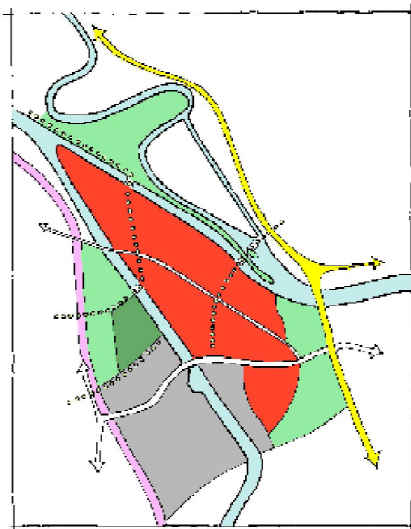


STADTEILEINGANG LIMMER-OST

→ STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



„AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“

Aufnahmeantrag 2009

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

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG



Landeshauptstadt



Hannover

Der Oberbürgermeister
Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung

Projektleitung

Michael Römer

Mitarbeit

Tagore Tobschall
Egbert Sass
Fred von der Lage
Steffen Muth

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	5
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	7
0. EINLEITUNG; LAGE IM STADTGEBIET	7
1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS	9
2. STADTTEILLEITBILD, ENTWICKLUNGSKONZEPT	11
3. BEDEUTUNG DES PROJEKTS IM STADTGEFÜGE	14
4. AUSWIRKUNG DES PROJEKTS AUF GESAMTSTÄDTISCHE BELANGE	14
4.1 Einzelhandel	14
4.2 Grünflächen	15
4.3 Wohnen	15
ANLAGENVERZEICHNIS	16
QUELLENVERZEICHNIS, VERWEISE	17



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.

Im langgestreckten Stadtteil sind die meisten Einzelhandelsflächen entlang der Wunstorfer Straße dünn verteilt. Südlich der Zimmermannstraße besteht kein Nahversorgungsangebot. Die Versorgungsstruktur des Stadtteils ist gefährdet. Daneben hat der Stadtteil auch keine erkennbaren Zentren oder öffentlichen Flächen, die außerhalb der Straßen einen attraktiven und urbanen Raum darstellen. Zur Entlastung sind am Stadtteileingang-West (ehem. CONTINENTAL) Flächen für den Einzelhandel und die städtebauliche Aufwertung der Umgebung geplant.

Ziel der Stadt ist es, die Einzelhandelsversorgung durch die Fortentwicklung einer Konzentration von Einzelhandelsflächen am Stadtteileingang im Osten zu stärken. In unmittelbarer Nähe dazu werden Flächen aus der Nutzung durch die Universität entlassen. Sie sollen zum Teil mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen bebaut werden. Mit den Flächen zwischen Wunstorfer und Franz-Nause-Straße) können sie das östliche Gegenstück zum Einzelhandelsstandort am Westeingang bilden. Für die nachhaltige Wirkung dieser Angebotsstruktur muss jedoch die vorhandene Ladenzeile und ihre Umgebung städtebaulich, gestalterisch und für die öffentliche Nutzung aufgewertet und mit Nachbarflächen höherwertig verbunden werden.

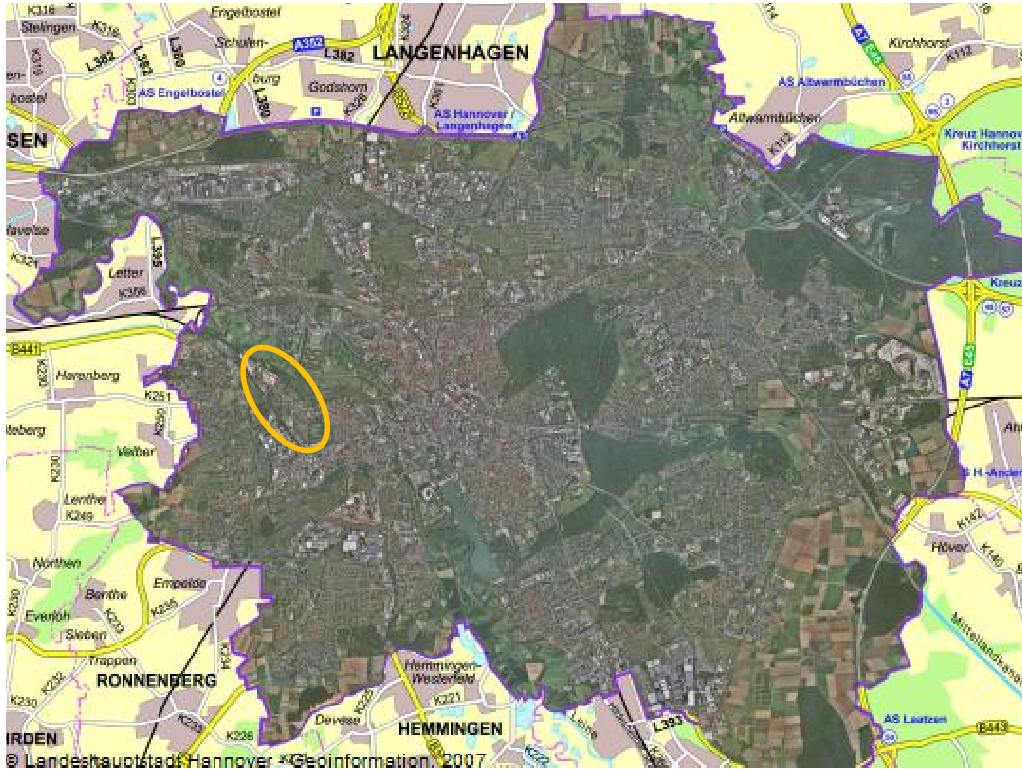
Geplante Maßnahmen am Orteingang Limmer-Ost:

- Sanierung und gestalterische Aufwertung der Straßenräume Weidestraße, Franz-Nause-Straße, Wunstorfer Straße (einseitig)
- Platzanlage und Aufwertung der Randzonen im Bereich der Einmündung von Weidestraße und Franz-Nause-Straße
- Sanierung von Freiflächen der vorhandenen Einkaufszeile und ihre Erschließung für attraktive (öffentliche) Nutzungen
- Sanierung (auch energetisch) und Fassadenaufwertung von Teilen der Einkaufszeile
- Sanierung, Ausbau und Gestaltung einer attraktiven Verbindung zu den angrenzenden Flächen(ehemaliger Uni Parkplatz), auf denen der Standort Ortseingang Limmer-Ost erweitert werden soll und zu dem Wohngebiet südlich der Zimmermannstraße.



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

0. EINLEITUNG; LAGE IM STADTGEBIET



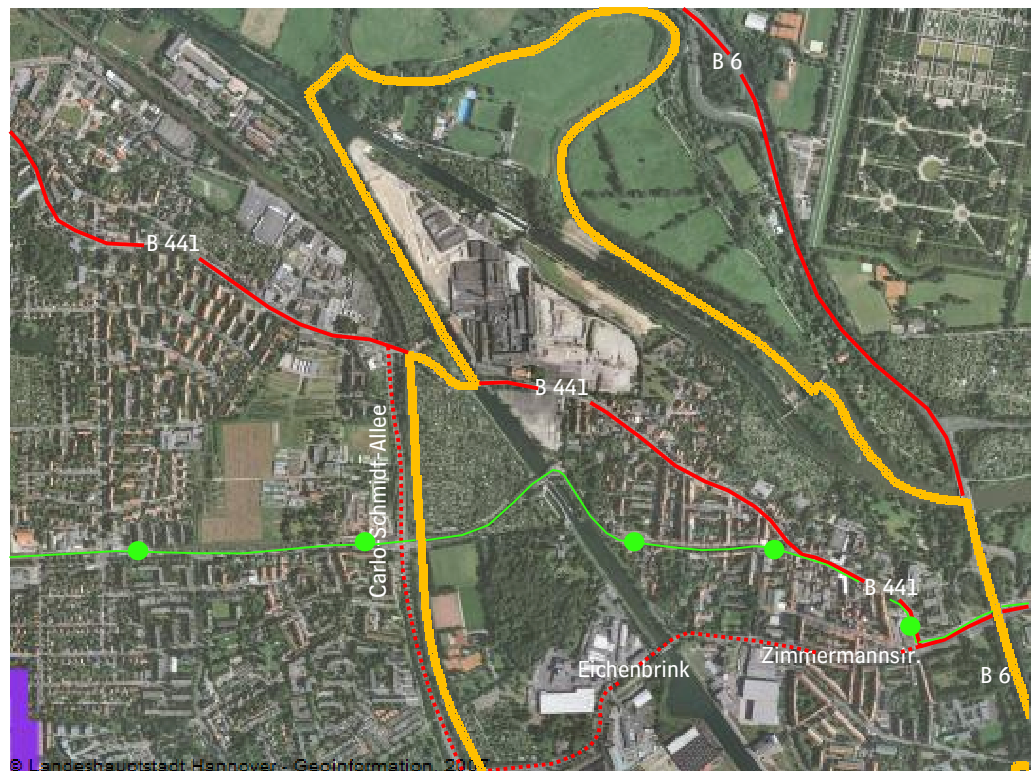
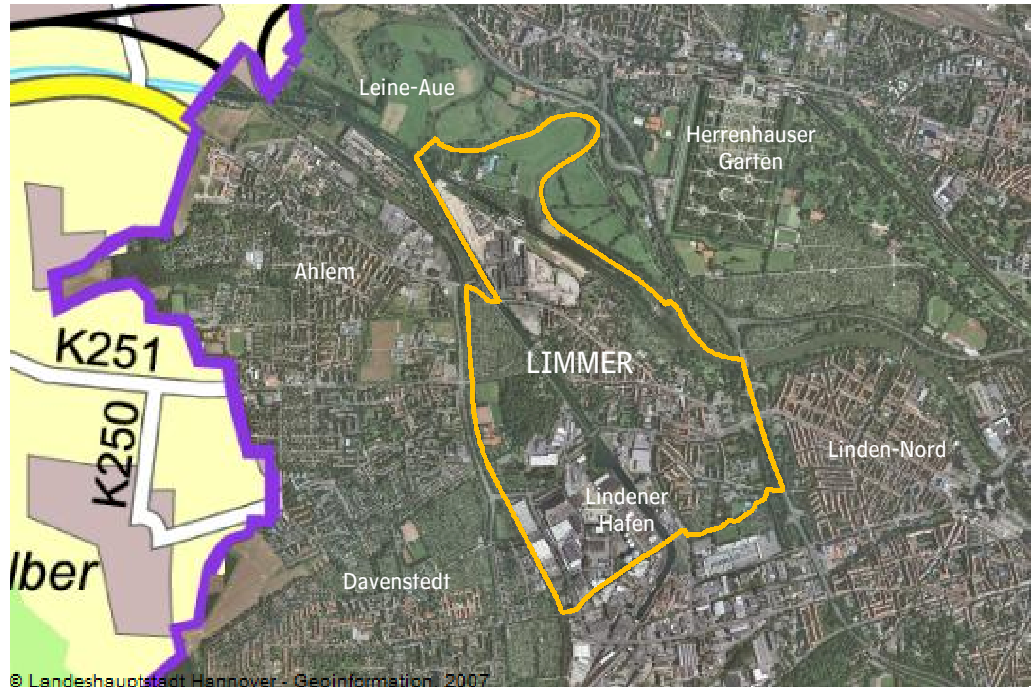
Lage im Stadtgebiet¹

Demografischer Wandel und schrumpfende finanzielle Handlungsspielräume stellen die Stadtplanung in den kommenden Jahren vor Herausforderungen. Bevölkerungsrückgang, Alterung der Gesellschaft, ethnische Vielfalt und die Ausdifferenzierung der Lebensstile kennzeichnen die Entwicklung. Mit dem Strategieprogramm Hannover plusZehn², 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.

Der Sanierungsprozess in Limmer-Nord hat mit der Durchführung von Maßnahmen, öffentlichen Sitzungen der Sanierungskommission und, nicht zuletzt, über eine Sanierungszeitung einen hohen Stellenwert in der öffentlichen Wahr-

nehmung. 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.



Hauptstraßen (rot) und Stadtbahn (grün)⁴

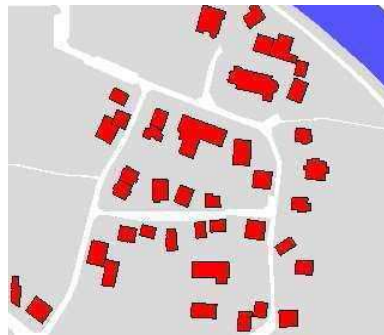
Der Stadtteil liegt am Rande der innerstädtischen Baugebiete. Er kann seine Qualitäten, die sich insbesondere aus der reizvollen Nähe zu den Parkanlagen um die Herrenhäuser Gärten, zur Leineaue und aus der Einfassung durch die Wasserläufe von Leine, Fösse und verschiedenen Kanälen ergibt, im Inneren nur teilweise 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 nur schwach ausgeprägte zentrale Lagen aufweist, 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.

1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS

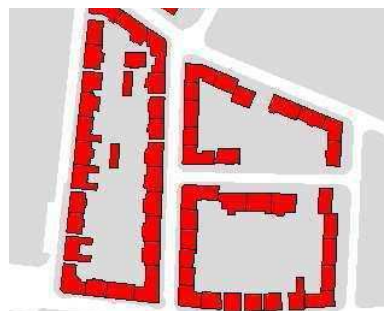
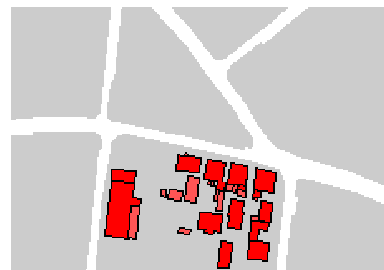


⁵Das alte Dorf Limmer ist noch heute an den typischen Baustrukturen um die Kirche an der Sackmannstraße herum

zu erkennen (rechts). Es liegt südlich der Leine, nördlich der Wunstorfer Straße und unmittelbar östlich des CONTINENTAL-Geländes.

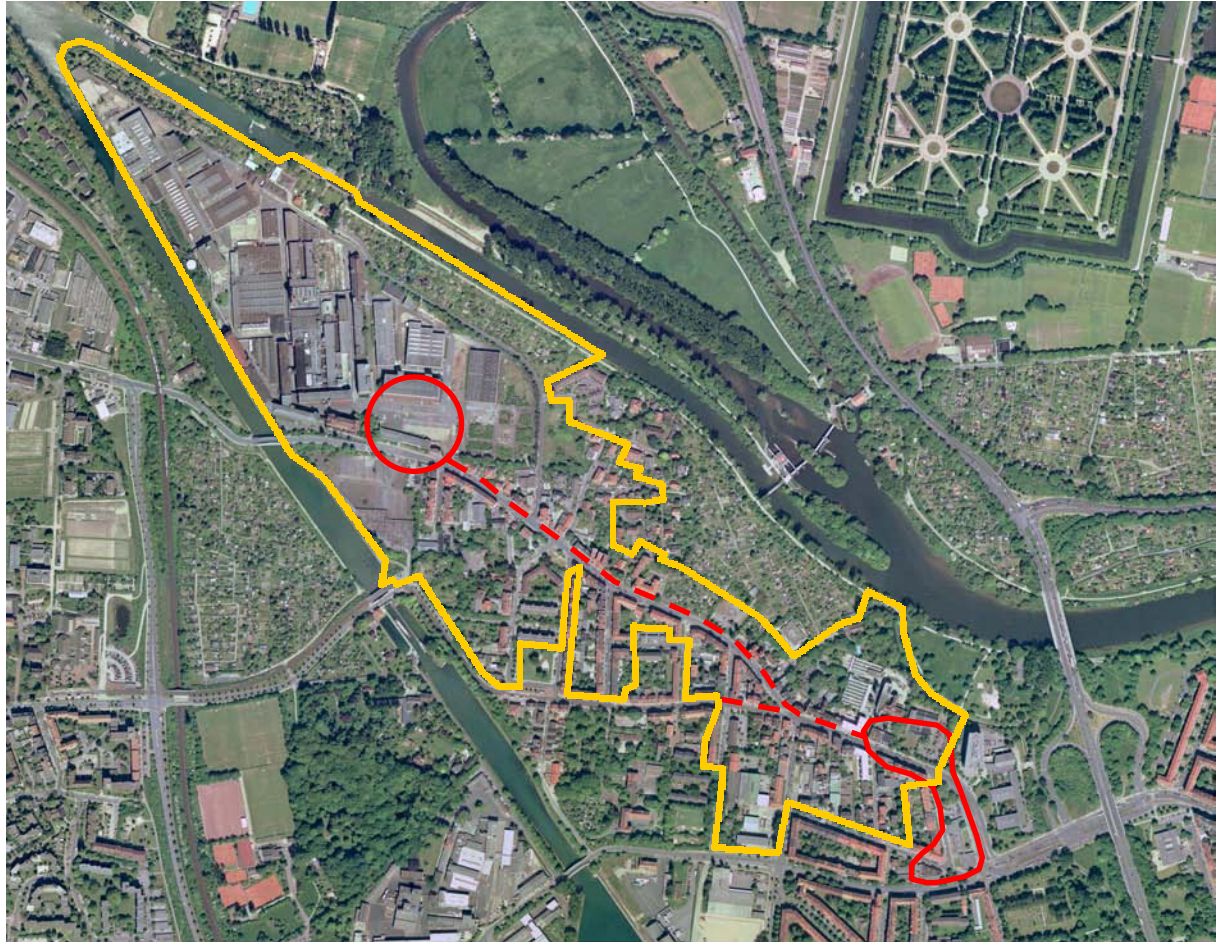


Industrialisierung und schnelles Wachstum der Stadt Hannover führten im 19. Jahrhundert zu Erweiterungen Limmers. Handelt es sich dabei zunächst um bis zu zweigeschossige Bauten im Bereich der Harenberger Straße (beispielhafte Struktur rechts), setzt um die Jahrhundertwende eine geradezu stürmische Entwicklung 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 Einzelhandelskonzentrationen⁶

2. STADTTEILLEITBILD, ENTWICKLUNGSKONZEPT



Plan zum Stadtteilleitbild, siehe auch Anlage⁷

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). Gegenstand dieses Antrages ist der östliche Standort, der hier den Stadtteileingang markiert und außerhalb des Sanierungsgebietes Limmer - Nord liegt. Zur Verdeutlichung ist die Gebietsgrenze mit der Plandarstellung überlagert worden (gelb-orange).

Der Entwicklungsbereich Stadtteileingang Limmer-Ost hat mit seinen Nahversorgungsangeboten besondere Bedeutung für den Charakter des öffentlichen Raums und enthält bereits neben einem Spektrum sehr kleinflächiger Angebote auch einen Lebensmitteldiscounter (270 m² VKF) und eine Videothek.

Neben der Festlegung von Gebieten, in denen die Wohnfunktion gestärkt bzw. entwickelt werden soll (rot umrandete Plangebiete), enthält das städtebauliche Leitbild insbesondere Aussagen zur Ergänzung und Vernetzung der Grünstrukturen und der Rad- und Fußwege (grüne Punkte). Für das Gebiet des Stadtteileingangs Limmer-Ost ist das Ziel einer Grünverbindung zwischen südlichen Wohngebieten und nördlich gelegener, umfangreicher Grünflächen an der Leine von besonderer Bedeutung. Diese im Leitbild dargestellte Verbindung ist derzeit als solche nicht im Stadtbild erkennbar, hat aber eine wichtige Funktion und kann bei entsprechender Gestaltung sehr zur Attraktivitätssteigerung des fortzuentwickelnden Marktbereiches beitragen.

Derzeit befinden sich im näheren Umfeld noch Flächen und Gebäude, die durch die Universität Hannover genutzt wurden. Dazu zählt auch die ehemalige Parkplatzfläche nördlich der Wunstorfer Straße. Sie ist als Standort für Marktnutzungen vorgesehen. Die angesprochene Grünverbindung soll insofern auch dazu beitragen, diese Fläche gut mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu verbinden.

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, Arbeiterwohnungsbaubau 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 Stabahnlinie 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 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 Geschosswohnungen 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 Stadteileingang: 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 DES PROJEKTS IM STADTGEFÜGE

Das Projekt zur Verbesserung von Struktur und Gestalt des östlichen Stadtteilzugangs umfasst hauptsächlich Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes Limmer-Nord, die jedoch von besonderer Bedeutung für die Erstarkeung von Einzelhandelsstrukturen und für ein attraktives Bild des gesamten Stadtteils sind. Aus bisherigen Planungen zur Stadtteilsanierung zeichnet sich ein Konzept ab, dass zwei Verdichtungen der Einzelhandelsangebote an der Wunstorfer Straße vorsieht. Dazwischen erstrecken sich im Mittel dünn verteilte Angebote.

Durch die weitgehend geschlossenen Baustrukturen sind Einzelhandelsverdichtungen und Neuansiedlungen üblicher Marktgrößen in Limmer nicht möglich. Am westlichen Stadtteileingang ergeben sich jedoch entsprechende Chancen auf dem Gelände der Wasserstadt. Am östlichen Stadtteileingang gibt es ein unzureichendes Spektrum von Nahversorgungsangeboten. Diese Strukturen können im Zusammenhang mit Erweiterungen nördlich der Wunstorfer Straße entsprechend ausgebaut werden.

Beide Standorte können durch ihre exponierte Lage an der Wunstorfer Straße in idealer Weise auch zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Verbesserung des Stadtteilimages beitragen und das eigene Profil gegenüber anderen Stadtteilen stärken. Das gilt insbesondere für den östlichen Bereich, an dem mit bereits vorhandenen Angeboten wie Café, Restaurant und Gasthaus ideale Voraussetzungen vorliegen, an Stadtteileingang und Grünverbindung eine Straßenszene zu etablieren, wie sie typisch im angrenzenden Stadtteil Linden ist. Dort trägt sie als Ausdruck eines positiven Lebensgefühls in besonderer Weise zu einem attraktiven Stadtbild bei.

4. AUSWIRKUNG DES PROJEKTS AUF GESAMTSTÄDTISCHE BELANGE

4.1 Einzelhandel

Das Projekt ist geeignet, zusammen mit Erweiterungen im nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet Limmer-Nord, vorhandene Einzelhandelsstrukturen nachhaltig zu sichern.

Da der Stadtteil derzeit ein Defizit an Einzelhandelsflächen aufweist, sind negative Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile nur in geringem Umfang zu erwarten.

Beide zukünftigen Hauptstandorte der Nahversorgung liegen an der Wunstorfer Straße, die in Limmer die Hauptverkehrsader darstellt. Das Projektgebiet Ost

liegt gleichzeitig an einer der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer, die im Norden Anschluss an die Grünflächen der Leine und des Stadtteils Herrenhausen, aber auch an 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 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. Die an der Franz-Nause-Straße in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rad- und Fußwegtrasse ist von großer, über den Stadtteil hinaus gehender Bedeutung für Radwege zur Arbeit, zur Nahversorgung, ins Zentrum Hannovers und in die Naherholungsgebiete (Stadt der kurzen Wege). Sanierungsziel ist es, diesen Weg erkennbarer und attraktiver zu machen.

4.2 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 Besucher bzw. Durchfahrer zu vermitteln, ist an kaum einer anderen Stelle Limmers in dieser Weise gegeben.

Im Projektgebiet selbst sind neben der oben bereits angesprochenen Grünverbindung lediglich kleinere Grünflächen nördlich der vorhandenen Ladenzeile und als östlich bzw. südwestlich der Ladenzeile direkt zugeordnete Rasenflächen vorhanden. Ihre Aufenthaltseignung soll durch geeignete Baumstandorte, Möblierung und Wegeführung verstärkt bzw. hergestellt werden.

4.3 Wohnen

Die Naherholungsqualität der Umgebung Limmers bietet zusammen mit der guten Erschließung durch den ÖPNV günstige Voraussetzungen zur Bindung der Wohnbevölkerung. Insbesondere könnte der Stadtteil dazu beitragen, der Abwanderung junger Familien aus dem Stadtgebiet entgegen zu wirken.

Innerhalb der meist hoch verdichtet bebauten Areale werden diese Vorteile jedoch nicht erkennbar. Hier bleiben die sichtbaren Wohnumfeldqualitäten deutlich hinter dem Potenzial zurück. Dazu tragen hier Grünflächendefizite und mangelnde Erkennbarkeit von Wegen ins Grüne bei. Auch wirken sich die ausgedünnten Einzelhandelsstrukturen und das nahezu vollständige Fehlen einer Café- und Kneipenszene negativ auf den Wohnwert des Stadtteils aus.

Das Projekt Stadteileingang Ost stärkt die Einzelhandelsstruktur und gestaltet öffentliche (auch grüne) Außenbereiche zur Nutzung durch alle Bevölkerungsgruppen und für Außenbewirtungen. Maßnahmen zur Gestaltung der Grünverbindung tragen dazu bei, transportieren insbesondere aber Merkmale aus Limmers grüner Umgebung an eine zentrale Stelle des Stadtteils, wo sie das sichtbare und empfundene Stadtbild wesentlich mitgestalten und das Stadtteilimage auch im Hinblick auf seinen Wohnwert anheben können.



ANLAGENVERZEICHNIS

- A) Plan zum Stadtteileitbild
- B) Plan zum Zielkonzept Freiflächenplanung
- C) Plan zum Zielkonzept Verkehrsplanung
- D) Hannover plusZehn, Stadtentwicklungskonzept Hannover 2005 – 2015
- E) Gutachten zum Einzelhandel von BulwienGesa AG, 2007:
Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse, Ansiedlung von zwei
Lebensmittelmärkten mit arrondierendem Besatz Wunstorfer Straße 18
und 130, Hannover-Limmer

QUELLENVERZEICHNIS, VERWEISE

- ¹ Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation 2007
- ² Broschüre Hannover plusZehn – Arbeiten für eine junge und innovative Stadt, 2005 – 2015, Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2005
- ³ Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation 2007
- ⁴ Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation 2007
- ⁵ Ansicht des dörflichen Limmer von Nordosten vor dem Bau des Leine-Abstieg-Kanals, unbekannter Maler "A.Q.", Öl auf Leinwand, Besitz der Familie Muth, Foto: Fred von der Lage
- ⁶ Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation 2007
- ⁷ Landeshauptstadt Hannover – Fachbereich Planen und Stadtentwicklung