

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Wiedererrichtung der Uferbebauung als Teil des Wohnquartiers „Wasserstadt Limmer“

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1534**

**- Wasserstadt Limmer Wiedererrichtung Uferbebauung -**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Linden-Limmer

Stadtteil: Limmer

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1534 befindet sich auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer und umfasst Teile der Flurstücke 29/6 und 29/8 der Flur 1, Gemarkung Limmer.

**2. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche an der Wunstorfer Straße als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche sowie anteilig als allgemeine Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

**3. Geltendes Baurecht**

Für den Bereich nördlich und östlich des Vorhabengrundstücks befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1536 „Wasserstadt Limmer West“ in Aufstellung. Das für das Vorhabengrundstück geltende Baurecht wird durch den Durchführungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1951 vorgegeben, der das Plangebiet als Industriegelände festsetzt.

**4. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um Baurecht für die Wiedererrichtung der Uferbebauung zu schaffen. Die vormals industriell genutzte, identitätsstiftende Bestandsbebauung ist hochgradig mit gesundheitsgefährdenden Nitrosaminen belastet. Eine Sanierung ist nicht möglich und die Gebäude müssen daher rückgebaut werden. Geplant ist, dass die zwei Ersatzneubauten die Raumkanten der Bestandsgebäude aufgreifen, sich an deren Höhen orientieren und die historische Bebauung neu interpretieren.

**5. Plangebiet und Umgebung**

Das Vorhabengrundstück wird nach Westen durch den Stichkanal Hannover-Linden und nach Süden durch die Wunstorfer Straße begrenzt. Die Fläche ist Teil des Wohnquartiers „Wasserstadt Limmer“ und ist derzeit mit zwei ehemaligen Produktionsgebäuden der Continental AG bebaut, die seit 1999, dem Ende der Produktion an dem Standort, leer stehen. Das nördliche Fabrikgebäude sowie der Verbindungsbau in Form einer Brücke zwischen dem

südlichen Gebäude und dem Verwaltungsgebäude Wunstorfer Straße 130 sind Einzeldenkmale. Das südliche Gebäude ist gemeinsam mit den genannten Einzeldenkmälern Teil einer Gruppe von Baudenkmalern. Nach umfangreichen Untersuchungen der Bausubstanz in Bezug auf toxikologische und bautechnische Aspekte hat das Niedersächsische Landesgesundheitsamt festgestellt, dass einer Umnutzung der Altgebäude durch Umbau und Sanierung nicht mitgetragen werden kann. Infolgedessen wurde von der Vorhabenträgerin ein Antrag auf vollständigen Rückbau formell gestellt, der unter Auflagen genehmigt wurde. Für den Abriss wird ein sog. Abbruchkonzept erstellt. So soll verhindert werden, dass durch den Abriss der belasteten Bausubstanz negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

## **6. Vorhaben**

In dem ca. 7.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiet beabsichtigt die Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (WLG) die Errichtung eines Wohngebäudes, teilweise mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie eines gemischt genutzten Gebäudes mit nicht störenden Gewerbebetrieben. Zu diesem Zweck hat die WLG am 20.09.2023 einen Einleitungsantrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Das Vorhaben umfasst einen Neubau (Ersatz für Gebäude 44/51) mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 150 Wohneinheiten, einen Neubau (Ersatz für Gebäude 2) mit überwiegend gewerblicher Nutzung und ca. 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, den Bau einer Tiefgarage und die Errichtung von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl. Im Vorhaben ist zudem die Errichtung einer kulturellen Nutzung und einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Der konkrete Entwurf soll durch einen hochbaulichen Wettbewerb in Form eines kooperativen Verfahrens mit sieben Büroteams gefunden werden. Der Entwurf soll in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht nachhaltig sein und zugleich einen Beitrag zur Baukultur leisten. Dazu wurde eine umfangreiche Aufgabenstellung zwischen der Stadtverwaltung und der Vorhabenträgerin abgestimmt. Die Auslobungsunterlagen wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.04.2024 der Öffentlichkeit präsentiert und im Sinne der Transparenz im Internet veröffentlicht.

Wesentliche Inhalte der Wettbewerbsauslobung umfassen u.a.

- dass die markanten städtischen Bausteine in ihrer baulichen und gestalterischen Dimension ein Vermächtnis und eine Erinnerung an die industrielle Geschichte des Ortes darstellen; Gebäudehöhen und Kubaturen sollen sich am Bestand orientieren,
- die Errichtung eines Wohngebäudes parallel zum Stichkanal mit ca. 140-150 Wohneinheiten, davon 30 % gefördert und mit ergänzenden, nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss,
- dass ein Zurückspringen des Gebäudes vom Stichkanal zugunsten einer Verbreiterung der geplanten Promenade für den Fuß- und Radverkehr am Kanal geprüft werden kann,
- dass durch das Gebäude ein Fuß- und Radweg geführt wird, der die Wasserstadt über eine neu zu planende Fuß- und Radbrücke mit dem westlich gelegenen Stadtteil Ahlem verbindet,
- die Errichtung eines Gebäudes als Ersatz für das Gebäude 2 mit überwiegend nicht störenden gewerblichen Nutzungen, die durch eine kulturelle Einrichtung und eine Kindertagesstätte ergänzt werden können,
- dass der Ersatzbau für Gebäude 2 gestalterisch und konstruktiv an die bestehende denkmalgeschützte Brücke anschließen muss, die funktional dem östlich anschließenden, jedoch nicht mehr im Geltungsbereich liegenden Verwaltungsgebäude Wunstorfer Straße 130 zugeordnet ist,

- dass nicht belastete historische Fassadenelemente in die neue Fassade integriert werden sollen,
- dass die Schaffung eines Informationspunkts zur Industriegeschichte im Bereich der Wasserstadt möglich ist,
- die Planung einer Tiefgarage,
- die Planung von ausreichend Fahrradstellplätzen.

Der durch ein Preisgericht ausgewählte Entwurf des Wettbewerbs wird der Öffentlichkeit in einer weiteren Veranstaltung präsentiert und zuvor im Internet veröffentlicht.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über Verkehrsflächen, die durch Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplans Nr. 1535 „Wasserstadt Limmer West“ gesichert werden sollen.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Wunstorfer Straße (B 441) und östlich des Plangebiets die Straße „Zur Wasserstadt“. Über die Wunstorfer Straße erreicht man in östlicher Richtung die B 6 und in westlicher Richtung den Stadtbezirk Ahlem.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Wasserstadt Limmer“ und „Steinfeldstraße“. Die Haltestelle „Wasserstadt Limmer“ wird aktuell von der Regiobuslinie 170 angedient. Die Haltestelle „Steinfeldstraße“ wird von der Buslinie 700 angedient. Das Plangebiet liegt zudem am Rande der Einzugsgebiete der Stadtbahn-Haltestellen Ehrhartstraße und Brunnenstraße (jeweils ca. 600 Meter Entfernung). Die Machbarkeit eines Anschlusses der Wasserstadt an das Netz der Stadtbahn wird derzeit untersucht.

Über eine neu zu planende Brücke für Fuß- und Radverkehr soll eine Anbindung der Wasserstadt in Richtung Ahlem geschaffen werden.

## **8. Umweltbelange**

### Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu komplett überbaut und versiegelt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorbereitet.

### Artenschutz

Da es sich beim Vorhaben um die Wiedernutzbarkeit einer innerstädtischen Fläche handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden (siehe unten). Dadurch entfällt zwar die Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung, dennoch werden die umweltbezogenen Belange in den Abwägungsprozess eingestellt und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar angewendet.

Für den zweiten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer liegen eine Biotoptypenkartierung und eine Bestandsaufnahme der Artengruppen Gefäßpflanzen, Reptilien, Heuschrecken, Fledermäuse, Brutvögel und Biber aus dem Jahr 2022 vor. Das Gutachten stellte u. a. fest, dass verschiedene gefährdete und stark gefährdete Gefäßpflanzen vorzufinden sind, verschiedene besonders geschützte und zum Teil gefährdete Vogelarten vorkommen und der dringende Verdacht besteht, dass sich im ehemaligen Fabrikgebäude im Plangebiet ein oder mehrere Quartiere der Zwergfledermaus befinden. Auf Grundlage dieser vorgenommenen Kartierungen wurde im April 2023 ein artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept für das Areal

des zweiten Bauabschnitts erstellt, in dem auch das Plangebiet berücksichtigt wird. Die im Winter 2023/24 beauftragte Untersuchung der Gebäude auf Nutzung als Fledermausquartiere kommt zu dem Ergebnis, dass Ersatzquartiere erforderlich sind, die im weitestgehend ungenutzten Dachboden des unmittelbar östlich angrenzenden Verwaltungsgebäudes Wunstorfer Straße 130 und dem denkmalgeschützten Wasserturm eingerichtet werden sollen.

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich relevanter verkehrsbedingter Schallimmissionen. Im weiteren Verfahren ist die schalltechnische Untersuchung fortzuschreiben und bzgl. des geplanten Vorhabens zu konkretisieren. Sofern erforderlich, sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festzusetzen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhaben gewährleisten.

#### Bodenschutz

Nördlich und östlich des Plangebiets wurde der durch die industrielle Nutzung belastete Boden bis zu einer Tiefe von 2,5 Meter ausgetauscht. Durch den Bodenaustausch ist eine Schadstoffbelastung nicht mehr gegeben und zugleich die Kampfmittelfreiheit bestätigt. Aufgrund der Bestandsbebauung wurde der Boden im Plangebiet nicht ausgetauscht. Eine Belastung des Bodens ist auch hier nicht auszuschließen. Im weiteren Verfahren wird dies gutachterlich geprüft. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung werden im Durchführungsvertrag fixiert.

### **9. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen. Da alle Anwendungsvoraussetzungen vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1534 mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

### **10. Kosten**

Mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1534 wird bei einer Fortführung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung geregelt werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt von  
Plan und Praxis GbR, Berlin

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2024

(Warnecke)