

## **Bebauung Conti Limmer – Wasserstadt**

Die Stadtverwaltung plant die Bebauung des ehemaligen Conti-Geländes in Limmer. Die jetzige Industriebrache wird heute meist als Wasserstadt bezeichnet.

Nach ersten Planungen mit ca. 650 Einfamilienhäusern wurden vor kurzem von der Stadtverwaltung gemeinsam mit Eigentümer Papenburg eine Bebauung mit bis zu 2200 Wohneinheiten vorgestellt. Hieran wurde Kritik wegen plötzlicher Umplanung, zu hoher Baudichte oder auch fehlendem Verkehrskonzept laut.

Die BIU bringt vier Punkte in die Diskussion ein, die bei der weiteren Planung beachtet werden sollten.

### **Bebauung dicht, aber verträglich**

#### **Bebauung mit 3-4 Geschossen sinnvoll**

Eine Bebauung eines großen vergleichsweise innenstadtnahen Brachgeländes mit Einfamilienhäusern, wie es in alten Planungen vorgesehen war, ist nicht sinnvoll. Die Ressource Boden ist dafür zu begrenzt. Angesichts des Wohnungsmangels in Hannover ist deshalb eine deutlich dichtere Bebauung zu begrüßen. Allerdings scheinen die neueren Planungen von 2000 bis 2200 Wohneinheiten über dieses sinnvolle Ziel hinaus zu schießen. Dies zeigt sich in den ersten Entwürfen in enger Bebauung und – wenn auch nur punktueller – für Hannover untypischen Höhe.

Grundsätzlich ist eine verdichtete 3-4 geschossige Bauweise sowohl in ganz Hannover, als auch im Bezirk Linden-Limmer und auch in Limmer selbst eine übliche Bauweise.

#### **Abwechslungsreiche Bebauung wichtig**

Wichtig ist eine abwechslungsreiche Bebauung, damit das Baugebiet nicht als langweilig empfunden wird. Dazu gehört eine unterschiedliche Bebauungshöhe mit 3 bis 4 Geschossen, möglicherweise auch einzelne 5-geschossige Häuser und Teilflächen mit Einfamilienhäusern. Unterschiedliche ArchitektInnen sollten in kleineren Einheiten ihre Vorstellungen einbringen können. Interessante Mischungen aus Grünbereichen und Aufenthaltsflächen sollten die nicht zu dichte Bebauung auflockern.

Dieses sollte bei einer Bebauung mit 1500 bis 1700 Wohneinheiten umsetzbar sein, genaueres müsste ein neuer Entwurf erarbeiten.

# Verkehrliche Erschließung

## ÖPNV-Erschließung unklar

Eine wichtige offene Fragestellung ist derzeit noch die verkehrliche Erschließung des zu 2/3 von Wasser umgebenen Geländes. Eine direkte Erschließung des Baugebietes mit dem ÖPNV ist schwierig. Das Gelände hat im Wesentlichen einen Straßenzugang, so dass sich eine Buserschließung nur schlecht in vorhandenen Linien integrieren lässt. Ob sich eine zusätzliche Abzweigung von der Linie 10 nach Ahlem-Nord rechnet, bleibt abzuwarten. Die Investitionen wären auch wegen einer zu bauenden Stichkanalbrücke sehr hoch.

Die Verlegung der Haltestelle Brunnenstraße in Richtung Schleuse halten wir nicht für sinnvoll, weil dies die Erschließung anderer Teile Limmers verschlechtert, ohne dass die Wasserstadt dadurch eine brauchbare ÖPNV-Anbindung erhielte. Der Weg zu Fuß von den meisten Gebäuden der Wasserstadt zur verlegten Haltestelle wäre immer noch mehrere hundert Meter lang.

## Carsharing-Plätze im B-Plan vorsehen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten auf dem Gelände Carsharing-Parkplätze vorgesehen werden.

## Vorbildhafte Fahrraderschließung sicherstellen

Das Wasserstadt-Gelände sollte sich als „**Fahrrad-Quartier**“ profilieren, aufgrund seiner Innenstadt-Nähe ist es dazu sehr gut geeignet. Eine starke Fahrradnutzung der zukünftigen BewohnerInnen muss aber bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Zu einem vernünftigen **Fahrradschnellweg** läßt sich der bereits vorhandene Weg an der Leine ausbauen, er führt direkt am Gelände vorbei. Der Weg hat derzeit eine sehr unterschiedliche Qualität und Breite. Am Leineabstiegskanal schlecht befahrbarer Schotter, am Spielplatz Höhe Schwanenburg ein gut befahrbarer neuer Asphalt und am Lindener Kraftwerk ein mäßiges hügeliges Pflaster. Der Weg müßte auf ganzer Strecke asphaltiert und verbreitert werden, was auch den vielen Freizeitradlern zugute kommen würde. Stadteinwärts bis zur Schnellwegbrücke wird er als kombinierter Rad / Fussweg geführt und ist nur 2,50 bis 3 Meter breit, für einen Radschnellweg mit Fußgängern deutlich zu schmal.

Bei der Gelegenheit sollte auch die Querung der Leine an der Wasserkunst insbesondere am nördlichen Rand deutlich verbessert werden, z.B. durch eine flachere Steigung.

Ein **Fahrradbrücke** von der Nord-Ost-Spitze des Geländes zum Rosenbuschweg könnte die Anbindung des Geländes nach Ahlem deutlich verbessern und die Insellage entschärfen.

**Bike und Ride** kommt aufgrund der schwierigen ÖPNV-Situation eine besondere Bedeutung zu. Überdachte Fahrrad - Abstellmöglichkeiten sind an den benachbarten Haltestellen des ÖPNV zu erstellen.

**Abschließbare Einstellmöglichkeiten** für Fahrräder müssen ebenerdig in des Erdgeschosses der Häuser vorgesehen werden. Vor den Häusern müssen für den Tagesbedarf und für BesucherInnen gute und teilweise überdachte Abstellanlagen geplant werden.

## **Hohe Baustandards**

### **Passivhausstandard mit Dachnutzung**

Altbausanierung zur Energieeinsparung ist ein aufwendiges Unterfangen. Deshalb ist es richtig und wichtig, dass die Stadt bei der Neubebauung auf hohe energetische Standards setzt. Die Wohnhäuser im Baugebiet Wasserstadt sollten deshalb im Passivhausstandard errichtet werden.

Die Gebäudeausrichtung muss einer solaren Bauleitplanung folgen, damit eine aktive und passive Sonnennutzung möglich ist. Dies ist im bisherigen Planmodell noch gar nicht zu erkennen.

Im Bebauungsplan sollte auch eine aktive Nutzung der Dachflächen für Solarthermie, Fotovoltaik oder als Dachbegrünung festgeschrieben werden.

## **Schadstoffreinigung**

### **Schadstofffreie Nutzung sicherstellen**

Bei der Diskussion über eine zukünftige Nutzung sollte die Vergangenheit nicht vergessen werden. Bei der Herstellung und Lagerung der Gummiprodukte der Conti sind viele Schadstoffe in Gebäude und Gelände gelangt. Vor einer Bebauung muss zweifelsfrei geklärt sein, dass das Gelände schadstofffrei ist.

April 2014