

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB****Neubau einer Ausstellungs- und Verkaufshalle für einen Einrichtungsfachhandel****Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1782
Einrichtungsfachhandel Straße der Nationen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB****Stadtbezirk:** Döhren – Wülfel,
Stadtteil: Mittelfeld**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 4.200 m² große Flurstück 57/17 an der „Straße der Nationen“. Es wird im Westen durch die Straße der Nationen (Flurstück 10/56), im Norden durch ein Gewerbegrundstück (Flurstück 57/18), im Osten durch die Gärten im Wandel (Flurstück 57/13) und im Süden durch den Fuß- und Radweg (Flurstück 57/14) in Verlängerung der Avenida de Sevilla begrenzt. Alle Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Bemerode, Flur 7.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt in der geltenden Fassung für das Plangebiet Sonderbaufläche - Messe dar. Mit der 210. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet in die südlich angrenzende Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt einbezogen werden. Das Verfahren für diese F-Plan-Änderung wurde bereits eingeleitet. Die F-Plan-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Anlass und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Familie Ludwig (Peter Ludwig Immobilien GmbH & Co. KG i.G., im weiteren PLI genannt), Max-von-Laue Str. in Hemmingen, hat im September 2013 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den oben genannten räumlichen Geltungsbereich auf dem ehemaligen Expo-Gelände an der Straße der Nationen beantragt. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat am 12.12.2013 die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau eines Fachmarktes mit Ausstellungsflächen sowie untergeordnetem Lager- und Verkaufsbereich planungsrechtlich vorbereitet werden. Das zweigeschossige Gebäude soll in zwei Bauabschnitten errichtet und zum überwiegenden Teil von der Firma E.F.Ludwig GmbH & Co.KG (Gartenmöbel Ludwig) genutzt werden.

Auf den Ausstellungsflächen sollen Artikel für die Innen- und Außenausstattung für gehobene Ein- und Zweifamilienhäuser präsentiert werden. Dabei werden keine innenstadtrelevanten Sortimente im Angebot enthalten sein. Potentielle Sortimente könnten z.B. Gartenmöbel, Kamine, Saunen, Küchen, Wintergärten, Fenster, Türen, etc. sein.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit noch im Eigentum der Expo Grund GmbH. Zur Umsetzung der Planung wurde das Grundstück der PLI zum Kauf angeboten.

Für den vorab beschriebenen Planungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1563 2. Änderung (siehe übernächstes Kapitel: Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes). Danach wäre die Realisierung der Planung mit den jetzt vorgesehenen Nutzungen nicht möglich, so dass eine Änderung des Baurechtes erforderlich wird.

Kommunales Einzelhandelskonzept

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover (vom Rat beschlossen am 24.02.2011) sollen Gewerbeflächen für Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden und der nicht zentrenrelevante Einzelhandel soll sich auf wenige Sonderstandorte außerhalb der Zentren konzentrieren. Das Plangebiet ist dem Sonderstandort „Straße der Nationen“ zuzuordnen und wurde aufgrund folgender Kriterien bewertet:

- Einzelhandelsangebot
Mit Ikea und der Klingenberg GmbH haben sich im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet zwei Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Bereich Möbel etabliert, wobei das Möbelhaus Ikea aufgrund seiner sehr großen Verkaufsfläche von rd. 25.000 m² den Standort eindeutig dominiert.
- Anteil zentrenrelevanter Verkaufsflächen
Der Standort bietet Möglichkeiten der Weiterentwicklung durch Ansiedlung zusätzlicher Sortimente mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Erreichbarkeit ÖPNV
Anbindung des Standortes an den ÖPNV über die Buslinie 340 an die Stadtbahnlinie 6.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der als gut bewerteten Möglichkeit zur Weiterentwicklung durch Ansiedlung zusätzlicher Sortimente mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wird das geplante Vorhaben mit seiner -wie zuvor dargelegten- Sortimentsspezialisierung als qualitativ sinnvolle und nutzungsverträgliche Ergänzung zu den vor Ort bestehenden Angeboten eingestuft. Das Bauvorhaben ist deshalb mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Für den vorab beschriebenen räumlichen Geltungsbereich gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1563 – 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift – Weltausstellungsgelände Ost – Nachnutzung – aus dem Jahr 2003, der Gewerbegebiet festsetzt und Einzelhandel ausschließt.

Mit diesen Festsetzungen wäre eine Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht möglich, so dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1782 „Straße der Nationen“ erforderlich wird.

Städtebauliche Situation

Das Grundstück ist über die Straße der Nationen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Es weist derzeit keine Bebauung und auch keinen Gehölzbestand oder schützenswerte Biotope auf.

Bäume und Hecken sind jedoch auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Westen (Straße der Nationen), Süden (Fuß- und Radweg in Verlängerung der der Avenida de Sevilla) und Osten (Gärten im Wandel) vorhanden. Das nördlich angrenzende Grundstück der Fa. Viessmann wird derzeit durch einen gewerblichen Neubau und eine dazugehörige private Stellplatzanlage überbaut. Im Westen liegen großräumige Parkplätze der Deutschen Messe AG. Weiter im Süden liegen die Grundstücke vom Ikea-Möbelhaus und der Klingenberg GmbH.

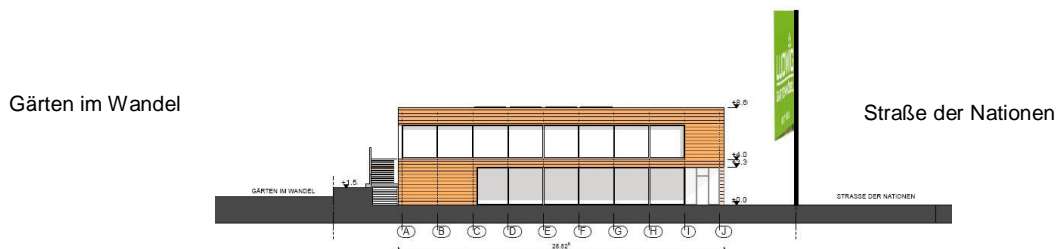
Bau- und Nutzungskonzept

Bebauung

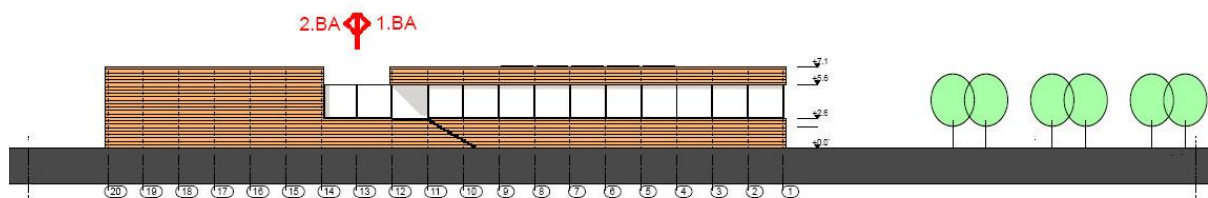
Das geplante Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Die Ansichtsseite des zweigeschossigen Flachdach-Gebäudes wird zur Straße der Nationen eine Höhe von ca. 8,6 m aufweisen. Da das Gelände in Richtung Osten zu den Gärten im Wandel um ca. 1,5 m ansteigt, wird die sichtbare Gebäudehöhe auf der Ostseite nur 7,1 m betragen. Der Geländeunterschied wird durch Stützmauern entlang der östlichen Grundstücksgrenze aufgefangen.

Ansichten zum Bauvorhaben

Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West

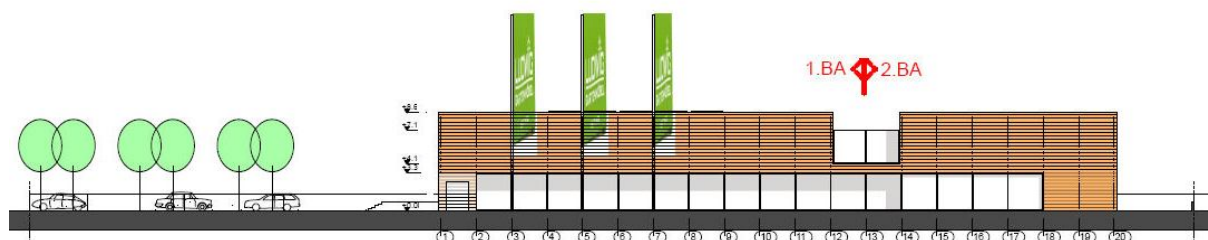


Abb. ohne Maßstab

Büro Kleine + Assoziierte Architekten, März 2014

Der Hauptzugang für Besucher zu den Ausstellungsflächen im ersten Bauabschnitt befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes, für den zweiten Bauabschnitt auf der Westseite. Die Ausstellung im Erdgeschoss ist über große Fenster vom Stellplatz und der Straße der Nationen aus einsehbar. Über eine innenliegende Treppe und einen Aufzug ist auch der Ausstellungsraum im 1. Obergeschoss gut erreichbar.

Die Ausstellungsflächen im Erd- und Oberschoss nehmen den überwiegenden Teil des Bauvolumens ein. Lagerräume sind auf der Ostseite und Büroräume im 1. Bauabschnitt an der Südseite des Gebäudes angeordnet. Letztere müssen mit dem 2. Bauabschnitt eventuell verlagert werden, um die Ausstellungsflächen als zusammenhängende Bereiche realisieren zu können.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist im Gegensatz zu den großen glatten Fensterflächen eine kleinteilige waagerechte Struktur in naturfarbenen Tönen vorgesehen. Darüber hinaus wird auch die Trennbarkeit der einzelnen Arbeitsbereiche (Ausstellung / Lager / Büro, Personalbereich) berücksichtigt, damit die Räume entsprechend ihrer Nutzungsanforderung unterschiedlich beheizt werden können.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich über die Straße der Nationen im Westen. Die Zufahrt ist im nördlichen Grundstücksbereich und die Ausfahrt im südlichen Bereich angeordnet. Sie werden durch eine Umfahrt zwischen dem geplanten Gebäude und der westlichen Grundstücksgrenze mit einander verbunden.

Der 1. Bauabschnitt und die erforderlichen Stellplätze sind im nördlichen Bereich des Grundstücks geplant, der Erweiterungsbau soll später in gleicher Breite in südlicher Richtung angefügt werden.

Die Stellplätze erhalten eine wasserdurchlässige Versiegelung und werden durch Einzelbaumstandorte entsprechend den Anforderungen der Stadt Hannover gegliedert (pro 4 Stellplätze ein Baum). Neben den erforderlichen Stellplätzen werden neben dem Haupteingang auch überdachte Fahrradabstellbügel für Besucherinnen und Besucher vorgesehen. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind überdachte Fahrradbügel im Anlieferbereich berücksichtigt.

Entlang der Ostgrenze des Grundstückes ist ein Fußweg vorgesehen. Dieser private Weg wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, so dass die bisherige Fußwegachse parallel zu den Gärten im Wandel weiterhin gesichert bleibt.

Grün- und Freiflächen

Die Ausgestaltung der Freiflächen wird in dem noch zu erstellenden Freiflächenplan in Abstimmung mit der Stadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün festgelegt.

Umweltbelange

Kampfmittel / Altlasten-Verdachtsflächen

Verdachtsflächen zu Altlasten oder Kampfmitteln sind derzeit nicht bekannt.

Natur und Landschaft / Artenschutz

Gehölzbestand oder schützenswerte Biotope sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die bisherigen offenen Bodenflächen werden durch den Bau der geplanten Halle und der notwendigen Stellplätze teilweise versiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Baumschutzsatzung

Da innerhalb des Plangebietes keine Bäume und Sträucher vorhanden sind und der Gehölzbestand auf den angrenzenden Flächen mit seinem Kronenumfang nicht in das Plangebiet hineinragt, kommt die Baumschutzsatzung hier nicht zur Anwendung.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist technisch erschlossen. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Ein Anschluss an die bestehenden Netze ist möglich.

Verfahren

Mit dem Bebauungsplan werden bereits überplante Flächen neu geordnet und eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Hierzu soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Seine Anwendung ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 4.200 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass der Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Hiervon wird bei diesem Bebauungsplanverfahren kein Gebrauch gemacht.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Kosten

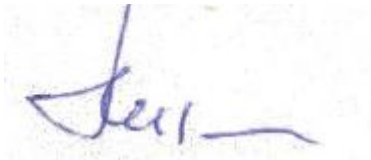
Der Stadt entstehen keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im September 2014 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

A handwritten signature in blue ink that reads "Silvia Petersen". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung im September 2014

A handwritten signature in blue ink that reads "Heesch". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

(Heesch)
Fachbereichsleiter