

### Einladung

- zur a) 5. nichtöffentlichen Sitzung der Vergabekommission  
des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses

am Mittwoch, den 07. Februar 2007 um 08.30 Uhr  
im Raum 200 in der Bauverwaltung  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover

- zur b) 6. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses

am Mittwoch, den 07. Februar 2007

- Achtung !!** im Anschluss an die gemeinsame Sitzung mit dem Stadtbezirksrat Mitte  
im Hodlersaal des Neuen Rathauses  
Trammplatz 2, 30159 Hannover
- 

### Tagesordnung:

#### I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde  
gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates

2. Petitionen

- 2.1. Petition zur Deregulierung in Bebauungsplänen, hier Bebauungsplan Nr. 959

im Stadtteil Davenstedt-West,  
Streichung des § 5 der örtlichen Bauvorschrift Nr. 6  
(Drucks. Nr. 0010/2007 mit 2 Anlagen)

*Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 11 eingeladen*

3. Bebauungspläne

- 3.1. Bebauungsplan Nr. 961 6. Änderung - Katrin-Sello-Weg -West-  
mit örtlicher Bauvorschrift; Vereinfachtes Verfahren  
Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
(Drucks. Nr. 0075/2007 mit 3 Anlagen) - **bereits übersandt**

*Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 11 eingeladen*

4. Umgestaltung der Verkehrsflächen des Operndreiecks  
(Drucks. Nr. 0015/2007 mit 1 Anlage) - **bereits übersandt**

*Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 01 eingeladen*

5. Bericht der Verwaltung

6. Anfragen und Mitteilungen

II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

7. Bericht der Verwaltung

8. Anfragen und Mitteilungen

Weil

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt zur  
Entscheidung zu Antragspunkt 1,  
im übrigen zur Anhörung  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0075/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan Nr. 961 6. Änderung - Katrin-Sello-Weg -West-  
mit örtlicher Bauvorschrift; Vereinfachtes Verfahren  
Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. den Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zu beschließen,
2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 961, 6.Änderung - Katrin-Sello-Weg -West - zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer differenzierten Bereitstellung von unterschiedlichen Hausformen und unterschiedlichen Freiraumangeboten. Die verstärkte Ausweisung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern berücksichtigt die Interessen von Familien, die ein größeres Haus und einen größeren Garten wünschen.

**Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen für die Erweiterung der Grünfläche und der Verkehrsfläche Kosten in Höhe von ca. 79.000 €; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 961, 6.Änderung, Abschnitt 9, Kosten für die Stadt).

### **Begründung des Antrages**

Badenstedt- West ist Teil des städtischen Einfamilienhaus-Sonderprogramms. Es stellte sich in den letzten Jahren heraus, dass insbesondere Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser gefragt sind. Das vorhandene Planungsrecht sieht am Ortsrand jedoch nur Doppelhäuser, Hausgruppen oder geschlossene Bauweise vor. Beim Vollzug des Bebauungsplanes gab es Hindernisse aufgrund fehlender Interessenten für Doppelhausgrundstücke. Bei einigen Grundstücken in der Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen von der Bauweise genehmigt.

Einige Interessenten wurden vom Kauf abgehalten durch die in der Nähe des Gebietes verlaufende Hochspannungsüberlandleitung. Aufgrund der Vielzahl der Fernleitungen (Gas, Sole, Frischwasser und Strom), die am westlichen Ortsrand liegen, ist es sinnvoll, diese mit ihren Schutzstreifen in die Grünverbindung zu integrieren und die Tiefe der Baufelder des Wohngebietes um 7 m zu reduzieren. Damit entstehen auch besser zu vermarktende Grundstücke.

Es ist städtebaulich wünschenswert, das Spektrum an Bauformen um weitere freistehende Einfamilienhäuser zu ergänzen. Weiter wird die Anzahl der Wegeverbindungen um eine reduziert und im nördlichen Teil des Plangebietes der Zuschnitt der Baufelder neu geordnet. Dies ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand von Badenstedt und damit auch der Landeshauptstadt Hannover. Deshalb ist es wichtig, gestalterische Aspekte zu berücksichtigen, um den westlichen Stadtrand städtebaulich zu definieren.

Die Änderung des Planes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Baurechte geschaffen; die Grundzüge der Planung des zu ändernden Plans werden nicht berührt. Von einer Einbindung der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung kann daher im Interesse einer Beschleunigung des Planverfahrens abgesehen werden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs besteht für die betroffene Öffentlichkeit in dem Planverfahren eine ausreichende Gelegenheit, sich mit den Planänderungen auseinander zu setzen und durch Stellungnahmen einzubringen.

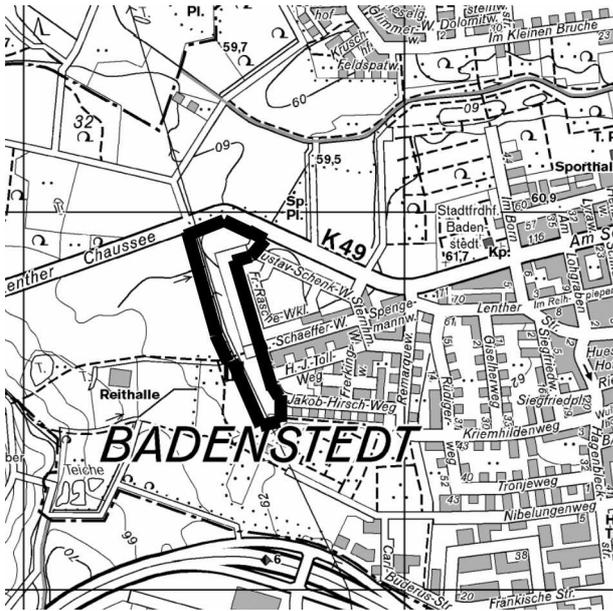
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet wie auf die Gesundheit des Menschen, da die vorhandenen Baurechte für Wohnungsbau nur hinsichtlich der Bauweise und Gestaltung verändert und geringfügig zurückgenommen werden. Neue Baurechte werden nicht begründet. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die gutachtliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 3 beigelegt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12  
Hannover / 12.01.2007

**Bebauungsplan Nr. 961, 6. Änderung  
vereinfachte Änderung  
- Katrin-Sello-Weg -West -**

**Geltungsbereich und bisheriges Verfahren**



**Sachgebiet:** Süd  
**Stadtteil:** Badenstedt

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Südgrenze der Lenther Chaussee, die Südgrenze des Lärmschutzwalles, Süd- und Ostgrenze des Katrin-Sello-Weges, Albrecht-Schaeffer-Weg, Westgrenze des Karl-Jakob-Hirsch-Weges, Ostgrenze des Grundstücks Karl-Jakob-Hirsch-Weg 55, nordöstliche Grenze der Kleingartenkolonie Nibelungen, westliche Grenze der öffentlichen Grünverbindung..

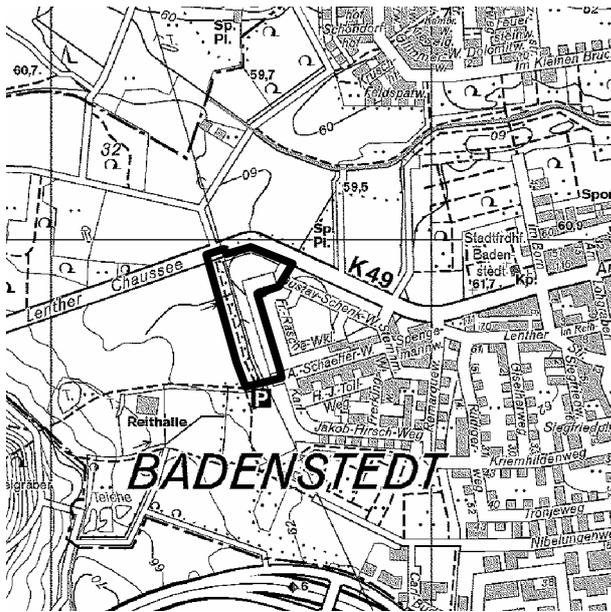
**Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:**  
keine

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 961, 6. Änderung -vereinfachte Änderung- - Katrin-Sello-Weg - West -

**Stadtteil:** Badenstedt

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Südgrenze der Lenther Chaussee, die Südgrenze des Lärmschutzwalles, die Süd- und Ostgrenze des Katrin-Sello-Weges, den Albrecht-Schaeffer-Weg und die westliche Grenze der öffentlichen Grünverbindung.



#### Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2 Bauweise, Baugrenzen	4
4.3 Gestaltung	4
5. Infrastruktur	5
6. Erschließung und Verkehr	5
7. Grünflächen	6
8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	6
8.1 Lärm	6
8.2 Naturschutz	6
8.3 Boden	7
9. Kosten für die Stadt	7

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Im Bereich Badenstedt- West, südlich des Albrecht- Schaeffer-Weges, entstand in den 80er und 90er Jahren ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohn- und Haustypen: freistehende Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser und 2 1/2-geschossiger Mietwohnungsbau.

Seit einiger Zeit ist Badenstedt- West ein Schwerpunkt des städtischen Einfamilienhaus-Sonderprogramms. Es hat sich herausgestellt, dass die Nachfrage insbesondere nach Grundstücken für frei stehende Einfamilienhäuser hoch ist. Für Doppelhausgrundstücke gab es Hindernisse beim Vollzug des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Grundstückinteressenten. Für einige Grundstücke in der Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen von der Bauweise genehmigt. Weiter wurden potentielle Interessenten aufgrund der nahe am Gebiet verlaufenden Hochspannungsüberlandleitung verunsichert. Aufgrund der Vielzahl der Fernleitungen ( Gas, Sole, Frischwasser und Strom), die am westlichen Ortsrand verlaufen, ist es sinnvoll, diese mit ihren Schutzstreifen in die Grünverbindung zu integrieren und das Wohngebiet etwas zu reduzieren.

Es ist städtebaulich wünschenswert, das Spektrum an Bauformen um weitere freistehende Einfamilienhäuser zu ergänzen. Dies ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Ausnahme der vorhandenen Kindertagesstätte bislang noch nicht bebaut und in städtischem Eigentum. Sie sollen an Einzelbauherren verkauft werden. Bis an den südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie auf der gegenüber liegenden Straßenseite des Katrin-Sello-Weges ist die Bebauung vorhanden. Die Straßen sind als Baustraße ausgebaut. Der endgültige Ausbau erfolgt erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung beiderseits der Straßen.

Westlich der Baugebiete ist eine Grünverbindung mit ihren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen und einem Graben vorhanden. Die Vernetzung mit dem Baugebiet sowie die Bepflanzungen sind noch nicht hergestellt. Weiter westlich beginnt die offene Landschaft mit Kleingärten, Ackerflächen, Weideland und dem Benter Berg.

Am Rand der Wohngebiete verlief eine Hochspannungsüberlandfreileitung (110kV); diese ist nun auf einer Länge von 600 m als Erdkabel verlegt.

Nördlich der Wohngebiete verläuft die Lenther Chaussee, die durch einen Lärmschutzwall von den Baugebieten getrennt ist. Weiter nördlich beginnt auch hier die offene Landschaft.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 961 aus dem Jahr 1985 und in Teilen die Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 1995. Diese Pläne sehen hier I- geschossig bebaubares Reines Wohngebiet (WR) vor. Als Bauweise sind bisher Doppelhäuser, Hausgruppen oder geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Westlich des Plangebietes ist allgemeine Grünfläche und Kleingartenfläche dargestellt. Die Lenther Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen und der Bereich nördlich davon als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für die Flächen nördlich und teilweise westlich ist darüber hinaus Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen**

In der Zeit zwischen 1990 und 2000 herrschte ein Mangel an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Für eine Teilfläche des Plangebietes wurde diesem durch die Änderung der Bauweise von Einzelhäusern zu Doppelhäusern mit dem 1. Änderungsverfahren (1995) entgegen gewirkt, um mehr Wohneinheiten auf dieser Fläche unterbringen zu können.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich inzwischen deutlich entspannt. Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung beinhaltet heute vorwiegend Doppelhäuser und Hausgruppen. Bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass sich die Nachfrage stärker auf freistehende Einfamilienhäuser konzentriert. Mit dem Ziel dieses Baugebiet zügig zum Abschluss zu bringen, soll dieser Nachfrage entsprochen werden.

Ein weiterer Grund für das mangelnde Interesse an Flächen im Plangebiet war die sehr dicht an den Baugebieten verlaufende Hochspannungsüberlandleitung. Auf Initiative der Stadt wurde diese Leitung auf einem Teilstück als Erdkabel verlegt und bildet nun zusammen mit einer Gas- Hochdruckleitung, der Soleleitung und einer Wasserleitung ein Paket an überörtlichen Versorgungsstrassen mit Schutzstreifen. Diese sollen soweit möglich aus den Baugebieten heraus gehalten werden.

Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand von Badenstedt und damit auch der Landeshauptstadt Hannover. Die Gestaltung des Siedlungsrandes soll sowohl durch die Art und Gestaltung der Baulichkeiten als auch durch eine angemessene Bepflanzung erreicht werden. Bei den Bebauungsmöglichkeiten sind daher gestalterische Aspekte zu berücksichtigen, um den westlichen Stadtrand städtebaulich zu definieren.

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Flächen liegen direkt am Benter-Berg-Vorland und bieten damit nahe gelegene attraktive Naherholungsmöglichkeiten. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) soll weiterhin Bestand haben.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit I, die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden von der Änderung nicht berührt. Weiter wird die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beibehalten.

Ergänzend setzt diese Änderung des Bebauungsplans nun fest, dass:

1. Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind und
2. die Oberkante der Erdgeschossfußböden 0,5 m und die Firste nicht mehr als 8,7 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen dürfen.

Vorgärten als straßenbegleitende begrünte Eingangsbereiche der Gebäude und die Gartenbereiche werden dadurch von Garagen und Stellplätzen freigehalten. Mit Ausnahme der Zufahrten entstehen so durchgängig begrünte Gärten und Vorgärten.

Lediglich für die beiden Grundstücke im Norden des Plangebietes soll die Beschränkung für die Garagen und Stellplätze nicht gelten, da es sich hier um Endgrundstücke handelt. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen für die Garagen oder Stellplätze in diese Randflächen würde auch Baurechte für das Hauptgebäude begründen. Dies würde jedoch der einheitlichen Gestaltung des Baugebietes entgegen stehen.

Das Baugebiet soll am Ortsrand gegenüber dem Landschaftsraum einen weitgehend homogenen Abschluss erhalten. Dabei sollen vor allem die Gebäudehöhe begrenzt werden, um eine Verschattung der gegenüberliegenden Häuserreihe zu vermeiden und den Blick zum Benter Berg nicht zu sehr zu verstellen. Aus diesem Grund wird die I-geschossige Bebauung beibehalten. Neu ist die Begrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,5 m (über der angrenzenden Verkehrsfläche) und die Beschränkung der Firsthöhe auf maximal 8,7 m.

Weiter soll durch die Festsetzung der max. Erdgeschossfußbodenhöhe verhindert werden, dass Kellergeschosse weit aus dem Boden herausstehen, da auch dies die Homogenität des Gebietes beeinträchtigen würde. Da das Grundwasser hier hoch ansteht, könnte auf diese Weise versucht werden, auf eine wasserdichte Wanne zu verzichten.

## **4.2 Bauweise, Baugrenzen**

Wie bereits oben erläutert, hat sich der Wohnungsmarkt zwischenzeitlich erheblich entspannt. Die vorhandene Nachfrage besteht insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern; die Bebauungsplanänderung sieht deshalb Einzelhäuser vor.

Die überbaubaren Flächen werden im wesentlichen beibehalten, da das Konzept in den Grundzügen fortgeschrieben werden soll. Allerdings wird die Bebauungstiefe von 18,0 m auf 16,0 m reduziert, da hier die Grundstückstiefe zugunsten der öffentlichen Grünverbindung um 7 m reduziert wird. Dies wurde notwendig, da die unterirdisch neu verlegte Hochspannungsleitung im öffentlichen Grünzug und nicht in den privaten Wohngärten liegen sollte.

Im nördlichen Bereich zwischen Katrin-Sello-Weg und Lärmschutzwall werden die überbaubaren Flächen neu geordnet, da zum einen ein Durchgang in Verlängerung des Katrin-Sello-Weges nach Norden bis zum Fuß- und Radweg entlang des Lärmschutzwalles als wünschenswert angesehen wird und die Grundstücke im Hinblick auf Einzelhäuser anders geschnitten sein müssen.

## **4.3 Gestaltung**

Das Baugebiet bildet zusammen mit der Grünverbindung den westlichen Ortsrand von Badenstedt. Die westlich vorgelagerten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, so dass der Blick auf das Baugebiet freigegeben ist. Darauf soll mit einer angemessenen Gestaltung des Ortsbildes reagiert werden.

Auch in der Vergangenheit gab es gestalterische Vorgaben zur Materialwahl, zu Einfriedungen und zur Dachform. Diese waren allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern wurden als Bestandteil der Grundstückskaufverträge geregelt. Dies hat sich nicht als zweckmäßig erwiesen. Regelungen im Bebauungsplan sind für Architektinnen und Architekten, Bauherrenfamilien oder spätere Käuferinnen und Käufer besser nachzuvollziehen und zu berücksichtigen.

Die Außenwände der Wohngebäude sollen wie bisher mit rotem bis rotbraunem Mauerwerk, mit weißem Putz oder weißem Kalksandstein erstellt werden. Kombinationen dieser Materialien oder mit Holz sind zulässig, soweit die vorgenannten Materialien überwiegen (§ 5 Abs. 1 textliche Festsetzungen).

Für Wohngebäude sind weiterhin nur Satteldächer ohne Walmelemente und Dachpfannen in roten Farbtönen zulässig, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3013 (Tomatenrot) und nicht dunkler als RAL 8012 (Rotbraun) in der Farbreihe des Farbregisters RAL 840HR, (§ 5 Abs. 2 textliche Festsetzungen).

Durch diese Farb- und Formenkombinationen wird verhindert, dass einzelne Vorhaben durch eine stark abweichende Baustoffwahl oder stark überhöhte Dächer den Gesamteindruck beeinträchtigen könnten.

Daneben sind Hauptgebäuderichtungen ausgewiesen, sodass die Dächer traufständig zur Straße bzw. auch zum Landschaftsraum stehen. Diese Festsetzung ist zwar neu, es wurde allerdings schon in der Vergangenheit im östlichen Bereich angestrebt, eine Straßenseite giebel- die andere traufständig zu bebauen, um einen abwechslungsreichen Straßenraum zu erreichen. Diese bauliche Gestaltung des Ortsrandes wird unterstützt durch die Bepflanzung der Grünverbindung. Der Ortsrand erhält so ein städtebaulich prägnantes Erscheinungsbild.

Für das Wohngebiet wird ein durchgrünter Charakter angestrebt. Vom öffentlichen Straßenraum sollen auch für Fußgänger/-innen soweit wie möglich Gärten und Häuser erlebbar sein. Berechtigterweise haben Eigentümer/-innen den Wunsch, ihre Wohngärten selbst vor fremder Einsicht

zu schützen. Bei kleinen Gartengrundstücken besteht die Gefahr, dass undurchsichtige hohe Einfriedungen aus Holz an öffentlichen Räumen und privaten Wohnwegen entstehen. Damit würde das Erscheinungsbild des Wohngebietes, vor allem aber das Sicherheitsgefühl der Fußgänger/innen durch den Entzug von sozialer Kontrolle beeinträchtigt.

Die bisherigen Regelungen in den Kaufverträgen haben dies in einigen Fällen nicht verhindern können. Die Vorgaben zu Einfriedungen werden deshalb teilweise vereinfacht bzw. präzisiert und als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche bleibt weiterhin für Vorgärten (Zone zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche) auf 1,0 m und für Wohngärten auf 1,8 m beschränkt. Neu ist, dass Einfriedungen über 1,5 m durchsichtig (d.h. z.B. mit Maschendraht) oder als Hecke herzustellen sind.

Damit wird ein durchgrünter Charakter des Wohngebietes gewahrt und es bleibt trotzdem ausreichend Spielraum für individuelle Bauherrenwünsche.

## **5. Infrastruktur**

Kanäle und Versorgungsleitungen sind in den Baustraßen bereits untergebracht.

In Badenstedt -West bestehen heute bereits zwei Kindertagesstätten. Eine befindet sich im Norden des Plangebietes am Katrin-Sello-Weg, eine weitere am Sternheimweg. Diese können den durch die Bebauung zu erwartenden Bedarf an Kindergartenplätzen abdecken.

Am Friedrich- Rasche- Winkel ist eine öffentliche Spiel- und Erholungsfläche im Bebauungsplan 961, 1.Änderung vorgesehen. Es ist geplant, die Spiel- und Erholungsfläche im Jahr 2007 auszubauen. Darüber hinaus stehen in den Naherholungsgebieten nördlich und westlich des Baugebietes Streifräume zur Verfügung.

Nördlich der Lenther Chaussee und am Sternheimweg befindet sich ein Jugendtreff.

## **6. Erschließung und Verkehr**

Das Erschließungsnetz bleibt grundsätzlich in seiner ursprünglichen Konzeption erhalten und ist als Baustraße bereits vorhanden. In der Verkehrsfläche verläuft eine Soleleitung. An drei Punkten sieht die Planung Veränderungen vor.

Die östlich im Plangebiet, direkt am Lärmschutzwall gelegenen Grundstücke sollen über den ursprünglich geplanten Rad- und Fußweg erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird dieser Weg nördlich des Katrin-Sello-Weges auf 65 m Länge um 2 m aufgeweitet. So erhalten die Grundstücke eine Nord-Ost-Erschließung; die Anlage von Wohngärten auf der südwestlichen Seite der Grundstücke wird auf diese Weise ermöglicht. Im weiteren westlichen Verlauf bis zum Ende des Lärmschutzwalles ist die öffentliche Verkehrsfläche nach wie vor als reine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen und wird in der anschließenden Grünverbindung über den Graben an den westlichen Fuß- und Radweg angebunden. Der Erschließungsweg ist jedoch noch nicht hergestellt. Er ist Teil einer zentralen Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Soltekampes und entlang der Südseite des Lärmschutzwalles mit Vernetzungen in den Landschaftsraum.

Weiter ist eine Verbindung vom Katrin-Sello-Weg in dessen nördlicher Verlängerung zu dem Rad- und Fußweg am Lärmschutzwall vorgesehen. Damit können gleichzeitig Flächen für zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen, ohne dass der Wendehammer durch ruhenden Verkehr blockiert wird. Dieser Weg führt zu einer besseren Vernetzung.

Im Bereich der Abknickung des Katrin-Sello-Weges war in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen zum öffentlichen Grünzug vorgesehen. Auf diese Verbindung soll nun verzichtet werden. Statt dessen soll die ca. 140 m südlich gelegene Verbindung auf 8 m Breite aufgeweitet werden. Diese soll nicht mehr als Verkehrsfläche sondern als Teil der Grünverbindung mit Bepflanzungen, jedoch ohne Beleuchtung, entstehen. Durch den Wegfall der nördlichen Verbindung kann auch auf die dort ursprünglich erforderliche Brücke über den Badegraben verzichtet werden.

Entlang des Wohngebietes wurde die Trasse der 110kV-Freileitung unterbrochen und als Erdkabel verlegt. Der entsprechende Schutzstreifen liegt außerhalb der Wohnbaugrundstücke. Nördlich und südlich dieses Abschnittes steht jeweils ein Endmast; diese werden eingezäunt und begrünt.

## **7. Grünflächen**

Der Landschaftsraum Benter-Berg-Vorland ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch den Benter Berg, der ein beliebtes Naherholungsziel darstellt, geprägt. Die Übergangszone zwischen den Siedlungsbereichen der Stadt und der freien Landschaft wird durch Kleingärten und hier im Plangebiet durch öffentliche Grünflächen gebildet.

Durch die im Plangebiet ausgewiesene und bereits vorhandene öffentliche Grünverbindung fließt zum einen die Bade, zum anderen sind in diesem, das Wohngebiet arrondierenden Streifen, verschiedene überörtliche Versorgungsleitungen untergebracht. Diese Grünverbindung ist Bestandteil des Rad- und Fußwegenetzes und verbindet den Nibelungenweg und die Kleingärten im Süden Badenstedts mit dem Fössegrünzug.

Mit diesem Planverfahren wird die Grünverbindung nach Osten um 7 m verbreitert, so dass hier noch eine Bepflanzung entstehen kann, die das Wohngebiet von der Landschaft trennt, teilweise fremder Sicht entzieht und den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung aufnimmt.

Ursprünglich war hier eine dichtere Vernetzung des Grünzugs mit dem Wohngebiet vorgesehen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird auf einen Verbindungsweg als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet. Die verbleibende Verbindung wird jedoch aufgeweitet und als Grünverbindung ausgewiesen. Sie verknüpft die östliche Spiel- und Erholungsfläche mit dem Grünzug.

Der Bebauungsplan 961 sah eine Fläche für den naturnahen Ausbau eines Grabens vor. Dieser Ausbau ist inzwischen erfolgt; die Bade ist mit ihren Randbereichen naturnah gestaltet und nun im Bebauungsplan als Gewässer ausgewiesen.

## **8. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung**

### **8.1 Lärm**

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch Verkehrslärm vom Straßenzug „Am Soltekompe / Lenther Chaussee“ belastet. Ohne Lärmschutzmaßnahmen wäre an der nächstliegenden Bebauung mit Immissionen von bis zu 58 / 50 dB(A) (Tag- / Nachtwert) zu rechnen.

In Anlehnung an die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält, sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 ist ein Lärmschutzwall (ca. 2,8 m hoch) vorgesehen. Dieser ist inzwischen hergestellt. Weiter sieht die bisherige Planung in den Bereichen nahe der Lenther Straße Schallschutzfenster für die Obergeschosse vor. Diese Festsetzung wurde übernommen.

Für Flächen, die einen größeren Abstand zur Lenther Chaussee aufweisen, sind schalltechnische Vorkehrungen an den Gebäuden nicht erforderlich.

### **8.2 Naturschutz**

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 961 und seiner 1. Änderung. Hier war bisher Reines Wohngebiet für I-geschossige Doppelhäuser und Hausgruppen, zum Teil auch geschlossene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte sondern lediglich eine Änderung der Bauweise vor. Vor ein paar Jahren wur-

den die ursprünglich hier vorhandenen Kleingärten geräumt; seit dem liegt die Fläche brach. Die Freimachung des Geländes diene der Vorbereitung zur Neubebauung. In der Zwischenzeit hat sich im Bereich der Baugebiete teilweise eine Spontanvegetation gebildet.

Die Verkehrsflächen werden an 3 Stellen (siehe Abschnitt 6) vergrößert, an einer Stelle zugunsten von Bauland und an einer Stelle zugunsten der Grünverbindung reduziert. Durch die Aufweitung der Grünverbindung zulasten des Baulandes werden in der Bilanz weniger Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht als bisher. Ein zusätzlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

### **8.3 Boden**

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes und ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch oberflächennah anstehendes salzhaltiges Grundwasser. Es müssen wasserdichte Wannen eingebaut werden oder es ist auf den Bau von Kellern zu verzichten. Aufgrund des erhöhten Salzgehaltes des Grundwassers ist dieses nicht zu Bewässerungszwecken geeignet.

#### **Kennzeichnungen - Benter Salzstock**

Das Plangebiet liegt über dem Benter Salzstock. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Gebäudeschäden in derartigen Gebieten nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Um dieses Risiko möglichst klein zu halten, empfehlen das Bergamt sowie das Landesamt für Bodenforschung die Durchführung von Bodenuntersuchungen nach DIN 1054 und eine Sicherungsbauweise. Es ist daher eine Verpflichtung und Aufgabe des Bauherrn oder seines Beauftragten, den Nachweis über die Eignung des Bodens als Baugrund zu erbringen. Zahlreiche Einzeluntersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen kaum noch Gebäudeschäden auftreten können. An neu errichteten Gebäuden sind in den letzten Jahren keine größeren Gebäudeschäden durch Erdfälle bekannt geworden. Senkungen von geringer Größenordnung verbleiben durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel. Größere Grundwasserabsenkungen sind daher über dem Benter Salzstock nicht erlaubt.

### **9. Kosten für die Stadt**

Diese Änderung des Bebauungsplanes weist ca. 2700 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie ca. 230 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche für öffentliche Stellplätze mehr aus als die Ursprungsplanung (zu Lasten der Wohngebiete). Die Kosten für die Verbreiterung der vorhandenen Grünverbindung werden voraussichtlich ca. 41.000 € betragen. Durch den Mehrausbau der ca. 290m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche, abzüglich zweier Wege, die ursprünglich geplant waren, wird eine Bausumme von 38.000.- € erforderlich.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2007

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am  
zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 09.Januar 2007

<p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan Nr. 961, 6. Änderung – Katrin-Sello-Weg-West - Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün</b></p>
--

### **Planung**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 961 soll in einem westlichen Teilgebiet dahingehend geändert werden, dass statt bisher für Doppelhäuser nunmehr für freistehende Einzelhäuser Baurecht eingeräumt wird. Die vorhandene Freileitung wird nunmehr in die Grünverbindung einbezogen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt erhalten.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes**

Grundlage für die Bestandsaufnahme stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 961 dar. Da eine weitergehende Versiegelung nicht geplant ist, erfolgen keine Änderungen am rechtlich möglichen Bestand.

### **Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild**

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild sind durch des Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **Eingriffsregelung**

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erkennbar.

07.08.2006

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0015/2007

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## Umgestaltung der Verkehrsflächen des Operndreiecks

### Antrag,

1. der Umgestaltung der Verkehrsflächen des so genannten Operndreiecks in der Georgstraße, in der Rathenastraße und der Ständehausstraße sowie dem Rückbau der Windmühlenstraße zwischen Georgstraße und Rathenastraße, wie in Anlage 1 dargestellt, der Mittelfreigabe und dem Baubeginn vorbehaltlich des Beschlusses und der Rechtskraft des Haushaltes sowie
2. der Beschränkung der Windmühlenstraße im Abschnitt Georgstraße bis Rathenastraße auf den Benutzerkreis Fußgänger und Radfahrer zuzustimmen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmanagementkontierung: 6300.027 - 950100

Bezeichnung: Gemeindestraßen / Operndreieck / Tiefbau

Ansatz:

Verwaltungsentwurf	2007: 450.000 €; erforderlich	2007: 450.000 €
Verpflichtungsermächtigung 2007 z. L.	2008: 200 000 €; erforderlich	600.000 €
Ansatz Verwaltungsentwurf MifriFi	2008: 450.000 €; erforderlich	2008: 820.000 €
Ansatz Verwaltungsentwurf MifriFi	2009: 500.000 €; erforderlich	2009: 0 €

Nähere Erläuterungen zur Finanzierung siehe Ziffer 3 der Begründung.

### Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderspezifische Belange wurden bei der geplanten Maßnahme beachtet. Im Rahmen der Planung der Maßnahme wurden Fragen der sozialen Sicherheit und die behindertengerechte Gestaltung der Verkehrsflächen geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
<b>Einnahmen</b>			<b>Einnahmen</b>		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
<b>Ausgaben</b>			<b>Ausgaben</b>		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	1.270.000,00	6300.027-950100	Sachausgaben		
Einrichtungs- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten	101.600,00	Einzelplan 9
Ausgaben insgesamt	1.270.000,00		Ausgaben insgesamt	101.600,00	
<b>Finanzierungs- saldo</b>	<b>-1.270.000,00</b>		<b>Überschuss/ Zuschuss</b>	<b>-101.600,00</b>	

Die Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen betragen ca. 1.339.000 €. In den Gesamtkosten enthalten sind Ausgaben für Straßenabläufe in Höhe von ca. 69.000 €, die jedoch nicht über diese Haushaltsmanagementkontierung abgewickelt werden, sondern im Rahmen der jährlichen Betriebsabrechnung mit der Stadtentwässerung Berücksichtigung finden. Die Maßnahme wird deshalb in der Finanzstelle 6300.027 nur mit einem reduzierten Betrag

i. H. v. 1.270.000 € veranschlagt.

## Begründung des Antrages

### 1. Ausgangslage

Im Herbst 2008 wird auf dem ehemaligen Gelände der Hauptpost an der Kurt-Schumacher-Straße ein ECE-Einkaufscenter eröffnen. Damit wird sich ein neuer Schwerpunkt für den Einzelhandel in der Innenstadt bilden. Um die traditionellen Citylagen zu stärken, wurden von der Verwaltung der Landeshauptstadt Wirtschaftsforen im Bereich der Innenstadt ins Leben gerufen, in denen von den ansässigen Kaufleuten mit Unterstützung der Stadt Konzepte zur Stärkung bestehender Einzelhandelsstandorte entwickelt werden, um ein Gegengewicht zum ECE – Center zu schaffen und so Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Innenstadt als Einzelhandelsstandort insgesamt aufzuwerten und damit verstärkt in das Blickfeld der Bürgerinnen und Bürger zu rücken.

Im Rahmen der Wirtschaftsforen ist auch die Initiative "Rund um die Oper" entstanden, die

sich zum Ziel gesetzt hat, den Bereich rund um die Oper als Einkaufs- und Aufenthaltsraum aufzuwerten und damit verstärkt in das Blickfeld der Bürgerinnen und Bürger zu rücken.

Diese Initiative hat im Frühjahr 2006 öffentlichkeitswirksam ein Konzept vorgelegt, das eine veränderte Verkehrsführung im Bereich des Operndreiecks mit Öffnung der Rathenastraße im Bereich des Knotenpunktes Baringstraße/Georgstraße, einen Rückbau der Windmühlenstraße im Bereich des Opernplatzes sowie eine gestalterische Aufwertung des dadurch entstehenden vergrößerten Opernplatzes und seiner Ränder vorsieht.

Durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes soll mehr Aufenthaltsqualität und eine größere Attraktivität des Gesamtbereiches für Besucher, die auch Kunden sind, geschaffen werden, um so die Georgstraße als Standort für hochwertigen Einzelhandel zu erhalten und zu stärken.

Im Rahmen der von der Initiative angestoßenen öffentlichen Diskussion hat auf Initiative der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis90/Die Grünen im Frühsommer 2006 der Verwaltungsausschuss die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Aufwertung des Operndreiecks mit folgenden Eckpunkten zu erstellen:

- Die Georgstraße soll zur Stärkung als Flaniermeile von Werbevitruinen und Werbekästen entrümpelt werden.
- Die Außenwerbung an Häusern ist zu reduzieren, um die Qualität der Fassaden zum Vorschein zu bringen.
- Die Rathenastraße wird an der Kreuzung Georgstraße/Baringstraße für den Verkehr geöffnet. Im Gegenzug wird die Windmühlenstraße entlang der Oper für den motorisierten Verkehr gesperrt.
- Verbreiterung der Gehwege auf der geschäftsansässigen Seite der Georgstraße durch eine Einbahnstraßenregelung (der Straßenquerschnitt wird entsprechend verringert).
- Diese verkehrliche Umgestaltung erfolgt in Abstimmung mit den Geschäftsleuten und der üstra (wegen der 2 dort verkehrenden Buslinien)
- Weiterhin soll das Konzept eine vernünftige Regelung für Fahrradabstellanlagen im Operndreieck erhalten.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

### **Realisierung der Verkehrslösung**

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten auf Basis der Eckpunkte des Ratsauftrages, die in den wesentlichen Punkten dem Konzept der Initiative "Rund um die Oper" entsprechen, die Machbarkeit überprüft und ein Konzept für eine Änderung der Verkehrsführung und eine Umgestaltung der Verkehrsflächen rund um die Oper erarbeitet, das mit dieser Drucksache als erste Baustufe zur Realisierung vorgeschlagen wird.

Zentraler Punkt der Gesamtmaßnahme ist dabei die Veränderung der Verkehrsführung. Es ist vorgesehen die Rathenastraße an ihrem südlichen Ende, wo sich heute ein Wendeplatz befindet, in Richtung Georgstraße zu öffnen, um den Verkehr dann über den südlichen Teil der Rathenastraße zu führen. Dies entspricht der historischen Verkehrsführung. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Windmühlenstraße zwischen Georgstraße und Rathenastraße

im Bereich des Opernplatzes für den Kraftfahrzeugverkehr zu sperren und in die Platzfläche zu integrieren.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Öffnung der Rathenaustraße verkehrstechnisch möglich ist. Dabei sind grundsätzlich 2 Varianten möglich, die auch bereits im Konzept der Initiative "Rund um die Oper" dargestellt sind. Bei Variante 1 wird die Rathenaustraße spitzwinklig an den Knotenpunkt Baringstraße/Georgstraße angeschlossen. Bei Variante 2 wird die Rathenaustraße unmittelbar nördlich des vorhandenen Knotenpunktes an die Georgstraße angeschlossen. Der Vorschlag der Initiative sieht bei Variante 1 eine Sperrung der Baringstraße östlich der Georgstraße vor.

Anders als beim Konzept der Initiative sollte aus Sicht der Verwaltung aber bei keiner der Lösungen die Baringstraße Richtung Schiffgraben abgehängt werden, um weiterhin eine gute Zufahrt vom Schiffgraben in Richtung der Parkhäuser Osterstraße, Windmühlenstraße und Röselerstraße zu gewährleisten. Bei einem Verzicht auf die Kappung der Baringstraße entstünde bei Variante 1 allerdings ein fünfarmiger Knoten, der hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und insbesondere hinsichtlich der Führung von Fußgängern und Radfahrern problematisch ist.

Die Variante 1 ist darüber hinaus durch die spitzwinklige Anbindung der Rathenaustraße an die Kreuzung Baringstraße/Georgstraße aus fahrgeometrischen Gründen (insbesondere für Busse) nur bedingt zu empfehlen. Durch die erforderlichen Fahrflächen entstehen vergleichsweise große bituminös befestigte und gestalterisch unansehnliche Flächen.

Dieses Problem tritt bei Variante 2 nur bedingt auf, da die Umfahrung der Oper und der Knotenpunkt Baringstraße/Georgstraße räumlich getrennt sind (das entspricht dem Prinzip der heutigen Verkehrsführung). Aber auch hier ist aufgrund des geringen Abstandes der Einmündung Rathenaustraße in die Georgstraße vom Knotenpunkt Baringstraße/Georgstraße die gegenseitige Beeinflussung zu beachten.

Um diese beurteilen zu können, wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt, die eine hohe Verkehrsbelastung mit einer dominanten Eckbeziehung Osterstraße/ Baringstraße in Richtung Rathenaustraße ergab und eine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich gemacht hat, um hier die insgesamt verkehrstechnisch verträglichste Lösung zu wählen. Ergebnis der Untersuchung war, dass die Verkehrsführung der Variante 2 zum Tragen kommen sollte, auch wenn bei dieser Lösung aufgrund des geringen Knotenpunktabstandes Leistungsfähigkeitseinbußen gegenüber dem heutigen Zustand auftreten können und bei besonders hohem Verkehrsaufkommen Behinderungen im Verkehrsfluss möglich sind.

Unabhängig von der gewählten Variante wird die Georgstraße zukünftig zwischen der Einmündung Windmühlenstraße und der zukünftigen Einmündung der Rathenaustraße zu einer Einbahnstraße in Richtung Aegi. Die geplante Verkehrsführung ist in Anlage 1 dargestellt.

Aus Sicht der üstra ist es wichtig, dass auch weiterhin eine Umfahrung der Oper für Busse möglich ist, damit eine Führung der Buslinie 100/200 über die Haltestelle Kröpcke als zentrale Bushaltestelle erhalten bleibt. Im Rahmen der Planungsgespräche wurde von der üstra angekündigt, dass sie plant, die Haltestellen der Linien 100 und 200 am Kröpcke

auseinander zu ziehen und die Haltestelle der Linie 200 mit Fahrtrichtung Thielenplatz an die Einmündung Rathenaustraße/Georgstraße zu verlegen. Sollte an dieser Planung festgehalten werden, ist mit der Region als Aufgabenträger die Finanzierung zu klären.

Um die vorgesehene Änderung der Verkehrsführung realisieren zu können, sind folgende baulichen Maßnahmen erforderlich:

- Öffnung der Rathenaustraße an ihrem südlichen Ende mit Anbindung an die Georgstraße mit Anpassung der Gehwege und der Stellplatzflächen,
- Umbau des Knotenpunktes Sophienstraße / Rathenaustraße / Windmühlenstraße,
- Umbau des Knotenpunktes Windmühlenstraße / Georgstraße
- Umbau des Knotenpunktes Rathenaustraße / Theaterstraße
- Bau eines Radweges auf der Ostseite der Georgstraße zwischen Baringstraße und Windmühlenstraße mit Anschluss an den nördlich anschließenden vorhandenen Radweg um im Bereich der Einbahnstraße den Radverkehr in Richtung Kröpcke / Hauptbahnhof auch zukünftig sicher und leistungsfähig abwickeln zu können.

Um die Rathenaustraße an die Georgstraße anbinden zu können, müssen im Bereich der neuen Einmündung 3 Bäume entfernt werden von denen 2 durch neue Bäume ersetzt werden. Im Bereich der heutigen Gehwegflächen müssen zur Herstellung der zukünftigen Fahrbahn 2 weitere Bäume entfernt werden.

### **Umgestaltung der Verkehrsflächen als 1. Baustufe:**

Im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen in der Rathenaustraße sollte auch die Einmündung der Theaterstraße in die Rathenaustraße umgestaltet werden. Durch Vorziehen der Eckausrundungen und Veränderung der Mittelinsel wird der abbiegende Verkehr zukünftig gebremst. Durch Vorziehen der Fußgängerüberwege in Richtung Oper werden darüber hinaus die Sichtbeziehungen zwischen Autofahrern und Fußgängern verbessert.

Die Windmühlenstraße im Bereich der Platzfläche wird zurückgebaut und der Platzfläche zugeschlagen. Sie steht zukünftig nur noch für Fußgänger und ggf. Radfahrer zur Verfügung. Die Gestaltung dieser Flächen wird im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Gestaltung der Flächen des Rathenauplatzes vorgenommen. Hierbei stellt sich unter Bezug auf die historische Platzgestaltung und das jüdische Mahnmahl die Aufgabe, ein angemessenes Verhältnis zwischen steinernem Platz und gärtnerischer Anlage zu entwickeln.

Im Bereich zwischen Ständehausstraße und Windmühlenstraße sollte der bestehende Fahrbahnquerschnitt mit einer Breite von ca. 6,00 m aufgrund der bestehenden intensiven verkehrlichen Nutzungen mit Ein- und Ausparkvorgängen, Halten in zweiter Reihe zum Beliefern, haltenden Bussen etc. (aber auch für den Fall, dass ein Fahrzeug defekt liegen bleibt oder Bauarbeiten erforderlich werden) erhalten bleiben.

Eine Verbreiterung der Gehwege entlang der Georgstraße auf der Gebäudeseite sowie eine Aufpflasterung der Fahrbahn ist vor dem Hintergrund der dafür aufzuwendenden Mittel und der durch den Flächengewinn zu erwartenden räumlichen Qualitäten in der ersten

Baustufe zur Umgestaltung des Operndreiecks nicht vorgesehen.

Eine Verbreiterung der Gehwege auf der geschäftsansässigen Seite der Georgstraße wäre insbesondere im Bereich zwischen Ständehausstraße und Windmühlenstraße, in dem bereits heute eine Einbahnstraßenregelung besteht, nur durch Aufgabe des Kurzzeitparkens oder eine Verschiebung der Straße in Richtung Oper möglich.

Ein Verzicht auf die Kurzzeitstellplätze auf der geschäftsansässigen Seite der Georgstraße zu Gunsten einer Verbreiterung der Gehwege erscheint jedoch, unabhängig von dem damit dauerhaft verbundenen Einnahmeverlust für die Stadt, aufgrund des bestehenden Parkdrucks in der Georgstraße im Bereich zwischen Ständehausstraße und Baringstraße unverträglich zu sein. Dies kam auch in der Anliegerversammlung zum Ausdruck.

Eine Verschiebung der Straße zöge darüber hinaus die Verlegung oder (wenn möglich) den Verzicht auf den opernseitigen Abgang zur U-Bahnstation Kröpcke (mit entsprechenden Kosten) nach sich.

Zur Aufwertung der Verkehrsflächen rund um den Opernplatz sind jedoch folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Um den Platz transparenter und besser erlebbar zu machen und gleichzeitig den Verkehrsablauf zu begünstigen (z. B. kein links- und rechtsseitiges Einparken), wird auf das platzseitige Parken entlang der Georgstraße verzichtet. Auf den so entstehenden Flächen wird ein Radweg geführt, auf dem die Radfahrer in Fahrtrichtung Kröpcke fahren können (siehe Anlage 1). Ein Ausgleich für die entfallenden Stellplätze kann durch Ausweitung der Senkrechtstellplätze im südlichen Teil der Georgstraße im Bereich des heutigen Wendeplatzes geschaffen werden.
- Im Bereich zwischen Windmühlenstraße und Baringstraße ist die Fahrbahnbreite mit ca. 7,20 m aufgrund des derzeitigen Zweirichtungsbetriebes ca. 1,20 m größer als im vorhergehenden Abschnitt. Um den gradlinigen Verlauf der Georgstraße zu erhalten, und keine Fahrbahnverschwenkung im Bereich der heutigen Einmündung der Windmühlenstraße zu bauen, wird der Fahrbahnrand auf der Platzseite vorgezogen. Dafür muss eine Fahrbahnhälfte sowie der östlich angrenzende Gehweg im Platzbereich zum größten Teil umgebaut werden, um die Höhenverhältnisse und die Straßenentwässerung anzupassen. Die auch heute schon hochwertige Gestaltung der Gehwegflächen zwischen Windmühlenstraße und Aegi mit geschliffenen Betonplatten und Natursteinbändern, bleibt jedoch auch im umzubauenden Bereich erhalten.
- Auf der Westseite der Georgstraße ist nur eine Teilsanierung (Austausch defekter Bereiche) des Gehweges vorgesehen. Hier befinden sich zwar ältere aber doch hochwertige Beläge (geschliffene Betonplatten mit Natursteinbändern). Ein kompletter Austausch gegen gleichwertige neue Beläge ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich. Dies wurde der Initiative bereits erläutert. Da hier der Wunsch besteht, diese Beläge komplett auszutauschen, wird von der Initiative z. Zt. geprüft, ob diese Maßnahme von den Anliegern finanziert

werden kann.

- Die Planung sieht aus gestalterischen und funktionalen Gründen im Bereich der Georgstraße auf der Platzseite keine neuen zusätzlichen Bäume vor. Bäume würden den Blick auf die Oper und die den Stadtraum bestimmenden Fassaden verstellen und so dem Platz seine Großzügigkeit nehmen. Sie wären darüber hinaus bedingt durch die Tiefgarage, den U-Bahntunnel und Leitungen nur mit extrem hohem Aufwand zu realisieren.
- Im Bereich der Banken entlang der Rathenaustraße sollten wie entlang der Georgstraße die vorhandenen Stellplätze aufgrund des vorhandenen Bedarfs erhalten bleiben. Mit 4 m Breite sind die Gehwege in diesem Bereich aus Sicht der Verwaltung ausreichend breit. Sollte sich hier aufgrund der sonnigen Lage Außengastronomie entwickeln, können die Senkrechtstellplätze während der Sommermonate wie z.B. in der Karmarschstraße oder in der Osterstraße dafür gut genutzt werden. Sie bieten ausreichend Fläche für eine großzügige Außengastronomie ohne dass der Gehweg zu sehr eingeengt wird.
- Im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen ist vorgesehen, die Beläge der Gehwege entlang der Rathenaustraße zwischen Georgstraße und Luisenstraße mit höherwertigem Material neu zu gestalten. Gestalterisch ist eine Anlehnung an die Gestaltung der Nebenanlagen in der Königstraße vorgesehen (Kombination von Naturstein und Betonplatten mit Vorsatz).
- Kleinere Fahrradabstellanlagen (jeweils 5 –6 Bügel) sollen entlang der Georgstraße und der Rathenaustraße in Parknischen angeordnet werden, um so einerseits die Laufbeziehungen nicht durch abgestellte Fahrräder oder Fahrradbügel zu verstellen, andererseits aber für Rad fahrende Kunden Abstellmöglichkeiten zu schaffen, die zentral liegen und gut erreichbar sind. Auf diese Weise wird das Thema Parken für Fahrräder und für Kfz gestalterisch zusammengefasst. In diesem Bereich sind auch Stellplätze für Motorräder vorgesehen.

Die Planung wurde den Anliegern im Rahmen einer Veranstaltung zur Anliegerbeteiligung am 18.12.2006 vorgestellt und mit Ihnen erörtert. Die Planung wurde dabei vom Grundsatz her zustimmend zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Initiative wurde weiterhin der Wunsch aufrechterhalten, den Gehweg auf der Westseite der Georgstraße zu verbreitern und darüber hinaus die Fahrbahn der Georgstraße anzuheben und durchzupflastern. Einige Anlieger sprachen sich auch dafür aus, möglichst viele Stellplätze zu erhalten, da diese für die Kunden benötigt werden.

Ein weiterer Wunsch bestand darin die Querbarkeit der Georgstraße z.B. durch eine Aufpflasterung im Bereich der Einmündung Windmühlenstraße zu verbessern. Einige Anlieger sprachen sich auch dafür aus, möglichst viele Stellplätze zu erhalten, da diese für die Kunden benötigt werden. Des Weiteren wurden im Rahmen der Veranstaltung zahlreiche Detailfragen zur Planung erörtert.

Der Entwurf ist in Anlage 1 dargestellt.

**Umgestaltung der Platzinnenfläche des Rathenauplatzes und der ehemaligen Verkehrsfläche der Windmühlenstraße im Platzbereich als 2. Baustufe: Kooperativer Workshop**

Der Opernplatz wird durch die geplanten Maßnahmen deutlich transparenter und in der öffentlichen Wahrnehmung aufgewertet. Um den Gesamtplatz besser erlebbar zu machen, sollten die baulichen Maßnahmen rund um den Platz durch landschaftsplanerische Maßnahmen in den Grünbereichen des südlichen Opernplatzes unter Einbeziehung der heutigen Verkehrsflächen der Windmühlenstraße im Platzbereich unterstützt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der mit dieser Drucksache zu beschließenden Umbaumaßnahmen der Verkehrsflächen.

Zur Findung der besten Gestaltungsidee wird für diesen Bereich z. Zt. über die bereits vorliegenden Vorschläge der Landschaftsarchitekten und der Verwaltung hinaus ein kooperativer Planungsworkshop mit mehreren Planungsteams vorbereitet, der am zweiten Wochenende im März durchgeführt werden soll. Der Workshop soll für die Öffentlichkeit offen gestaltet sein und als kreatives Beteiligungsverfahren für eine breite öffentliche Diskussion um den Rathenauplatz sorgen.

Nach Abschluss der Planung wird hierfür eine gesonderte Drucksache vorgelegt.

### **Verbreiterung der Nebenanlagen in der Georgstraße als mögliche 3. Baustufe**

Bei der Beteiligungsveranstaltung wurde insbesondere von Seiten der Initiative weiterhin der Wunsch aufrecht erhalten, den Gehweg auf der Westseite der Georgstraße zu verbreitern und darüber hinaus die Fahrbahn der Georgstraße anzuheben und durchzupflastern, um mehr Großzügigkeit und eine Beruhigung des Verkehrs zu erreichen.

Eine Verbreiterung der Gehwege entlang der Georgstraße auf der Gebäudeseite sowie eine Aufpflasterung der Fahrbahn ist vor dem Hintergrund der dafür aufzuwendenden Mittel und der zu erwartenden räumlichen Qualitäten im Konzept der Verwaltung für die mit dieser Drucksache zu beschließende erste Baustufe nicht vorgesehen (s.o.).

Vorstellbar wäre eine Verbreiterung der Gehwege sowie ggf. eine Aufpflasterung der Fahrbahn und damit eine grundlegende Umgestaltung der Georgstraße in einer dritten Baustufe aus Sicht der Verwaltung nur als privat von den Anliegern finanzierte Maßnahme.

Für die Finanzierung einer solchen dritten Baustufe prüft die Operninitiative gemeinsam mit der Verwaltung z. Zt. die Möglichkeit, der Bildung eines privaten Business Improvement Districts (BID).

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung können die Länder den rechtlichen Rahmen für private Initiativen zur Stadtentwicklung schaffen. Mit Blick auf die eröffneten Möglichkeiten gibt es beim Land Niedersachsen Überlegungen, zur Belebung der Innenstädte im Jahr 2007 Modellprojekte zur Förderung von innerstädtischen Einzelhandelsstandorten finanziell zu unterstützen.

Die Stadt wird sich gemeinsam mit der Operninitiative als Vertreterin der Anlieger dazu beim Land ins Gespräch bringen.

Eine kurzfristige Entscheidung, ob ein solches BID oder eine andere private Finanzierung durchgeführt werden soll, ist erforderlich, da eine grundlegende Umgestaltung der Georgstraße erheblichen Einfluss auf die geplanten Maßnahmen im Bereich der Georgstraße hat und diese zum Teil überflüssig macht (Erneuerung der Fahrbahn, Regulierung / Teilaus-

tausch der Gehwegbeläge, Vorziehen des Fahrbahnrandes zwischen Windmühlenstraße und Baringstraße auf der Platzseite, Gestaltung der neuen Einmündung der Rathenastraße in die Georgstraße etc.). Unabhängig davon ist eine grundlegende Umgestaltung der Georgstraße aufgrund ihres baulichen Umfangs nach Einschätzung der Verwaltung kaum vor der Eröffnung des ECE – Centers realisierbar.

### **3. Kosten**

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen ca. 1.339.000 €.

Im Verwaltungsentwurf zum Vermögenshaushalt 2007 und zum Investitionsprogramm 2006 – 2010 wurden zur Haushaltsmanagementkontierung 6300.027-950100 – Operndreieck - für 2007 Mittel in Höhe von 450.000 € und eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten 2008 in Höhe von 200.000 € veranschlagt, für 2008 ein Ansatz von 450.000 € und für 2009 ein Ansatz von 500.000 € vorgesehen, weil eine Realisierung in Teilabschnitten beabsichtigt war.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung in den letzten Monaten haben sich seit Einbringen des Verwaltungsentwurfs die Rahmenbedingungen dahingehend verändert, dass das Gesamtprojekt bereits vor Eröffnung des ECE – Centers im Herbst 2008 fertig gestellt werden soll.

Zwangsläufig werden deshalb die kassenmäßig benötigten Mittel bereits in den Jahren 2007 und 2008 benötigt, während die Ansätze 2009 und 2010 nicht benötigt werden.

Die Verwaltung wird diese neuen Erkenntnisse mit dem Änderungsdienst in das Ratsverfahren zum Haushalt 2007 einbringen.

Mittel für den Rückbau der Windmühlenstraße und die Neugestaltung der ehemaligen Verkehrsflächen sind in den Kosten enthalten (geschätzt ca. 175.000 €). Die Mittel für die Neugestaltung der inneren Grünflächen von z. Zt. geschätzt ca. 300.000 € müssen für 2008 im Rahmen der Haushaltsanmeldungen 2008 nach Durcharbeitung des Workshop-ergebnisses neu angemeldet werden.

Eine Refinanzierung der Maßnahmen durch Straßenausbaubeiträge ist voraussichtlich nicht möglich, da keine Abschnittsbildung möglich ist und in weiten Teilen nur ein Teilausbau oder ein Belagwechsel vorgesehen ist, der keine Verbesserung im Sinne der Straßenausbaubeitragsatzung darstellt. Es ist jedoch möglich die vorgesehenen Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen abzurechnen, wenn durch diese eine Abschnittsbildung möglich wird.

### **4. UVP**

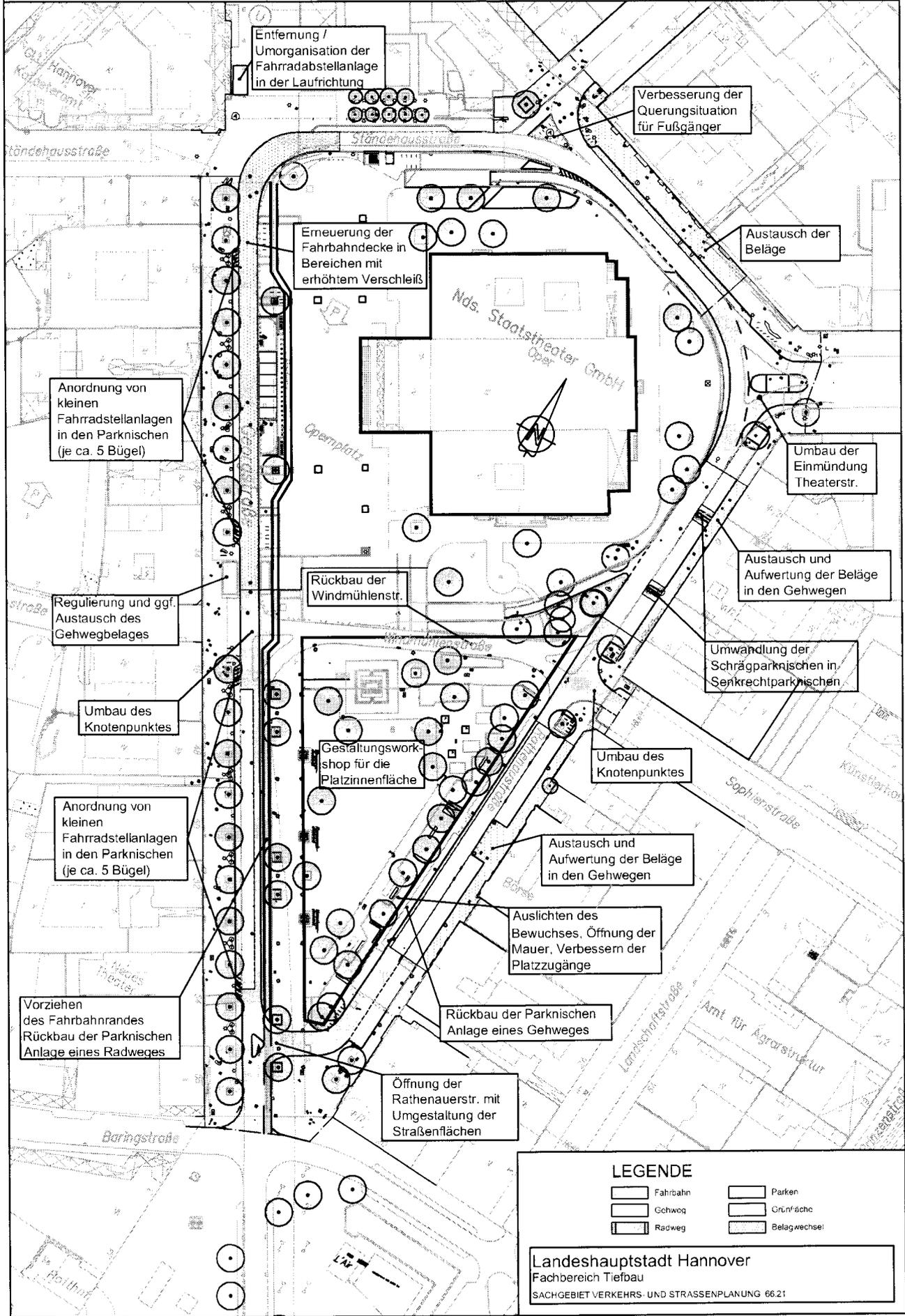
Die geplante Baumaßnahme führt zu keiner Verschlechterung der bestehenden Umweltverhältnisse sondern trägt vielmehr dazu bei, die städtebauliche Qualität der Straße und der unmittelbaren Umgebung zu stärken. Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der Maßnahme nicht aus.

## **5. Bauzeit / Bauablauf**

Die Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Verkehrsflächen sollen in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Im ersten Bauabschnitt ist die Herstellung der Anbindung der Rathenaustraße an die Georgstraße sowie der Umbau der Knotenpunkte Sophienstraße / Rathenaustraße und Georgstraße / Windmühlenstraße vorgesehen. Der Baubeginn ist nach Abschluss der Leitungsbauarbeiten im Herbst 2007 vorgesehen. Während des Weihnachtsgeschäfts 2007 sind keine Bauarbeiten geplant. Der Abschluss der Bauarbeiten (inklusive der Arbeiten an der Platzinnenfläche) ist für Juli 2008 vorgesehen.

66.2

Hannover / 05.01.2007



Entfernung /  
Umorganisation der  
Fahrradstellanlage  
in der Laufrichtung

Verbesserung der  
Querungssituation  
für Fußgänger

Erneuerung der  
Fahrbahndecke in  
Bereichen mit  
erhöhtem Verschleiß

Austausch der  
Beläge

Anordnung von  
kleinen  
Fahrradstellanlagen  
in den Parknischen  
(je ca. 5 Bügel)

Umbau der  
Einnündung  
Theaterstr.

Regulierung und ggf.  
Austausch des  
Gehwegbelages

Rückbau der  
Windmühlensstr.

Austausch und  
Aufwertung der Beläge  
in den Gehwegen

Umbau des  
Knotenpunktes

Umwandlung der  
Schrägparknischen in  
Senkrechtparknischen

Anordnung von  
kleinen  
Fahrradstellanlagen  
in den Parknischen  
(je ca. 5 Bügel)

Gestaltungswork-  
shop für die  
Platzinnenfläche

Umbau des  
Knotenpunktes

Vorziehen  
des Fahrbahnrandes  
Rückbau der Parknischen  
Anlage eines Radweges

Austausch und  
Aufwertung der Beläge  
in den Gehwegen

Auslichten des  
Bewuchses, Öffnung der  
Mauer, Verbessern der  
Platzzugänge

Rückbau der Parknischen  
Anlage eines Gehweges

Öffnung der  
Rathenauerstr. mit  
Umgestaltung der  
Straßenflächen

**LEGENDE**

- Fahrbahn
- Gehweg
- Radweg
- Parken
- Grünfläche
- Belagwechsel

Landeshauptstadt Hannover  
Fachbereich Tiefbau

SACHGEBIET VERKEHRS- UND STRASSENPLANUNG 66.21