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

- **Ausweisung eines Gewerbegebietes**
  - **unter Ausschluss von Einzelhandel, Lagerplätzen, Lagerhäusern und Tankstellen,**
  - **mit Ausnahmen für Großhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen, die in Zusammenhang mit Produktion, Ver- und Bearbeitung stehen, und**
  - **mit allgemeiner Zulässigkeit von Autohäusern,**
- **Einziehung der Straße Rue de Paris,**
- **Verlängerung der Straße Sydney Garden bis zur Lissabonner Alle,**

Bebauungsplan Nr. 1563, 4. Änderung

Stadtteil: Bemerode und Mittelfeld

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke die umgrenzt werden durch die Straße der Nationen, die Lissabonner Allee, den Boulevard de EU, die Rue de Paris, den Sydney Garden und die Südgrenze des Grundstücks Straße der Nationen 3.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

im Plangebiet	Gemischte Baufläche,
nördlich angrenzend	Hauptverkehrsstraße,
südlich angrenzend	Gewerbliche Baufläche

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, der hier Sondergebiet Sportartikel mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0 festsetzt. Zulässig sind hier ein großflächiger Sportartikelfachmarkt sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandel für andere Branchen ist hier nicht zulässig.

Im Plangebiet war bis zum Jahr 2003 ein Sportartikelfachmarkt ansässig. Dieser wurde jedoch aufgegeben. Als Nachnutzung interessiert sich nun ein Autohaus für diese Fläche.

Die ursprünglichen Zielvorstellungen für den östlichen Pavillonteil des Weltausstellungsgeländes sahen eine gewerbliche Nachnutzung und keinen großflächigen Einzelhandel südlich der Lissabonner Allee vor. Die Ansiedlung "Decathlon" war städtebaulich und raumordnerisch bereits als Ausnahme betrachtet worden.
Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelfachmarktes "IKEA" im Südwesten des EXPO-Parks Hannover ist die Thematik der möglichen Fachmarktagglomeration erneut aufgegriffen worden.
Eine raumordnerische Akzeptanz im Hinblick auf das Regionale Raumordnungsprogramm und das Landesraumordnungsprogramm konnte dadurch erzielt werden, dass die Stadt Hannover nicht die Absicht verfolgt, weiteren raumordnerisch bedeutsamen Einzelhandel im Bereich des ehemaligen Weltausstellungsgeländes zuzulassen.

Mit der nun angestrebten Nachnutzung durch ein Autohaus, welches dem Nutzungsrahmen eines Gewerbegebietes entspricht, wird die ursprüngliche städtebauliche Zielvorstellung wieder aufgenommen.
Der Flächennutzungsplan soll für das Plangebiet von Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche geändert werden.

2. Städtebauliche und planerische Zielvorstellungen

Die Firma BMW AG beabsichtigt, auf dem Grundstück der Firma Decathlon eine Verkaufsniederlassung mit Werkstatt einzurichten. Das Grundstück umfasst den ehemaligen Fachmarkt für Sportartikel, die Postbox, die südlich daran anschließende Parkgarage und die Freiflächen Schwarze Gärten, Piazza und Belvedere.

Der vorhandene Verkaufspavillon soll zum Verkauf von Neuwagen und Motorrädern dienen sowie eine Werkstatt mit einem Servicebereich und ein Ersatzteillager aufnehmen. Es ist beabsichtigt, das vorhandene Parkhaus vollständig zu beseitigen und durch einen schmalen Neubau zu ersetzen. Der Neubau ist für die Ausstellung von Gebrauchtwagen vorgesehen. In der Postbox sollen Verwaltungs- und Schulungsräume eingerichtet werden.

Die Firma BMW benötigt für die Präsentation von Fahrzeugen umfangreiche Freiflächen. Die Präsentation der Fahrzeuge soll mit der anspruchsvollen Gestaltung der Schwarzen Gärten und den Leitlinien für die Gestaltung der Freiflächen entlang der Straßenräume im EXPO-Park Hannover in Einklang gebracht werden. Die Hinzuziehung eines Landschaftsplanungsbüros ist zugesagt.

Das festgesetzte Wegerecht durch die Schwarzen Gärten von den Gärten im Wandel bis zur Lissabonner Allee zugunsten der Öffentlichkeit bleibt weiterhin planungsrechtlich gesichert.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist für die geplante Nutzung durch die Lissabonner Allee und die Straße der Nationen ausreichend erschlossen.

Die Rue de Paris ist eine Querstraße zwischen dem Sydney Garden und dem Boulevard der EU und für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke entbehrlich. Sie soll in das Grundstück der BMW-Niederlassung einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Sydney Garden als öffentliche Verkehrsfläche an die Lissabonner Allee angeschlossen wird.

Die Stadt ist bereit, den Abschnitt der Straße kostenfrei zu übernehmen. Gegenwärtig wird die Privatstraße von Decathlon vom allgemeinen Verkehr als Verbindungsstraße genutzt. Die öffentliche Nutzung wird von dem Unternehmen geduldet. Der Grundstückskaufvertrag mit Decathlon ist abgeschlossen. Die BMW AG ist mit der Ausweisung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche einverstanden.

Die nächstgelegene Stadtbahnstation liegt an der EXPO-Plaza in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m.

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, April 2005

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 61.17, 21. April 2005

--