

# Vier Dörfer in der Wasserstadt

## Konzept für Bebauung der Industriebrache in Limmer vorgelegt

VON RÜDIGER MEISE

**G**rün soll sie werden. Luftig gestaltet, in vier Dörfern strukturiert und eingefasst vom Wasser des Stichkanals Linden und der Leine. Wie ihr Name schon sagt: Wasserstadt. Vor der Sanierungskommission Limmer präsentierte die Stadtverwaltung das Konzept für die Bebauung des neuen Stadtteils auf dem ehemaligen Conti-Gelände. „Stadt“-Zentrum, Kita, Ausflugslokal, Ruheflächen, Uferwege, Spielplätze – auf dem Reißbrett der Stadtplaner nimmt die Wasserstadt bereits Gestalt an.

Jetzt, wo klar ist, dass der Stichkanal Linden nicht wie ursprünglich geplant ausgebaut wird – was erhebliche Folgen für die Wasserstadt gehabt hätte –, kann die Verwaltung in die konkrete Planung einsteigen. Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt im Osten des Geländes soll im kommenden Jahr aufgelegt werden, Baubeginn könnte 2013 sein, sagte Stadtplanerin Elke Kümmel von der Sanierungskommission. Die Wasserstadt soll abschnittsweise von Osten nach Westen bebaut werden.

Die Realisierung des gesamten Vorhabens kann sich Jahrzehnte hinziehen, sagte Kümmel. Bis das komplette Gelände bebaut ist, sollen die brachliegenden Flächen übergangsweise genutzt werden. Wichtig sei, die freien Flächen „imagefördernd zu nutzen“, da sie das Bild der Wasserstadt lange Zeit mitprägen werden, sagte Kümmel. Denkbar sei eine landwirtschaftliche Nutzung – etwa als Blumenfelder – oder die Schaffung von Erholungsflächen.

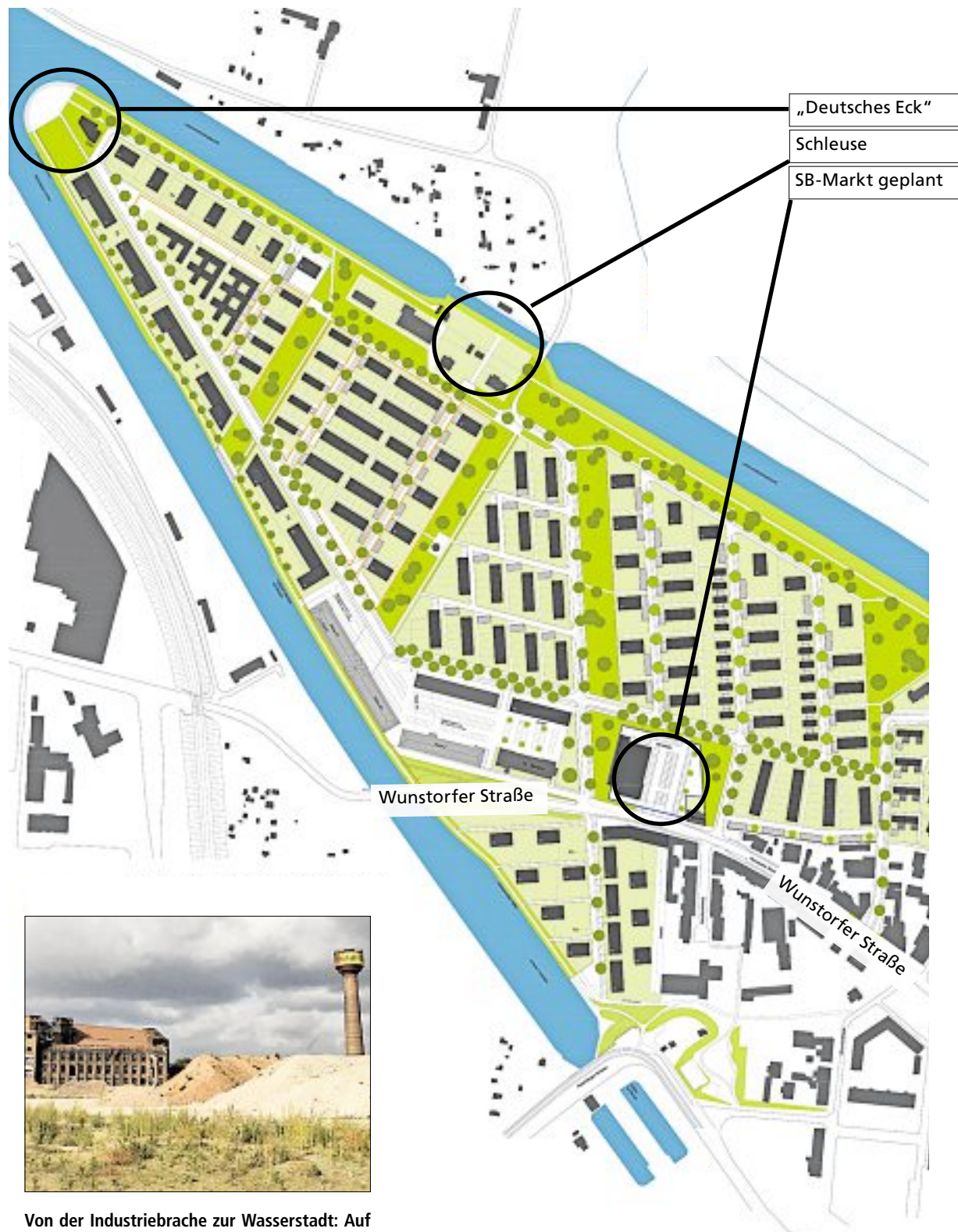
Die Stadtplaner wollen die Wasserstadt in vier sogenannte Dörfer unterteilen, die durch Grüngürtel voneinander getrennt sind – die Verwaltung nennt sie „grüne Finger“. Die Dörfer sollen sich in ihrer Baustruktur unterscheiden und jeweils eine eigene Charakteristik aufweisen. Mit dem Bau des ersten Dorfes östlich der beiden Schleusen soll auch gleich das künftige Zentrum der ganzen Wasserstadt entstehen: ein Verbrauchermarkt mit Parkflächen an der Wunstorfer Straße, eingebettet in eine kleine Grünanlage.

Insgesamt sollen in der Wasserstadt zwischen 500 und 650 Wohneinheiten entstehen. An den Ufern der Kanäle können bis zu viergeschossige Gebäude entstehen, im Innenbereich Reihenhäuser und vereinzelt Einfamilienhäuser, sagte Kümmel.

Die Stadt und Bauunternehmer Günter Papenburg verhandeln derzeit mit enercity über den Anschluss der Wasserstadt ans Gas- und Nahwärmenetz der Stadtwerke, sodass der Betrieb von Blockheizkraftwerken möglich wäre.

Auf dem kompletten Gelände sind insgesamt 3800 Quadratmeter Fläche für Spielplätze vorgesehen, im ersten Bauabschnitt sind es 2800. Für die Kinder der Wasserstadt soll es eine eigene Kindertagesstätte mit 32 Plätzen geben. Für die ganz Kleinen sind 16 Krippenplätze vorgesehen.

In die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude im Südwesten der Wasser-



Von der Industriebrache zur Wasserstadt: Auf dem ehemaligen Gelände der Continental AG in Limmer entsteht ein neuer Stadtteil.

stadt sollten Dienstleister einziehen, möglicherweise könnten sie auch als Wohnhäuser genutzt werden. Es sei „erklärter Wille der Eigentümer“ – also der Baugesellschaft Günter Papenburg –, die Gebäude zu erhalten, auch wenn noch unklar ist, wie hoch die Belastung mit Nitrosaminen ist, sagte Kümmel. Für den ersten Bauabschnitt der Wasserstadt erfüllten die Gebäude im Übrigen eine wichtige Funktion: Sie schirmen das Gelände vom Schall der westlich gelegenen

Güterumgebungsbahn ab. Wenn in mehreren Jahren der zweite und dritte Bauabschnitt in Angriff genommen werden, müsste die Stadt die Schallschutzwand an der Bahntrasse wahrscheinlich verlängern und um drei Meter erhöhen.

An das Nahverkehrsnetz wird der Stadtteil durch die Regiobus-Linie 700 angeschlossen. Sämtliche Zugänge sollen behindertengerecht gestaltet werden. Und letztendlich soll am „Deutschen Eck“ im Nordwesten der Halbinsel Gas-

tronomie entstehen, Liegeflächen sollen zum Verweilen am Treffpunkt der beiden Wasserstraßen einladen.

Insgesamt war es ein Bild eines lebenswerten Stadtteils, das Planerin Elke Kümmel skizzierte. Kritik kam allerdings von Bauhistoriker Sid Auffahrt: Er vermisst eine Art „innere Mitte“ der Wasserstadt – einen Platz, an dem sich Menschen begegnen und gern verweilen. „Es wäre schön, wenn das nicht unbedingt der Parkplatz des Supermarkts wäre.“