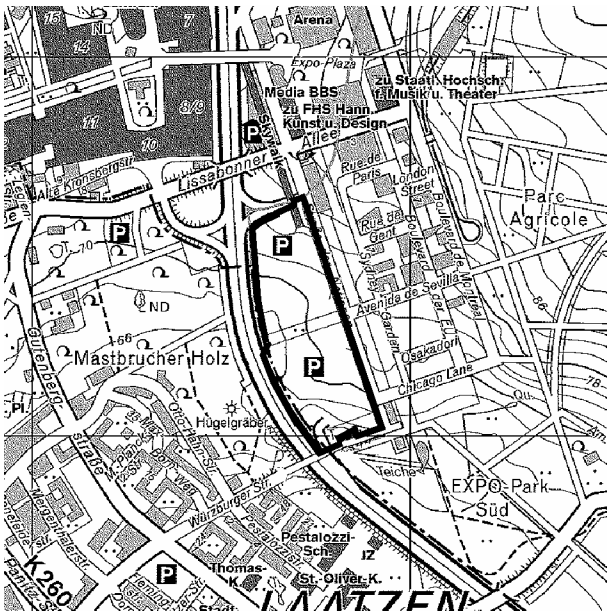


## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1678 Stadtteil: Bemerode - Möbelfachmarkt „IKEA“ -



#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Westgrenze der am Messe-Schnellweg (B 6) gelegenen Messeparkplätze Süd 5b, 5a, 4b und 4a, die Nordgrenze des südwestlich der Anschlussstelle Messe-Süd gelegenen Messeparkplatzes Süd 4a, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße der Nationen und die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Vorplatzes zur nach Laatzern (Würzburger Straße) führenden Brücke über den Messe-Schnellweg.

#### Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
2.1	Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
<b>3.</b>	<b>Überblick über die Örtlichkeit, Regelungen für das Plangebiet und vorliegende Gutachten</b>	<b>6</b>
3.1	Örtliche Situation	6
3.2	Bestehende Festsetzungen	7
3.3	Sonstige Regelungen und Vorschriften	7
3.3.1	Altlasten und Kampfmittel	7
3.3.2	Wasserschutzgebiet	8
3.3.3	Archäologische Boden- und Kulturdenkmale	8
3.4	Vorliegende Gutachten	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>9</b>

<b>5.</b>	<b>Aufbau und Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
5.1	Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	10
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplan und ergänzende Festsetzungen (Teil A)	11
5.2.1	Nutzung	11
5.2.2	Grundflächenzahl, Höhen, überbaubare Fläche	11
5.2.3	Stellplätze	11
5.2.4	Zu- und Ausfahrten, innere Erschließung, Fahrrecht	12
5.2.5	Verkehrslenkungsturm, Werbeanlagen	12
5.3	Festsetzungen für die einbezogene Fläche (Teil B)	12
5.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.3.2	Überbaubare Flächen	13
5.3.3	Pflanzbindungen und Gehrecht	13
5.3.4	Versickerung	14
5.3.5	Von der Bebauung freizuhalten Flächen – Erdölbohrungen	14
5.3.6	Werbeanlagen und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	14
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
6.1	Verkehr	14
6.2	Ver- und Entsorgung	16
<b>7.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>16</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen und Bestandsunterlagen	16
7.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	17
7.3	Vorhabenwirkungen auf die Umwelt	17
7.3.1	Flora	17
7.3.2	Fauna	18
7.3.3	Boden	19
7.3.4	Grundwasser und Oberflächenwasser	19
7.3.5	Luft	20
7.3.6	Klima	21
7.3.7	Lärm	21
7.3.8	Landschaft und Naherholung	22
7.3.9	Kultur- und Sachgüter	22
7.3.10	Abfallbeseitigung, Werkstofftrennung und Recycling	23
7.3.11	Zusammenfassung und Fazit	23
7.4	Ausgleichsmaßnahmen	23
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Stadt</b>	<b>24</b>

## **1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Firma IKEA beabsichtigt, im südlichen Teil des Plangebiets (Messeparkplätze Süd 5a/5b) auf der Fläche zwischen dem Messe-Schnellweg und der Straße der Nationen einen Möbelfachmarkt zu errichten. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m<sup>2</sup>, davon 16.825 m<sup>2</sup> mit Möbeln als Kernsortiment, 5.125 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevantem Randsortiment und 3.550 m<sup>2</sup> mit nicht zentrenrelevantem Randsortiment.

Die Ansiedlung des Möbelfachmarkts trägt dazu bei, die oberzentrale Funktion der Landeshauptstadt Hannover zu stärken. In der Wettbewerbssituation der Stadt Hannover mit anderen Städten in der Umgebung ist der Ansiedlung des Möbelfachmarkts ein hoher Stellenwert beizumessen. Mit der Realisierung des Möbelfachmarktes werden im Endausbau voraussichtlich ca. 250 Personen beschäftigt. Außerdem werden ca. 10 bis 12 Ausbildungsplätze geschaffen.

Das Plangebiet bietet für die Ansiedlung eines Möbelfachmarkts aufgrund der Lage am Messe-Schnellweg mit dem Anschluss an das regionale Verkehrsnetz für den motorisierten Individual- und Lieferverkehr beste Voraussetzungen. Ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden. Außerdem ist die Fläche bereits überplant und baulich genutzt, so dass nur ein verhältnismäßig geringer Eingriff in die Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Gegenwärtig befindet sich die zur Ansiedlung des Möbelfachmarktes vorgesehene Fläche im Eigentum der Deutschen Messe AG und dient als Parkplatz für ca. 1.500 Pkw. Die Deutschen Messe AG hat dem Verkauf der Fläche unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ihr keine Nachteile entstehen und für die entfallenden Stellplätze Ersatz geschaffen wird. Die entfallenden Stellplätze sollen durch den Bau eines Parkhauses im nördlichen Teil des Plangebiets (Messeparkplätze Süd 4a/4b) ersetzt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beiden Vorhaben zu schaffen, ist es erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung im westlichen Teilbereich zu ändern.

Die Baurechte für den Möbelfachmarkt IKEA und das Parkhaus der Deutschen Messe AG sollten ursprünglich durch einen regulären Angebotsbebauungsplan ermöglicht werden. Favorisiert wurde diese Verfahrensart, weil die Firma IKEA die Projektplanung für den Möbelfachmarkt im Sommer des vergangenen Jahres noch nicht abgeschlossen hatte und somit durch einen Angebotsbebauungsplan größere Spielräume für die weitere Projektentwicklung offen gehalten werden sollten. Das Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde deshalb durch einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1563 eingeleitet. Dem Beschluss folgend wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Das Verfahren soll nunmehr als vorhabenbezogenes Verfahren gemäß §12 BauGB fortgeführt werden.

Ausschlaggebend dafür sind Anforderungen, die sich aus dem zwischenzeitlich als erforderlich erwiesenen Zielabweichungsverfahren zum Landesraumordnungsprogramm ergeben haben (siehe dazu Abschnitt 2.1 der Begründung). Danach wird eine engere Bindung des Bebauungsplans an die Produktlinie der Firma IKEA verlangt. Der engeren Bindung wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB entsprochen.

Die Projektplanung für den Möbelfachmarkt ist zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen, so dass die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt. Die Firma IKEA hat am 7.02.2005 beantragt, das eingeleitete Verfahren als vorhabenbezogenes Verfahren fortzuführen, und hat für das konkrete Bauprojekt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Die Baurechte für das Parkhaus der Deutschen Messe AG werden ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans für den Möbelfachmarkt IKEA in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und regulär beplant werden.

Das Planverfahren ist am 7.07.2004 durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses förmlich eingeleitet worden. Unter der Anwendung der Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs.1 und 244 Abs.1 BauGB wird das Verfahren nach den Vorschriften in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**

Mit der im Jahr 2001 in Kraft getretenen 4. Änderung des RROP 1996 (Regionales Einzelhandelskonzept) wurden die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Einzelhandelsansiedlungen in der Region Hannover verbindlich festgelegt. Die für die Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA vorgesehene Fläche liegt sowohl außerhalb des oberzentralen für

die Ansiedlung von Fachmärkten vorgesehenen Standortbereichs als auch des oberzentralen Ergänzungsbereichs und ist auch nicht als Standort für eine Fach- oder Verbrauchermarktansiedlung ausgewiesen. Somit ist die raumordnerische Zulässigkeit des o.g. Vorhabens bisher nicht gegeben.

Die Landeshauptstadt Hannover hat mit Schreiben vom 2.08.2004 bei der Region Hannover beantragt, durch Änderung des RROP 1996 in der verbindlichen Beikarte 1a (Regionales Einzelhandelskonzept) die raumordnerische Voraussetzung für das Ansiedlungsvorhaben mit der Festlegung eines Standorts für einen Möbelmarkt zu schaffen. Im Rahmen dieses Antrags wurde darauf hingewiesen, dass eine über die geplante Ansiedlung hinausgehende Entwicklung raumordnerisch bedeutsamen Einzelhandels im Bereich des EXPO Park Hannover städtebaulich nicht erwünscht sei.

Als Gründe für den Antrag wurden aufgeführt:

- Das Vorhaben der Firma IKEA entspricht in Umfang und Zweckbestimmung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover und trägt dazu bei, diese Aufgabe zu stützen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das für das Ansiedlungsvorhaben erstellte Einzelhandelsgutachten u.a. zu der Feststellung gelangt, dass im Angebotsbereich Möbel und Einrichtungsbedarf nur rund 60 Prozent der verfügbaren Kaufkraft im Stadtgebiet gebunden werden.
- Entsprechend dem Ziel C 1.6-03, Satz 9 und 10 des Landesraumordnungsprogramms (LROP) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 Prozent und maximal 700 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.
- Wie das Einzelhandelsgutachten nachweist, sind jedoch mit dem ca. 5.125 m<sup>2</sup> umfassenden Angebot von IKEA an innenstadtrelevanten Randsortimenten keine raumordnerisch erheblichen Beeinträchtigungen zu schützender Zentrenstrukturen zu erwarten, so dass die Ansiedlung IKEA insofern als unbedenklich einzustufen ist.

Die Region Hannover hat nach Beschluss des Regionsausschusses am 31.08.2004 mit Anschreiben vom 20.09.2004 das Beteiligungsverfahren für die 10. Änderung des RROP 1996 eingeleitet. Die nach § 8 Abs. 2 NROG zu beteiligenden Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, sich bis zum 20.12.2004 zum Entwurf der Änderung zu äußern. Mit der Änderung des RROP 1996 soll in der Beikarte 1 zur Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes westlich des EXPO Park Hannover ein Fachmarktstandort "Möbelmarkt" festgelegt werden. In der Begründung wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es aus Sicht der Raumordnung erforderlich sei, im Flächennutzungsplan die angestrebte Darstellung als "Sonderbaufläche – Möbelmarkt" zu spezifizieren.

Mit der 10. Änderung des RROP 1996 wird auch das o.g. landesplanerische Ziel des LROP berührt. Als Ergebnis frühzeitiger Abstimmungen zwischen damals zuständiger Bezirksregierung Hannover und der Region Hannover ist das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens zum LROP festgestellt worden. Die oberste Landesbehörde hat mit der Feststellung am 10.03.2005 die Abweichung von dem Ziel C 1.6-03 Sätze 9 und 10 der Verordnung über das Landes- und Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II – (LROP II) zugelassen. Damit dürfen die bauleitplanerischen Festlegungen für die Realisierung eines Möbelfachmarkts entsprechend der Vorhabenbeschreibung getroffen werden. Die Zulassung der Zielabweichung ergeht unter den Nebenbedingungen, dass

1. die Landeshauptstadt Hannover bauleitplanerisch sicherzustellen hat, dass an diesem Standort ausschließlich ein Möbelfachmarkt in Gestalt der Vorhabenbeschreibung für das Ansiedlungsprojekt IKEA realisiert werden kann,

2. die Region und die Landeshauptstadt Hannover in geeigneter Weise sicherzustellen haben, dass die für die übrigen zurzeit im Bebauungsplan Nr. 1563, 2. Änderung, südlich der Lissabonner Allee als Sondergebiet (Fachmarkt Sportartikel) und als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche entsprechend den bestehenden Festsetzungen 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; ausnahmsweise können insbesondere die bereits nach derzeitiger rechtsverbindlicher Bauleitplanung im Ausnahmefall zulässigen Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden.

Im Wesentlichen wurden von den Beteiligten im Verfahren zur 10. Änderung des RROP 1996 – und auch teilweise zum Zielabweichungsverfahren – folgende Bedenken vorgebracht:

- Der mit dem 4. Änderungsverfahren zum RROP 1996 (Regionales Einzelhandelskonzept) erzielte kommunale Konsens werde verlassen.
- Angesichts der geplanten Größenordnung für innenstadtrelevante Randsortimente werden trotz gegenteiliger Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens erhebliche nachteilige Auswirkungen auf vorhandene oder in der Entwicklung befindliche Einzelhandelsstrukturen befürchtet, selbst wenn die Kaufkraftabflüsse deutlich unter den als kritisch geltenden 10 Prozent liegen.
- Die zugunsten des Planvorhabens notwendige Abweichung von landesplanerischen Zielvorgaben darf bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nicht zu marktwidriger Ungleichbehandlung von Unternehmen führen.
- Die Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen des konkreten Ansiedlungsvorhabens wird abgelehnt und vielmehr eine summarische Betrachtung mit weiteren konkreten Einzelhandelsgroßprojekten am Fachmarktstandort Altwarmbüchen gefordert.
- Mit dem Ansiedlungsprojekt IKEA werde in Abweichung von der bisher auch von der Stadt vertretenen Linie die Entstehung eines Fachmarktzentums im Bereich des EXPO Parks Hannover befürchtet.
- Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Städte Laatzen und Pattensen seien unzureichend in die Verkehrsuntersuchung eingestellt worden, die Stadt Springe befürchtet für den Stadtteil Gestorf eine zunehmende Verkehrsbelastung.

Über die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Region Hannover am 10.02.2005 die nach § 8 Abs. 2 NROG erforderliche Erörterung durchgeführt. Das Ergebnis ist Grundlage für die Beschlussvorlage der Regionsverwaltung zum Satzungsbeschluss für die 10. Änderung des RROP 1996.

Der Erörterungstermin führte zu folgendem Ergebnis:

- Das Einzelhandelsgutachten einschließlich der ergänzenden summarischen Betrachtung möglicher Auswirkungen des Vorhabens im Zusammenwirken mit dem Fachmarktstandort Lahe-Altarmbüchen weist nach, dass angesichts der Einzigartigkeit der Verkaufsform und der spezifischen Sortimentsstruktur keine wesentlichen und regionalplanerisch bedenklichen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.
- Das Verkehrsgutachten einschließlich der ergänzenden Beurteilung der Auswirkungen auf Laatzen und Pattensen-Koldingen weist nach, dass bei Realisierung verkehrslenkender Maßnahmen der Kundenverkehr auch im Zusammenwirken mit dem Messe- und Veranstaltungsverkehr abwickelbar ist und dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Nachbarstädte nicht zu erwarten sind.
- Mit der von der Landeshauptstadt Hannover beabsichtigten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Ansiedlungsvorhaben IKEA und mit den fortbestehenden Zielvorstellungen der Landeshauptstadt für die Nachnutzung des ehemaligen EXPO-Ost-Geländes wird der Einzigartigkeit dieses Projektes entsprochen.

Die Regionsversammlung hat am 26.04.2005 über die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen und den Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des RROP 1996 gefasst.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Messe“ dar. Die Festsetzungen für den nördlichen Planteil sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der geplante Möbelfachmarkt entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Deshalb ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in „Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt“ für den südlichen Planteil eingeleitet. Es wird als 186. Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **3. Überblick über die Örtlichkeit, Regelungen für das Plangebiet und vorliegende Gutachten**

### **3.1 Örtliche Situation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Übergangsbereich vom Kronsberg zur Leineniederung. Die Topografie des Plangebiets weist eine leichte Hangneigung auf, die von Nordosten nach Südwesten fällt. Die Straße der Nationen fällt von ca. 76,0 m ü. NN im Norden über ca. 72,5 m ü. NN in Höhe des regionalen Grünzugs auf 68,0 m ü. NN im Süden.

Das Plangebiet dient heute der Deutschen Messe AG als Parkplatzanlage. Der nördliche Bereich wird als Busparkplatz (Süd 4a und 4b) genutzt, der südliche Bereich als Pkw-Parkplatz (Süd 5a und 5b). Diesem Zweck entsprechend ist die Fläche weitgehend versiegelt (Pflaster, Schotterrasen, Bitumen). Gliederungselemente sind Baumreihen und Heckenbänder aus Liguster entlang der Straße der Nationen und am Messe-Schnellweg sowie Baumreihen, Sträucher und Rasenflächen zwischen den einzelnen Parkplätzen Süd 4a bis Süd 5b.

Um den Verkehrsfluss bei Großveranstaltungen zu verbessern, haben die Parkplätze im Bedarfsfall eine direkte Zufahrt vom Messe-Schnellweg. Unmittelbar östlich von dieser Zufahrt gibt es im südlichen Planbereich eine Fahrspur für einen Shuttle-Bus, der den Parkplatz zwischen der A37 und B443 mit dem Messegelände verbindet.

Die Westgrenze des Planbereichs bildet ein Grünstreifen zwischen der Parkplatzfläche und dem Messe-Schnellweg mit einer breiten Entwässerungsmulde. An der südlichen Plangrenze innerhalb des Parkplatzbereichs ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, das einen Teil des auf dem Parkplatz Süd 5b (ehemaliges EXPO-Busterminal) anfallenden Niederschlagswassers aufnimmt und zwischenspeichert.

Jenseits des Messe-Schnellwegs liegt auf Laatzener Stadtgebiet das Mastbrucher Holz. Im Norden wird das Plangebiet durch die Anschlussstelle Messe-Süd begrenzt. An der östlichen Plangrenze verläuft die Straße der Nationen, die einen Abschnitt der Erschließungsschleife des EXPO Park Hannover bildet.

Der heutige EXPO Park Hannover, das ehemalige Pavillongelände Ost, ist in Teilen bereits gewerblich genutzt und weist vor allem im südlichen Teil noch unbebaute Bauflächen auf. Im Süden bildet der Vorplatz der nach Laatzen zur Würzburger Straße führenden Fuß- und Radwegbrücke über den Messe-Schnellweg den Abschluss des Planbereichs. Südöstlich des

Plangebiets liegt der EXPO-Park Süd mit einem Regenwasserrückhaltebecken und vorgeschaltetem Trockenfilterbecken.

### **3.2 Bestehende Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zurzeit als sonstiges Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Stellplätze Messe“ ausgewiesen. Zulässig sind ebenerdige Stellplätze, Anlagen für den Personentransport und Wetterschutzanlagen. Die Oberkante der Anlagen für den Personentransport darf eine Höhe von 87,7 m ü. NN nicht überschreiten.

Im nördlichen Teil des Sondergebiets sind zwei verfüllte Erdölbohrungen vorhanden, deren Schutzbereiche als von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt sind.

Das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können davon zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist.

Im nördlichen Teil des Sondergebiets „Stellplätze Messe“ sind mindestens 15 Prozent der Fläche und im südlichen Bereich mindestens 20 Prozent der Fläche mit Bäumen, Sträuchern und Rasen einzugrünen. Für die Bäume und Sträucher ist eine bestimmte Pflanzdichte und Qualität vorgegeben.

Das Sondergebiet „Stellplätze Messe“ wird mittig durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegliedert. Die Fläche ist zudem ein Abschnitt einer regionalen Rad- und Fußwegverbindung, die den Kronsberg mit dem Mastbrucher Holz verbinden soll. Ein Viertel der Gesamtfläche ist für Befestigungen, Aufschüttungen und eine Brückenrampe vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Entlang dem Messe-Schnellweg ist im südlichen Bereich eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Sie schließt sich an die nördlich angrenzende Grünfläche an, die aus dem Planfeststellungsverfahren Bundesstraße 6 / Ausbau Kronsberg-Kreuzung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist.

### **3.3 Sonstige Regelungen und Vorschriften**

#### **3.3.1 Altlasten und Kampfmittel**

Am Kronsberg wurde ein Erdölfeld betrieben. Der Betrieb ist eingestellt. Die Erdölbohrungen sind verfüllt und die Nassölleitungen schadlos entfernt. Die zwei Erdölbohrungen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind in der Planzeichnung als von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt (siehe Abschnitt 5.3.4 der Begründung). Zu den Bohrungen ist ein Sicherheitsradius von 5 m einzuhalten.

Hinweise auf weitere Altlastenverdachtsflächen liegen für den Bereich der Planänderung nicht vor.

Das Plangebiet war während des Zweiten Weltkriegs Ziel von Bombenangriffen. Das Gebiet ist bereinigt worden und durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur uneingeschränkten Nutzung freigegeben.

### 3.3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet für die Wassergewinnungsanlage Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG. In diesem Bereich dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die Grundwasserbeschaffenheit gefährden könnten (§2 Abs.2 Satz 1 Nds. Wassergesetz). Die Festsetzung einer Wasserschutzzone III B ist derzeit nicht im Verfahren. Die Vorbereitungen zur Erarbeitung einer Wasserschutzgebietsverordnung sind ausgesetzt.

### 3.3.3 Archäologische Boden- und Kulturdenkmale

Im Bereich des Plangebiets werden archäologische Bodendenkmale vermutet. Diese sind mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben. Sie können nach §3 Abs.4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) erhaltenswert sein. Der Beginn der Arbeiten im Zuge von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist von dem Bauherrn der zuständigen Behörde vier Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine Bergung entdeckter archäologischer Funde erfolgen kann.

Kulturdenkmale im Sinne des §3 Abs. 2 und 3 NDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3.4 Vorliegende Gutachten

Zu den Auswirkungen der Ansiedlung des Möbelfachmarkts liegen vier Gutachten vor.

1. Markt- und Standortuntersuchung „Die Landeshauptstadt Hannover als Standort für ein IKEA-Einrichtungshaus“, GMA – Gesellschaft für Markt und Absatzforschung –, im Auftrag der IKEA-Verwaltungs GmbH (2004)

Das Gutachten trifft zu den wirtschaftlichen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses folgende Kernaussagen:

- Bezogen auf den Möbel- und Einrichtungsbedarf ist das Oberzentrum Hannover, für sich gesehen, unterdurchschnittlich ausgestattet. Die Zentralität (das Verhältnis vom Umsatz zur Kaufkraft) für Möbel beträgt für die Stadt Hannover ca. 63 Prozent (GMA-Richtwert 175 bis 200 Prozent). Somit sind erhebliche Kaufkraftabflüsse bei Möbeln aus dem Oberzentrum Hannover festzustellen.
- In der Region Hannover ist eine relativ intensive Wettbewerbssituation mit den umliegenden Kommunen festzustellen. Der ermittelte Zentralitätswert von 100,8 Prozent zeigt, dass die vorhandene Kaufkraft rechnerisch vollständig gebunden wird.
- Sowohl hinsichtlich der Marktanteile als auch der potenziellen Kaufkraftbewegungen, die durch ein IKEA-Einrichtungshaus am Planstandort in Hannover verursacht würden, sind keine relevanten raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen oder das zentralörtliche System im Einzugsgebiet abzusehen. Dies gilt sowohl für das Möbelkernsortiment als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente (z. B. Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Spielwaren) und nicht zentrenrelevanten Randsortimente (z. B. Teppiche, Bodenbeläge, Bettwaren, Matratzen).

Vor dem Hintergrund der bisher niedrigen Angebotssituation im Möbeleinzelhandel in Hannover in Relation zur Versorgungsbedeutung eines Oberzentrums ist die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses positiv zu beurteilen.

Die Marktanteil- und Umsatzumverteilungsberechnungen ergeben, dass durch die zentrenrelevanten Randsortimente von IKEA in den vorgesehenen Größenordnungen keine wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu befürchten sind. Die



Umverteilungseffekte des Umsatzes liegen in den Oberzentren Hannover und Hildesheim bei ca. drei bis vier Prozent, in den umliegenden zentralen Orten darunter. Die kritische Grenze von zehn Prozent Umsatzverlust wird in keinem zentralen Ort erreicht. Die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Orte wird nicht geschädigt, das zentralörtliche System im Großraum Hannover wird nicht verletzt.

Ein erheblicher Teil des zu erwartenden Umsatzes am Planstandort wird dadurch erzielt, dass Kaufkraft von den bestehenden Häusern in Großburgwedel und Braunschweig abgezogen wird.

2. Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses am EXPO-Ost-Gelände, Schnüll Haller und Partner, im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover (2004)

Das Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses am EXPO-Ost-Gelände, ist in den wesentlichen Aussagen im Abschnitt 6.1 der Begründung enthalten.

3. Umweltgutachten, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH, im Auftrag der IKEA-Verwaltungs GmbH (2005)

Die Kernaussagen des Umweltgutachtens werden in Abschnitt 7.3 der Begründung wiedergegeben.

4. Studie zu den regionalen verkehrlichen Wirkungen des IKEA-Einrichtungshauses am EXPO-Ost-Gelände, Schnüll Haller und Partner, im Auftrag der IKEA Deutschland GmbH (2005)

Das ergänzende Verkehrsgutachten diente im Rahmen der Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms als Grundlage für die Abwägung von Bedenken einiger Umlandgemeinden.

#### **4. Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines IKEA-Möbelfachmarkts und den Bau eines Parkhauses geschaffen werden.

Der geplante Möbelfachmarkt soll auf dem südlichen Teil des Plangebiets zwischen dem Messe-Schnellweg und der Straße der Nationen angesiedelt werden, der sich im Eigentum der Deutschen Messe AG befindet und als Parkplatz genutzt wird (Parkplätze 5a und 5b).

Nach den Darstellungen und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigt die Firma IKEA, im ersten Bauabschnitt eine Verkaufsfläche von 18.500 m<sup>2</sup> zu realisieren. Eine Erweiterung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 25.500 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, soll möglich sein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für den Möbelfachmarkt sieht den Eingangsbereich im Norden und die Warenanlieferung im Süden vor. Vor und unter dem Gebäude soll eine zweigeschossige Parkpalette für Kundenstellplätze errichtet werden, deren obere Ebene auf dem Niveau des Eingangs liegt. Durch diese Planung wird die leichte Hanglage des Geländes genutzt.

Als Ersatz für die ca. 1.500 Stellplätze der Deutschen Messe AG, die durch den Bau des Möbelfachmarktes entfallen, soll ein Parkhaus mit drei Obergeschossen auf den Messeparkplätzen Süd 4a und zu einem geringen Teil auf 4b errichtet werden. Im Parkhaus stehen einschließlich der durch das Parkhaus überbauten vorhandenen Parkfläche 2.100 Stellplätze zur Verfügung. Für das Parkhaus ist eine Grundfläche von 19.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine direkte Anbindung an den Skywalk Süd soll möglich sein. Die nicht für das Parkhaus benötigten Flächen der Messeparkplätze Süd 4a und 4b werden weiterhin als offene Stellplätze für Pkw oder Busse genutzt.

Nach den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Grundstücksein- und -ausfahrten des Möbelfachmarkts ausschließlich an der Straße der Nationen vorgesehen; zur Abwicklung der Verkehrsabläufe auf dem Betriebsgrundstück ist eine Umfahrung des Möbelmarkts geplant.

Die Anbindung des Parkhauses und der offenen Stellplätze an das öffentliche Straßennetz soll im Normalbetrieb über die Straße der Nationen erfolgen. Zu Großveranstaltungen soll wie bisher eine direkte Zufahrt von der B6 möglich sein. Deshalb ist beabsichtigt, an der Westseite des Plangebiets eine separate Trasse zu führen, die nicht mit der internen Erschließung des Möbelfachmarkts verknüpft ist. Infolge des Flächenbedarfs für den Möbelfachmarkt ist eine Verschiebung der vorhandenen Trasse mit einer Überplanung der längs des Messe-Schnellwegs verlaufenden Mulden-Rigole auf einer Länge von ca. 270 Metern erforderlich. Der Bewuchs am Messe-Schnellweg soll weitestgehend geschont werden.

Die vorhandene Busspur für den Shuttle-Betrieb von den Parkplätzen südlich der B6 im Stadtgebiet von Laatzen soll über das Grundstück von IKEA an der südlichen Grenze an die Straße der Nationen angeschlossen werden.

Das Plangebiet wird von einer Fläche gegliedert, die einen Abschnitt der geplanten und in Teilen realisierten regionalen Grünverbindung zwischen der Leineau und dem Mittellandkanal bildet. Diese Option wird als Vorgabe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Verbindung über den Messe-Schnellweg zum Mastbrucher Holz ist erst möglich, wenn Mittel für die Finanzierung der Brücke bereitgestellt werden.

Entlang der Straße der Nationen ist auf den Messeparkplätzen eine Baumreihe aus Eichen vorhanden. Sie fasst die Straße räumlich und soll so weit wie möglich erhalten bleiben.

Im Verhältnis zur Größe des Vorhabens ist die Grundstücksfläche äußerst knapp bemessen. Die Beschränkung auf die Fläche wird durch die Anlage von zwei Parkdecks unter dem Gebäude möglich. Damit wird dem Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauchs und schonenden Umgangs mit der Natur und Landschaft entsprochen. Zudem bleiben die städtebauliche Struktur des EXPO Park Hannover, das orthogonale Straßennetz und die klare Orientierung erhalten.

## **5. Aufbau und Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **5.1 Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der planungsrechtliche Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauG wird durch die mit Stadtwappen und Präambel versehene textliche Satzung gebildet.

Diese Bebauungsplansatzung nimmt den von der Firma IKEA vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Projektbeschreibung sowie eine Planzeichnung in sich auf und trifft ergänzende textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Planzeichnung enthält weitere ergänzende zeichnerische Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und abschließende zeichnerische und textliche Festsetzungen für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche (Stellplätze und Parkhaus Messe).

Ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB ist der Durchführungsvertrag. Vor dem Satzungsbeschluss schließt die Stadt, wie es §12 Abs.1 BauGB ausdrücklich verlangt, mit der Firma IKEA einen Durchführungsvertrag ab. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Firma IKEA, den Möbelfachmarkt innerhalb der vereinbarten Frist zu errichten. Im Durchführungsvertrag sind Vereinbarungen über die Kostentragung für flankierende verkehrliche Maßnahmen (vgl. Abschnitt 6.1 der Begründung) und für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Abschnitt 7.4 der Begründung) getroffen. Außerdem verpflichtet sich die Firma IKEA zur Durchführung von ökologischen Maßnahmen wie die Tageslichtnutzung in bestimmten Bereichen, die anteilige Versorgung mit Elektrizität aus regenerativen Energiequellen, Energie sparende Beleuchtungskörper, die Nutzung des Sprinklertanks als Kältespeicher und Wasser sparende Armaturen.

## **5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan und ergänzende Festsetzungen (Teil A)**

### **5.2.1 Nutzung**

In der Vorhabenbeschreibung wird dargelegt, dass die Firma IKEA-Verwaltungs GmbH beabsichtigt, ein Einrichtungshaus nach dem internationalen Konzept von IKEA zu errichten und zu betreiben. Im ersten Bauabschnitt ist für den Möbelfachmarkt eine Verkaufsfläche von 18.500 m<sup>2</sup> vorgesehen, im Endausbauzustand eine Fläche von 25.500 m<sup>2</sup>, davon 16.825 m<sup>2</sup> mit Möbeln als Kernsortiment, 5.125 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevantem Randsortiment und 3.550 m<sup>2</sup> mit nicht zentrenrelevantem Randsortiment. Hinzu kommen 2.000 m<sup>2</sup> Serviceflächen für Kinderparadies, Restaurant, Kundenservice und Family Shop.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist durch das Gutachten der GMA nachgewiesen und ist mit dem Satzungsbeschluss der 10. Änderung des RROP 1996 bestätigt werden (s. Abschnitt 2.1 der Begründung).

### **5.2.2 Grundflächenzahl, Höhen, überbaubare Fläche**

Die ergänzenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Grundflächenzahl, zu den Höhen und der überbaubaren Fläche entsprechen den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen des Vorhabens. Die nach §17 Abs.1 BauNVO für Sondergebiete genannte Obergrenze wird um 0,075 überschritten, um die Programmvorgabe auf dem Grundstück realisieren zu können.

Die Voraussetzungen nach §17 Abs.2 BauNVO für eine Überschreitung sind gegeben: Aus städtebaulichen Gründen ist es geboten, für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossene Flächen mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegenüber unberührten Freiflächen bevorzugt einer Nutzungsintensivierung zuzuführen. Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar. Die Folgen der mit der Verwirklichung der Bauvorhaben einhergehenden Veränderung des Systems der Oberflächenentwässerung wie der Verlust an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (vgl. Abschnitt 7 der Begründung). Im Übrigen ist bereits nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1563 eine nahezu vollständige Versiegelung der Fläche möglich. Nach einer überschlägigen Ermittlung sind ca. 90 Prozent des Plangebietes mit Stellplätzen, Zufahrtswegen und Fußwegen überbaut. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Erhöhung der Grundflächenzahl nicht entgegen.

Die Baugrenzen berücksichtigen die vorhandenen Bäume entlang der Straße der Nationen im Bereich des Möbelfachmarkts entlang der Parkpalette. Im Bereich des Gebäudes rückt die Baugrenze bis auf einen Abstand von 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran. Ausschlaggebend dafür ist das modulare Bausystem des Möbelfachmarktes. Für die in dem Bereich vorhandene Baumreihe ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

Die Ausnahmeregelungen für die Höhen und die Festsetzung der Baugrenzen ermöglichen den erforderlichen Spielraum bei der weiteren Konkretisierung der Planung.

Die ergänzenden Festsetzungen engen die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ein.

### **5.2.3 Stellplätze**

Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks und der hohen Anzahl von 2.100 Stellplätzen wird es erforderlich, die Stellplätze in gestapelter, flächensparender Bauweise anzuordnen. Die

Höhenlage des Möbelfachmarkts ist dadurch bestimmt, dass unter und vor dem Gebäude auf dem Niveau des derzeitigen Geländes eine durchgehende Parkebene entsteht. Unterhalb dieser Ebene ist eine zweite durchgehende Parkebene angeordnet.

#### **5.2.4 Zu- und Ausfahrten, innere Erschließung, Fahrrecht**

Die verkehrliche Erschließung des Möbelfachmarkts für den Kunden- und Anlieferungsverkehr soll von Norden über die Anschlussstelle Messe-Süd, die Lissabonner Allee und die Straße der Nationen erfolgen. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden kann, wenn im Nahbereich des EXPO Park Hannover und am Messe-Ring flankierende Verkehrsmaßnahmen durchgeführt werden (Abschnitt 6 der Begründung).

Eine Umfahrungsstraße übernimmt die Verteilung des Verkehrs auf dem Grundstück. Das interne Verkehrssystem ist so angelegt, dass es für die Kundschaft leicht begreifbar ist. Unnötig kreuzender Fahrzeugverkehr und Rückstaus auf dem Grundstück und an den Zufahrten von der öffentlichen Straße werden vermieden.

Die Zu- und Abfahrt des Anlieferhofs erfolgt an der südlichen Ausfahrt der Umfahrungsstraße. Über eine Rampe wird der Lieferverkehr auf das Erdgeschossniveau des Möbelfachmarkts geführt.

An die Umfahrungsstraße soll im Süden die Trasse für den Busshuttle-Verkehr von den Parkplatzanlagen südlich der A 37 angeschlossen werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieser Abschnitt der Umfahrungsstraße entsprechend der Vorhabenbeschreibung als eine mit Fahrrechten zugunsten Deutschen Messe AG zu belastende Fläche festgesetzt.

#### **5.2.5 Verkehrslenkungsturm, Werbeanlagen**

Zum Werbekonzept der Firma IKEA gehört ein „Verkehrslenkungsturm“ mit dem Schriftzug „IKEA“. Die Oberkante des Schriftfeldes „IKEA“ hat eine Höhe von ca. 40 Metern über dem Gelände. Eine solche Werbeanlage soll trotz der damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausnahmsweise im Sondergebiet Möbelfachmarkt zulässig sein. Dabei soll sichergestellt werden, dass der Turm nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt, z. B. durch die Art der Beleuchtung für die jenseits des Mastbrucher Holzes in Laatzen liegenden Wohngebiete oder für die Verkehrssicherheit auf dem Messe-Schnellweg.

Der geplante Verkehrslenkungsturm ist außerhalb der Bauverbotszone des Messeschnellwegs vorgesehen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen an Standorten, die nicht Stätte der Leistung sind, entspricht der Regelung im EXPO Park Hannover. Eine Ausnahmeregelung trägt der Möglichkeit Rechnung, dass die Unternehmen auf dem jeweils anderen Grundstück Hinweistafeln mit ihrer Firmenbezeichnung aufstellen oder anbringen, beispielsweise für eine eindeutige Verkehrslenkung.

### **5.3 Festsetzungen für die einbezogene Fläche (Teil B)**

#### **5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet „Parkhaus und Stellplätze Messe“ umfasst die Fläche der Messeparkplätze Süd 4a und 4b einschließlich der für den regionalen Grünzug bestimmten Fläche. Außerdem ist dem Sondergebiet die Trasse von der temporär geöffneten Zufahrt vom Messe-Schnellweg zum Parkhaus zugeordnet. Sie steht funktional in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Parkhaus. Für die Trasse wird ein Geländestreifen der planfestgestellten Fläche des Messe-Schnellwegs überplant, auf der Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kronsberg-Kreuzung vorgenommen worden sind. Im nördlichen Teil ist entsprechend der vorhandenen

Grundstücksgrenze das Sondergebiet „Parkhaus und Stellplätze Messe“ um die Fläche für das Kopfgebäude des Skywalk-Süd geringfügig erweitert worden.

Die vorgesehene Großgarage dient dazu, Ersatz für die im südlichen Planbereich entfallenden ca. 1.550 Stellplätze zu schaffen. Die festgesetzte Grundfläche von maximal 19.200 m<sup>2</sup> entspricht dem Bebauungskonzept der Deutschen Messe AG. Offene Stellplätze bleiben weiterhin zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen Anlagen für den Personentransport, Wetterschutzanlagen und Einrichtungen für den Service, soweit sie mit dem Nutzungszweck des Gebiets in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang stehen, ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch wird die Erhöhung des Komfortangebots für die Messegäste ermöglicht. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platzierten Anlagen sollen nicht dominierend wirken und freie Durchblicke auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet EXPO Park Hannover zulassen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an den Erfordernissen des Vorhabens. Die nach §17 Abs.1 BauNVO für Sondergebiete genannte Obergrenze wird um 0,1 überschritten, um die Programmvorgabe auf dem Grundstück realisieren zu können. Die Voraussetzungen nach §17 Abs.2 BauNVO für eine Überschreitung sind gegeben (vgl. Abschnitt 5.2.2 der Begründung).

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Hanglage ist es für eine eindeutige Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig, die Höhe auf ein Bezugsmaß über NN festzulegen. Die Höhenfestsetzungen entsprechen den planerischen Vorgaben. Die Ausnahmeregelung für Dachaufbauten trägt den Erfordernissen der bautechnischen Erfordernisse Rechnung. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen, dass sich die geplante Bebauung der möglichen Höhenentwicklung von maximal 25 Metern über Straßenniveau im EXPO Park Hannover unterordnet und in die Umgebung einfügt.

### **5.3.2 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen an der westlichen und nördlichen Seite des Plangebiets grenzen an die Bauverbotszone des Messe-Schnellwegs. Bauliche Anlagen haben vom befestigten Fahrbahnrand einen Abstand von 20 m einzuhalten. Dies ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung gesichert.

Die Baugrenzen berücksichtigen die verfüllten Erdölbohrungen sowie die vorhandene Bäume entlang der Straße der Nationen.

Die vorhandene Trasse für die Zufahrt vom Messe-Schnellweg zum Parkhaus und zu den Parkplätzen der Deutschen Messe AG wird im Bereich des Möbelfachmarkts aufgrund des Flächenbedarfs weiter nach Westen verschoben und greift in die Bauverbotszone nach §9 Abs.1 FStrG (20 Meter vom äußeren Fahrbahnrand des Messe-Schnellweges gemessen) ein. Die schriftliche Zustimmung des Straßenbauamts Hannover hierzu liegt vor.

Die festgesetzten Baugrenzen lassen hinsichtlich der endgültigen Stellung und Größe des Bauvorhabens, dessen Detailplanung noch nicht abgeschlossen ist, einen gewissen Spielraum.

### **5.3.3 Pflanzbindungen und Gehrecht**

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehenden Bäume sind zu erhalten. Insbesondere bilden die vorhandenen Baumreihen an der Ost- und Südgrenze eine Kontur, die den öffentlichen Raum fasst. Sie sind von besonderem Wert für den optischen Eindruck. Da sich die genaue Lage der Grundstücksein- und -ausfahrten im weiteren Planungsverfahren geringfügig ändern kann, ist ausnahmsweise eine Beseitigung von Bäumen auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Für zu beseitigende Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung bleiben unberührt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes soll ein wesentlicher Teil des vorhandenen Begleitgrüns am Messe-Schnellweg erhalten bleiben. Die Bindung für Bepflanzungen im nördlichen Teil des Sondergebietes trägt auch zur Sicherung der hier vorhandenen Mulden-Rigole bei. Im südlichen Teil ist eine Überplanung der Mulden-Rigole und der Bau eines Stauraumkanals erforderlich.

Die in der Mitte des Plangebiets entsprechend den bestehenden Festsetzungen angelegte Grünfläche bildet einen Abschnitt des geplanten regionalen Grünzugs zwischen der Leineau und dem Mittellandkanal und soll dafür freigehalten bleiben. Das innerhalb dieser Fläche bislang festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird in diesen Plan übernommen. Damit ist weiterhin eine öffentliche Fuß- und Radwegnutzung gesichert.

#### **5.3.4 Versickerung**

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht eine Trennung des nördlichen Planteils (Messe) vom südlichen (IKEA) vor (vgl. Abschnitt 7.3.4 der Begründung). Das Oberflächenwasser wird durch einen vorhandenen Durchlass direkt dem Mastbrucher Holz zugeleitet, wo es großflächig verteilt wird. Die Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, wird in den Bebauungsplan übernommen. Wegen der hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Durch die Aufschüttungen und Schaffung eines neuen Planums im Zuge des Parkplatzbaus bietet der Erdkörper jedoch eine erhöhte Speicherkapazität, so dass die Festsetzung begründet ist.

Im Fall der Ableitung von Niederschlagswasser ins Mastbrucher Holz kommt die Ausnahmeregelung zur Anwendung. Damit wird der Forderung der Stadt Laatzen entsprochen, das Mastbrucher Holz ausreichend mit Wasser zu versorgen. Durch die großflächige Versickerung wird sichergestellt, dass das Abwassernetz der Stadt Laatzen nicht belastet wird.

#### **5.3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Erdölbohrungen**

Am Kronsberg wurde ein Erdölfeld betrieben, das sich in das Plangebiet erstreckte. Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Erdölbohrungen. Ihr Betrieb ist eingestellt. Die Erdölbohrungen sind verfüllt und die Nassleitungen schadlos entfernt. Zu den Bohrungen ist ein Sicherheitsradius von fünf Metern einzuhalten. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan wie bisher als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Sie dürfen nicht fest überbaut oder abgegraben werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Bauliche Maßnahmen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind mit dem Bergamt Clausthal-Zellerfeld, Hindenburgplatz 9, 38678 Clausthal-Zellerfeld, abzustimmen.

#### **5.3.6 Werbeanlagen und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

Der Ausschluss von Werbeanlagen an Standorten, die nicht Stätte der Leistung sind, entspricht der Regelung im EXPO Park Hannover. Für Planteil B gilt die gleiche Ausnahmeregelung wie für Planteil A (Abschnitt 5.2.5 der Begründung).

### **6. Erschließung**

#### **6.1 Verkehr**

Der städtebaulich bedeutende Standort an der südlichen Einfahrt in das Stadtgebiet von Hannover weist eine hohe verkehrliche Lagegunst für die Erschließung mit dem Kraftfahrzeug auf. Die

Verkehrsanlagen sind für die Weltausstellung EXPO 2000 erheblich ausgebaut und mit umfangreichen Verkehrsbeeinflussungsanlagen versehen. Dadurch sind die Voraussetzungen gegeben, sowohl die alltäglichen Verkehre als auch Spitzenbelastungen bei Großereignissen vergleichsweise gut bewältigen zu können.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich vom Messe-Schnellweg (B6) und ist auf kurzem Weg über die Anschlussstelle Messe-Süd und die Straße der Nationen zu erreichen. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

Zu den Auswirkungen der Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA am EXPO Park Hannover liegt ein von der Ingenieurgesellschaft Schnüll Haller und Partner aufgestelltes Verkehrsgutachten vor.

Auf der Grundlage vorliegender Parkerfassungsdaten vergleichbarer IKEA-Einrichtungshäuser ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 8.300 Kraftfahrzeugen an Werktagen (freitags) und bis zu 11.000 Kraftfahrzeugen an Spitzentagen (samstags) zu rechnen. Das höchste Verkehrsaufkommen in der Summe aus An- und Abreise ergibt sich werktags zwischen 17 und 18 Uhr mit ca. 1.600 Kfz/h und samstags zwischen 14 und 15 Uhr mit ca. 2.500 Kfz/h. Auf der Grundlage der Markt- und Standortuntersuchung ist anzunehmen, dass ca. 46 Prozent der Kundschaft das Einrichtungshaus über den Messe-Schnellweg aus Norden und 44 Prozent aus Süden erreichen. Die verbleibenden 10 Prozent werden über die Kronsbergstraße aus Westen erwartet.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurden unterschiedliche Belastungssituationen überprüft, die sich aus der Überlagerung unterschiedlicher Veranstaltungstypen auf dem Messegelände und an der EXPO-Plaza ergeben. Zur Ergänzung der Datenbasis wurden im März 2004 umfangreiche Verkehrszählungen an verschiedenen Tagen, auch während der CeBIT, durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen im Normalfall und während der zeitgleichen Anreise zu Veranstaltungen in der TUI Arena oder auf der EXPO-Plaza über das vorhandene Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann. Sobald das Straßennetz mit zusätzlichem starkem Messeverkehr belastet wird, sind jedoch in den Spitzenstunden deutliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität zu erwarten. Sobald sich die Rückstaus bis in einen benachbarten Knotenpunkt im Bereich der Kronsberg-Kreuzung fortsetzen (wie bei den Belastungsfällen CeBIT mit und ohne Maßnahme R) ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktsystems nicht mehr gegeben.

Um die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte für die zeitweise ermittelten Engpässe zu erhöhen, empfiehlt der Gutachter eine Reihe von flankierenden Maßnahmen wie veränderte Fahrstreifenaufteilungen an den Knotenpunkten, Optimierung der Lichtsignalprogramme und eine dynamische Verkehrslenkung. Ferner sollen zur weiteren Ausschöpfung der Leistungsfähigkeitsreserven starke Fußgängerströme zwischen den südlichen Messeparkplätzen und dem Messegelände über Brücken bzw. den Skywalk geführt werden.

Insgesamt zeigt sich, dass die flankierenden Verkehrsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind, um die prognostizierten Verkehrsstärken bewältigen zu können. Selbst bei der Addition maximaler Verkehrsstärken ist beim Normalverkehr, bei der Anreise zur Arena und bei den Fachmessen mittlerer Größe immer eine zumindest zufrieden stellende Verkehrsqualität erreichbar. Nur während der Spitzenstunden bei den Leitmessen sind Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu erwarten. Durch ergänzende verkehrlenkende Maßnahmen sind aber auch diese Verkehrssituationen beherrschbar. Dazu wird empfohlen, dass die mit dem Kraftfahrzeug über den Messe-Schnellweg anreisende Kundschaft von IKEA aus Richtung Innenstadt über die Ausfahrt Messe-Nord, den Boulevard de Montreal und die Chicago Lane zum Möbelfachmarkt geleitet wird. Für die Abreise von IKEA während des Abreisezeitraums der Messen wird die Verkehrslenkung in umgekehrter Richtung vorgeschlagen.

Für die Maßnahmen, die in den Zuständigkeitsbereich der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr fallen, wird eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen.

Die Anbindung des Parkhauses der Deutschen Messe AG und der Parkplatzfläche an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Regelfall über die Straße der Nationen. Während der Großmessen und anderer Großveranstaltungen ist durch den Bau der geplanten Straße am westlichen Rand des Plangebiets eine direkte Zufahrt von der südlichen Rampe des Messe-Schnellwegs zum Parkhaus weiterhin möglich. Diese direkte Zufahrt vom Messe-Schnellweg wird für die Erschließung des Möbelfachmarktes keine Funktion übernehmen.

In der Straße der Nationen verkehrt die Buslinie 340/341 mit einer Haltestelle in der Straße der Nationen. Bei einzurichtenden Signalanlagen im Rahmen der flankierenden Verkehrsmaßnahmen ist eine Vorrangschaltung für Busse zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind mit der üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG abzustimmen. Die Firma KEA beabsichtigt, an der Straße der Nationen eine zweite Bushaltestelle in Höhe der Grundstückseinfahrt in Abstimmung mit den Beteiligten einzurichten.

Die Stadtbahnhaltestelle Messe/Ost (Expo-Plaza) der Linie 6 ist ca. ein Kilometer von dem Möbelfachmarkt IKEA entfernt. Bei der optionalen Einrichtung einer zusätzlichen Endhaltestelle im Bereich der Wendeschleife würde sich die Entfernung auf bis zu 400 m verkürzen. Für die Nachrüstung einer Station im Bereich der Wendeschleife stehen derzeit keine finanziellen Mittel zur Verfügung.

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen und Kanäle sind in der Straße der Nationen vorhanden.

Mit der Verwirklichung der beiden Planvorhaben wird das bestehende System der Oberflächenentwässerung verändert. Das künftige Regenwasserbewirtschaftungs-Konzept wird im Abschnitt 7.3.4 der Begründung dargestellt.

Im südlichen Planbereich ist unmittelbar an der Fußgängerbrücke über den Messe-Schnellweg eine Gasleitung der Stadtwerke Hannover AG vorhanden. In der Planzeichnung ist dafür ein Schutzstreifen dargestellt.

## **7. Umweltverträglichkeit**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen und Bestandsunterlagen**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 schreibt für den Bau der im Anhang des Gesetzes aufgelisteten Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Zu diesen Vorhaben zählen ab einer bestimmten Größenordnung auch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen. Bei der vorliegenden Fallgestaltung – Schaffung von neuen Baurechten in einem bereits qualifiziert beplanten Bereich – macht das UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von dem Überschreiten von Prüfwerten und, wenn dies der Fall ist, von dem Ergebnis einer im Gesetz vorstrukturierten Vorprüfung des Einzelfalles abhängig.

Der Möbelfachmarkt IKEA als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet den mit 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche festgelegten Prüfwert erheblich; eine Vorprüfung des Einzelfalles ist für dieses Vorhaben also durchzuführen.

Das Parkhaus als Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 19.200 m<sup>2</sup> unterschreitet den mit 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgelegten Prüfwert. Bei diesem Ergebnis könnte sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung nur dann noch ergeben, wenn das Parkhaus in einem engen Zusammenhang mit dem Möbelfachmarkt IKEA steht



und beide Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen erreichen. Für diesen Fall wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

## **7.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Anlage 2 des UVPG enthält eine Aufzählung von Kriterien, die bei der Vorprüfung des Einzelfalls anzuwenden sind. Nach den Ergebnissen des Umweltgutachtens sind erhebliche nachteilige Auswirkungen bezüglich dieser Kriterien nicht zu erwarten (Abschnitt 7.3 dieser Begründung).

Die auf den Standort der Vorhaben bezogenen Schutzgüter wie europäische Artenschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete, Gebiete mit festgelegten Umweltqualitätsnormen, Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.

Der Planbereich liegt am Rand einer geplanten Wasserschutzzone IIIB. Jedoch wird die Grundwasserneubildungsrate durch die Vorhaben aufgrund der geplanten Maßnahmen nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die vorhandenen Stellplatzanlagen (Abschnitt 7.3.4 der Begründung). Außerdem werden im Bereich des Standorts archäologische Bodendenkmale vermutet. Dazu sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten (Abschnitt 3.3 der Begründung).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu erwarten sind und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht erforderlich ist. Gleichwohl sind die zu erwartenden Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen.

## **7.3 Vorhabenauswirkungen auf die Umwelt**

Die Umweltauswirkungen, die sich durch die Ansiedlung des Möbelfachmarkts und den Bau eines Parkhauses ergeben, sind im Umweltgutachten der Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH ermittelt worden. Das Gutachten umfasst in Anlehnung an die inhaltlichen Anforderungen an einen Umweltbericht die Vorhabenbeschreibung, Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) im Einwirkungsbereich des Vorhabens, die Vorhabenauswirkungen und ihre Wechselwirkungen einschließlich der Prüfung von Planungsalternativen sowie die Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidung, Verminderung, Ausgleich).

### **7.3.1 Flora**

Aus floristischer Sicht stellt sich der Bestand im Plangebiet wie folgt dar:

Die Fläche ist als Parkplatzanlage für PKW und Busse ausgebaut. Die PKW-Stellplätze sind als Flächen mit Schotterrasen angelegt, die Busstellplätze sind mit Wasser durchlässigem Pflasterbelag ausgebaut. Die Fahrgassen sind bituminös befestigt. Auf den Schotterrasenflächen hat sich eine verhältnismäßig dichte Grasnarbe mit vereinzelt Lücken ausgebildet.

Entlang der Straße der Nationen bildet eine Baumreihe aus Eichen eine räumliche Begrenzung. Der die Straße begleitende Grünstreifen ist als Rasenfläche angelegt. An den Stirnseiten der Stellplatzreihen sind Eichen gepflanzt, die mit Ziersträuchern unterpflanzt sind. Weißdorn-Schnitthecken fassen nahezu die gesamte Parkplatzanlage ein.

Die Bus- und PKW-Parkplätze sind durch einen ca. 30 m breiten Grünzug gegliedert, der einen Abschnitt des geplanten regionalen Grünzugs zwischen dem Kronsberg und dem Mastbrucher Holz darstellt. Der Grünzug wird aus einer mittigen Rasenfläche gebildet, die beidseitig von Strauchpflanzungen gesäumt wird. Die Fläche ist dreireihig mit Eichen-Hochstämmen überstellt.

Die Parkplätze Süd 4a/4b und Süd 5a/5b sind durch zwei weitere schmalere Grünflächen gegliedert, die ebenfalls von Strauchpflanzungen mit Baumüberstellungen und mittig verlaufenden Fußwegen mit Plattenbelegen gebildet werden.

Am südlichen Rand des Plangebiets liegt ein überwiegend nach technischen Erfordernissen ausgebildetes Regenwasserrückhaltebecken, das in eine Rasenfläche eingebettet ist. Entlang der südlichen Grenze befindet sich eine Abpflanzung aus Säuleneichen.

Zwischen der Stellplatzanlage und dem Messe-Schnellweg verläuft eine ca. 8 m breite eingegrünte Mulden-Rigole, an die sich im Westen ein Gehölzstreifen als Randbepflanzung der B6 anschließt.

Seltene Pflanzen und Pflanzengesellschaften kommen nach den Untersuchungen des Umweltgutachtens im Plangebiet nicht vor.

Durch die geplante Überbauung steigt der Anteil versiegelter Flächen. Sie führt zu einem Verlust von ca. 6.550 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen. Damit gehen auch Baumstandorte und Gehölzstreifen verloren.

Aufgrund der kompakten Bebauung verbleiben nur wenige Möglichkeiten für eine Eingriffsminimierung. Nur zu einem geringen Teil ist der Eingriff im Plangebiet ausgleichbar. Dachbegrünungen werden von den Investoren wegen möglicher Reparaturarbeiten am Dach, die dann nur unter erschwerten Bedingungen durchführbar sind, nicht in Betracht gezogen.

### **7.3.2 Fauna**

Zur Bewertung des Plangebiets als Lebensraum für die Tiere wurde das Vorkommen von Vögeln, Kleinsäugetieren, darunter Fledermäusen, Insekten, Amphibien und Reptilien untersucht.

Die faunistischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Großteil des Gebiets für viele Vogelarten als Nahrungsraum dient. Als Brutstandort ist das Plangebiet nur im Bereich des Gehölzsaums sowie der innenliegenden Gehölzstreifen für einige Vogelarten von Bedeutung. Während von benachbarten vegetationsarmen Schotterflächen Brutnachweise für den Flussregenvogel aus den Jahren 2003 und 2004 dokumentiert sind, besitzen nach der Einschätzung des Gutachters die Schotterrasenflächen im Plangebiet bereits eine zu starke Vegetationsbedeckung, um als Brutstandort in Frage zu kommen.

Für wühlend grabende Kleinsäuger wie Kaninchen und Maulwürfe eignen sich die Parkplatzflächen wegen der Konstruktionsaufbauten nicht. Die Rasenflächen und Gehölzstreifen werden zumindest zum Nahrungserwerb aufgesucht. Als Quartiere für Fledermäuse fehlen geeignete Altholzstrukturen mit Baumhöhlen. Das Gebiet dürfte ihnen wegen fehlender insektenfreundlicher Strukturen nur bedingt als Jagdgebiet dienen.

Die Suche nach Amphibien und Reptilien hat den Befund von sechs in West-Ost-Richtung wandernden adulten Erdkröten auf der Parkplatzfläche Süd 5b (Teil des IKEA-Grundstücks) ergeben. In den potenziellen Laichgewässern und im Gehölzstreifen am Messeschnellweg sind keine Amphibien beobachtet worden. Das Kartierungsergebnis belegt, dass der Gehölzstreifen am Messe-Schnellweg eine gewisse Funktion als Landlebensraum für Amphibien hat, aber dass es sich dabei wegen der isolierten Lage allenfalls um eine kleine Teilpopulation von Erdkröten handelt. Die Laichgewässer liegen im EXPO Park Süd. Die Überquerung der Stellplatzfläche ist nur außerhalb der Nutzung für den Messeverkehr relativ gefahrlos möglich.

Infolge des weitgehenden Fehlens blütenreicher Säume und Ruderalfluren hat das Plangebiet für Schmetterlinge und ihre Larven nur eine geringe Bedeutung. Die Schotter- und Rasenflächen sind Lebensraum einiger Heuschreckenarten und von Laufkäfern. Wegen der fortgeschrittenen Sukzession auf den Schotterrasenflächen beschränkt sich das Artenspektrum auf ubiquitäre Arten. Blüten besuchende Insekten suchen besonders im Frühling den Gehölzstreifen am Messe-Schnellweg auf.

Durch die geplanten Vorhaben gehen zwar Lebensräume für Pflanzen und damit auch für Tiere verloren, jedoch ist infolge der geringen Biotop- und Habitatwertigkeit bzw. -diversität nur von sehr geringen Risiken für die Tiere auszugehen. Durch die Terminierung des Baubeginns in den Herbst- und Wintermonaten können Risiken für die Tierwelt, insbesondere für Brutvögel, minimiert werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet mit Ausnahme des Gehölzstreifens an der B 6 hinsichtlich des Seltenheitswertes der Arten, der Vielfalt der Biotoptypen, der Artenvielfalt, der Naturnähe und des Vollkommenheitsgrads, dem Gefährdungsgrad und der Ersetzbarkeit lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere sollen durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

### **7.3.3 Boden**

Im Plangebiet ist der Boden durch die vollständige Bodenumlagerung und den Bau der Parkplätze stark anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Aufbringung von Deckschichten massiv verändert worden.

Die oberen Bodenschichten im Plangebiet, soweit sie nicht durch die erfolgten Baumaßnahmen beseitigt sind, bestehen hauptsächlich aus Geschiebelehm. Die Geschiebelehmsschichten sind zumeist von Tonstein und Beckenschluff unterlagert.

Natürlich gewachsene Böden kommen im Plangebiet nicht mehr vor. Sie sind künstlich aufgebrachten Deckschichten mit einem sehr geringen Natürlichkeitsgrad gewichen. Sie haben deshalb nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Durch eine geringst mögliche Dimensionierung der Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Zufahrten und die Wiederherstellung der Flächen, durch geringe Bodenbewegungen und eine sachgerechte Trennung des Oberbodens und Wiedereinbau sowie durch die Vermeidung von Eingriffen, die umfangreichen Grundwasserhaltungen und Drainagen erforderlich machen, sollen die Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser minimiert werden.

### **7.3.4 Grundwasser und Oberflächenwasser**

Die hydrologischen Untersuchungen für die Geländeplanung zur Weltausstellung haben flächendeckend eine hohe Grundwasserschutzfunktion des Bodens aufgrund mächtiger, gering durchlässiger bzw. gut filternder Deckschichten (Geschiebelehm, glazifluviatile Sande) ergeben. Die Versickerungsfähigkeit beschränkt sich im Plangebiet auf die glazifluviatilen Sande. Diese Sande stehen laut der Untersuchungen nur sehr beschränkt für eine Versickerung zur Verfügung, da sie zumeist unter einer mächtigen Geschiebelehmüberdeckung liegen oder innerhalb des Grundwassers anstehen.

Die Reduzierung der versickerungsaktiven Vegetationsflächen und eines Teils des Mulden-Rigolen-Systems durch die Bauvorhaben bewirkt aufgrund der Untergrundverhältnisse nur eine geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Gefährdungen des Grundwassers sind wegen der mächtigen und gut filternden Deckschichten unwahrscheinlich.

Die zum Schutz des Bodens aufgeführten Maßnahmen dienen auch dem Schutz des Grundwassers. Während der Bauarbeiten besteht die Gefahr der Grundwasserverschmutzung durch Treibstoffe und Schmiermittel u. a. Von einem sorgfältigen Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen wird ausgegangen. Das ökologische Risiko wird dadurch minimiert, dass wegen des tief liegenden Grundwasserspiegels Tiefbauarbeiten im Grundwasserbereich vermieden werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird gegenwärtig über das Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht und bei größeren Regenereignissen über die Mulden-Rigole an

der westlichen Plangebietsgrenze parallel zum Messe-Schnellweg gedrosselt in das Regenwasserrückhaltebecken im EXPO-Park Süd eingeleitet. Vom Regenwasserrückhaltebecken besteht unter dem Messe-Schnellweg ein Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Laatzen. Die Abflussbeschränkung beträgt 5 l/s\*ha.

Im südlichen Bereich (Parkplätze Süd 5a und 5b) wird das Wasser – soweit es auf den Schotterflächen nicht versickert – in Mulden-Rigolen aufgefangen und gedrosselt in die Mulden-Rigole parallel zum Messe-Schnellweg geleitet. Im nördlichen Bereich mit einer höheren Versiegelung (Busparkplätze Süd 4a und 4b) wird eine Versickerung durch quadratische Öffnungen im Pflasterverband erreicht. Das Wasser wird in Rigolen unter der befestigten Parkplatzfläche gesammelt.

Das auf dem ehemaligen EXPO-Busterminal (Teil des Parkplatzes Süd 5b) anfallende Niederschlagswassers wird in ein vorgeschaltetes Regenwasserrückhaltebecken an der südlichen Grenze des Plangebiets geleitet. Der Überlauf des Beckens ist an die Ablaufführung aus dem Mulden-Rigolen-System längs der B6 zum Regenwasserrückhaltebecken im EXPO-Park Süd angeschlossen.

Die Planung für den Möbelfachmarkt sieht eine nahezu vollständige Überbauung des südlichen Planbereichs vor. Durch die geplante Verlegung der Zufahrt zu den Parkplatzanlagen der Deutschen Messe AG wird die Mulden-Rigole am Messe-Schnellweg im südlichen Abschnitt auf einer Länge von ca. 270 m überbaut. Ebenfalls soll das Regenwasserrückhaltebecken des ehemaligen Busterminals für interne Erschließungsanlagen des Möbelfachmarkts überbaut werden. Zur Drosselung des Wassers ist als Ersatz ein Stauraumkanal vorgesehen (zum naturschutzrechtlichen Ausgleich siehe Abschnitt 7.4 der Begründung).

Das künftige Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht eine Trennung des nördlichen und südlichen Plangebiets in Höhe des regionalen Grünzugs vor. Das Oberflächenwasser des nördlichen Bereichs soll in den Seitengraben des Messe-Schnellwegs und durch die vorhandene Leitung unter der B6 direkt dem Mastbrucher Holz zugeführt werden. Im Mastbrucher Holz ist eine großflächige Verteilung des Wassers vorgesehen, so dass sichergestellt ist, dass nicht mehr Wasser als bisher in das Kanalsystem der Stadt Laatzen eingeleitet wird. Die Wasserzuführung zum Mastbrucher Holz wird verbessert. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge sind rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu stellen.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen der Vorhaben auf die Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist möglich.

### **7.3.5 Luft**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Luftqualität sind in dem Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Luftschadstoffgutachten für den geplanten Neubau eines Einrichtungshauses IKEA in Hannover, 2005, untersucht worden.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass im Bereich der Umgebung des geplanten Möbelfachmarkts die Luftschadstoffbelastungen durch den Messeschnellweg und die Lissabonner Allee geprägt werden. Die Berechnungen ergeben für den Prognosenullfall und für den Planfall des Möbelfachmarkts an der nächstgelegenen Wohnbebauung keine Überschreitung geltender Beurteilungswerte.

Im direkten Nahbereich des Messeschnellwegs werden der zukünftige Grenzwert für NO<sub>2</sub> (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitbelastungswert für Feinstaub PM10 überschritten. Davon sind jedoch keine Wohnbereiche oder sensiblen Nutzungen betroffen. Gegenüber dem Prognosenullfall ist nur eine geringe Erhöhung der Immissionen im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen zu erwarten.

Aus lufthygienischer Sicht stehen die Beurteilungswerte der Neuansiedlung von IKEA nicht entgegen.

### **7.3.6 Klima**

Makroklimatisch ist das Klima im Plangebiet als gemäßigt zu bezeichnen. Im Durchschnitt fallen ca. 640 mm Niederschlag pro Jahr mit einem sommerlichen Maximum. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,2 Grad Celsius. Die vorherrschende Windrichtung ist Süd bis Südwest. Winde aus diesen Richtungen erreichen hier auch die höchsten Geschwindigkeiten.

Die synthetische Klimafunktionskarte von 1992 stuft das Plangebiet und die Umgebung als Freiland-Klimatop ein. Die damaligen Acker- und Grünlandflächen werden darin als bioklimatisch wertvoll eingestuft, da mit einer erhöhten Abkühlungsrate zu rechnen war und nächtliche Kaltluftsammlungen für diesen Bereich nachgewiesen werden konnten. Als Quelle dieser nächtlichen Kaltluftabflüsse fungiert die nordöstlich des Untersuchungsgebiets liegende flache Kuppe des Kronsbergs. Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß Klimafunktionskarte nicht im Wirkungsbereich großräumig bedeutsamer Luftaustauschsysteme.

Durch die heutige Nutzung des Plangebiets als großflächig teilversiegelte Stellplatzanlage und durch die vorhandene Bebauung des östlich angrenzenden Gewerbegebiets EXPO Park Hannover treten stadtklimatische Erscheinungen wie stärkere Erwärmungen und das Vorkommen trockenerer Luft auf. Im Einfluss viel befahrener Straßen wie dem Messe-Schnellweg ist zudem bei austauscharmen Wetterlagen die Möglichkeit der Schadstoffanreicherung gegeben.

Die örtlichen mesoklimatischen Verhältnisse werden sich durch die Bebauung im Plangebiet weiter in Richtung eines städtisch geprägten Klimas verschieben. Für die nächstgelegene Wohnbebauung in Laatzen ist das Mastbrucher Holz ein das Klima begünstigender Faktor. Während sommerlicher Hitzeperioden kann der Wald mit seinen bioklimatisch günstigen Wirkungen (geringere Temperaturamplituden, höhere Luftfeuchtigkeit, Immissionsschutz) die durch die Vorhaben möglichen Mehrbelastungen wirksam abpuffern.

Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die Bauvorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas im Umfeld des Plangebiets führen werden.

### **7.3.7 Lärm**

Das Untersuchungsgebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Schallemissionen des Messe-Schnellwegs (B 6). Der Messe-Schnellweg zählt als Bestandteil des Tangentensystems der Stadt zu den höchstbelasteten Straßen im Stadtgebiet.

Die derzeitige Lärmsituation im Untersuchungsgebiet liegt nach dem Schallimmissionsplans für die Stadt Hannover im Lärmpegelbereich von 60 bis 65 dB (A) am Tag.

Die Bebauung südlich der Würzburger Straße auf Laatzenener Stadtgebiet ist durch einen Lärmschutzwall gegen die B 6 abgeschirmt. Nördlich der Würzburger Straße sorgt das Mastbrucher Holz für eine Abschirmung der Wohnbebauung gegen die Lärmimmissionen des Messe-Schnellwegs.

Die vorhandenen verkehrsbedingten Emissionen machen auch künftig den Großteil der plangebietsrelevanten Schallemissionen im Umfeld des Änderungsbereiches aus.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die durch das Vorhaben ausgelöste höhere Verkehrsbelastung nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung führt und daher aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist. Die Pegelsteigerung mit einem Maximum von 1,1 dB(A) wird für zumutbar eingestuft.

### **7.3.8 Landschaft und Naherholung**

Das Plangebiet stellt einen abgeschlossenen Bereich dar mit einer relativ isolierten Lage im Landschaftsraum. Im Westen und Norden wird das Gebiet durch den Messe-Schnellweg und die Anschlussstelle Messe-Süd begrenzt. Im Osten schließt sich das Gewerbegebiet EXPO Park Hannover an, dessen Bebauung in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Jenseits des Messe-Schnellwegs bestimmen das Mastbrucher Holz sowie die teilweise darüber hinausragende Hochhausbebauung der Stadt Laatzen das Bild. Im Süden stellt der EXPO-Park Süd mit seinen Geländemodellierungen einen Übergang zum Landschaftsraum dar. Die östlich an den EXPO Park Hannover angrenzenden Hanglagen des Kronsbergs sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung im EXPO Park Hannover ist auf eine Höhe von 25 m über der Anschlussfläche der nächst gelegenen Verkehrsfläche begrenzt. Die Postbox und der ehemalige Niederländische Pavillon überschreiten die Höhe und haben Bestandsschutz. Durch Grünelemente im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen wird die Bebauung im EXPO Park Hannover gestalterisch in den Landschaftsraum eingebunden.

Das Plangebiet ist an allen Seiten eingegrünt, am Messe-Schnellweg durch ausgeprägtes Begleitgrün, an der Straße der Nationen und im Süden durch Baumreihen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets haben die Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild, da bedeutende Sichtachsen oder raumbildende Baumreihen weitgehend erhalten bleiben. Lediglich reicht die östliche Fassade des Möbelfachmarkts so nah an die Straße der Nationen heran, dass die vorhandene Baumreihe unterbrochen wird. Zum Ausgleich ist an der fensterlosen Fassade eine Begrünung von 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der Gehölzstreifen am Messe-Schnellweg bleibt erhalten, verliert aber an Breite.

Während das Plangebiet mit Ausnahme der mittig geführten regionalen Grünverbindung für die Naherholung keine Bedeutung hat, kommt den angrenzenden Landschaftsräumen eine hohe Bedeutung zu. Die Realisierbarkeit des regionalen Grünzugs (siehe Abschnitt 5.3.3 der Begründung) wird durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aus dem Blickwinkel vom Kronsberg wird das Plangebiet durch die vorhandene und zu erwartende Bebauung verdeckt. Vom Messe-Schnellweg aus bleibt zwischen den Baukörpern ein Sichtfeld auf den EXPO Park Hannover erhalten.

Der geplante Werbe- und Verkehrslenkurm wird weithin sichtbar sein. Er steht jedoch aus der Ferne betrachtet in optischem Zusammenhang mit dem Hermesturm und der Postbox und stellt damit keine allein dominierende Landmarke im südlichen Stadtgebiet von Hannover dar.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass sich das Vorhaben in den Bereich zwischen dem Messe-Schnellweg und dem EXPO Park Hannover optisch einfügt und nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion führt.

### **7.3.9 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets werden archäologische Bodendenkmale vermutet. Im Fall einer Entdeckung von archäologischen Funden werden sie der zuständigen Behörde mitgeteilt. Kulturdenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Als schützenswertes Sachgut sind im Plangebiet die Stellplatzanlagen sowie die technische Infrastruktur vorhanden.

### **7.3.10 Abfallbeseitigung, Werkstofftrennung und Recycling**

Von IKEA-Einrichtungshäusern werden generell Möglichkeiten für die Kundschaft zur Entsorgung von Verpackungsmaterial vor Ort bereitgestellt. Gemeinsam mit dem im Betriebsablauf anfallenden Material wird es nach Wertstoffen getrennt dem Recycling oder der Reststoffentsorgung zugeführt. Darüber hinaus fallen im Gastronomiebereich organische Abfälle an, die vor der Abfuhr in einem Müllraum zwischengelagert werden. Hierdurch werden mögliche Geruchsbelästigungen im Freien vermieden werden.

Im Möbelfachmarkt fällt lediglich häusliches Schmutzwasser und gewerbliches Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich an. Das Schmutzwasser wird vor der Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation über einen Fettabscheider vorgereinigt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen sind keine Gefährdungen durch den Betrieb des Einrichtungshauses zu erwarten.

### **7.3.11 Zusammenfassung und Fazit**

Die bei einer Verwirklichung der Planvorhaben beschriebenen umweltrelevanten Wirkungen und Beeinträchtigungen sowie die Wechselwirkungen stehen dem Vorhaben aus umweltfachlicher Sicht nicht entgegen.

In der Gesamtbetrachtung ist aus der Sicht einer ökologischen Stadtplanung die Inanspruchnahme vorbelasteter, verkehrlich gut angebundener Flächen (Belastungsbündelung) bei gleichzeitiger Schonung unbelasteter Freiflächen positiv zu bewerten. Aufgrund des Standorts verbessert sich für einen Großteil der Kundschaft aus dem südlichen Stadtgebiet die Erreichbarkeit von IKEA. Die gesamte Verkehrsleistung in der Region wird dadurch verringert.

## **7.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Vermeidung eines Eingriffs ist bei der beabsichtigten Ansiedlung des Möbelfachmarkts und dem dadurch ausgelösten Parkplatzersatz durch den Bau eines Parkhauses nicht möglich.

Jedoch wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert. Im Verhältnis zur Größe des Vorhabens ist die Grundstücksfläche äußerst knapp bemessen. Die bisher sporadisch genutzte Fläche wird einer intensiven Nutzung zugeführt. Das Großprojekt wird in ein genutztes Siedlungsgebiet integriert. Die städtebauliche Struktur des EXPO Park Hannover, das orthogonale Straßennetz und die klare Orientierung bleiben erhalten. Flächen, die bisher nicht baulich überplant sind, werden nicht in Anspruch genommen. Dem Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauchs und schonenden Umgangs mit der Natur und Landschaft wird weitestgehend entsprochen.

Da eine Kompensation im Plangebiet nicht vollständig erfolgt, wird der Eingriff auf einer externen Fläche ausgeglichen. Dem Vorhaben wird eine kürzlich auf einem städtischen Grundstück im Landschaftsraum Kronsberg umgesetzte Maßnahme aus dem Stillgewässerprogramm (Ökokonto) zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Neuanlage von zwei Tümpeln im Bereich Stehbrink mit angrenzenden Randbereichen (Gemarkung Anderten, Flur 22, Flurstück 31/0). Die Gesamtfläche für die Ausgleichsmaßnahme beträgt 15.937 m<sup>2</sup>. Damit werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets und die abzulösenden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind im Durchführungsvertrag geregelt. Die Ablösevereinbarung entspricht der gängigen Praxis der Projektentwicklung von IKEA und ist als Wunsch an die Stadt herangetragen worden. Eine Suche nach geeigneten Flächen durch das Unternehmen selbst hätte voraussichtlich zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen geführt.

## 8. Kosten für die Stadt

Für die erforderlichen flankierenden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe, die insgesamt außerhalb des Plangebiets vorgesehen sind, soll ein städtischer Anteil in Höhe von 500.000 € im Haushalt 2006 beantragt werden.

Die Gesamtsumme der flankierenden Maßnahmen beläuft sich auf ca. 1,5 Mio. €. Davon entfallen auf IKEA die Hälfte, auf die Deutsche Messe AG 250.000 € und auf die Stadt 500.000 €. Die Maßnahmen sind für die Ansiedlung von IKEA erforderlich und stützen gleichzeitig die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Verkehrsqualität für die Messen. Die flankierenden Verkehrsmaßnahmen dienen zudem dazu, die Erschließung des EXPO Park Hannover langfristig zu verbessern.

Begründung des Entwurfs  
aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Februar 2005

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes  
am 17.03.2005 zugestimmt.

gez. Heesch  
Fachbereichsleiter

61.12 und 61.17/22.02.2005

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß §3 (2) BauGB geprüft und in den Abschnitten 2.1, 3.4, 4, 5.1, 5.3.4, 6.1, 7.3.2, 7.3.5 und 8 geändert bzw. ergänzt.

Begründung der Satzung aufgestellt

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der  
Begründung der Satzung  
am zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2005

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 und 61.17/ 18.05.2005