



## Dokumentation der Veranstaltung

### Wasserstadt Limmer. Plangespräch Funktionsplan: Nr. 1 Freiraumplanung/Dichte

Datum: 2. März 2023

Zeitraum: 18:00 – 21:00 Uhr

Ort: Rüdberg-Saal der Schwanenburg, Zur Schwanenburg 11, 30453 Hannover

Veranstalter: LH Hannover

Konzept und Moderation: TOLLERORT entwickeln & beteiligen

#### Ablauf 18:00 – 21:00 Uhr

- Begrüßung
- Stand der Gesamtplanung
- Stand der Freiraumplanung
- Impuls Bürgerinitiative - Freiraumplanung
- Rückmeldung und Diskussion
- Stand der Planung zur Dichte
- Impuls der Bürgerinitiative - Dichte
- Rückmeldung und Diskussion
- Ausblick

#### Begrüßung

Anette Quast, TOLLERORT entwickeln & beteiligen, begrüßt die Teilnehmenden und stellt den Ablauf der Plangespräche vor. Der heutige Termin wird sich ausschließlich mit dem zweiten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer, welcher den Bereich nördlich der Wunstorfer Straße umfasst, und den Themen „Freiraumplanung“ und „Dichte“ beschäftigen. Die Themen zum Verkehr, also zur inneren und äußeren Erschließung, werden beim Termin am 16.03.2023 behandelt.

Frau Quast stellt das Moderations-Team von TOLLERORT und die Teilnehmenden dieses Plangesprächs vor.

Herr Warnecke, Fachbereichsleiter Planen und Stadtentwicklung, begrüßt alle Teilnehmenden und präsentiert den bisherigen Planungsprozesses. Insgesamt blickt er, trotz schwieriger Rahmenbedingungen durch die Coronapandemie, auf einen positiven Prozess und einen großen Konsens bei der aktuellen Planung. Er verweist auf eine Zustimmung von 87 Prozent der Beteiligten zum aktuellen Siegerentwurf des Gutachterverfahrens, auf dessen Grundlage nun seitens der Verwaltung ein Funktionsplan ausgearbeitet wurde. Viele der verschiedenen Interessen konnten weitgehend berücksichtigt werden, so dass der vorliegende Entwurf eine gute Lösung darstelle. Die Plangespräche dienen der frühzeitigen Information und dem Austausch zu verbleibenden Diskussionspunkten.

#### Stand der Gesamtplanung

Herr Schlesier, LHH Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, stellt die Planungshistorie und den aktuelle Planungsstand vor (siehe Präsentation Stadt Hannover – Freiraum):

Er verweist auf die umfassende Beteiligung im Vorfeld der Festsetzungen zum ersten Bauabschnitt sowie die dort erarbeiteten 102 Planungsziele. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich 2024 fertiggestellt. Die aktuellen Plangespräche zum zweiten Bauabschnitt (2.BA) gehen der offiziellen Bauleitplanung voran, die die gesetzliche vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Auslage der Pläne und den Satzungsbeschluss beinhaltet. Nach Abschluss dieser Prozesse beginnt der gleiche Prozess für den dritten Bauabschnitt (3. BA).

Der aktuelle Planungsstand stelle mit einer zentralen Grünachse, zum Wasser geöffneten Höfen, den sogenannten „grünen Fingern“ zwischen der Bebauung sowie einer großen öffentlich zugänglichen Parkanlage an der nördlichen Spitze eine Lösung mit weitreichende öffentlichen und halb-öffentlichen Grünflächen dar. Die Bebauung ist hauptsächlich mit einer Geschossigkeit von ein bis fünf Etagen sowie einzelnen Hochpunkten mit bis zu sieben Geschossen vorgesehen. In den Erdgeschossen ist eine Mischnutzung für soziale, gewerbliche und auch kulturelle Nutzungen vorgesehen. Durch eine modulare Bauweise von 75 % der Baukörper soll Kostensicherheit der Baukosten ermöglicht werden, um ein moderates Mietpreisniveau erzielen zu können. Die Fassaden orientieren sich am gründerzeitlichen Limmer. Der abschließende Umgang mit den denkmalgeschützten Produktions- und Verwaltungsgebäuden ist noch unklar.

Die Fahrradverbindung ist als zentrale Achsen durch das Quartier und in Richtung Limmer Spitze geplant. Zur Erschließung von Süden ist momentan eine Klappbrücke geplant, damit trotz Durchfahrbarkeit für Schiffe, Rampen vermieden werden. Das darauffolgende denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude könnte unter der Voraussetzung der Zustimmung der Denkmalpflege im Zuge einer möglichen Sanierung durchfahrbar gestaltet

werden. Die Brücke soll auch geschlossen von Wassersportlern mit Kanus etc. passierbar sein. Angaben zur Durchfahrtshöhe der Klappbrücke werden seitens der Stadt ermittelt.

### **Stand der Freiraumplanung**

Herr Bodem vom Büro chora blau stellt die Details der Freiraumplanung vor (siehe ebenfalls Präsentation Stadt Hannover – Freiraum):

Die Freiraumplanung schließt an den ersten BA an und spiegelt die besondere Lage zwischen den beiden Kanälen wieder.

Auf den Verkehrsflächen ist eine Mischnutzung für Auto-, Rad- und Fußverkehr vorgesehen, das Quartier wird weitgehend autofrei oder autoarm gestaltet. Es ist zum derzeitigen Planungsstand angedacht die Fußwege unter anderem wegen Aspekten der Instandhaltung und Pflege als Pflasterflächen zu gestalten. Die verkehrsberuhigten Straßen sollen dabei einen Treffpunktcharakter erhalten und nur in Ausnahmefällen befahren werden. Wendemöglichkeiten sind deshalb nicht vorgesehen. Eine Zugänglichkeit für Feuerwehr und andere Ausnahmefälle ist aber weiterhin gegeben, eine Ausfahrt ist dann nur rückwärts möglich. Die Bürgerinitiative Wasserstadt Limmer gibt in diesem Zusammenhang an, dass sie Gefahren beim Rückwärtsfahren sehen und schlägt eine Lösung mit Pollern und Wendehammern vor.

Das Nordufer behält weitestgehend den heutigen grünen Charakter, während das Südufer als Flaniermeile gestaltet wird. Als Verlängerung der Südpromenade soll die Unterführung unter der Wunstorfer Straße ausgebaut werden, um dort mehr Fläche zu schaffen und Angsträumen entgegenzuwirken.

Die Limmer Spitze fällt in Richtung Norden ab und soll so das Wasser erlebbar machen. Auf der zentralen Fläche der Limmer Spitze ist Platz für Spiel und Erholung, am Rand ist als Auftakt der Promenade ein Kiosk geplant.

### **Impuls Bürgerinitiative - Freiraumplanung**

Herr Barkhoff, Mitglied der Bürgerinitiative und Vertreter des Seniorennetzwerks, leitet die Diskussion zum Thema Freiraumplanung mit Impulsen aus Sicht der Bürgerinitiative ein:

- Es müssen ausreichend Beleuchtung und Sitzgelegenheiten vorgesehen werden.
- Durch eine Verdichtung der Bebauung im 2. BA werden die zur Verfügung stehenden Grünflächen reduziert. Eine Erweiterung der Grünflächen auf der Limmer Spitze wird angeregt.
- Übererschließung und Versiegelung soll vermieden werden. Daher werden zusammenhängende Flächen mit Bäumen gegenüber vereinzelt kleineren Grünflächen bevorzugt. Verkehrsinseln werden diesbezüglich kritisch gesehen. Auch über den Weg durch den Stadtanger sollte deshalb noch einmal nachgedacht werden.
- Eine Trennung von Fuß- und Radverkehr außerhalb der zentralen Allee wird unterstützt. Bei einer gemeinsamen Führung von Rad- und Fußverkehr müsste der Weg mindestens eine Breite von 4,5 Meter bieten. Radfahren auf der südlichen Promenade soll ggf. durch bauliche Maßnahmen verhindert werden. Die Uferwege sollten eher nahe am Wasser verlaufen, anstatt weiter ab vom Ufer durch das Gelände.
- Für den zentralen Bereich der Limmer Spitze wird eine Zusammenlegung von Kiosk und Spielplatz nahe dem Wendehammer angeregt. Hierdurch kann mehr Austausch zwischen den Anwohnenden und eine gleichzeitige Nutzung der Fläche erreicht werden, bspw. für Eltern mit Kindern. Aus Sicherheitsgründen sollte die Spielfläche nicht am Wasser positioniert werden. An der Spitze selbst wäre ein Zugang zum Wasser oder eine Anlegestelle wünschenswert.
- Der Marktplatz soll eine größere multifunktionale Fläche für Feste und Konzerte beinhalten und nicht so kleinteilig geplant werden. Ein Stufengebäude könnte als Stadtloggia mit freier

Erdgeschossfläche dienen. Auf dem Marktplatz sollten viele Fahrradstellplätze vorgesehen werden.

- Für Erdgeschosswohnungen wären Vorgärten wünschenswert.

## Rückmeldung und Diskussion

Im Anschluss eröffnet Frau Quast die allgemeine Diskussion

- Die Bürgerinitiative empfindet die **Grünfläche** an der Limmer Spitze als zu klein. Das geplante Ausmaß beträgt weniger als die Hälfte der Grünfläche „Zur Schwanenburg“. Das Gebiet wird bereits heute und auch weiterhin als Naherholungsgebiet durch Menschen aus den umliegenden Viertel genutzt. Gemeinsam mit den neuen Anwohnenden bietet die Fläche daher zu wenig Freiraum. Das Grundproblem sei die hohe Bebauungsdichte und die daraus resultierende Anzahl der Neubewohner\*innen.

Hr. Bodem entgegnet, dass auch Stadtanger und Nordufer Grünflächen darstellen. Zudem fördere auch der freie Zugang zum Wasser die Freiraumqualität. Statt einer Zersplitterung sieht Herr Bodem einen Verbund der Grünflächen. Den Planungszielen entsprechend sollen verschiedene Grünflächen Mischnutzung und den Übergang von öffentlichen zu privaten Grünflächen fördern. Eine Entsiegelung wird auch mit Fugenpflaster gewährleistet. Vorhandene Bäume wurden so weit möglich erhalten und in die Planung integriert. Dies führt teilweise zur Vereinzelung von Grünflächen. Dadurch, dass auf Parkbuchen verzichtet wurde, haben Bäume mehr Freiraum zum Wurzeln und damit ein größeres Potential.

Herr Warnecke ergänzt, dass der direkt angrenzende Landschaftsraum der Kanäle und der Leinemasch als Naherholungsgebiet mit in die Betrachtung einbezogen werden muss.

Vertreter der Verwaltung geben an, insgesamt zwischen 2,5 und 3 Hektar Grünflächen als öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün geplant zu haben. Auf Grund der Anzahl der Wohneinheiten und der zu erwartenden Belegungsdichte, wird der Schlüssel von 2,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Einwohner nicht vollständig aber nahezu erreicht. Der Stadtanger und die Fläche am Nordufer sind als reine Spielplatzflächen in die Berechnung eingegangen, während die Limmer Spitze als Spiel- und Erholungsfläche zu 50% in die Rechnung eingegangen ist.

- Seitens des Kanuclubs erfolgt der Hinweis, dass bei früheren Baumaßnahmen auf dem Gelände eine kreuzende Dükerleitung nicht überbaut werden darf. Dies sollte mit der Stadtentwässerung geklärt werden. *Nachträglicher Hinweis: siehe Leitungsplan als Anlage zu diesem Protokoll.*
- Der Vorstand des Kanuclubs gibt zu möglichen Anlegestellen oder Badesstellen an der Limmer Spitze zu bedenken, dass diese Stellen zum **Baden** zu gefährlich seien. Es gilt ein Schwimmverbot. Herr Schlesier merkt an, dass dieser Aspekt noch in der nachlaufenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung begutachtet wird.
- Ein Vertreter des Bezirksrates betont die Bedeutung von **Beleuchtung** von Wegen, auch beim Kiosk an der Limmer Spitze. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass aus Gründen des Naturschutzes, der Reduzierung von Lichtverschmutzung und um den Energieverbrauch so gering wie möglich zuhalten die Beleuchtung nur auf den Hauptwegen vorgesehen wird. Die Limmer Spitze und das Nordufer wird weitestgehend unbeleuchtet bleiben, da sich hier keine wichtigen Verkehrswege / -verbindungen befinden. Dies trifft auf weitgehende Zustimmung. Eine genaue Planung der Beleuchtung liegt bislang nicht vor und ist nicht Teil der Bauleitplanung.
- Auf Rückfrage zur **Nutzung der Dachflächen** führt Herr Bodem aus, dass für die Dächer sowohl Solaranlagen als auch Begrünung geplant ist. Teilweise sind die Dachflächen auch begehbar. Im Schwammstadtprinzip soll Wasser gesammelt und an Bäumen und



Versickerungsmulden in Kanäle und Grünflächen geleitet werden. Diese Funktion erfüllen auch die Grünflächen an der Südpromenade.

- Der **Weg durch den Anger** wird kritisch gesehen und sollte überdacht werden. Die Verwaltung prüft dies.
- Bei den Wegen im Quartier sollten ausreichend **Rastmöglichkeiten** mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden.
- Bezüglich der **Kita** bestehen Bedenken, dass Kitaplätze auch an Quartiersfremde vergeben werden und dies zu mehr **Autoverkehr** führt und bis vor die Kita gefahren wird, auch wenn die Zufahrt eigentlich nicht gestattet ist. Eigentlich soll die Zufahrt nur bis zum Mobility Hub gestattet sein.

Die Verwaltung gibt an, dass das Ziel ein Gewöhnungseffekt hin zu autoarmen Vierteln ist. Anders als im 1. BA werden die Kitas erst einziehen, wenn das Quartier schon zum Teil bewohnt ist. Es können also mehr Kitaplätze von Kindern aus dem Viertel belegt werden. Längerfristig werden wahrscheinlich alle Kinder aus dem Quartier kommen.

Generell ist das Thema Fehlnutzung der Straße und „Elterntaxis“ ein großes Thema und könnte im nächsten Planungsgespräch noch einmal besprochen werden.

- Herr Schlesier gibt abschließend zu bedenken, dass die Fläche der Wasserstadt Limmer kein Eigentum der Stadt, sondern private Fläche darstellt. Teile der Fläche werden, wie im Städtebaulichen Vertrag geregelt wird, hergerichtet und der Stadt übergeben. Dies muss aber gemäß dem Baugesetzbuch den gesamten Umständen nach angemessen geschehen. Das bedeutet eine ausgewogenen Berücksichtigung der **Interessen der Öffentlichkeit und der Bauträger**. Die Stadt sieht dies mit dem vorliegenden Plan gewährleistet.

### Stand der Planung: Dichte

Herr Schlesier präsentiert den Planungsstand zur Baudichte sowie die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und die daraus resultieren Zahl der Wohneinheiten (siehe Präsentation Stadt Hannover – Dichte). Die BGF im Verhältnis zum Nettobauland liegt im Vergleich zu anderen Quartieren bei der Wasserstadt im oberen Bereich, aber nicht weit entfernt von anderen Projekten. Die hieraus abgeleitete Zahl der Wohneinheiten im 2. BA beläuft sich aktuell auf ca. 1.250 WE bei der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 m<sup>2</sup> (entspricht der Durchschnittsgröße im 1. BA). Unter der Annahme, dass hier auch kleinere Mikroapartments entstehen könnten, beläuft sich die mögliche Anzahl auf ca. 1.350 Wohneinheiten. Bei Fertigstellung könnten alle drei Bauabschnitte zusammen bei Annahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 m<sup>2</sup> 1.880 Wohneinheiten haben (exkl. Denkmäler). 2.058 Wohneinheiten könnten bei der Annahme einer kleineren Durchschnittsgröße der Wohnung von 79 m<sup>2</sup> (inkl. Mikroapartments) in den Bauabschnitten 1 bis 3 entstehen. Sollte in den Denkmälern eine Wohnnutzung möglich sein, könnten hierfür weitere 130 Wohneinheiten angenommen werden. Die im Ratsbeschluss festgelegte Anzahl der Wohneinheiten wird damit überschritten, jedoch moderat und angesichts der Entwicklung der Einwohnerzahlen angemessen.

### Impuls Bürgerinitiative

Herr Hömke, Anwaltsplaner der Bürgerinitiative, präsentiert im Namen der Bürgerinitiative eine eigene Dichteberechnungen (siehe Präsentation Bürgerinitiative). Demnach entstünden 2.636 Wohneinheiten. Somit wäre die festgelegte Anzahl der Wohneinheiten aus dem Ratsbeschluss überschritten.

### Rückmeldung und Diskussion

- Die Berechnung der Stadt und die der Bürgerinitiative unterscheiden sich. Hierfür ist eine unterschiedliche **Berechnungsgrundlage** verantwortlich. Herr Schlesier gibt an, dass seitens der Stadt für die Berechnung nur auf Zahlen aus dem 1. BA zurückgegriffen wurde,

da dies die einzigen belastbaren Zahlen sind. Auf diese Berechnungsgrundlage hatte sich die Anwaltsplanung und die LHH 2021 einvernehmlich verständigt, um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Andere Zahlen müssten immer interpretiert werden und geben keinen eindeutigen Ergebnisse.

Herr Berus, Bürgerinitiative Wasserstadt Limmer, entgegnet, dass die Berechnung der Bürgerinitiative über die Geschossflächenzahl eine gute Diskussionsgrundlage sei. Die Frage nach der Richtigkeit der angenommenen Zahlen sei der Kernkonflikt der Diskussion. Der Gesamtentwurf wird aus Sicht der Bürgerinitiative generell positiv gesehen, sei aber in seiner Dichte unangemessen. Um Wohnungsnot zu bekämpfen, gebe es auch andere Projekte. So könnten beispielsweise auf dem Gelände der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch Kaserne Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser gebaut werden.

- Herr Matziol, GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH, macht deutlich, dass auf Seiten des Konsortiums die **Bedeutung der Zahlen** für die Bürgerinitiative nicht klar ist. Das Konsortium ist unsicher, ob die Sorge aufgrund der Höhe der Gebäude, der Enge im Quartier oder die Höhe der Einwohnerzahl besteht. Aus seiner Sicht ist der entstehende Wohnraum für die vorhandene Fläche angemessen. Die Parameter unterscheiden sich zum 1. BA durch den reduzierten Stellplatzschlüssel für KfZ und einen hohen Anteil an Flächen für Fahrräder in den EG-Zonen, welche hergestellt, aber nicht verkauft/vermietet werden können. Die aktuelle Dichte sei ein Mindestwert, anderenfalls mache der Bauträger Verlust.

Frau Ruf, Landesvorsitzende des BDA Niedersachsen, verweist darauf, dass mit Blick auf das städtebauliche Modell der optische Eindruck zeige, dass die Dichte ausgewogen sei. Stadt sei auch gerade wegen ihrer Dichte attraktiv. Außerdem würde eine höhere Dichte nicht nur den Wohnungsmarkt entlasten, sondern weiteres Bauen auf freien Flächen verhindern. Hannover biete zudem bereits überdurchschnittlich viel Grün und Erholungsflächen.

Herr Mallast, Stadtbezirksrat Linden-Limmer, Bündnis 90/Die Grünen, betont, dass der grundsätzliche Entwurf mit dem Bezug zu den Altgebäuden bestehen bleiben soll. Es könne jedoch über die Höhe der Gebäude diskutiert werden. Eine modulare Bauweise könnte ermöglichen, die Höhe nach und nach dem Bedarf anzupassen.

Aus Sicht von Herrn Auffahrt, Anwaltsplaner der Bürgerinitiative, ist die Aufteilung im Entwurf gut. Das Problem sei zu viel Wohnraum, der die Gefahr von Leerstand berge sowie ein Verkehrsproblem verursachen könne. Ein Geschoss weniger würde sich an dem Bestand in Limmer und dem Ratsbeschluss orientieren.

- Seitens der Bürgerinitiative ist es fraglich, ob das Konsortium sobald wie möglich mit dem **Bau beginnen** wird. Herr Matziol, GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH, versichert, dass begonnen wird, sobald der Bebauungsplan fertig ist. Louis Heitsch, ECE Group GmbH & Co. KG, betont, dass die größere Dichte dem Wohnraumangel entgegenwirken wird.
- Herr Schlesier betont abschließend, dass alle genannten Punkte schlussendlich in die Abwägung eingehen und ein Ausgleich der Interessen von Bauträger und der öffentlicher Belange gebildet wird.

Herr Warnecke betont das transparente Vorgehen der Stadt und dass der Umgang mit den Denkmälern bislang noch nicht geklärt ist. Auch wenn das Thema Dichte strittig ist, sieht er für den Gesamtentwurf einen breiten Konsens. Er verweist darauf, das letztendlich auch der Rat noch zustimmen muss und anhand der aktuellen Entwicklungen den Ratsbeschluss von 2015 hinterfragen wird.

## Ausblick und Verabschiedung

Das Thema Dichte konnte aufgrund der begrenzten Zeit nicht ausreichend diskutiert werden. Frau Dr. Brouwer, Pastorin St. Nikolai Gemeinde, bemerkt, dass einige Meldungen im Schlagabtausch untergegangen seien und wünscht einen strukturierten Dialog mit mehr Inhalt und weniger Diskussionen um Prinzipien.

Herr Warnecke schlägt vor, das Thema bei der nächsten Sitzung noch einmal aufzugreifen. Die geplanten Themen „Innere und äußere Erschließung“ werden deshalb im nächsten Plangespräch gemeinsam behandelt, um so dem Thema Dichte noch einmal Raum zu geben.

Herr Warnecke schließt die Veranstaltung und bedankt sich für die rege Teilnahme und die intensive Diskussion.

## **Impressum**

### **Veranstalter\*in / Ansprechpartner\*in:**

Landeshauptstadt Hannover  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Louisa Höppner, Sabrina Reith  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover

GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH  
Oliver Matziol  
Anderter Straße 99 d  
30559 Hannover

ECE Work & Live GmbH & Co. KG

DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH

### **Moderation und Dokumentation:**

TOLLERORT entwickeln & beteiligen  
mone böcker & anette quast gbr  
Anette Quast, Sebastian Unger  
Palmaille 96, 22767 Hamburg

Telefon: 040 3861 5595

E-Mail: [mail@TOLLERORT-hamburg.de](mailto:mail@TOLLERORT-hamburg.de)