang und Art der Bodensanierung werden zwischen den Grundstückseigentümern und der Landeshauptstadt Hannover in einem Bodensanierungsvertrag festgelegt. Zum Teil werden die Böden entsorgt. Zu einem größeren, jedoch nicht so hoch belasteten, Teil werden die Böden an Ort und Stelle belassen. Dies geschieht dort, wo Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen und zum Schutz späterer Nutzungen genügende Auffüllungen mit unbelastetem Material möglich sind.



Höhenlage vor Bodensanierung

Das das ehemalige Firmengelände sehr tief liegt, kann es großflächig um bis zu 2 Meter aufgefüllt werden. Unter diesen Bedingungen können leicht belastete Böden auf dem Gelände verbleiben. Die geplante Höhenlage des Geländes reicht aus, damit Wohnbebauungen auch unterkellert ausgeführt werden können, ohne dass eine aus Sicherheitsgründen einzuhaltende Mindestüberdeckung der Schadstoffe unterschritten wird. Zur Anzeige der nicht zu unterschreitenden Mindestabstände soll eine Schicht aus unbelastetem Bauschutt in entsprechender Tiefe eingebracht werden.



Höhenlage nach Bodensanierung

Zusammenfassung

Im städtebaulichen Leitbild sind vorhandene Strukturen, Potenziale und Entwicklungsrichtungen unter dem Motto „Limmer – Insel mit Potenzial“ wie folgt beschrieben:

Stadtteilprofil

- relativ zentraler Stadtteil, von der Gesamtstadt inselartig abgegrenzt durch Wasserläufe, Güterbahn und Westschnellweg, mit wenigen aber gut ausgebauten Zuwegungen
- Stichkanal bzw. Straßenzug Eichenbrink / Am Lindener Hafen trennt Wohngebiet von Industrie (Sichel, Rhenus, Universal etc.) und Kleingärten, gelegentlich Konflikte durch Gemengelage
- Lage am Wasser ist prägend: Leine, Leineverbindungskanal, Stichkanal Linden und Fösse durchziehen bzw. begrenzen Limmer
- historische Entwicklung bildet sich im heterogenen Stadtbild ab, Teilräume bewahren eigenen Charakter: alter Dorfkern um St. Nikolai, Kurbad am Limmer-Brunnen, Industrieansiedlungen an Hafen und Kanälen, Arbeiterwohnungsbaue verschiedener Epochen
- keine eindeutige Stadtteilmitte, lückenhafter Ladenbesatz entlang der Wunstorfer Straße nicht ausreichend zur Versorgung des Stadtteils, Harenberger Straße mit zentraler Funktion durch Führung der Stadtbahnlinie 10
- Bundesstraße (Wunstorfer Straße) nach erfolgtem Umbau besser städtebaulich integriert
- große Teile Limmers seit 2002 Sanierungsgebiet mit räumlichem Schwerpunkt auf der ca. 23 ha großen Brache des ehemaligen CONTINENTAL-Geländes
- Bevölkerungsstruktur entspricht in etwa der der LHH, in Teilbereichen leicht erhöhter Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, im südlichen Bereich überdurchschnittlich viele SeniorInnen
- Engagement für den Stadtteil in Traditionsvereinen, Sanierungskommission etc.

Bedeutung des Stadtteils Limmer für die Gesamtstadt

- Standort für innenstadtnahe gewerbliche und industrielle Arbeitsplätze
- Wassersport regional (Volksbad Limmer, Fössebad) und überregional (Rudervereine)

Entwicklungspotenziale im Kontext WOW (Wandel ohne Wachstum)

- erheblicher Entwicklungsschub durch Reaktivierung der Brache Conti Limmer zum Wohnquartier mit bis zu 600 Wohneinheiten in Geschoss-

wohnungen und Einfamilienhäusern, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungsangebote und sonstige Infrastruktur

- größtes innenstadtnahes Wohnungsbauprojekt in Hannover, besonders attraktiv durch Lage am Wasser und Landschaftsraum, Gegengewicht zum vorherrschende Mietwohnungsbau
- Gleichzeitig Chance zur Sanierung industriell belasteter Flächen, Vermeidung einer Dauerbrache
- für Limmer vorteilhaft durch zu erwartende Stabilisierung und Verjüngung der Bevölkerung, verbesserte Nahversorgung, Vernetzung der Grün- und Freiflächen, Verringerung des Lkw-Verkehrs
- weiterer Schwerpunkt baulicher Umgestaltung am östlichen Stadtteileingang: Umnutzung des derzeitigen Uni-Gebäudes durch das Landeskriminalamt, Neubau eines Wohnhauses mit Nahversorger auf dem Uniparkplatz, Modernisierung der Ladenzeile Franz-Nause-Straße
- im Rahmen der Sanierung Förderung zahlreicher Modernisierungen privater Gebäude sowie öffentlicher Infrastruktur, u.a. Grunderneuerung von Straßen im alten Dorf
- im Industrie- und Gewerbegebiet Modernisierungsschub durch Betriebserweiterungen, u.a. JADE-STAHl, UNIVERSAL, geplante Erweiterung RHENUS eröffnet Chance zur Minderung der Lärmbelastung
- weiteres gewerbliches Entwicklungspotential auf Brachen im Bereich der Südfeldstraße

3. BEDEUTUNG DER SANIERUNGSVORHABEN IM STADTGEFÜGE

Alle Maßnahmen zur Konversion der Industriebrache verfolgen an vorderster Stelle die Wiedernutzung und Integration eines derzeit als Störfaktor im Stadtteil empfundenen Areals. Stadtbild und Lebensgefühl im Stadtteil werden durch die derzeitige Situation stark belastet.



Abbruchmaßnahmen auf dem Gelände der Wasserstadt

Unter den Gesichtspunkten Bevölkerungsentwicklung und –struktur, Grünstruktur sowie Fuß- und Radwegenetz wird das neue Wohngebiet zur Behebung von Defiziten und Mängeln in Bezug auf das Stadtgebiet Hannovers beitragen. Das trifft auch für die mangelhafte Struktur des Wohnungsangebotes im Stadtteil Limmer und seiner näheren Umgebung zu, die derzeit durch einen zu geringen Anteil großer, kinderfreundlicher Wohnungen gekennzeichnet ist.

Die mit dem neuen Wohngebiet erwartete Einwohnerzunahme wird der Abwanderung junger Familien aus dem Stadtgebiet entgegen wirken und die Einwohnerzahl Limmers um ca. 15% auf ca. 7.000 erhöhen. Insbesondere wird sich die mangelhafte Nahversorgungssituation Limmers dadurch verbessern können. Zukünftig werden Kaufkraft und Einwohnerzahlen wesentlich bessere Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Standardgrößenordnung darstellen. Von den beiden dafür vorgesehenen Standorten liegt einer auf dem ehemaligen CONTI-Gelände. Mit arrondierenden Angeboten und weiteren Flächen für Dienstleistungen wird ein Einkaufsstandort entstehen, der für Limmer mit seiner Lage an der Wunstorfer Straße zentrale Bedeutung hat und zusätzlich vom Durchgangsverkehr profitieren kann.



*Rahmenplan des Wasserstadtgeländes
gelbe, waagerechte Schraffur: Gebäudeerhalt noch unbestimmt, Grüncharakter und Grünflächen
gelbe Diagonalschraffur: Grünflächen, Spielflächen
orange: Erschließungsstruktur*

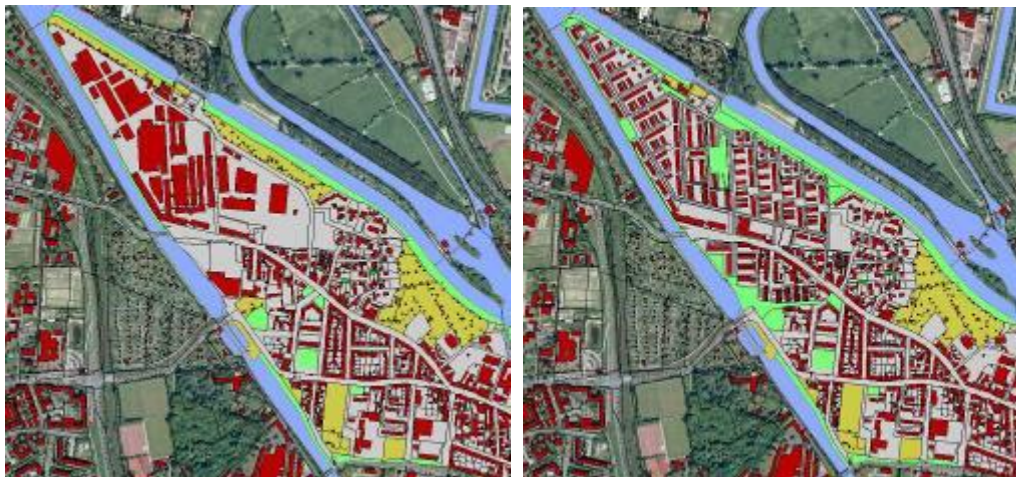


Wettbewerbsentwurf 1. Preis



Wasserturm wird erhalten⁴

Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb entschieden, in dem der siegreiche Entwurf³ zum Teil Ordnungsstrukturen der ehemaligen Industrieanlagen zur Grundlage von neuen Erschließungs- und Baustrukturen machte. Das galt besonders für das Gelände des ursprünglich als EXCELSIOR-Werk gegründeten Unternehmens im Kernbereich der Wasserstadt. Auch soll der Wasserturm des CONTINENTAL-Werks erhalten bleiben. So wird ein Teil dessen bewahrt, was das Stadtbild Limmers über 100 Jahre prägte. Die Grundprinzipien des damaligen Entwurfs bildeten 2005 die Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Wasserstadt Limmer. (Siehe Anlage I)



Vergleich der Baustruktur der Industrieanlagen mit einer aus dem Wettbewerb abgeleiteten Baustruktur

4. AUSWIRKUNGEN DER SANIERUNGSVORHABEN AUF GESAMTSTÄDTISCHE BELANGE

4.1 Einzelhandel

Die Entwicklungsmaßnahmen sind geeignet, Defizite der Versorgungsstrukturen auszugleichen und die zusätzliche Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung zu versorgen. Als Bestandteil eines Konzeptes, nach dem der Stadtteil zukünftig durch zwei attraktive Hauptstandorte für den Einzelhandel an den Stadtteil-eingängen Ost und West versorgt werden soll, hat der Standort auf dem ehemaligen CONTI-Gelände große Bedeutung für den ganzen Stadtteil.

Wegen des derzeit bereits bestehenden Flächendefizits bei Einzelhandelsflächen in Limmer und der Bevölkerungszunahme aus dem neuen Wohngebiet sind negative Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile nur in geringem Umfang zu erwarten. (Siehe Anlage J), Gutachten BulwienGesa AG 2007.)

Beide zukünftigen Hauptstandorte der Nahversorgung liegen an der Wunstorfer Straße, die in Limmer die Hauptverkehrsader darstellt. Der Standort auf dem CONTI-Gelände wird gleichzeitig an einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer liegen, die im Norden Anschluss an die Grünflächen der Leineaue und den Fernradweg finden, welcher in Ost-West-Richtung südlich der Leine verläuft.

4.2 Verkehr

Die Erschließung der Wasserstadt ist für den Individualverkehr über die Wunstorfer Straße (Bundesstraße 441) als Hauptverkehrsstraßennetz sehr gut gewährleistet.

Die Anbindung an das ÖPNV Netz erfolgt bereits durch die Stadtbahnlinie 10 und verschiedene Buslinien auf der Wunstorfer Straße.

Der Standort Wasserstadt Limmer wird gleichzeitig an einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer liegen, die im Norden Anschluss an die Grünflächen der Leineaue und den Fernradweg finden, welcher in Ost-West-Richtung südlich der Leine verläuft.

Eine gute Erschließung für Fußgänger und Radfahrer aus Limmer und den benachbarten Stadtteilen tritt im Stadtteil bisher nur wenig in Erscheinung. Hier verlaufen die Rad- und Fußwege lückenhaft in Bezug auf die benachbarten Stadtteile oder Landschaftsräume. Das soll im Rahmen der Stadtteilsanierung verbessert werden. Nach früherer Unzugänglichkeit der Uferzonen und fehlender Möglichkeit zur Querung des Geländes bestehen auf dem ehemaligen CONTI-Gelände dafür nun ideale Voraussetzungen (Stadt der kurzen Wege).

4.3 Wasserstraßen

Aktuell werden in den politischen Gremien der Stadt Hannover unterschiedliche Varianten zum Ausbau des Stichkanals Limmer und zum Neubau der Schleuse Linden diskutiert. Das hierzu im Weiteren erforderliche Planfeststellungsverfahren wird durch die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Hannover betrieben. Dieser Ausbau bzw. Neubau hat – je nach Variante – Auswirkungen auf die Flächen der geplanten Wasserstadt Limmer. Nach derzeitigem Planungsstand werden die Bauabschnitte 2 (Parkplatz) und 4 (angrenzend an den Kanal) in besonderem Maß betroffen sein. Eine abschließende Entscheidung für einen Variantenentwurf ist nicht vor Ende 2008 zu erwarten.

Beim jetzigen Stand des Diskussionsprozesses ergeben sich aus der Bandbreite möglicher Wasserwegvarianten noch sehr große Bandbreiten an Konsequenzen für die Führung der Straßen und der Straßenbahntrasse.

4.4 Grünflächen


Der Stadtteil Limmer genießt die Lagegunst zwischen Wasserläufen und der Nähe zum Landschaftsraum der Leineaue mit den nördlich angrenzenden Herrenhauser Gärten. Die Chance, das Stadtbild Limmers mit dem grünen und von Wasserläufen geprägten Umfeld zu verbinden und an Bewohner und Besucher bzw. Durchfahrer zu vermitteln, ist an kaum einer anderen Stelle Limmers so gut wie auf dem ehemaligen CONTI-Gelände nutzbar. Insofern werden die geplanten Grünstrukturen wesentlich und positiv zum Stadtteilimage beitragen.

Auf dem Gelände der zukünftigen ‚Wasserstadt‘ - Limmer sollen neben den oben bereits angesprochenen Grünverbindungen und Uferwegen auch neue, öffentliche Grünanlagen und Spielplätze entstehen. Sie sind im Zentrum des neuen Wohngebiets und auch in Randlagen zu den Wasserläufen vorgesehen. Sie werden den Wohnwert des neuen Quartiers wesentlich mitbestimmen und gleichzeitig das in den Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet Limmer-Nord festgestellte Defizit an durch die Allgemeinheit nutzbaren Grünflächen, wenn nicht ausgleichen, so doch mindern können.

4.5 Wohnen

Wohnungsbau im Stadtteil Limmer hat für die Landeshauptstadt Hannover eine hohe stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Das Areal der ehemals industriell genutzten Flächen der CONTINENTAL AG gehört zu den wichtigsten Gebieten in der Stadt, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Die Stadt Hannover sieht in den nächsten Jahren einen erheblichen Bedarf an attraktiven Wohnbauflächen, da sich längst nicht alle Wohnwünsche im heutigen Wohnungsbestand befriedigen lassen und deshalb weitere Wohnbauflächen erforderlich sind. So werden neben neuen Geschosswohnungen vor allem Grundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt das Einfamilienhaus-Programm aufgelegt und kürzlich für den Zeitraum 2007 bis 2011 fortgeschrieben. Die ehemaligen CONTINENTAL-Flächen,



die von der Wasserstadt Limmer Gesellschaft erworben wurden, sind ein sehr wichtiger Baustein dieses Programms. Hier ist die Entwicklung von etwa 600 Wohneinheiten, verteilt auf einen Mehrjahreszeitraum, vorgesehen.

Hannover möchte entsprechend dem Einfamilienhaus-Programm alle Anstrengungen unternehmen, den sich verändernden Anforderungen des Einfamilienhaus-Marktes gerecht zu werden. So werden neue Wohnformen für verschiedene Nachfragegruppen wie für Familien in unterschiedlicher Konstellation, ältere Mitbürger, Baugemeinschaften, Wohnen für Singles angestrebt. Ebenso gilt es, erhöhte ökologische Anforderungen, zu denen sich die Landeshauptstadt verpflichtet hat, bei den neuen Wohnformen umzusetzen.

Mit der Entwicklung der Wasserstadt Limmer verfolgt die Stadt Hannover gleichzeitig das stadtentwicklungspolitische Ziel, die anhaltende Abwanderung der Wohnbevölkerung ins Umland weiter zu reduzieren. Dazu wiederum ist es notwendig, möglichst attraktive Grundstücke in guter Lage anzubieten. Hier bietet das Wasserstadt-Gelände besonders günstige Voraussetzungen:

- Lage am Landschaftsraum (nördliche Leineau, Herrenhäuser Gärten)
- Lage am Wasser
- Innenstadtnähe
- Vorhandene Infrastrukturversorgung
- Vitale Nachbarschaft in Linden Nord (Gastronomie, Einkaufen)

Mit den geplanten Maßnahmen sind auch Verbesserungen der Nahversorgungs- und Grünstrukturen sowie des Stadtteilimages verbunden. Das wird nicht nur positive Einflüsse auf den Wohnwert im Bereich der Wasserstadt haben, sondern auch auf das Lebensgefühl und den Wohnwert im gesamten Stadtteil.

Eine wesentliche Erkenntnis über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover ist, dass dort am ehesten Grundstücke nachgefragt werden, wo das Angebot bisher vergleichsweise gering ist. Dies trifft nicht nur für Limmer, sondern für den gesamten Stadtbezirk einschließlich Linden zu. Daher ist für das Wasserstadtgelände als einzige größere Flächenreserve in diesem Stadtbereich mit einer relativ großen Nachfrage zu rechnen.

Die in den Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet Limmer-Nord festgestellten Defizite an größeren Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet wären, können mit den Maßnahmen auf dem ehemaligen CONTI-Gelände ebenfalls ausgeglichen werden. Damit wird der Segregation zwischen den Stadtteilen und innerhalb Limmers entgegengewirkt.

WASSERSTADT LIMMER

Der Stadtteil Limmer genießt die Gunst der Lage zwischen Wasserläufen und der Nähe zum Landschaftsraum der Leineaue mit den nördlich angrenzenden Herrenhauser Gärten. Die daran direkt angrenzenden Lagen Limmers stehen derzeit nur zu einem sehr geringen Teil für Wohnnutzungen und öffentliche Freizeitgestaltung zur Verfügung. Mit der Konversion der Industriebrache wird sich das grundlegend ändern. Zusammen mit den guten Anbindungen an den ÖPNV liegen insofern günstige Voraussetzungen zur Bindung der Wohnbevölkerung in Limmer und zur Ansiedlung von Neubürgern vor. Wer wollte nicht gern auf der limmerschen Halbinsel wohnen? Siehe Luftfotos:



Blick von Nord-Westen



Blick von Süd-Osten

ANLAGENVERZEICHNIS

- A) Ausschnitt des Flächennutzungsplans
- B) Stadtteileleitbild Limmer
- C) Plan zum Zielkonzept Freiflächenplanung
- D) Plan zum Zielkonzept Verkehrsplanung
- E) Plan Grundstückseigentum
- F) Höhenbestandsplan
- G) Höhenplan nach Bodensanierung
- H) Plan über Bauabschnitte
- I) Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer, 2005
- J) Gutachten zum Einzelhandel von BulwienGesa AG, 2007:
Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse, Ansiedlung von zwei
Lebensmittelmärkten mit arrondierendem Besatz Wunstorfer Straße 18
und 130, Hannover-Limmer
- K) Hannover plusZehn, Stadtentwicklungskonzept Hannover 2005 – 2015



QUELLENVERZEICHNIS

- ¹ Broschüre Hannover plusZehn – Arbeiten für eine junge und innovative Stadt, 2005 – 2015, Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2005
- ² Foto: Thomas Oberdorfer, Hannover
- ³ BKS Architekten, Hannover, und Lohaus/Carl Landschaftsarchitekten, Hannover
- ⁴ Foto: Michael Masur, Frankenberg (Eder)

Landeshauptstadt



Der Oberbürgermeister
Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung

Projektleitung

Michael Römer

Mitarbeit

Roland Kastner
Tagore Tobschall
Fred von der Lage
Steffen Muth