

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

- **Ausweisung eines Gewerbegebietes**

- mit der allgemeinen Zulässigkeit von Autohäusern
- unter Beibehaltung der übrigen im Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, für die Gewerbegebiete GE 1 geltenden Festsetzungen.

## **Bebauungsplan Nr.1563, 5. vereinfachte textliche Änderung – Sydney Garden / ehemaliger Schweizer Pavillon**

### **Stadtteil: Bemerode**

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des ehemaligen Schweizer Pavillons am Sydney Garden, Gemarkung Bemerode, Flur 7, Flurstück 26/27.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

im Plangebiet	Gewerbliche Baufläche,
nördlich, südlich und östlich angrenzend	Gewerbliche Baufläche,

### **1. Zweck der Planänderung und Verfahren**

Die Firma Ferrari beabsichtigt, auf dem Grundstück des ehemaligen Schweizer Pavillons ein Verkaufs- und Kundenzentrum einzurichten. Seit dem Rückbau des Pavillons steht das Grundstück leer.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung. Er setzt für den Bereich der Planänderung ein Gewerbegebiet mit dem Ausschluss von Einzelhandel fest. Davon ausgenommen ist der Verkauf von am Ort hergestellten Produkten. Nach geltendem Baurecht ist der beabsichtigte Neubau des Verkaufs- und Kundenzentrums somit nicht möglich. Da das beabsichtigte Vorhaben dem angestrebten Profil des Expo Parks entspricht, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung ergänzt werden.

Der Bauherr wünscht aufgrund des engen Zeitplans eine Baugenehmigung im Herbst. Das Planungsrecht kann nur rechtzeitig geschaffen werden, wenn ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB angewendet wird. Das Verfahren kann angewendet werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ausschlaggebendes Kriterium ist dabei in diesem Fall die Innenstadtrelevanz der Nutzung. Sie ist bei einem Autohaus nicht gegeben.

### **2. Städtebauliche Ziele**

Das städtebauliche Leitbild für die bauliche Entwicklung des Expo Parks Hannover südlich der Lissabonner Allee und östlich der Gärten im Wandel sind solitäre Baukörper auf gärtnerisch genutzter Freifläche. Dadurch soll der Parkcharakter des hochwertigen Gewerbegebiets weiterentwickelt werden.

Das Vorhaben des Verkaufs- und Ausstellungspavillons Ferrari fügt sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein und entspricht dem Leitbild für den Expo Park. Durch den beabsichtigten Neubau gelingt es, eine Lücke in der Abfolge der erhaltenen Pavillons am Sydney Garden zu schließen. Entsprechend der Exklusivität der Marke Ferrari ist eine anspruchsvolle Gestaltung des Neubaus zu erwarten.

Die vorgesehene Nutzung des Pavillons besteht aus einer Präsentations- und Verkaufsfläche mit einer Größe von 650m<sup>2</sup> für 15 bis 20 Fahrzeuge, 250 m<sup>2</sup> Werkstattfläche für 4 bis 5 Serviceplätze, 150 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 150 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Das Vorhaben ist mit der 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelfachmarkts IKEA erfolgt ist, vereinbar. Nach der Nebenbestimmung Nr. 2 des Bescheids vom Niedersächsischen Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 10.03.2005 haben die Region und die Stadt sicherzustellen, dass in den Gewerbegebieten südlich der Lissabonner Allee keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Kern- und/oder Randsortiment erfolgen, die den Zielen der Raumordnung entgegenstehen oder die Grundzüge der Planung zum Schutz des zentralörtlichen Einzelhandels beeinträchtigen. Das Autohaus ist nicht als innenstadtrelevante Nutzung einzustufen. Der Umfang der Randsortimente ist nur minimal innenstadtrelevant und aus raumordnungsrechtlicher Sicht unerheblich.

Das Konzept für den Expo Park zielt auf hochwertige Nutzungen ab wie beispielsweise die Branchen Informations- und Kommunikationstechnologie, Umwelttechnologie und neue Medien. Der geplante Ausstellungs- und Verkaufspavillon der Firma Ferrari entspricht dem angestrebten Niveau. Das Renommee des Expo Parks Hannover wird durch die Premium-Marke Ferrari erheblich gesteigert.

Die städtebauliche Ordnung des Gebiets bleibt gewahrt. Das Autohaus ergänzt die nördlich unmittelbar angrenzende Fläche der BMW-Niederlassung. Im Osten grenzt das Grundstück an das sporadisch genutzte Gebäude der Firma Goldbeck und im Süden an die teilweise geräumte Fläche des ehemaligen Norwegischen Pavillons.

### **3. Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Lissabonner Allee aus durch den Sydney Garden erschlossen.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits ausgebaut ist und der rechtskräftige Bebauungsplan bereits im gleichen Maß wie bisher die Ausweisung von Bauflächen vorsieht.

Verdachtsflächen oder Schadensfälle sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### **5. Kosten**

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juni 2007

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 61.17, 21. Juni 2007