

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**

### **Ausweisung eines Sondergebietes Möbelfachmarkt und eines Sondergebietes Parkhaus und Stellplätze Messe**

#### **Bebauungsplan Nr. 1563, 3. Änderung - Möbelfachmarkt „IKEA“ -**

#### **Stadtteil: Bemerode**

#### **Geltungsbereich:**

Östliche Grenze des Messe-Schnellwegs, die südliche Begrenzung der Anschlussstelle Messe-Süd, die westliche Begrenzungslinie der Straße der Nationen, die nördliche Grenze des Vorplatzes Brücke Süd.

#### **Darstellung des Flächennutzungsplans:**

Im Plangebiet:

„Sonderbaufläche“ mit der näheren Zweckbestimmung „Messe“ und Allgemeine Grünfläche (Regionale Grünverbindung)

In der Umgebung:

Gewerbliche Baufläche und Allgemeine Grünfläche

Hauptverkehrsstraßen:

Messe-Schnellweg, Anschlussstelle Messe-Süd, Lissabonner Allee

Öffentlicher Nahverkehr:

Stadtbahnlinie 6

Buslinien 340/341

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Auf der südlichen Fläche der Messeparkplätze Süd (5a/5b) zwischen dem Messeschnellweg und der Straße der Nationen beabsichtigt die Firma IKEA einen Möbelfachmarkt zu errichten. Die Deutsche Messe AG hat der Abtretung der Fläche unter den nachfolgenden Voraussetzungen zugestimmt. Für die entfallenden Stellplätze soll durch den Bau eines Parkhauses auf der nördlichen Fläche der Messeparkplätze Süd (4a) Ersatz geschaffen und die Abwicklung des Verkehrs zu den Messen nicht beeinträchtigt werden.

In der Wettbewerbssituation der Stadt Hannover mit anderen Städten in der Umgebung ist die Ansiedlung des Fachmarkts „IKEA“ ein wesentliches Element zur Stärkung der Stadt als Oberzentrum. Mit einer Verlagerung der heutigen Kundenströme zum IKEA – Möbelfachmarkt in Großburgwedel ist zu rechnen. Der vorhandene Fachmarkt deckt einen großen Einzugsbereich ab, der über den südlichen Teil der Region hinausreicht.

Zur Klärung der Auswirkungen und der Verträglichkeit des Fachmarkts auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet hat die GMA, Gesellschaft für Markt- und

Absatzforschung mbH, ein Gutachten erstellt. Die Beurteilung der Randsortimente ist ein wesentlicher Bestandteil der Untersuchung. Wie die Marktanteil- und Umsatzberechnungen ergeben haben, werden durch die zentrenrelevanten Randsortimente von IKEA in den vorgesehenen Größenordnungen keine wesentlichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erzielt. Auch von den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten wie Bettwaren, Teppiche und Bodenbeläge geht ebenfalls keine Gefährdung zentralörtlicher Versorgungsstrukturen aus.

Die Verwirklichung des Fachmarktes und des Parkhauses erfordert die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1563, 2. Änderung in einem Teilbereich. Parallel zu diesem Verfahren ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

### **Städtebauliche Einpassung**

Die städtebauliche Grundstruktur des Bereichs bleibt erhalten. Durch den Möbelfachmarkt und das Parkhaus wird nicht in die Straße der Nationen eingegriffen. Die klare Orientierung des orthogonalen Straßennetzes wird somit nicht beeinträchtigt.

Die im Endausbau voraussichtlich zweigeschossige Bebauung fügt sich höhenmäßig durch den auslaufenden Kronsberghang in die Umgebung ein. Aufgrund der vorhandenen Bepflanzung an der B6 wird das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Möglichkeiten von Anpflanzungen an der Straße der Nationen werden im weiteren Verfahren geprüft.

### **Nutzungskonzept**

Die Firma IKEA beabsichtigt in einem ersten Bauabschnitt ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 18.500 m<sup>2</sup> zu realisieren. Für den Endausbau ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die sich auf zwei Geschosse verteilt.

IKEA - Einrichtungshäuser werden nach einem festgelegten Schema mit entsprechenden Gebäudeabmessungen konzipiert. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücksbreite im Süden wurden Varianten des Standardtyps untersucht. Selbst die geringstmögliche Breite für das geplante Gebäude wird voraussichtlich durch befestigte Freiflächenteile und eine Messezuwegung für die Erschließung des Parkhauses in die Bauverbotszone der B6 eingreifen. Eine Lösung mit dem Straßenbauamt zeichnet sich ab.

Der Eingangsbereich soll den zufahrenden Kunden zugewandt sein und an der Nordseite des Gebäudes angeordnet werden. Dem Eingang soll ein ausreichend großer Stellplatzbereich vorgelagert werden. Weitere Stellplätze sind unterhalb des Gebäudes vorgesehen, das unter Ausnutzung des hängigen Geländes aufgeständert werden soll. Die Anlieferung erfolgt auf der Südseite des Gebäudes.

Der Ersatz für die 1.600 entfallenden Stellplätze soll in einem Parkhaus mit voraussichtlich drei Ebenen auf der nördlichen Fläche der Messeparkplätze Süd (4a) geschaffen werden. Die Planungen werden bis zur öffentlichen Auslegung rechtzeitig erarbeitet.

### **Verkehr**

Die Bauvorhaben des Möbelfachmarktes und des Parkhauses liegen unmittelbar neben dem Messe-Schnellweg (B6) und sind auf kurzem Weg über die Anschlussstelle Messe-Süd und die Straße der Nationen zu erreichen.

Die Verkehrsströme für den IKEA - Möbelfachmarkt und das Parkhaus der DMAG sollen getrennt geführt werden, um Fehlfahrten von Besuchern und Kunden zu vermeiden.

Die beauftragte Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung des Standortes für den geplanten IKEA - Möbelfachmarkt am Gewerbegebiet EXPO-PARK-HANNOVER liegt vor. Danach ist der Standort aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich gut geeignet. Selbst bei der Addition maximaler Verkehrsstärken beim Normalverkehr, bei der Anreise zur Arena und bei Fachmessen mittlerer Größe wird immer eine zumindest zufrieden stellende Verkehrsqualität erreicht. Nur während der Spitzenstunden bei den Leitmessen lassen sich die Verkehrsstärken nicht mit ausreichender Verkehrsqualität abwickeln. Durch ergänzende verkehrslenkende Maßnahmen wie veränderte Fahrstreifenanteile an Knotenpunkten, Optimierung der Lichtsignalprogramme und dynamische Verkehrslenkung sind aber auch diese Verkehrssituationen beherrschbar.

Die Erschließung für IKEA erfolgt von der Anschlussstelle Messe - Süd über die Straße der Nationen. Während der Leitmessen wird vom Verkehrsgutachter empfohlen, dass die aus Richtung der Landeshauptstadt Hannover über den Messeschnellweg anreisenden Kunden für IKEA bereits bei der Anschlussstelle Messe-Nord abfahren sollten. Für die Abreise von IKEA wird während des Abreisezeitraumes der Messen eine Verkehrslenkung über die Chicago Lane und Boulevard de Montreal zur Anschlussstelle Messe-Nord vorgeschlagen. Die interne Erschließung auf dem IKEA - Grundstück sieht eine Umfahrung des Gebäudes im Westen und Süden vor. Die Ein- und Ausfahrt schließt jeweils an die Straße der Nationen an.

Für die Erschließung des Parkhauses der DMAG bleibt die bereits vorhandene Südrampe unterhalb der Brücke für Fußgänger und Radfahrer vorbehalten, die von einer parallel zum Messeschnellweg verlaufenden Trasse wie bisher nur zu Großmessen und Großveranstaltungen geöffnet ist. Während der Leitmessen wird vom Gutachter empfohlen, bei einer verstärkten Zufahrt aus Richtung Süden, eine häufigere Öffnung der Südrampe zu veranlassen.

In der Straße der Nationen verkehrt die Buslinie 340/341 mit einer Haltestelle in der Straße der Nationen. Die Stadtbahnhaltestelle EXPO Ost der Linie 6 befindet sich in einer Entfernung von ca. einem Kilometer. Bei der vorgesehenen Einrichtung einer Endhaltestelle im Bereich der Wendeschleife verringert sich die Entfernung etwa um die Hälfte.

### **Auswirkungen der Planung**

#### a) Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden geprüft und in einem Umweltbericht dargestellt.

#### b) Kosten

Finanzielle Auswirkungen sind für flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung wie die Änderung der Signalsteuerung und Fahrbahnmarkierungen und dynamische Vorfahrtsregelungen zu erwarten. Ansonsten entstehen durch das Projekt keine weiteren Auswirkungen.

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2004

(Heesch)  
Fachbereichsleiter