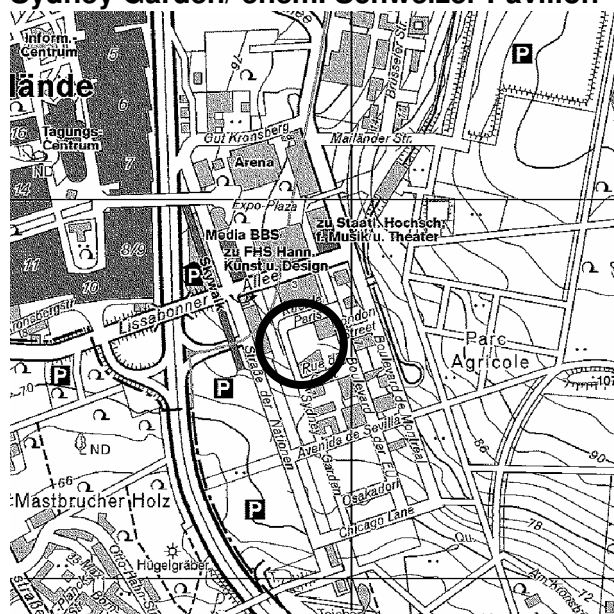


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1563, 5. Änderung
-vereinfachte Änderung-
-Sydney Garden/ ehem. Schweizer Pavillon

Sachgebiet: Süd
Stadtteil: Bemerode



Der **Geltungsbereich** umfasst ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 1563, 2. Änderung, das begrenzt wird durch die ehemalige Rue de Paris, die westliche Grenze des Grundstücks Boulevard der EU 4, die nördliche Grenze des Grundstücks Sydney Garden und die Straße Sydney Garden.

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen	3
4. Erschließung / Verkehr	4
5. Umweltverträglichkeit	4
6. Kosten für die Stadt	5

1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Nach dem Abschluss der Weltausstellung bietet das attraktive Flächenangebot des östlichen Geländeteils die Chance, neue Wachstumsbranchen anzusiedeln und zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Die künftige Entwicklung des Pavillongeländes ist entsprechend den Standortqualitäten auf die Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzungen gerichtet.

Ein Autohaus einer Premiummarke beabsichtigt, auf dem Grundstück des ehemaligen Schweizer Pavillons ein Verkaufs- und Kundenzentrum einzurichten.

Seit dem Rückbau des Pavillons steht das Grundstück leer. Mit diesem Vorhaben besteht die Möglichkeit, die Fläche einer Nutzung zuzuführen und die Baulücke gegenüber den Gärten im Wandel zu füllen. Das öffentliche Interesse an einem ansprechenden Erscheinungsbild und das Interesse des Autohauses an einer gepflegten Kulisse für die Präsentation von Fahrzeugen korrespondieren miteinander.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ist die Nutzung des Grundstücks als Autohaus nicht zulässig. Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung herbeigeführt werden.

Da das beabsichtigte Vorhaben dem angestrebten Profil des Expo Parks entspricht, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung ergänzt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Straße Sydney Garden und ist mit der direkten Verbindung zur Lissaboner Allee gut an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet war während der EXPO 2000 Standort des Schweizer Pavillons. Dieser wurde abgebaut. Seit dem dient die Fläche als Parkplatz und ist komplett versiegelt.

Die benachbarten Grundstücke östlich und südlich sind bebaut. Die nördlich angrenzende Fläche war ursprünglich als öffentliche Straße „Rue de Paris“ festgesetzt. Diese Straße wurde zwischenzeitlich eingezogen und dient dem nördlich benachbarten Autohaus als Stellplatz.

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. Der Verkauf an Endverbraucher ist ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen steht.

Das Maß der Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 begrenzt.

Nach geltendem Baurecht ist der beabsichtigte Neubau des Verkaufs- und Kundenzentrums hinsichtlich der Art der Nutzung nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche vor. Auch die benachbarten Flächen sind als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelfachmarktes "IKEA" wurde das 10. Änderungsverfahren zum Regionalen Raumordnungsprogramm 1996, sowie ein Zielabweichungsverfahren zum Landesraumordnungsprogramm (LROP) durchgeführt. Dabei wurde eine raumordnerische Akzeptanz u.a. dadurch erzielt, dass die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen ihrer Beschlüsse dargelegt hat, weiterhin nicht die Absicht zu verfolgen, raumordnerisch bedeutsamen Einzelhandel mit Gefährdungspotential für die Innenstädte im Bereich des ehemaligen Weltausstellungsgeländes zuzulassen.

In dem Bescheid zum Zielabweichungsverfahren zum LROP vom 10.03.2005 ist daher bestimmt, dass in den Bereichen südlich der Lissabonner Allee keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Kern- und/oder Randsortiment erfolgen, die den Zielen der Raumordnung entgegen stehen oder die Grundzüge der Planung zum Schutz des zentralörtlichen Einzelhandels beeinträchtigen. Die Ansiedlung von Autohäusern, desgleichen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Für die Änderung des Bebauungsplanes soll das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB 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.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Festsetzungen

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 gestalteten Freiflächen. Dadurch soll der Parkcharakter des hochwertigen Gewerbegebiets und der repräsentative Charakter des Gewerbegebietes weiterentwickelt werden.

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 gesteigert.

Durch das beabsichtigte Vorhaben gelingt es, eine Lücke in der Abfolge der erhaltenen Pavillons am Sydney Garden zu schließen.

Das Vorhaben des Verkaufs- und Ausstellungspavillons fügt sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein und entspricht dem Leitbild für den Expo Park. Entsprechend der Exklusivität der Marke Ferrari ist eine anspruchsvolle Gestaltung des Neubaus vorgesehen.

Die geplante Nutzung des Pavillons besteht aus einer Präsentations- und Verkaufsfläche mit einer Größe von 650m² für 15 bis 20 Fahrzeuge, 250 m² Werkstattfläche für 4 bis 5 Serviceplätze, 150 m² Lagerfläche und 150 m² Bürofläche. Für den rückwärtigen Bereich sehen die Planungen der Firma Ferrari eine Werkstatt vor.

Das Vorhaben ist mit der 10. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelfachmarkts IKEA erfolgt ist, vereinbar. Das Autohaus ist nicht als innenstadtrelevante Nutzung einzustufen. Der Umfang der Randsortimente ist nur minimal innenstadtrelevant und aus raumordnungsrechtlicher Sicht unerheblich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Umfang der zulässigen Nutzungen im Plangebiet erweitert. Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen soll der Verkauf von Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör nun allgemein zulässig sein. Der regelzulässige Verkauf von Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör beinhaltet auch den Verkauf von Accessoires.

Durch die Beschränkungen des Sortiments auf Kraftfahrzeuge wird sichergestellt, dass sich der Standort nicht zu einem Fachmarktzentrum und Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt nicht vereinbar wäre. Die räumliche Konzentration und Kombination unterschiedlicher Branchen zu einem großflächigen Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum ist aufgrund der Zentrengefährdung raumordnerisch unzulässig.

Die bisher im Änderungsbereich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden von dieser Änderung nicht berührt.

Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sollen weiterhin nicht zulässig sein. Diese Einschränkungen tragen dazu bei, dass sich im Expo Park Hannover hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel stellt sicher, dass sich das Gebiet nicht zu einem Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt nicht vereinbar ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen trägt dem Bedarf von Unternehmen Rechnung, selbst erzeugte Produkte am Standort zu vertreiben. Voraussetzung dafür ist ein eindeutiger Zusammenhang zwischen dem Verkauf an Endverbraucher und der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 25,0 m Höhe über der nächstgelegenen Verkehrsfläche wird beibehalten. Die Obergrenzen entsprechen den übrigen Gewerbegebieten im EXPO Park Hannover. Die Baugrenzen werden unverändert übernommen.

4 Erschließung / Verkehr

Zu den Standortvorzügen des Gewerbegebiets Expo Park Hannover gehört die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individual- und Lieferverkehr ebenso wie der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Durch den Messe-Ring und die Kronsberg-Kreuzung ist das Pavillongelände optimal an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über den Messe-Schnellweg besteht eine zügige Verbindung zum Bundesfernstraßennetz. Mit dem Anschluss des Sydney Garden an die Lissabonner Allee ist die Erschließungsqualität des EXPO Park Hannover verbessert worden.

Die nächstgelegene Stadtbahnstation liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m.

Die Leitungen für die Versorgung mit elektrischer Energie, Gas und Trinkwasser sowie die Kanäle sind vorhanden.

Durch die Ansiedlung des Autohauses ist nicht mit erheblichen Anstieg des Ziel und Quellverkehrs zu rechnen.

5. Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Bebauungsplans soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das Gebiet ist insgesamt durch die Emissionen des Messe-Schnellwegs, der Lissabonner Allee und den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird als gering eingeschätzt.

Lärmemissionen

Der Schall-Immissionsplan weist in diesem Bereich eine Lärmbelastung von ca. 60 dB(A) tags und 55dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 liegen bei 65 / 55 dB(A) für Verkehr und werden damit eingehalten.

Das Emissionsverhalten eines Autohauses mit Werkstatt ist mit einem Gewerbegebiet verträglich.

Flora und Fauna

Im Rahmen der Weltausstellung ist der Bestand von Flora und Fauna im Plangebiet beseitigt worden. Für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Grundlage von Grünordnungsplänen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und verwirklicht worden.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1563, 2. Änderung vorhanden. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden realisiert.

Durch diese Bebauungsplanänderung sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten.

Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt. Bei der Realisierung des Vorhabens wird die Versiegelung reduziert.

Boden

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist anthropogen überformt und stark verdichtet, dadurch ist im Plangebiet kein ursprünglicher Oberboden vorhanden. Die oberen Bodenschichten, soweit

sie nicht durch die erfolgten Baumaßnahmen beseitigt sind, bestehen hauptsächlich aus Geschiebelehm.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG. Ein Wasserschutzgebiet ist hierfür jedoch nicht förmlich festgesetzt.

Zur Versickerungsfähigkeit des Geländes östlich vom Messe-Schnellweg liegt ein Gutachten der GTU Geologie Technologie Umweltschutz GmbH vom 27.03.1995 vor. Die Auswertung der Sondierungen hat ergeben, dass flächendeckend geringdurchlässige Böden vorhanden sind.

Altlasten, Verdachtsflächen oder Schadensfälle sind für das Plangebiet nicht bekannt.

6. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt :

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2008

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.17, 61.12 / 29.Juli 2008