Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)

- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -

hat der Rat der Stadt Springe den Bebauungsplan Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen,

- einschließlich der örtlichen Bauvorschrift -

als Satzung beschlossen.

Springe, 16.12.2021

(Siegel)

gez. Springfeld
Bürgermeister
(Springfeld)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Springe, 16.12.2021

gez. Springfeld
Bürgermeister
(Springfeld)

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Springe Flur: 6
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach
(Band vom 21.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Springe, 14.12.2021

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure ÖbVI

gez. Balke
(Vermessungsbüro Balke und Westphal)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente" wurde ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, 11.10.2021

LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Auf dem Burghof 1 · 31832 Springe

gez. von Luckwald
Planverfasser
(von Luckwald) (Siegel)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.03.2021 bis 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Springe, 16.12.2021

gez. Springfeld
Bürgermeister
(Springfeld)

Satzungsbeschluss

Der Rat Stadt Springe hat den Bebauungsplan Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente", einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Springe, 16.12.2021

gez. Springfeld
Bürgermeister
(Springfeld)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtsverbindlich.

Springe, 20.12.2021

gez. Springfeld
Bürgermeister
(Springfeld)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente" ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht / geltend gemacht worden.

Springe, ……

Bürgermeisterin
(Springfeld)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Fußnoten sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84. Sie dienen ausschließlich zur Erläuterung und Veranschaulichung.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1.1 SO 1: Lebensmittelverbrauchermärkte [1]

1. Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelverbrauchermärkte), die der Nahversorgung dienen einschließlich Shop-Zone im Vorkassenbereich sowie Zeitschriftenverkauf. Die zulässige Verkaufsfläche (gesamt) wird auf 0,3007 m² je 1 m² Grundstücksfläche [2] begrenzt. Diese Zahl (hier: 0,3007) wird im Folgenden als VKFZ (= Verkaufsflächenzahl) bezeichnet.

2. Das Sortiment der Lebensmittelverbrauchermärkte muss jeweils auf mindestens 90 % der VKF (VKFZ 0,2706 [3]) aus zentren- und nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimenten gemäß der „Springer Liste" bestehen. Das Sortiment der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente gemäß der „Springer Liste" ist damit auf maximal 10 % der VKF (VKFZ 0,0301 [4]) begrenzt.

3. Das zulässige periodische Sortiment umfasst die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Springer Liste" mit folgenden Begrenzungen:
   a) das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer VKFZ von maximal 0,2354 [5],
   b) das Sortiment Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika mit einer VKFZ von maximal 0,0294 [7],
   c) das kleine Sortiment Zeitungen/Zeitschriften mit einer VKFZ von maximal 0,0041 [8]
   d) das Sortiment (Schnitt-)Blumen mit einer VKFZ von maximal 0,0015 [9],
   e) der Verkauf von verschreibungspflichtigen Medikamenten (Apotheke) ist nicht zulässig.

4. Das zulässige aperiodische Sortiment umfasst im Rahmen der Obergrenze gemäß Nr. 2:
   a) zentrenrelevante Sortimente der „Springer Liste" in einem Umfang von insgesamt maximal 0,0236 VKFZ [10], davon je Einzelsortiment maximal 0,0053 VKFZ [11] sowie
   b) alle nicht zentrenrelevanten Sortimente.

5. Toto-/Lotto-Annahmestellen sind zulässig.

6. Die Sitzflächen für die Kunden gastronomischer Angebote (Café) werden auf 0,0049 m² je 1 m² Grundstücksfläche [12] begrenzt.

1.1.2 SO 2: Baumärkte mit Gartencenter und Baustoffhandel [13]

1. Allgemein zulässig sind SB-Baumärkte mit Gartencenter und Baustoffhandel. Die VKFZ (gesamt) wird auf 0,5825 [14] begrenzt.

2. Das zulässige Sortiment umfasst die nachfolgend aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Springer Liste" [15] mit folgenden Begrenzungen:
   a) das Baumarktsortiment im engeren Sinne mit einer VKFZ von maximal 0,2036 [16],
   b) die Sortimente Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen/Samen mit einer VKFZ von zusammen maximal 0,1583 [17] und
   c) das Sortiment Baustoffe mit einer VKFZ von maximal 0,1720 [18].

3. Ebenfalls zulässig sind alle weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimente mit einer Begrenzung der VKFZ auf max. 0,0436 [19] je Sortiment. Ausnahmsweise darf dieser Wert bis zu einer Obergrenze von VKFZ 0,0871 [20] überschritten werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass die städtebaulichen und landesplanerische Verträglichkeit, insbesondere in Bezug auf vorhandene Versorgungsstrukturen gegeben ist.

4. Der Anteil an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf in der Summe eine VKFZ von 0,0163 [21] nicht überschreiten.

5. Zulässig sind weiterhin
   - Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Vertrieb und der Lagerung der oben aufgeführten Sortimente dienen,
   - Büro und Verwaltungsgebäude, die den oben genannten Nutzungen zugeordnet sind,
   - Gebäude für Schnellrestaurants (Imbiss) mit einer maximalen Grundfläche von 0,0022 m² je 1 m² Grundstücksfläche [22]
   - Weitere gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.3 SO 3: Lebensmitteldiscountmärkte [23]

1. Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter), die der Nahversorgung dienen. Die VKFZ (gesamt) wird auf 0,2404 [24] begrenzt.

2. Das Sortiment der Lebensmitteleinzelhandelsmärkte muss jeweils auf mindestens 90 % der VKF (VKFZ 0,2163 [25]) aus zentren- und nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimenten gemäß der „Springer Liste" [26] bestehen. Das Sortiment der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente gemäß der „Springer Liste" ist damit auf maximal 10 % der VKF (VKFZ 0,0240 [27]) begrenzt.

3. Das zulässige periodische Sortiment umfasst die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Springer Liste" mit folgenden Begrenzungen:
   a) das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer VKFZ von maximal 0,1923 [28],
   b) das Sortiment Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika mit einer VKFZ von maximal 0,0240 [29],
   c) das Sortiment Zeitungen/Zeitschriften mit einer VKFZ von maximal 0,0017 [30],
   d) das Sortiment (Schnitt-)Blumen mit einer VKFZ von maximal 0,0011 [31],
   e) der Verkauf von verschreibungspflichtigen Medikamenten (Apotheke) ist nicht zulässig.

4. Das zulässige aperiodische Sortiment umfasst im Rahmen der Obergrenze gemäß Nr. 2:
   a) zentrenrelevante Sortimente der „Springer Liste" in einem Umfang von insgesamt maximal 0,0188 VKFZ [32], davon je Einzelsortiment maximal 0,0153 VKFZ [33] sowie
   b) alle nicht zentrenrelevanten Sortimente.

5. Gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.4 SO 4: Fachmarktzentrum [34]

1. Allgemein zulässig sind Fachmärkte. Die VKFZ (gesamt) wird auf 0,3364 [35] begrenzt.

2. Folgende Sortimente gemäß der „Springer Liste" [36] sind als Hauptsortimente allgemein zulässig (Angabe der jeweils maximal zulässigen VKFZ):
   - Elektrofachmarkt VKFZ 0,1538 [37]
     (Elektrogroß- und -kleingeräte, Leuchten/Lampen, neue Medien / Unterhaltungselektronik inkl. Tonträger)
   - Textilfachmarkt VKFZ 0,0862 [38]
     (Bekleidung)
   - Drogeriefachmarkt VKFZ 0,0625 [39]
     (Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika inkl. Wasch- und Putzmittel)
     - davon Drogeriewaren VKFZ 0,0471 [40]
     - davon Nahrungs- und Genussmittel VKFZ 0,0091 [41]

2. Der Anteil an zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird je Fachmarkt auf max. 10 % der jeweiligen VKF begrenzt, davon je Einzelsortiment maximal 0,0067 VKFZ [42].

3. Zulässig sind alle weiteren nicht zentrenrelevanten Sortimente mit einer Begrenzung der VKFZ auf max. 0,0769 [43] je Sortiment. Ausnahmsweise darf dieser Wert bis zu einer Obergrenze von VKFZ 0,1538 [44] überschritten werden, wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit, insbesondere in Bezug auf vorhandene Versorgungsstrukturen gegeben ist.

4. Gastronomische Betriebe und Einrichtungen sind unzulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)

Im SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unter halb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (Gebäude) (§ 18 BauNVO)

1. Die max. Höhe der Gebäude in den SO 1 bis SO 4 darf in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

2. Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 darf für technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Geländer, Abgas- und Abluftleitungen), Schornsteine, Aufzüge und Treppenhäuser sowie Dachfaltenen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden, wenn ihr Anteil bezogen auf die Gebäudegrundfläche max. 30 % beträgt und ein Abstand von der nachgelegenen Gebäudeaußenkante von mind. 4 m eingehalten wird. Gleiches gilt für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (einschließlich Aufständerung). Die Beschränkung auf max. 30 % der Dachfläche gilt für die letztgenannten Anlagen nicht. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.3.2 Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen

1. Die Höhenangabe in der Planzeichnung bezieht sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

2. Die Oberkante von Gebäuden im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile (z.B. Attika).

2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO werden die Länge und die Breite von Gebäuden oder Gebäudegruppen nicht beschränkt.

2.2 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

1. Im Sondergebiet SO 2 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück ein Gebäude für ein Schnellrestaurant (Imbiss) mit einer Grundfläche von max. 40 m² zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

2. Die Errichtung von baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ist unzulässig. (§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO).

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

3 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Bestimmung der SO 1 und SO 3 darf ausschließlich über die Straße „Kleine Höhe" und den dort festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich erfolgen. Eine Benutzung dieses Ein- und Ausfahrtsbereichs für Kunden- und Mitarbeiterverkehre sowie für sonstige (Liefer-)Verkehre ist unzulässig. Die Einhaltung dieser Regelung ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

4 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1. Das Niedersachsenwasser der Verkehrsflächen und der Dachflächen ist in ein Regenrückhaltebecken gemäß Fachgutachten (Hydrogeologisches Gutachten, Ertludtsbauer Krause, Münster, 2004/2005) einzuleiten. Die weitere Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß Fachgutachten (ADWA 2008) über einen Drosselabfluß und einen Notüberlauf in die Vorflut (Gewässer III, Ordnung - „Kummecke").

2. Die Beflestigung von PKW-Stellplätzen muss in einer Art und Weise erfolgen, dass das Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil versickern kann.

5 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fläche Nr. 5 (öffentliche Grünfläche im Süden des Geltungsbereiche)

Der freiwachsende Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern südlich des Bau- und Gartencenters ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Flächen Nr. 5a, 6b und 6c (randliche Eingrünung der Sondergebiete)

Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nördlich und westlich des E-Centers, westlich des Bau- und Gartencenters sowie beidseitig der Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Lücken in der Bepflanzung sind zu schließen. Diese Nachpflanzungen sind mit standortheimischen Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 (siehe Hinweise) sowie standortheimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 (siehe Hinweise) vorzunehmen.

6 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die PKW-Stellplatzflächen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 4 sind so zu gliedern, dass spätestens nach 6 Stellplätzen in einer Stellplatzreihe ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 4 (siehe Hinweise) gepflanzt wird.
Je ein Baum ist für Pflanzflächen in einer Größe von mind. 6 m² Größe anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachhaltig zu schützen. Alternativ kann die Baumpflanzung in einen Unterflurbaumrost gleicher Größe erfolgen. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm und der Güte „Baumschule". Die Pflanzbeete sind dauerhaft zu erhalten. Der Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.
Die Baumpflanzungen sind in der auf die Baugenehmigung für die Stellplätze folgenden Herbst-Pflanzperiode durchzuführen.

7 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 mindestens in folgender Qualität zu ersetzen: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm und der Güte „Baumschule / Hochstamme für Verkehrsflächen".
   Im Kronentraufbereich bei zu erhaltenden Bäume sind Aufschüttungen > 0,3 m, Abgrabungen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Kabeltrassen nicht zulässig.

2. Ausnahmsweise kleinen Leitungsbauarbeiten zugelassen werden, sofern hiervon Leitungen betroffen sind, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden sind. In diesem Fall darf im Kronentraufbereich der Bäume ausschließlich in Handschachtung oder mit einem unterstützenden, grabenlosen Leitungsbauverfahren gearbeitet werden. Der Abstand zum jeweils nächstgelegenen Baumstamm muss bei diesen Arbeiten mindestens 2,5 m betragen, soweit die Lage der vorhandenen Leitung dies zulässt.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche Nr. 8 (Eingrünung des östlichen Ortsrandes)

1. In Fläche 2 der Grünfläche- und Baumhecke mit einer Breite von 3 bis 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind ein standortheimischer Laubbaume 1. Ordnung (Pflanzliste 1; siehe Hinweise), zwei standortheimische Laubbäume 2. Ordnung (Pflanzliste 2; siehe Hinweise) und 25 standortheimische Sträucher (Pflanzliste 3; siehe Hinweise) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist aus einer Mischung von mindestens 5 Arten der Pflanzliste Heckenpflanzen zu errichten. Abgängige Gehölze sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen. Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten und als Bestandteil der Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind in der auf die Baugenehmigung folgenden Herbst-Pflanzperiode durchzuführen.

2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind unzulässig:
   - die Errichtung baulicher Anlagen inkl. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO),
   - die Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen,
   - Aufschüttungen und Abgrabungen > 0,3 m,
   - die Lagerung von Waren, Materialien und Abfällen.

3. Ausnahmsweise kleinen Leitungsbauarbeiten zugelassen werden, sofern hiervon Leitungen betroffen sind, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden sind (s. Festsetzung Nr. 7.2).

Fläche Nr. 9 (Grünfläche mit Regenrückhaltebecken)

Die gesamte Fläche ist einschließlich der Böschungen und der Sohle des Regenrückhaltebeckens (RRB) der hiesigen Vegetationserwicklung zu überlassen. Die Böschungen und die Sohle des RRB sind einmal im Jahr im Herbst zu mähen. Eine Einrichtung des RRB ist zulässig. Am südlichen Rand der Fläche darf der vorhandene befestigte Wirtschaftsweg dauerhaft unterhalten werden.

---

[1] Die Flächengröße des SO 1 beträgt 13.266 m².
[2] entspricht einer VKF von 3.988 m² in SO 1
[3] entspricht einer VKF von 3.590 m² (zentren- und nahversorgungsrelevante - periodische - Sortimente (gesamt))
[4] siehe STADT+HANDEL, Dez. 2017, Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe, S. 89 ff.
[5] entspricht einer VKF von 399 m² (aperiodische Sortimente gesamt)
[6] entspricht einer VKF von 3.123 m² (Nahrungs- und Genussmittel)
[7] entspricht einer VKF von 390 m² (Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika)
[8] entspricht einer VKF von 54 m² (Zeitungen/Zeitschriften)
[9] entspricht einer VKF von 20 m² (Schnitt-Blumen)
[10] entspricht einer VKF von 313 m² (zentrenrelevante - aperiodische - Sortimente der Springer Liste" (gesamt))
[11] entspricht einer VKF von 70 m² (je zentrenrelevantes - aperiodisches - Einzelsortiment)
[12] entspricht 65 m² (Gastronomie / Café)
[13] Die Flächengröße des SO 2 beträgt 16.368 m²
[14] entspricht einer VKF von 10.700 m² (x 50,2 %)
[15] siehe STADT+HANDEL, Dez. 2017, Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe, S. 89 ff. Die „Springer Liste" ist hinsichtlich der nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend.
[16] entspricht einer VKF von 2.740 m² (Baumarktsortiment im engeren Sinne)
[17] entspricht einer VKF von 2.167 m² (Gartenartikel und Pflanzen/Samen)
[18] entspricht einer VKF von 2.360 m² (Baustoffe)
[19] entspricht einer VKF von 600 m² (Obergrenze für nicht zentrenrelevante Sortimente, je Einzelsortiment)
[20] entspricht einer VKF von 1.600 m² (Wert für die ausnahmsweise Überschreitung der vorgenannten Obergrenze)
[21] entspricht einer VKF von 224 m² (zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente)
[22] entspricht 40 m² (Schnellrestaurant)
[23] Die Flächengröße des SO 3 beträgt 4.576 m²
[24] entspricht einer Gesamt-VKF von 1.100 m² in SO 3
[25] entspricht einer VKF von 990 m² (zentren- und nahversorgungsrelevante - periodische - Sortimente (gesamt))
[26] siehe STADT+HANDEL, Dez. 2017, Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe, S. 89 ff.
[27] entspricht einer VKF von 110 m² (aperiodische Sortimente gesamt)
[28] entspricht einer VKF von 880 m² (Nahrungs- und Genussmittel)
[29] entspricht einer VKF von 110 m² (Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika)
[30] entspricht einer VKF von 8 m² (Zeitungen/Zeitschriften)
[31] entspricht einer VKF von 5 m² (Schnitt-Blumen)
[32] entspricht einer VKF von 86 m² (zentrenrelevante - aperiodische - Sortimente der „Springer Liste" (gesamt))
[33] entspricht einer VKF von 70 m² (je zentrenrelevantes - aperiodisches - Sortiment)
[34] Die Flächengröße des SO 4 beträgt 10.400 m²
[35] entspricht einer Gesamt-VKF von 3.500 m² in SO 4
[36] siehe STADT+HANDEL, Dez. 2017, Einzelhandelskonzept für die Stadt Springe, S. 89 ff.
[37] entspricht einer VKF von 1.600 m² (Elektrofachmarkt)
[38] entspricht einer VKF von 900 m² (Textilfachmarkt)
[39] entspricht einer VKF von 650 m² (Drogeriefachmarkt)
[40] entspricht einer VKF von 490 m² (Sortiment Drogeriewaren, anteilig an der Verkaufsfläche)
[41] entspricht einer VKF von 95 m² (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, anteilig an der Verkaufsfläche)
[42] entspricht einer VKF von 67 m² (je Randsortiment, davon ausgenommen Drogeriewaren)
[43] entspricht einer VKF von 800 m² (Obergrenze für nicht zentrenrelevante Sortimente, je Einzelsortiment)
[44] entspricht einer VKF von 1.600 m² (Wert für die ausnahmsweise Überschreitung der vorgenannten Obergrenze)

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 7 sowie Abs. 4 und Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden die nachfolgenden Bauvorschriften erlassen. Es gelten die Bestimmungen der NBauO i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 84 „Einzelhandel Osttangente" der Stadt Springe.

2 Gestaltung von Gebäuden

2.1 Dächer

Für Hauptgebäude in den Sondergebieten sind nur Flachdächer zulässig. Für Dächer von Gebäudeeingängen, Garagen, Nebengebäuden, Aufzugschächten und sonstigen Vor- und Aufbauten sind geneigte Dächerformen zulässig, sofern das jeweilige Dach nicht mehr als 5 % der Grundfläche des zugeordneten Hauptgebäudes einnimmt.

Örtliche Bauvorschriften - Fortsetzung

2.2 Außenwände und Fassaden

Wandverkleidungen und Fassaden sind nur aus Mauerwerk, Putz, Beton und Metall mit matter Oberfläche zulässig.

Wandverkleidungen und Fassaden aus Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (imitate) sowie glänzende und spiegelnde Oberflächen - außer Glas - sind unzulässig.
Bei der Fassadengestaltung sind alle Farben mit Ausnahme von weißen (RAL 9003, 9016) und grellen, leuchtenden Farben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026), sofern flächenhaft aufgetragen zulässig. Maßgeblich sind die Farbmuster des Farbregisters RAL 840 HR. Türen, Fenster und nicht flächenhaft gegliederte Bauteile sind von dieser Regelung zur Farbgestaltung ausgenommen.

Die Fassade ist optisch in Abschnitte mit Längen von jeweils max. 10 m zu gliedern. Zulässige Gestaltungsmittel sind Vorsprünge in der Fassade und Materialwechsel mit deutlich plastischer und fernwirksamer Differenzierung der Oberflächenstruktur. Eine ausschließlich farbliche Gliederung ist unzulässig.
Bei Fassaden, die eine zusammenhängende offenporige Fläche von mehr als 120 m², aufweisen, ist die Fassade mindestens zur Hälfte zu begrünen. Die Begrünung ist durch das Anpflanzen von selbstklimmenden Pflanzen herzustellen. Hierfür sind Rankgitter mit Begrünung durch standortgerechte Rankpflanzen (z.B. Efeu, Gemeine Waldrebe) zulässig. Die Qualität der Pflanzen muss mindestens 2 - 3 Triebe je Topfballen betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:
- nur an der Stätte der Leistung,
- oberhalb der Traufkante oder Attika,
- nur in Ausrichtung auf die Kundenparkplätze und die Straße „Osttangente".

Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind mit maximal folgenden Abmessungen zulässig:
Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf bei Anlagen von 2,5 m Länge eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Einzelschriften bis 3,5 m Länge dürfen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise darf die jeweilige Baukörper-Oberkante durch untergeordnete Teile einer Werbeanlage (< 50 % der Gesamtfläche der Werbeanlage) geringfügig überschritten werden.

Hinweis: die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Je freistehende Werbeanlage sind insgesamt maximal 6 m² Werbefläche zulässig.

2.4 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

3 Abweichungen

Von diesen örtlichen Bauvorschriften können nach § 66 Abs. 1 NBauO Abweichungen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente" in Kraft.

Hinweise

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3, § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88),

2. „Springer Liste" gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Springe (2017)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
		Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
• Augenoptik	47.78.1	⇒ Augenoptiker
• Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	⇒ Einzelhandel mit Bekleidung
• Bettwaren	aus 47.51	⇒ Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR Einzelhandel mit Matratzen, Bettwäsche u.ä. Softblocken, Kopfkissen u.ä. Bettwaren)
• Briefmarken und Münzen	47.78.3	⇒ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hierzu NUR Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
• Bücher	47.61	⇒ Einzelhandel mit Büchern
• Campingartikel (ohne Campingmöbel)	47.78.2	⇒ Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hierzu NUR Einzelhandel mit Campingartikel)
• Elektrokleingeräte	aus 47.54	⇒ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hierzu NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten und Haushaltsgeräten ohne Kühlgeräte)
• Erstkaufrisiko	aus 47.78.9	⇒ Sonstiger Einzelhandel ordnerweise nicht genannt (hierzu NUR Einzelhandel mit Erstkaufrisiko)
• Fahrräder und Zubehör	47.64.1	⇒ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
• Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	⇒ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
• Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	⇒ Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Handt-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
• Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	⇒ Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Küchengeräte, Haushaltsbürsten, Haushaltsgroßgeräte und Einrichtungsgegenständen ordnerweise nicht genannt
• Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53 aus 47.51	⇒