Region Hannover

Stadt Springe

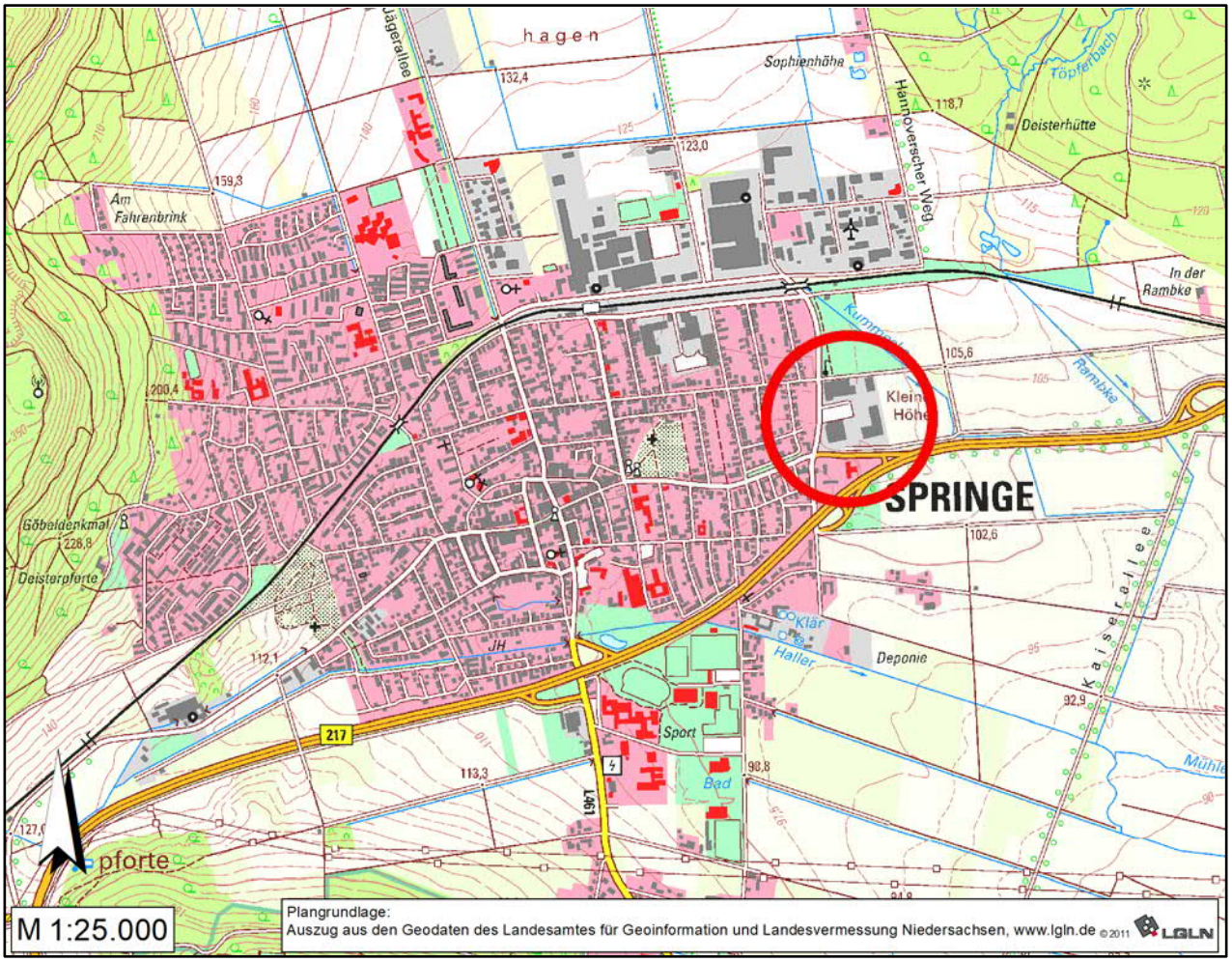
Bebauungsplan Nr. 84 „Einkaufszentrum Osttangente“

Stadtteil Springe

mit örtlicher Bauvorschrift

zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Kleingärten und Einkaufszentrum an der Osttangente“ mit örtlichen Bauvorschriften und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Kleingärten und Einkaufszentrum an der Osttangente“ mit örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



In § 10a Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist *„über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84 wird eine planerisch gesteuerte Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet gewährleistet, die zentralen Versorgungsbereiche in Springe geschützt sowie ein ‚Rückfall‘ in einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) vermieden und auf diese Weise unerwünschte Entwicklungen im Plangebiet unterbunden.

Der Bebauungsplan Nr. 84 nimmt eine bestandssichernde Überplanung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes Osttangente vor. Das Thema ‚bestandssichernd‘ ist hierbei differenziert zu betrachten: Diejenigen Märkte, die in ihrem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente führen, werden strikt auf den baurechtlich genehmigten Bestand festgesetzt. Dagegen fallen diejenigen Märkte, die in hohem Maße der Nahversorgung dienen (E-Center, Aldi) unter die ‚dynamische Bestandssicherung‘, d. h. sie erhalten einen begrenzten und auf seine Verträglichkeit geprüften Erweiterungsspielraum. Dieser dient dazu, dass die Standorte der Lebensmittelmärkte mittel- bis langfristig gesichert werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 2 BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Folgende Umweltbelange waren vertiefend zu berücksichtigen:

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Als relevantes Thema im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum Osttangente sind die Schallimmissionen hervorzuheben. Durch andere Immissionsarten (z.B. Schadstoffe, Gerüche) hervorgerufene Konflikte sind nicht zu erwarten.
Als Fazit der im Jahr 2005 (als Grundlage für den B-Plan Nr. 74) erfolgten Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich aus der mit dem B-Plan Nr. 74 vorbereiteten Erweiterung des Einkaufszentrums Osttangente keine Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner in der Umgebung ergibt. Der heutige Zustand dieses Einkaufszentrums entspricht der damaligen Planung.
Mit der aktuellen Planung (B-Plan Nr. 84) wird in geringem Umfang eine Anpassung der Verkaufsflächen an die aktuelle Marktsituation ermöglicht. Eine messbare Zunahme des Gewerbelärms wird durch die geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufszentrums nicht verursacht. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass der Lieferverkehr in das Einkaufszentrum durch die vorliegende Planung zunimmt. Weil der Lieferverkehr somit als zusätzliche Lärmquelle ausscheidet, kommt es nicht zu vermehrten Schallimmissionen in den Nacht- oder frühen Morgenstunden. Mögliche Lärmbelastungen durch Kundenverkehre verteilen sich dagegen auf die Tagzeiten und verursachen somit keine Belastungen in den besonders sensiblen Nachtzeiten.
Ein geringer Anstieg des Verkehrslärms könnte dadurch verursacht werden, dass die modernisierten und in geringem Umfang erweiterten Lebensmittelmärkte einen ebenfalls geringen Kundenzuwachs auslösen. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine geringe Verkehrszunahme tagsüber im Bereich der Osttangente ursächlich zu einem Lärmkonflikt führt.
Die Notwendigkeit für die Erstellung eines aktuellen schalltechnischen Gutachtens wird von der Stadt Springe nicht gesehen.

Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden natürlichen Strukturen und (Vegetations-)Elemente:

- Eine breite, gehölzbestandene Böschung auf öffentlichem Grundstück im Süden des Geltungsbereichs.
- Ein Streifen mit Gehölzbeständen (Bäumen und Sträuchern) im Westen des Geltungsbereichs, welcher sich entlang der Straße Osttangente erstreckt und der Eingrünung dient.
- Ein schmaler, unterbrochener Streifen mit Gehölzbeständen (Bäumen und Sträuchern) im Norden des Geltungsbereichs, welcher sich entlang der Straße ‚Kleine Höhe‘ erstreckt und der Eingrünung dient.
- Ein Streifen im Osten des Geltungsbereichs, welcher das Einkaufszentrum gegenüber der offenen Landschaft abgrenzt. Es ist eine aufgelockerte Gehölzbepflanzung vorhanden, in welcher insbesondere eine landschaftsbildprägende Baumreihe hervorzuheben ist.
- Das Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereichs. Es ist nur punktuell mit Gehölzen bestanden und im Übrigen als Ruderalflur ausgeprägt.
- Gepflanzte Einzelbäume und schmale Pflanzstreifen, welche die Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten gliedern.

Diese Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich wurden aufgrund der Festsetzungen des ‚alten‘ B-Planes Nr. 74 angelegt bzw. erhalten. Diese Festsetzungen werden vollständig in den B-Plan Nr. 84 übernommen. Damit ist der Erhalt dieser Strukturen auch in Zukunft gewährleistet.
Für die Fauna hat der Geltungsbereich nur eine geringe, untergeordnete Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Der B-Plan Nr. 84 orientiert sich an den Festsetzungen des ‚alten‘ B-Plans Nr. 74 sowie am vorhandenen baulichen Bestand. Es ist festzuhalten, dass mit dem B-Plan Nr. 84 keine Veränderungen vorbereitet werden, welche geeignet wären, zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu verursachen.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gegenüber dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 sieht der B-Plan Nr. 84 keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) vor. Durch die aktuelle Planung wird somit die zulässige Flächeninanspruchnahme durch versiegelte / überbaute / befestigte Flächen nicht erhöht.
In § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Diese gesetzliche Regelung trifft auf den B-Plan Nr. 84 zu.
Aus den Ausführungen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern ergibt sich weiterhin, dass mit dem B-Plan Nr. 84 keine Eingriffe verbunden sind, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild - im Vergleich zur vorhandenen Situation im Geltungsbereich - erheblich beeinträchtigen.
<u>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.</u>

Der B-Plan Nr. 84 stellt in seiner Planzeichnung Flächen und Maßnahmen dar, die der Eingrünung des Einkaufszentrums sowie dem Naturschutz und der Ortsrandgestaltung dienen. Diesen Zielen dienen insbesondere folgende Flächen:

- Fläche Nr. 2 (Eingrünung des östlichen Ortsrandes)
- Fläche Nr. 4 (Regenrückhaltebecken)
- Fläche Nr. 5 (öffentliche Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs)
- Flächen Nr. 6a, 6b und 6c (randliche Eingrünung der Sondergebiete)

Es wird eine artenschutzrechtliche Maßnahme (Vogelartenschutz) mit folgendem Inhalt festgelegt: Die Rodung bzw. Fällung von Gehölzen soll zum Schutz wildlebender Vogelarten nur außerhalb der regelmäßigen Brutzeit erfolgen. Rodungs- und Fällarbeiten sind somit zu vermeiden im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.
Sofern Rodungs- und Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit unvermeidbar sind, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Überprüfung der Gehölzbestände auf vorhandene Vogelbruten durchzuführen. Wenn hierbei festgestellt wird, dass eine Zerstörung besetzter Nester nicht auszuschließen ist, ist zu prüfen, ob die Baumaßnahme zeitlich verschoben werden kann (Ausführung nach Ende der betreffenden Vogelbrut), ob die im Gesetz geregelten Ausnahmetatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG einschlägig sind, oder ob durch die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) erteilt werden kann.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Als Maßnahme des Schallschutzes wird festgesetzt, dass die Zufahrt für Kunden und Mitarbeiter des Einkaufszentrums ausschließlich von der Straße Osttangente aus und nicht von der ‚Kleinen Höhe‘ aus erfolgt. Auf diese Weise werden Schallimmissionen vermieden insbesondere für die Anwohner im Bereich Friedrichstraße sowie für die Nutzer der Kleingärten nördlich des Einkaufszentrums. Diese Regelung wird als Festsetzung in den B-Plan Nr. 84 übernommen. Diese Maßnahme wurde bereits realisiert: Eine Schrankenanlage verhindert eine unbefugte Durchfahrt zum Einkaufszentrum von der Straße ‚Kleine Höhe‘ aus.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Alle im Laufe des Verfahrens eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit, von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden wurden zusammengestellt und Stellungnahmen sowie Beschlussvorschläge zur Abwägung erarbeitet. Die vollständigen Abwägungsunterlagen können bei der Stadt eingesehen werden.
Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat in Form einer Bürgeranhörung am 28.10.2019 stattgefunden. Ergänzend bestand die Möglichkeit, bis zum 15.11.2019 Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 84 (Vorentwurf) abzugeben.

In der Bürgeranhörung teilte der Betreiber das Hagebaumarktes mit, dass derzeit keine Erweiterungsabsichten für den Hagebaumarkt bestehen. Es gäbe jedoch Überlegungen, Teile der Außenverkaufsflächen zu überdachen.

Eine Bürgerin fragte, ob der Aldi-Markt auch auf die östlich benachbarten Flächen (außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs) erweitert werden könnte.
Es wird die Antwort gegeben, dass zwar der wirksame Flächennutzungsplan im Osten eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel vorsieht, dass aber keine Absichten bestehen, den B-Plan Nr. 84 räumlich zu erweitern. Das gesamte Plankonzept sieht nur eng begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten (für Aldi und Edeka) innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs vor. Dies begründet sich mit dem Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich / Versorgungskern).

In einer schriftlichen Stellungnahme äußert sich die Eigentümerin der Einzelhandelsmärkte innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 4. Sie kritisiert, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten durch den B-Plan Nr. 84 in bestimmten Punkten eingeschränkt seien:

SO 1 (Lebensmittelverbrauchermarkt):
- Festsetzung einer zu niedrigen Verkaufsflächenzahl (VKF).
- Beschränkung der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente auf 10 %.
- Fehlende Erweiterungsmöglichkeit für die Gastronomie (Café) in der Vorkassenzone.

SO 4 (Fachmarktzentrum):
- Festsetzung einer (um 10 m²) zu niedrigen Verkaufsflächenzahl.
- Beschränkung der VKF für nicht zentrenrelevante Sortimente je Sortiment auf max. 800 m².

Die Stadt Springe antwortet hierauf wie folgt:

SO 1 (Lebensmittelverbrauchermarkt):
Die Aussage, dass gemäß dem ‚alten‘ B-Plan (Nr. 74) ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer VKF von 4.300 m² zulässig war, trifft nicht vollständig zu. Ausweislich der Festsetzungen Nr. 1.1.1. umfasst das SO 1 im B-Plan Nr. 74 einen Lebensmittelverbrauchermarkt und einen Schuhmarkt, welche sich die o.g. Gesamt-VKF teilen. Dem Schuhmarkt wird hierbei eine VKF von maximal 500 m² zugeordnet. Dies entspricht auch dem baugenehmigten Bestand. Insofern verbleibt für den Lebensmittelverbrauchermarkt ‚nur noch‘ eine VKF von 3.800 m².
Die für den B-Plan Nr. 84 vorgesehene Festsetzung von 3.989 m² VKF (Stand: Entwurf) ist zwar niedriger als noch im ‚alten‘ Plan Nr. 74, sie ist jedoch in vollem Umfang dem Lebensmittelverbrauchermarkt vorbehalten, welcher sich in die Räume des vorhandenen Schuhmarktes vergrößern darf.
Maßgeblich für die Festsetzung einer VKF von 3.989 m² sind die Bestandserfassung und Empfehlungen von STADT+HANDEL in der ‚Ergänzenden Untersuchung‘ vom 14.12.2020. Der ‚alte‘ B-Plan Nr. 74 wurde bei dieser Festsetzung nicht zugrundegelegt.

Die Stadt Springe ist sich bewusst, dass die Begrenzung der Sortimente im SO 1 auf mind. 90 % periodische und max. 10 % aperiodische eine Einschränkung für Eigentümer und Pächter in diesem Sondergebiet bedeutet. Diese einschränkende Regelung geht zurück auf die restriktive Haltung der Landesraumordnung und der Regionalplanung, welche Gegenstand mehrerer Abstimmungstermine war. Das Land (Oberste Landesplanungsbehörde im ML) vertritt die Auffassung, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Nahversorgung) aufgrund der Regelungen des LROP am Standort Osttangente zukünftig nicht mehr zulässig ist. Wenn man dieser Auffassung folgen würde, dann wäre das SO 1 vollständig auf den Status ‚passiver Bestandsschutz‘ zurückgesetzt. Neue Genehmigungen könnten nicht erteilt werden. Die

Stadt folgt einer anderen Auslegung des LROP, welche zumindest für den Einzelhandel mit periodischen Sortimenten (v.a. Lebensmitteln) einen Spielraum eröffnet. Die Stadt verfolgt mit dieser Planung das Ziel, dem Lebensmittelverbrauchermarkt (E-Center) und dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) die Möglichkeit zu eröffnen, mit der Zeit zu gehen, zu modernisieren und sich in diesem Zuge maßvoll zu erweitern (‚dynamische Bestandssicherung‘). Gleichzeitig muss jedoch sichergestellt sein, dass sonstige (aperiodische) zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Kleidung keinerlei Erweiterungsmöglichkeit am Standort Osttangente erhalten, um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt vor Konkurrenz zu schützen.
Aus dieser Argumentation heraus begründen sich die Festsetzungen für das SO 1 (und für das SO 3), welche einerseits die aperiodischen Sortimente eng begrenzen, aber andererseits den periodischen Sortimenten zusätzlichen Spielraum geben.
Diese Argumente überwiegen aus Sicht der Stadt Springe die betroffenen Belange der Eigentümer und Pächter an einer weitergehenden und flexibleren Ausnutzung der Festsetzungen innerhalb des SO 1.

Die Stadt Springe ist ausdrücklich der Auffassung, dass gastronomische Angebote der Springer Innenstadt vorbehalten bleiben sollen. Die Innenstadt, welche im Einzelhandelskonzept (STADT+HANDEL 2017) als zentraler Versorgungsbereich beschrieben und im RROP Region Hannover als ‚Versorgungskern‘ festgelegt ist, ist geprägt von kleinteiliger, teils historischer Bebauung und überwiegend kleinen, inhabergeführten Ladengeschäfte bzw. Anbietern von Dienstleistungen. Es ist eine Qualität dieser erhaltenswerten Innenstadtlage, dass es hier auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot gibt, welches eine zusätzliche Anziehungskraft ausübt und die Aufenthaltsqualität im Zentrum von Springe erhöht.
Der zentrale Versorgungsbereich in Springe muss ohnehin die Konkurrenz durch das Einkaufszentrum Osttangente verkraften. Die bevorzugte Behandlung hinsichtlich gastronomischer Angebote unterstützt die Innenstadt in dem Bemühen, attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben.
Aus diesen Gründen soll das gastronomische Angebot am Standort Osttangente den heutigen Bestand auch in Zukunft nicht überschreiten. Diese Haltung der Stadt Springe kommt in der Festsetzung zum Ausdruck, dass die Sitzflächen im Cafébereich des SO 1 auf max. 65 m² begrenzt werden.

SO 4 (Fachmarktzentrum):
Der vorgetragene Einwand bezüglich der Verkaufsflächenzahl ist nicht vollständig nachvollziehbar. Richtig ist, dass der ‚alte‘ B-Plan Nr. 75 für das Fachmarktzentrum eine Gesamtverkaufsfläche von max. 3.500 m² vorgibt. Um diese Verkaufsfläche mit Sortimenten zu belegen, wurden fünf verschiedene Sortimente (Elektro, Textil, Drogerie, Tierfachmarkt, Autoteile) mit jeweils einer maximalen VKF zur Auswahl angeboten. Die angegebene VKF für die fünf Fachmarktsortimente (Summe: 4.210 m²) übersteigt die Gesamt-VKF für das Fachmarktzentrum (3.500 m²) deutlich. Dies liegt darin begründet, dass die fünf aufgeführten Sortimente im Bebauungsplan lediglich optional zur Verfügung stehen; es besteht keine Pflicht, alle aufgeführten Fachmärkte auch tatsächlich zu etablieren. Dieser Zusammenhang wird auch darin deutlich, dass der gemäß Festsetzung zulässige Autoteilefachmarkt nie realisiert wurde und auf diese Weise keinen Anteil der Gesamtverkaufsfläche belegt. Nach dieser Systematik ist es folgerichtig, dass die Summe der optional zulässigen Einzelsortimente die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche übersteigt. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Belegung der Märkte, welche z.B. bei einem Mieterwechsel hilfreich ist.

Die Obergrenzen der Sortiments-Festsetzungen des ‚neuen‘ B-Planes Nr. 84 orientieren sich bei den aperiodischen und zentrenrelevanten Sortimenten (Elektro und Textil) am tatsächlich genehmigten Bestand. Die Erklärung hierfür wird oben (mit Bezug zu SO 1) gegeben: keine Erweiterungsmöglichkeiten für sonstige zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Kleidung am Standort Osttangente.
Der Drogeriemarkt erhält entsprechend dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 eine VKF von 650 m².
Alle nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in dem Fachmarktzentrum ohnehin zulässig. Sie müssen daher nicht mehr einzeln aufgeführt werden. Hierzu zählen auch der Tierfachmarkt, der Autoteilefachmarkt sowie der Handel mit Groß-Elektrogeräten (‚weiße Ware‘).
Nach den Baugenehmigungsunterlagen sind von den maximal zulässigen 3.500 m² VKF bisher 3.435 m² ausgeschöpft. Es besteht somit noch ein Spielraum zur Erweiterung (mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) im Umfang von 65 m².
Für eine Anhebung der Gesamt-VKF von 3.500 m² auf 3.510 m², wie von der Einwenderin gewünscht, sieht die Stadt keine Veranlassung.

Die von der Einwenderin kritisierte Festsetzung (max. 800 m² VKF je nicht zentrenrelevantes Sortiment) resultiert aus der ergänzenden Untersuchung zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich Osttangente (STADT+HANDEL 2020).
Diesem Einwand wird jedoch durch die ergänzende Aufnahme folgender Regelung Rechnung getragen: Nicht zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des SO 4 ausnahmsweise auch bis zu einer VKF bis 1.600 m² zulässig, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten zum Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (v.a. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten sind. Auf diese Weise wird ein Wechsel von Mietern und Sortimenten in den Fachmärkten für Elektro und Textil (welche über > 800 m² VKF verfügen) deutlich erleichtert.

In einer weiteren schriftlichen Stellungnahme äußert sich die Eigentümerin des Lebensmitteldiscountmarktes innerhalb des Sondergebietes SO 3 über eine Rechtsanwaltskanzlei. Es wird kritisiert, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten durch den B-Plan Nr. 84 in bestimmten Punkten eingeschränkt seien:

SO 3 (Lebensmitteldiscountmarkt):
- Festsetzung einer zu niedrigen Verkaufsflächenzahl.
- Beschränkung der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente auf 10 %.
- Zu geringe Gestaltungsmöglichkeiten für Werbeflächen (Werbepylon) in der örtlichen Bauvorschrift.

Die Stadt Springe antwortet hierauf wie folgt:
Die Stadt Springe ist sich bewusst, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche im SO 3 eine Einschränkung für Eigentümer und Pächter in diesem Sondergebiet bedeutet. Diese einschränkende Regelung geht zurück auf die restriktive Haltung der Landesraumordnung und der Regionalplanung, welche Gegenstand mehrerer Abstimmungstermine war. Das Land (Oberste Landesplanungsbehörde im ML) vertritt die Auffassung, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Nahversorgung) aufgrund der Regelungen des LROP am Standort Osttangente zukünftig nicht mehr zulässig ist. Wenn man dieser Auffassung folgen würde, dann wäre das SO 3 vollständig auf den Status ‚Bestandsschutz‘ zurückgesetzt. Neue Genehmigungen könnten nicht erteilt werden. Die Stadt folgt einer anderen Auslegung des LROP, welche

zumindest für den Einzelhandel mit periodischen Sortimenten (v.a. Lebensmitteln) hier einen Spielraum eröffnet. Die Stadt verfolgt mit dieser Planung das Ziel, dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) und dem Lebensmittelverbrauchermarkt (E-Center) die Möglichkeit zu eröffnen, mit der Zeit zu gehen, zu modernisieren und sich in diese Zuge maßvoll zu erweitern (‚dynamische Bestandssicherung‘).
In der von der Stadt Springe beauftragten ergänzenden Untersuchung zur Steuerung des Einzelhandels im Bereich Osttangente (STADT+HANDEL 2020) wird die Verträglichkeit einer Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Osttangente ermittelt und ausführlich begründet. Im Ergebnis wird eine maximale Größe von VKF 1.100 m² noch als verträglich angesehen. Insofern wird die festgesetzte Obergrenze der VKF von 1.040 m² (Vorentwurf) auf 1.100 m² (Entwurf) angehoben. Der Anregung der Einwenderin wird auf diese Weise teilweise nachgekommen.
Dem Wunsch der Einwenderin nach einer weitergehenden Anhebung der VKF auf 1.267 m² kann nicht gefolgt werden, da bei einem solchen Wert das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot verletzt werden würde (siehe STADT+HANDEL 2020).

Die Beschränkung der aperiodischen Sortimente auf max. 10 % der VKF begründet sich wie folgt: Die Stadt Springe ist sich bewusst, dass die Begrenzung der Sortimente im SO 3 auf mind. 90 % periodische und max. 10 % aperiodische eine Einschränkung für Eigentümer und Pächter in diesem Sondergebiet bedeutet. Die Begründung für diese Einschränkung kann der vorstehenden Abwägung zur Begrenzung der Verkaufsflächenzahl (siehe oben) entnommen werden: Mit der Planung wird einerseits das Ziel verfolgt, dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) und dem Lebensmittelverbrauchermarkt (E-Center) die Möglichkeit zu eröffnen, zu modernisieren und sich in diese Zuge maßvoll zu erweitern (‚dynamische Bestandssicherung‘). Andererseits muss jedoch sichergestellt sein, dass sonstige (aperiodische) zentrenrelevante Sortimente keinerlei Erweiterungsmöglichkeit am Standort Osttangente erhalten, um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt vor Konkurrenz zu schützen und den Anforderungen der Raumordnung gerecht zu werden.
Für die Stadt überwiegen ‚unterm Strich‘ die Argumente, welche dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und den Belangen der Raumordnung Rechnung tragen. Sie setzen sich in diesem Fall durch gegenüber den betroffenen Belangen der Eigentümer und Pächter an einer weitergehenden und flexibleren Ausnutzung der Festsetzungen innerhalb des SO 3.

Die Einwenderin kritisiert die einschränkende Auflistung der zulässigen Sortimentgruppen in der textlichen Festsetzung zum SO 3 für das aperiodische Sortiment.
Diese Auflistung wurde für die Entwurfsplanung des B-Planes Nr. 84 gestrichen. Diese Entscheidung stützt sich insbesondere auf das oben zitierte Gutachten von STADT+HANDEL (2020). Der Anregung der Einwenderin wurde somit Rechnung getragen.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten unter der Überschrift ‚Werbeanlagen‘ (Nr. 2.3) folgende Regelung zu sogenannten Werbepylonen bzw. Werbetafeln: *„Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Je freistehender Werbeanlage sind insgesamt maximal 6 m² Werbefläche zulässig.“*
Diese Bauvorschrift ist so zu verstehen, dass die Werbefläche je Werbepylon <u>insgesamt</u> eine Größe von 6 m² <u>nicht</u> überschreiten darf. Sie bezieht sich nicht jeweils einzeln auf die Vorder- und die Rückseite des Pylons bzw. der Werbetafel. Diese Regelung wurde im ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 wie folgt begründet: *„Die Einschränkungen für die Größen und Anordnungen der Werbeflächen sollen die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden.“*
Die Stadt sieht keinen Anlass, von dieser Regelung abzurücken. Der Anregung der Einwenderin nach einer großzügigeren Regelung kann daher nicht gefolgt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2019 über die Planung (Vorentwurf) informiert. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum 15.11.2019 zu der Planung zu äußern sowie Hinweise zu geben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Insgesamt haben sich elf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zurückgemeldet. In acht Stellungnahmen werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht sowie ggf. Hinweise (z.B. auf vorhandene Versorgungsleitungen) gegeben. Anregungen und Bedenken wurden in drei Stellungnahmen vorgetragen:

Region Hannover:
Die Region Hannover äußert Bedenken gegenüber der Planung aufgrund von Belangen der Regionalplanung. Die untere Landesplanungsbehörde kommt zu folgendem Ergebnis:
„Die Planung verstößt gegen das Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Ziffer 05 und das Integrationsgebot des RROP 2016 (2.3 Ziffer 06). Die grundsätzliche Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten (z.B. Baumarkt) steht nicht in Frage. Insoweit ist eine mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang stehende Überplanung des Gebietes mit dem Ziel einer raumverträglichen Einzelhandelssteuerung nicht ausgeschlossen.
Die Regelungen des LROP 2017 lassen jedoch bauleitplanerische Festsetzungen zur Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes – sowohl mit als auch ohne moderate Verkaufsflächenerweiterungen – raumordnerisch zu beurteilender Einzelhandelsgroßprojekte nicht zu. Eine Sonderregelung für die Überplanung von ‚Altstandorten‘ an raumordnerisch und städtebaulich nicht integrierten Standorten besteht zurzeit nicht.“
Außerdem werden Hinweise zu den Themen Naturschutz, Gewässerschutz und ÖPNV gegeben.

Die Hinweise zu den Themen Naturschutz, Gewässerschutz und ÖPNV werden zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken der Regionalplanung werden aus den oben aufgeführten Gründen zurückgewiesen.
Die Erwiderung auf diese Stellungnahme wird in Kap. 1.5 der Begründung gegeben. Als Fazit ist festzuhalten: Die Stadt Springe bleibt bei der bereits in der Vorentwurfsfassung des B-Planes Nr. 84 beschriebenen Haltung. Sie legt das LROP (2017) in einer Art und Weise aus, dass bestandssichernde Festsetzungen mit geringen Spielräumen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse nicht im Widerspruch zur Landesraumordnung stehen, solange sie nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen.

Industrie- und Handelskammer (IHK):
Die IHK unterstützt die vorgelegte Planung (B-Plan Nr. 84, Vorentwurf):
„Aus unserer Sicht entspricht die Aufstellung des B-Planes Nr. 84 den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Springe. Darüber hinaus begrüßen wir ausdrücklich, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verträglichkeitsgutachten für den Standort Osttangente erarbeitet werden soll. Hierbei soll richtigerweise das Thema ‚Bestandssicherung‘ differenziert betrachtet werden. Vor allem ist zu unterstützen, dass diejenigen Märkte, die in ihrem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente führen, strikt auf den baurechtlich genehmigten Bestand

festgesetzt werden, damit eine unerwünschte Entwicklung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches in der Springer Innenstadt vermieden werden kann.
Auch unterstützungsfähig ist, dass für die Bestandsmärkte, die in hohem Maße der Nahversorgung dienen (E-Center, Aldi), eine ‚dynamische Bestandssicherung‘ gelten soll und diese Märkte so einen hinsichtlich des Umfangs begrenzten und in einem Verträglichkeitsgutachten geprüften Erweiterungsspielraum erhalten können. Damit kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Standorte der Lebensmittelmärkte mittel- bis langfristig gesichert werden, indem sie die Möglichkeit erhalten, sich an aktuelle Markterfordernisse anzupassen.
Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen kommt die IHK zu der Bewertung, dass die vorliegende Planung raumordnerisch und städtebaulich zielführend und zustimmungsfähig ist. Ohne die Bebauungsplanaufstellung ist eine planerisch ungesteuerte Entwicklung im Plangebiet sowohl hinsichtlich der Raumordnung als auch des Städtebaus absehbar.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Springe begrüßt ausdrücklich die umfassende Zustimmung der IHK zum Planungskonzept.
Das mehrfach angesprochene Verträglichkeitsgutachten liegt inzwischen vor (STADT+HANDEL 2020). Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 84 zu Sortimenten und Verkaufsflächen wurden in Übereinstimmung mit dem Verträglichkeitsgutachten festgelegt.

<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV):</u>
Die NLStBV (Außenstelle Hannover) trägt folgende Anregungen vor:

1.) Dem Vorhaben kann im Grundsatz zugestimmt werden, wenn auch weiterhin die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B 217 (gem. § 9 FStrG 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, gilt auch für Anschlussstellenrampen) berücksichtigt werden.

2.) Ferner wird darum gebeten, einen nachrichtlichen Hinweis aufzunehmen, dass ‚innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind‘.

3.) Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Bund als Straßenbaulastträger der B 217 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Die Hinweise und Anregungen unter den Nummern 1.) und 2.) werden berücksichtigt und entsprechend in den B-Plan Nr. 84 aufgenommen. Der Hinweis Nr. 3.) wird zur Kenntnis genommen. Zu den Nummern 1.) und 2.) wird Folgendes ausgeführt:

zu 1.) Die Bauverbotszone an der Anschlussrampe der B 217 wird – entsprechend der Darstellung im ‚alten‘ Bebauungsplan Nr. 74 – einschließlich einer Vermaßung in die Planzeichnung zum B-Plan Nr. 84 aufgenommen. Mit dem B-Plan Nr. 84 werden am südlichen Rand des Geltungsbereichs keine Veränderungen vorbereitet, so dass im Bereich der Bauverbotszone nicht mit baulichen oder sonstigen Maßnahmen zu rechnen ist.

zu 2.) Der von der NLStBV gewünschte Hinweis bezüglich der Verbotstatbestände des § 9 Bundesfernstraßengesetz wird in den B-Plan Nr. 84 aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung 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. Während der öffentlichen Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen zur Planung ein.

In einer schriftlichen Stellungnahme äußert sich die Eigentümerin der Einzelhandelsmärkte innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 4. Sie verweist auf ihre vorherige Stellungnahme vom 15.11.2019 (s. o.), welche weiterhin Gegenstand der Anregungen und der Abwägung ist.

Sie kritisiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Springe (2017) und teilt mit, dass am Einzelhandelsstandort Osttangente absehbar Veränderungsbedarf besteht: *„Im Lichte unserer langfristig ausgerichteten Investition am Standort ist folglich damit zu rechnen, dass vom baulichen Konzept sowie dem Mieterbesatz mittel- bis langfristig die Standortlage nicht mehr den Anforderungen an die Bedürfnisse von Einzelhandel und Verbrauchern gerecht wird. Flächenoptimierungen respektive bauliche Veränderungen i.S.e. Baurechtsflexibilisierung sind in den nächsten Jahren erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit der Angebote (u.a. E-Center und Elektrofachmarkt als Alleinstellungsmerkmal) langfristig mit überörtlicher Bedeutung zu sichern. Die strikte Fixierung der vorhandenen Verkaufsfläche bei den zentrenrelevanten, aperiodischen Sortimenten stellt aus diesem Grunde eine unzulässige Verhinderungsplanung dar.“*

Die Einwenderin regt an, auf die Begriffe „periodisch“ und „aperiodisch“ zu verzichten und ausschließlich zwischen den Kategorien „zentren- und nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ zu unterscheiden.

Sie sieht ihre Entwicklungsmöglichkeiten durch den B-Plan Nr. 84 in bestimmten Punkten eingeschränkt:

SO 1 (Lebensmittelverbrauchermarkt) und SO 4 (Fachmarktzentrum):

- Zu strikte Begrenzung der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente gemäß der „Springer Liste“ auf insgesamt 399 m², wobei der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der „Springer Liste“ auf insgesamt 313 m² bzw. je Einzelsortiment auf je 70 m² begrenzt ist.
- Durch die insoweit getroffene Festsetzung würden der vorhandene Schuhmarkt und Textilfachmarkt in der Shop-Zone des E-Centers nicht mehr berücksichtigt.
- Festsetzung einer zu niedrigen Verkaufsflächenzahl (VKF 3.989 m²).
- In dem Verträglichkeitsgutachten von STADT+HANDEL (2020) seien die Zahlen (VKF) zu den bestehenden Verkaufsflächen der Einzelhandelsmärkte nicht nachvollziehbar und tendenziell zu gering gewählt.
- Der Ausschluss des Verkaufs von verschreibungspflichtigen Medikamenten (Apotheke) im SO 1 sei städtebaulich nicht begründet und auch nicht erforderlich.
- Die beabsichtigte Festsetzung der Obergrenzen für den Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanter (periodischer) Sortimente sei nicht nachvollziehbar.
- Auch im Hinblick auf den dm-Fachmarkt im SO 4 ließe diese Regelung keinen Spielraum für den Mieter, sein Sortiment an sich verändernde Kundenbedürfnisse anzupassen. Die getroffenen Festsetzungen ließen keinerlei Flexibilität.

– Die beabsichtigte Beschränkung der Sitzflächen für Kunden gastronomischer Angebote (Café) auf 65 m² im SO 1 unter Verweis auf den „derzeit genehmigten Bestand“ sei nicht nachvollziehbar. Auswirkungen auf die Attraktivität der Innenstadt seien auch bei einer etwas großzügigeren Festsetzung nicht zu befürchten.

Der Rat der Stadt Springe wird von der Einwenderin gebeten, im Rahmen der Abwägung und im Interesse einer gebietsverträglichen Planung die hier (erneut) vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die Stadt Springe antwortet hierauf wie folgt:
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme der Einwenderin vom 15.11.2019 wurde bereits mit der Drucksache Nr. 204/2016-2021 - 6 (Anlage 2, Bürger 1) beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst: *„Die Hinweise zu den Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen unter den Nummern 1.a. bis 1.c. sowie 2.a. und 2.b. wird nicht gefolgt. Der Anregung unter Nr. 2.c. wird nachgekommen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den B-Plan Nr. 84 aufgenommen.“*
Dieser Beschluss kann unverändert bestätigt werden.

Die von der Einwenderin neu vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kritik an dem Einzelhandelskonzept der Stadt Springe (2017) wird zurückgewiesen. Die Begriffe ‚periodisch‘ und ‚aperiodisch‘ sind klar definiert und werden weiterhin verwendet. Die Kritik an der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente und am Ausschluss des Verkaufs verschreibungspflichtiger Medikamente wird zurückgewiesen. Der Anregung, den vorhandenen Cafébereich im SO 1 zu vergrößern, wird nicht gefolgt. Die Kritik an der Abwägung zu dem B-Plan Nr. 84 wird zurückgewiesen. Auch den übrigen Anregungen wird nicht gefolgt.

Diese Abwägung wird im Einzelnen wie folgt begründet:
Die Einwenderin befasst sich ausführlich und kritisch mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Springe. Dieses wurde bereits im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Springe beschlossen und ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens zum B-Plan Nr. 84 ‚Einkaufszentrum Osttangente‘.
Sowohl das EHK als auch der vorliegende B-Plan Nr. 84 sind vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben zu sehen. Diese ergeben sich in z.T. sehr restriktiver Art und Weise aus dem LROP (2017) und dem RROP Region Hannover (2016). Der Auffassung der Einwenderin, dass dem Einzelhandelsstandort Osttangente in dem EHK der Stadt Springe (STADT+HANDEL 2017) zu wenig Gewicht gegeben wurde, wird entgegengetreten.
Das EHK beschreibt auf S. 37 das *„deutliche Standortgewicht“* des Ergänzungsstandortes Osttangente. In Kap. 8.1 des EHK (S. 81 ff.) wird ein Konzept für diesen Standort formuliert. Er wird dort als *„teilintegrierter Ergänzungsstandort“* beschrieben, welchem auch eine Funktion für die Nahversorgung zukommt.
Die Stadt Springe und das Büro STADT+HANDEL (S+H) sind mit dieser Bewertung und Konzeption bereits sehr weit gegangen. So wird der Begriff ‚teilintegriert‘ von der Landes- und Regionalplanung in Niedersachsen strikt abgelehnt. Die Landes- und Regionalplanung besteht darauf, dass der Bebauungsplan Nr. 84 ‚Einkaufszentrum Osttangente‘ gegen das Integrationsgebot des LROP (2017) und des RROP (2016) verstößt. Dies sei selbst dann der Fall, wenn der Bebauungsplan ausschließlich bestandssichernde Festsetzungen enthielte. Diese Auffassung kommt

sehr deutlich zum Ausdruck in der aktuellen Stellungnahme der Region Hannover (untere Landesplanungsbehörde) vom 11.05.2021.
Die Stadt Springe ist der Auffassung, dass dem Einzelhandelsstandort Osttangente eine sehr große Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und für bestimmte Sortimente auch darüber hinaus (mittelzentraler Kongruenzraum) zukommt.
Gleichzeitig sieht es die Stadt als ihre Aufgabe, insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bekleidung, Elektrokleingeräte, Haushaltswaren, Schuhe) an diesem Standort zu begrenzen, um (zusätzliche) Beeinträchtigungen der Springer Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) zu vermeiden.
Es trifft zu, dass die Festsetzungen des B-Planes Nr. 84 Beschränkungen enthalten für die Eigentümer und Investoren am Standort Osttangente.
Die vorgenommenen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und der Sortimente sind jedoch gut begründet und durch ein Verträglichkeitsgutachten (S+H 2020) hinterlegt. Der Vorwurf einer unzulässigen Verhinderungsplanung wird aus diesen Gründen zurückgewiesen.

Die Unterteilung der Einzelhandelssortimente in periodischen und aperiodischen Bedarf ist üblich und in der Fachdiskussion klar definiert.
Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden diese Begriffe regelmäßig verwendet und in der Arbeitshilfe des Landes Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 des LROP (Sept. 2017, S. 40) definiert. Für die Stadt Springe folgt hieraus, dass es sich ausschließlich bei den „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (siehe Springer Liste, EHK 2017) um periodische Sortimente handelt. Alle anderen Sortimente zählen zu den aperiodischen, unabhängig davon, ob sie zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant sind. Insofern lassen sich die periodischen und die aperiodischen Sortimente in der Springer Liste klar unterscheiden.

Die von der Einwenderin kritisierte Begrenzung der sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimente auf 399 m² (bzw. 400 m²), welche sich auf die Einzelhandelsmärkte von E-Center und Aldi aufteilen (313 m² / 86 m²) sowie die Begrenzung der zentrenrelevanten Einzelsortimente auf jeweils 70 m² sind in dem Verträglichkeitsgutachten (S+H 2020) begründet. Diese Werte werden rechnerisch abgeleitet aus der Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Springe (ZVB IZ Springe) im Umfang von 4.000 m²:
„Zum Schutz der bestehenden Strukturen und der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB IZ Springe sowie im Sinne einer möglichst sensiblen Herangehensweise ist aus fachgutachterlicher Sicht die Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Aktionsflächen/Nebensortimente im ALDI Nord und E-Center zusammengenommen auf maximal 10 % der zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum zu limitieren. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zentrenrelevanten Aktionsflächen/Nebensortimente der Lebensmittelmärkte in keiner Konkurrenz zum Innenstadtzentrum stehen“ (S+H 2020, S. 81).
Im Verträglichkeitsgutachten (S+H 2020, S. 6, S. 15) wird davon ausgegangen, dass der Schuhmarkt (RENO) lediglich auf der Grundlage der vorhandenen Baugenehmigung weiterbetrieben wird (Bestandsschutz). Dies eröffnet dem E-Center die Möglichkeit nach einer möglichen Aufgabe des Schuhmarktes dessen Verkaufsflächen zu übernehmen. Dieses Konzept entsprach auch den damals geäußerten Planungsabsichten der EDEKA, welche die Ansiedlung eines Getränkemarktes in den Räumen des bisherigen Schuhmarktes vorsah. Auf diese Weise wird die angestrebte ‚dynamische Bestandssicherung‘ für den E-Center ermöglicht.

Der vorhandene Bekleidungsmarkt Family in der Shop-Zone des E-Centers mit einer VKF von 148 m² wurde schon auf der Grundlage des ‚alten‘ B-Planes Nr. 74 nur noch auf Basis des baugenehmigungsrechtlichen Bestandsschutzes betrieben, denn der B-Plan Nr. 74 untersagt ausdrücklich den Verkauf von Textilien in der Shop-Zone des SO 1.
Insofern ist der ‚neue‘ B-Plan Nr. 84 an dieser Stelle großzügiger, als er die Möglichkeit bietet, auf einer Flächengröße von 70 m² Textilien anzubieten ohne dabei festzulegen, ob dies im E-Center selbst oder in der Shop-Zone erfolgt.

Von der Eigentümerin wird zutreffend ausgeführt, dass gemäß dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 im SO 1 eine Verkaufsfläche von 4.300 m² zulässig war, welche sich auf einen Lebensmittelverbrauchermarkt und einen Schuhmarkt, letzterer mit einer VKF von max. 500 m², aufteilt. Der Schuhmarkt (RENO) wurde in dieser Größe realisiert, so dass für den E-Center nach dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 noch eine VKF von 3.800 m² verblieb.
In dem ‚neuen‘ B-Plan Nr. 84 wird diese max. zulässige VKF für den Lebensmittelverbrauchermarkt gemäß den Angaben des Verträglichkeitsgutachtens (STADT+HANDEL 2020) auf 3.989 m² angehoben. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass der Schuhmarkt lediglich noch auf Grundlage der bestehenden Genehmigung betrieben wird (Bestandsschutz) und seinen Betrieb ggf. mittel- bis langfristig einstellt.
Damit ist der Wert von 3.989 m² in vollem Umfang dem Lebensmittelverbrauchermarkt vorbehalten, welcher sich somit in begrenztem Maße gemäß dem Konzept der ‚dynamischen Bestandssicherung‘ erweitern darf.

STADT+HANDEL (Stellungnahme vom 31.08.2021) erwidern zu diesem Thema wie folgt:
Für das E-Center wurden die aktuellen sowie avisierten Verkaufsflächen berücksichtigt. Dazu fand im Vorfeld der Gutachtenerstellung ein enger Austausch zwischen der Stadt Springe und EDEKA statt, in dessen Ergebnis der Stadt am 28. August 2019 die „Flächenaufstellung Bestand und den Flächenwunsch nach einem Umbau“ für das E-Center durch EDEKA zur Verfügung gestellt wurde. Die Flächenprogramme (Bestand/Planung) wurden ergänzend zu den Unterlagen zum genehmigten Bestand sowie den eigenen Vor-Ort-Analysen als Grundlage für die Berechnungen und Analysen im Gutachten Stadt+Handel (2020) verwendet.
Zusammenfassend zeigt sich, dass bei der Darstellung der Bestandssituation für das E-Center überwiegend die im EDEKA-Flächenprogramm dargestellten Bruttoflächen herangezogen wurden. Abweichungen ergeben sich dadurch, dass zum einen die gastronomisch genutzten Flächen des Bäckers und Fischladens nicht als Verkaufsfläche gewürdigt werden. Darüber hinaus wurde bei der Verkaufsfläche für den Schuhfachmarkt auf den aktuell genehmigten Bestand abgestellt. Hiermit wurde die Bestandssituation für das E-Center sachgerecht und plausibel bewertet.
Mit Verweis auf das seitens EDEKA zugestellte Flächenprogramm zum Planvorhaben wurden von Stadt+Handel die folgenden Verkaufsflächen berücksichtigt:

- Supermarkt: rd. 2.834 m² (entspricht Angaben der MEAG)
- Mall: rd. 35 m² (entspricht Angaben der MEAG)
- Windfang: rd. 276 m² (entspricht Angaben der MEAG)
- Ernstings: 191 m² (MEAG geht hier nur noch von rd. 148 m² aus)
- Zeitschriften: 54 m² (entspricht Angaben der MEAG)
- Fisch: 41 m² (excl. Café-/Sitzbereich)
- Bäcker: 31 m² (excl. Café-/Sitzbereich)
- Feinkost: 27 m² (entspricht Angaben der MEAG)

- Getränkemarkt: 500 m² (Anpassung gemäß Stadt Springe, s. u.)

Bezogen auf Fischladen und Bäcker wurde im Gutachten Stadt+Handel (2020) weiterhin davon ausgegangen, dass die gemäß EDEKA dargestellten Bruttoflächen zum Planvorhaben auch nach der Umstrukturierung des E-Centers neben der reinen Verkaufsfläche nach wie vor auch gastronomisch genutzte Flächen umfassen.
Im Falle des Getränkemarktes ist herauszustellen, dass dieser – analog dem derzeitigen Schuhfachmarkt – mit 500 m² VKF berücksichtigt wurde. In diesem Kontext wurden die avisierten Flächen für den Windfang und die Pfandrückgabe, die laut Flächenprogramm insgesamt rd. 50 m² umfassen, nicht in die Untersuchung einbezogen. Auf diese Weise ist auch die gegenüber dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 74 (4.039 m² GVKF) nun reduzierte GVKF für das E-Center (3.989 m² GVKF) zu erklären.
Insgesamt leitet sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen für den Verbrauchermarkt E-Center eine zu prüfende Gesamtverkaufsfläche i. H. v. 3.989 m² GVKF (inkl. Konzessionäre und Mall/Windfang, excl. Café-/Sitzbereich/Nebenräume) ab, die insgesamt als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich sowie konform zum Einzelhandelskonzept Springe (2017) bewertet wird. Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass sich die Gesamtfläche des E-Centers inkl. Konzessionäre, Mall/Windfang und der im Gutachten Stadt+Handel (2020) nicht berücksichtigten Flächen für gastronomische Bereiche und Nebenräume auf insgesamt 4.129 m² erhöht.

Die spezielle Einzelhandelsbranche der Apotheken ist im Stadtgebiet bisher dem zentralen Versorgungsbereich der Springer Innenstadt sowie sonstigen Nahversorgungslagen vorbehalten. Es ist ausdrücklich nicht erwünscht, dass die bestehenden Apotheken in eine Wettbewerbs- bzw. Konkurrenzsituation mit dem Standort Osttangente treten.

Die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimente wird von STADT+HANDEL (Stellungnahme vom 31.08.2021) wie folgt begründet:
Stadt+Handel verfügen zur Einschätzung markt- und betriebstypischer Verkaufsflächenaufteilungen von Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten über ein umfangreiches Datenportfolio, welches auf eigenen Bestandserhebungen und vergleichbaren Planvorhaben basiert. Darüber hinaus erfolgte durch eine eigene Vor-Ort-Analyse im Juni 2019 eine sortimentsgenaue Erfassung der Verkaufsflächen am Standort Osttangente. Die dadurch ermittelten Bestandsdaten wurden unter Berücksichtigung der konkreten Entwicklungsabsichten seitens EDEKA und ALDI Nord bei der Festsetzung der zukünftigen betreiberspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen herangezogen, die nach Auffassung von Stadt+Handel den üblichen Marktabforderungen der Betreiber entsprechen.
Für das E-Center wurde bei der Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere die mit der Ansiedlung eines EDEKA-Getränkemarktes einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche um 500 m² vollumfänglich gewürdigt. Darüber hinaus wurde auch für den EDEKA-Hauptmarkt, der sich wie beschrieben nur geringfügig erweitert, ein entsprechender Verkaufsflächenanstieg im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (insbesondere im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) berücksichtigt.
Bezogen auf das Sortiment (Schnitt-)Blumen ist darauf zu verweisen, dass entgegen der aktuellen Bestandssituation der bisher im E-Center angesiedelte Blumenladen im Zuge der geplanten Umstrukturierung nicht mehr für den Standort avisiert wird (vgl. Stadt+Handel 2020, S. 15). Stadt+Handel verkennt somit keinesfalls die aktuelle Bestandssituation, sondern würdigt in

entsprechender Weise die von EDEKA dargelegte Plankonzeption. Dem E-Center wird im Bereich (Schnitt-)Blumen insgesamt eine VKF von 20 m² eingeräumt, womit aus fachgutachterlicher Sicht ein überdurchschnittliches betreiberübliches Angebot im Randsortiment (Schnitt-)Blumen dargeboten werden kann.
Im Hinblick auf den dm-Fachmarkt verweist Stadt+Handel auf die Zielstellung der Stadt Springe im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 74 (u. a. Formulierung von Verkaufsflächenobergrenzen in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die gemäß Gutachten Stadt+Handel 2020 untersuchungsrelevanten Betriebe). Stadt+Handel hat sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich und Sortimente empfohlen. Die definierte Verkaufsflächenobergrenze für Nahrungs- und Genussmittel von max. 95 m² für den dm-Markt orientiert sich am jetzigen Bestand (Grundlage: eigene Vor-Ort-Analyse Juni 2019) und ist grundsätzlich als betreiberüblich zu bewerten.

Die Sitzflächen für die Kunden gastronomischer Angebote (Café) werden auf einen Wert begrenzt, welcher dem derzeit genehmigten Bestand entspricht. Eine Erweiterung der gastronomischen Angebote ist seitens der Stadt Springe am Standort Osttangente nicht erwünscht. Der zentrale Versorgungsbereich in Springe muss ohnehin die Konkurrenz durch das Einkaufszentrum Osttangente verkraften. Die bevorzugte Behandlung hinsichtlich gastronomischer Angebote unterstützt die Innenstadt in dem Bemühen, attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben. Aus diesen Gründen soll das gastronomische Angebot am Standort Osttangente den heutigen Bestand auch in Zukunft nicht überschreiten. Diese Haltung der Stadt Springe kommt in der Festsetzung zum Ausdruck, dass die Sitzflächen im Cafébereich des SO 1 auf max. 65 m² begrenzt werden.

Fazit: Die Bewertung der Einwenderin, dass die Stadt Springe das Interesse an einer Nutzung der Grundstücke im Einkaufszentrum Osttangente in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt, wird ausdrücklich nicht geteilt.

In der zweiten schriftlichen Stellungnahme äußert sich die Betreiberin des Lebensmittelverbrauchermarktes innerhalb des Sondergebietes SO 1. Sie kritisiert, dass ihre Entwicklungsmöglichkeiten durch den B-Plan Nr. 84 in bestimmten Punkten eingeschränkt würden:

SO 1 (Lebensmittelverbrauchermarkt):
- Beschränkung der sonstigen zentrenrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten (aperiodischen) Sortimente auf 10 %. Es wird eine höhere Berücksichtigung des aperiodischen (bestehenden) Sortimentes gefordert.
- Beschränkung der VKF insbesondere für die Sortimente Blumen und Zeitschriften über den genehmigten Bestand hinaus.
- Die VKF für die Umwandlung des bisherigen Reno-Schuhmarktes in einen Getränkemarkt sei mit 500 m² zu restriktiv festgelegt.
- Die beabsichtigte Beschränkung der Sitzflächen für Kunden gastronomischer Angebote (Café) auf 65 m² im SO 1 unter Verweis auf den derzeit genehmigten Bestand sei zu restriktiv. Um eine Erweiterungsmöglichkeit der Gastronomieflächen wird gebeten.

Die Stadt Springe antwortet hierauf wie folgt:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach einer Anhebung der aperiodischen Sortimente für das SO 1 wird zurückgewiesen. Den Anregungen (Anhebung der Verkaufsflächen für die Sortimente Blumen und Zeitschriften) wird nicht gefolgt. Die Forderung nach einer Anhebung der periodischen Sortimente (hier: Getränkemarkt) für das SO 1 wird

zurückgewiesen. Der Anregung, die vorhandenen Gastronomieflächen im SO 1 zu vergrößern, wird nicht gefolgt.

Diese Abwägung wird nachfolgend begründet:
Die prozentuale Aufteilung auf max. 10 % aperiodische und mind. 90 % periodische Sortimente ist angelehnt an die Bestimmungen der - auf die Nahversorgung bezogene - Ausnahmeregelung des LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 05. Die Regelung wurde gewählt, um die Planung zum einen den Vorstellungen der Landes- und Regionalplanung anzunähern und um zum anderen der Zielvorstellung der Stadt Springe gerecht zu werden, dass der Lebensmittelverbrauchermarkt (SO 1) und der Lebensmitteldiscountmarkt (SO 3) schwerpunktmäßig dem Verkauf periodischer Sortimente dienen sollen. Zentrenrelevante aperiodische Sortimente sollen nur einen deutlich untergeordneten Anteil einnehmen, um den Wettbewerb mit dem Zentralen Versorgungsbereich in der Springer Innenstadt zu begrenzen. Diese Haltung wird gestützt und bestätigt durch das Verträglichkeitsgutachten von S+H (2020).
Die Stadt Springe ist sich bewusst, dass die Begrenzung der Sortimente in den SO 1 und SO 3 auf max. 10 % aperiodische eine Einschränkung für Eigentümer und Pächter in diesen Sondergebieten bedeutet. Diese einschränkende Regelung geht zurück auf die restriktive Haltung der Landesraumordnung und der Regionalplanung, welche Gegenstand mehrerer Abstimmungstermine war. Das Land (Oberste Landesplanungsbehörde im ML) vertritt die Auffassung, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (inkl. Nahversorgung) aufgrund der Regelungen des LROP am Standort Osttangente zukünftig nicht mehr zulässig ist. Wenn man dieser Auffassung folgen würde, dann wären die SO 1 und SO 3 vollständig auf den Status ‚Bestandsschutz‘ zurückgesetzt. Neue Genehmigungen könnten nicht erteilt werden. Die Stadt folgt einer anderen Auslegung des LROP, welche zumindest für den Einzelhandel mit periodischen Sortimenten (v.a. Lebensmitteln) einen Spielraum eröffnet. Mit dieser Planung wird das Ziel verfolgt, dem Lebensmittelverbrauchermarkt (E-Center) und dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) die Möglichkeit zu eröffnen, mit der Zeit zu gehen, zu modernisieren und sich in diesem Zuge maßvoll zu erweitern (‚dynamische Bestandssicherung‘). Gleichzeitig muss jedoch sichergestellt sein, dass sonstige (aperiodische) zentrenrelevante Sortimente wie z. B. Kleidung keinerlei Erweiterungsmöglichkeit am Standort Osttangente erhalten. Aus dieser Argumentation heraus begründen sich die Festsetzungen für die SO 1 und SO 3, welche die aperiodischen Sortimente eng begrenzen, aber den periodischen Sortimenten zusätzlichen Spielraum geben.
Für die Stadt Springe überwiegen in diesem Fall ‚unterm Strich‘ die Argumente, welche dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und den Belangen der Raumordnung Rechnung tragen. Sie setzen sich in der Abwägung durch gegenüber den betroffenen Belangen der Eigentümer und Pächter an einer weitergehenden und flexibleren Ausnutzung der Festsetzungen innerhalb der SO 1 und SO 3.

Mit Bezug auf die Sortimente Blumen und Zeitschriften erwidert STADT+HANDEL (Stellungnahme vom 31.08.2021) wie folgt:
Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für die Ableitung von verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen-Dimensionierungen am Standort Osttangente die konkreten Entwicklungsabsichten seitens EDEKA berücksichtigt worden sind. In diesem Kontext fand im Vorfeld der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens (Stadt+Handel 2020) ein enger Austausch zwischen der Stadt Springe und EDEKA statt, in dessen Ergebnis der Stadt Springe im August 2019 die „Flächenaufstellung Bestand und den Flächenwunsch nach einem Umbau“ für das E-Center

durch EDEKA zur Verfügung gestellt wurde. Die Flächenprogramme (Bestand/Planung) wurde ergänzend zu den eigenen Vor-Ort-Analysen im Gutachten Stadt+Handel (2020) berücksichtigt. Dabei ist dem seitens EDEKA dargelegten „Planinhalt: Raumbuch nach Umbau/Blatt Nr. 201“ zu entnehmen, dass der bisher im E-Center angesiedelte Blumenladen im Zuge der geplanten Umstrukturierung nicht mehr für den Standort avisiert wird.
Weiterhin ist zu betonen, dass auf Grundlage des durch EDEKA übermittelten Flächenprogrammes nur eine marginale VKF-Erweiterung des Hauptmarktes (+ 31 m² VKF) im Zuge der avisierten Umstrukturierung des E-Centers zu erwarten ist. Im Wesentlichen geht die Erweiterung der Verkaufsfläche des E-Centers mit der geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Getränkemarktes mit 500 m² GVKF durch die geplante Nachnutzung des Schuhfachmarktes Reno einher (vgl. Stadt+Handel 2020, S. 6). Demnach ist für den Lebensmittelverbrauchermarkt von keiner signifikanten Verkaufsflächenausweitung im Bereich der Randsortimente auszugehen.
Im Ergebnis ergibt sich eine standortbezogene Begrenzung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche i. H. v. max. 25 m² VKF im Sortiment (Schnitt-)Blumen (vgl. Stadt+Handel 2020, S. 61). Von diesem als verträglich eingestuften standortspezifischen Verkaufsflächenpotenzial werden dem E-Center 20 m² VKF eingeräumt, womit aus fachgutachterlicher Sicht ein überdurchschnittliches betreiberübliches Angebot im Sortiment (Schnitt-)Blumen dargeboten werden kann.
Als Fazit ist festzuhalten, dass die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze im Sortiment (Schnitt-)Blumen den üblichen Marktanforderungen des Betreibers EDEKA entsprechen sollte. Bezogen auf das Sortiment Zeitungen/Zeitschriften ergeht gemäß Gutachten Stadt+Handel (2020, S. 61) die Empfehlung, die sortimentsspezifische Verkaufsfläche auf max. 65 m² zu begrenzen. Auf dieser Grundlage können sowohl der Lebensmittelvollsortimenter E-Center als auch der als Konzessionär angesiedelte Lotto-Toto-Laden auch zukünftig ein betreiberübliches Angebot im Sortiment Zeitungen/Zeitschriften bereitstellen.

Auch die getroffenen Festsetzungen zur Umwandlung des Schuhmarktes in einen Getränkemarkt stützen sich maßgeblich auf das Verträglichkeitsgutachten von S+H (2020). Von S+H wurde zum einen eine Bestandserhebung bei den konkret am Einzelhandelsstandort Osttangente ansässigen Betrieben durchgeführt. Weiterhin wurden die zum Zeitpunkt der Bearbeitung aktuellen Planungen der Marktbetreiber in das Gutachten eingestellt (S+H 2020, S. 6). Zum Dritten wurden die zu untersuchenden Einzelhandelsbetriebe mit ihren Sortimenten (vorhanden bzw. geplant) auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Springe (S+H 2017) geprüft.
Aus diesen Arbeitsschritten resultieren die im B-Plan getroffenen sortimentsbezogenen Festsetzungen. Für eine Anhebung der VKF, insbesondere im Bereich der periodischen Sortimente, wird von der Stadt Springe kein Spielraum gesehen.

Die Sitzflächen für die Kunden gastronomischer Angebote (Café) werden auf einen Wert begrenzt, welcher dem derzeit genehmigten Bestand entspricht. Eine Erweiterung der gastronomischen Angebote ist seitens der Stadt Springe am Standort Osttangente nicht erwünscht. Die Stadt ist ausdrücklich der Auffassung, dass gastronomische Angebote der Springer Innenstadt vorbehalten bleiben sollen. Es ist eine Qualität der erhaltenswerten Innenstadtlage, dass es hier auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot gibt, welches eine zusätzliche Anziehungskraft ausübt und die Aufenthaltsqualität im Zentrum von Springe erhöht. Der zentrale Versorgungsbereich in Springe muss ohnehin die Konkurrenz durch das Einkaufszentrum Osttangente verkraften. Die bevorzugte Behandlung hinsichtlich gastronomischer Angebote unterstützt die Innenstadt in dem Bemühen, attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben.

Aus diesen Gründen soll das gastronomische Angebot am Standort Osttangente den heutigen Bestand auch in Zukunft nicht überschreiten. Diese Haltung der Stadt Springe kommt in der Festsetzung zum Ausdruck, dass die Sitzflächen im Cafébereich des SO 1 auf max. 65 m² begrenzt werden. Eine unangemessene Benachteiligung der Einwenderin wird in dieser Vorgehensweise nicht gesehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einschließlich der benachbarten Gemeinden fand zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und es wurde eine Abwägung hierzu erarbeitet. Die Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung sind zudem im Folgenden verkürzt wiedergegeben:

Die Region Hannover teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden Folgendes mit:

Raumordnung
Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Springe, den Einzelhandelsbestand am Standort Osttangente zu sichern sowie Erweiterungsmöglichkeiten für einen ansässigen Lebensmitteldiscounter (Aldi), einen bestehenden großen Lebensmittelsupermarkt (EDEKA) und einen vorhandenen Bau- und Gartenmarkt zu ermöglichen. Der Bereich liegt am östlichen Stadtrand des Mittelzentrums Springe direkt an der B 217. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Versorgungskern gemäß RROP 2016) beträgt rd. 1,5 km.

Zu dieser Planung wird als untere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen:
Die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme der Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde (s. o.) wird vollumfänglich aufrecht gehalten.
Die damals getroffene raumordnerische Beurteilung der Planung ist weiterhin zutreffend.
Die im LROP und RROP festgesetzten Ziele der Raumordnung sind auf die beabsichtigte Überplanung der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration zweifelsfrei anzuwenden.
Ein Interpretations- bzw. ein Abwägungsspielraum besteht gegenüber gültigen Zielen der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) nicht.
Der Argumentation der Stadt Springe, dass es sich aufgrund der vorhandenen, etablierten Einzelhandelsnutzungen um keine neuen Einzelhandelsgroßprojekte gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 handeln würde, kann nicht gefolgt werden.
Gemäß LROP müssen neue Einzelhandelsgroßprojekte – also Einzelhandelsvorhaben, die zum Inhalt von Bauleitplänen gemacht werden sollen – folgende fünf Anforderungskriterien erfüllen:

- Kongruenzgebot
- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Abstimmungsgebot

Als Fazit wird festgestellt, dass die Planung gegen das Integrationsgebot gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 und das Integrationsgebot des RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 06 verstößt. Die

grundsätzliche Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten und auch eine verträgliche Erweiterung dieser (z. B. Bau- und Gartenmarkt) stehen nicht in Frage.
Insoweit ist eine mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang stehende Überplanung des Gebietes mit dem Ziel einer raumverträglichen Einzelhandelssteuerung nicht ausgeschlossen.
Die Regelungen des LROP lassen jedoch bauleitplanerische Festsetzungen zur Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes – sowohl mit als auch ohne moderate Verkaufsflächenerweiterungen – raumordnerisch zu beurteilender Einzelhandelsgroßprojekte nicht zu. Eine Sonderregelung für die Überplanung von „Altstandorten“ an raumordnerisch und städtebaulich nicht integrierten Standorten besteht zurzeit nicht.

Die Stadt Springe nimmt diese Hinweise zur Kenntnis. Der Auffassung, dass der Bebauungsplan Nr. 84 gegen Ziele der Landesraumordnung und der Regionalplanung verstößt, wird nicht gefolgt. Der Abwägungsvorschlag für die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird bestätigt (Beschluss zur Drucksache 204/2016-2021-6, Anlage 2, TöB 1, Nr. 4).

Diese Abwägung der Stadt Springe begründet sich wie folgt:
Die Ausführungen der Region Hannover zu den Belangen der Landes- und Regionalplanung, welche sich insbesondere auf das LROP (2017) und weiterhin auch auf das RROP (2016) beziehen, erscheinen nur auf den ersten Blick nachvollziehbar. Sie münden in die Feststellung, dass die Planung des B-Planes Nr. 84 gegen das Integrationsverbot gemäß LROP und RROP verstößt.

Die Stadt Springe schließt sich dieser Sichtweise ausdrücklich nicht an. Sie macht rechtliche Bedenken gegenüber der Argumentation der Region Hannover geltend und verfolgt eine andere, rechtskonforme Auslegung des LROP, welche im Folgenden erläutert wird:

a.) Die Stadt sieht sich für das Plangebiet ‚Osttangente‘ in einer Planungspflicht. Die Alternative, die begonnenen Planungen zum B-Plan Nr. 84 einzustellen, besteht somit nicht. Ausgangspunkt für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war die Feststellung, dass der bisherige B-Plan Nr. 74 einschließlich seiner 1. Änderung, welcher den Einzelhandel an der Osttangente regelt und begrenzt, voraussichtlich rechtlich unwirksam ist. Dies hätte zur Folge, dass es sich bei dem Einzelhandelsstandort Osttangente um einen unbeplanten Bereich handelt, welcher bei zukünftigen Bauantragsverfahren als ‚im Zusammenhang bebauter Ortsteil‘ nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Da der gesamte Einzelhandelsstandort bereits durch großflächigen Einzelhandel mit periodischen und aperiodischen, mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geprägt ist, wären bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB großflächigen Einzelhandelsvorhaben Tür und Tor geöffnet. Dieses Szenario möchte die Stadt Springe zum Schutz ihrer Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) unbedingt vermeiden. Eine derart ungeregelte Entwicklung an der Osttangente widerspricht zudem den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Sie würde voraussichtlich gegen das Integrationsgebot und das Abstimmungsgebot sowie ggf. auch gegen das Kongruenzgebot verstoßen. Ein unmittelbarer Einfluss der Raumordnung bestünde in einem solchen Fall jedoch nicht mehr, da § 34 BauGB keine Raumordnungsklausel enthält. Nicht nur die Stadt Springe sieht in dieser Situation ein „Planungserfordernis“, sondern auch die untere Landesplanungsbehörde hat sich in dem Abstimmungstermin am 19.09.2018 entsprechend geäußert.

b.) Dem Einzelhandelsstandort an der Osttangente kommt eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet von Springe zu (s. Einzelhandelskonzept STADT+HANDEL

2017, S. 37, 74, 81 ff.). Ein vergleichbares Angebot für die Versorgung insbesondere auch mit Gütern des periodischen Bedarfs kann die Stadt Springe in ihrem zentralen Versorgungsbereich nicht bieten. Es fehlt dort an großen, zusammenhängenden Flächen, sowohl für die Errichtung großflächiger Märkte, als auch für die dazugehörigen Stellplatzanlagen. Auch die vergleichsweise kleinteilige, in Teilen historische Bebauung in der Springer Innenstadt lässt eine „Umsiedlung“ des großflächigen Einzelhandels (v.a. periodische Sortimente) in den zentralen Versorgungsbereich nicht zu. Insofern benötigt die Stadt den Einzelhandelsstandort Osttangente, um ihren Aufgaben als Mittelzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Kongruenzraum nachzukommen. Dieser Auffassung hatte sich die untere Landesplanungsbehörde bei der Aufstellung des (‚alten‘) B-Planes Nr. 74 auch angeschlossen. Sie hatte damals im Rahmen der Behördenbeteiligung ihre Zustimmung zu der Planung erteilt.

c.) Die Region Hannover legt der Stadt Springe in ihrer Stellungnahme nahe, den Einzelhandelsstandort Osttangente auf dem Wege der Bauleitplanung ‚umzubauen‘ in ein Fachmarktzentrum für nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. auch die diesbezügliche zeichnerische Festlegung im RROP 2016). Die Vorschriften des LROP würden *„einzelne Nutzungsarten (z.B. Bau- und Gartenmarkt)“* zulassen. Bei diesen nach Auffassung der unteren Landesplanungsbehörde zulässigen Nutzungsarten handelt es sich insbesondere um die nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimente (vgl. Springer Liste, STADT+HANDEL 2017). Diese Aussage läuft darauf hinaus, dass die Stadt gezwungen wäre, den vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenter, den vorhandenen Lebensmittel-Discountmarkt sowie Teile des Fachmarktzentrums „wegzuplanen“ und in den Festsetzungen des neuen B-Planes durch andere (v.a. nicht-zentrenrelevante) Sortimente zu ersetzen. Hiermit hätten die bestehenden Märkte zwar noch ihren baugenehmigungsrechtlichen Bestandsschutz, jegliche Weiterentwicklung, Nutzungsänderung und (bauantragspflichtige) Modernisierung wären jedoch unzulässig (passiver Bestandsschutz). Wenn die Stadt der Argumentation der Region Hannover folgen würde, wäre der Weiterbetrieb dieser bestehenden Märkte nur noch temporär möglich.

d.) Die Stadt Springe hält diese Konsequenz aus verschiedenen Gründen für nicht rechtskonform und hält daher die von der unteren Landesplanungsbehörde getroffene Auslegung des LROP für fehlerhaft:

- Die von der unteren Landesplanungsbehörde angenommene Auslegung von LROP und RROP greift unverhältnismäßig in die Interessen der betroffenen Eigentümer und Betreiber der Einzelhandelsmärkte ein.
- Die Auffassung der Region Hannover schränkt die Planungshoheit der Stadt Springe im Bereich der Bauleitplanung unverhältnismäßig ein.

e.) Aus den dargelegten Gründen kann die sachgerechte und rechtskonforme Auslegung des LROP nur zu dem Ergebnis führen, dass eine bestandswahrende Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht als „neues Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des LROP anzusehen ist. Für das Einkaufszentrum an der Osttangente ist offensichtlich, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, da die Einzelhandelsbetriebe vor Ort bereits bestehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 84 wird auch keine räumliche Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet vorbereitet. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und -sortimente werden im Bebauungsplan in vier getrennten Sondergebieten jeweils ortsgebunden festgeschrieben. Die in geringem Umfang im B-Plan Nr. 84 vorgesehenen Erweiterungen bewegen sich im Bereich einer ‚dynamischen Bestandssicherung‘, welche Maßnahmen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse mit einschließt (STADT+HANDEL 2017). Dies steht in Übereinstimmung mit den

„geringfügigen Spielräumen zur Erweiterung der Verkaufsflächen“, welche KUSCHNERUS et al. (2018, Rn. 477 f.) als rechtlich geboten ansehen.

Fazit: Aus den dargelegten Gründen legt die Stadt Springe das LROP (2017) in einer Art und Weise aus, dass bestandssichernde Festsetzungen mit geringen Spielräumen zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse zulässig sind.

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde zitiert in ihrer Stellungnahme den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 84 zum Thema: ‚zusätzliche Versiegelung durch die geplante Aldi-Erweiterung‘:
„Sofern nicht auszuschließen ist, dass eine Erweiterung oder bauliche Veränderung (z.B. Veränderung der Oberfläche der PKW-Stellplätze) zu einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses führt, ist der Umfang dieser Zunahme vom Antragsteller nachzuweisen. Es ist eine entwässerungstechnische Flächenbilanz zu erstellen, in welcher die Abflusswirksamkeit der Flächen im Ist-Zustand und im Plan-Zustand gegenübergestellt sind. Im Ergebnis dieser Flächenbilanz ist festzustellen, in welchem Umfang sich der Oberflächenwasserabfluss durch die Erweiterung erhöht. Sofern es zu einer mehr als geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt, sind zusätzliche Rückhaltevorrichtungen auf dem Baugrundstück oder an anderer geeigneter Stelle (ggf. auch am vorhandenen RRB) anzulegen.“
Zusätzliche Eingriffe in das bestehende, naturnahe RRHB seien aus Naturschutzsicht problematisch und im Rahmen des Verfahrens zu klären. Eine andere Möglichkeit bestünde darin, zusätzliche Regenrückhaltemaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes, z. B. auf Ackerflächen, umzusetzen oder eine mögliche Umplanung in enger Absprache mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zum Thema Versiegelungsgrad und Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche der Stellplätze gibt es nach hiesiger Ansicht im Umweltbericht zwei widersprüchliche Aussagen:

„Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
Gegenüber dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 sieht der B-Plan Nr. 84 keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) vor. Durch die aktuelle Planung wird somit die zulässige Flächeninanspruchnahme durch versiegelte / überbaute / befestigte Flächen nicht erhöht. (…).
Aus den Ausführungen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern ergibt sich weiterhin, dass mit dem B-Plan Nr. 84 keine Eingriffe verbunden sind, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild - im Vergleich zur vorhandenen Situation im Geltungsbereich - erheblich beeinträchtigen.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.“

Im Umweltbericht auf S. 75 steht dagegen, dass die Stellplätze gemäß den Festsetzungen des alten B-Planes Nr. 74 mit versickerungsfähigem Pflaster angelegt wurden.
Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes von 800 auf 1.100 m² würden daher versickerungsfähige Stellplatzbeläge in überbaute Fläche umgewidmet.
Damit geht nach Meinung der UNB eine nachteilige Veränderung für Grund- und Oberflächenwasser sowie den Boden unter dem zu überbauenden Stellplatz beim Vergleich alter B-Plan 74 und neuer B-Plan 84 einher und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wäre in diesem Zusammenhang zu prüfen.

Zum Artenschutz: Bäume, die auf den Stellplatzflächen entfernt werden müssen, sind vor der Fällung auf dauerhafte Niststätten und Höhlungen / Spalten (Rückzugsräume für Fledermäuse) zu untersuchen. Eine Fällung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. zwischen Oktober und

Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist zumindest die Hauptbrutzeit (März bis Juni) auszunehmen und in der Zeit danach eine ornithologische Baubegleitung vorzusehen.

Die Hinweise zum Naturschutz werden von der Stadt Springe zur Kenntnis genommen.
Die Stadt antwortet auf die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wie folgt:
Das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (in der südöstlichen Ecke) ist in seinem derzeitigen Zustand nur als bedingt naturnah anzusehen. Eine gewisse naturschutzfachliche Qualität hat der kleine Teich im Dauerstaubereich des Beckens mit einem Gehölzbestand, überwiegend aus Weiden und Erlen, welcher sich im Nordosten des Beckens befindet. Dagegen sind die Böschungen und offenen Bereiche als naturfern zu bezeichnen. So würde einer Erweiterung des Beckens in die ungenutzte Fläche im Westen nach Einschätzung der Stadt Springe nichts entgegenstehen.
Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es noch keine Planungen gibt, das RRB zu verändern oder zu erweitern.

Zum Thema ‚Versiegelungsgrad‘ / ‚Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung‘:
Der Bebauungsplan ermöglicht eine Vergrößerung des Aldimarktes von 800 m² auf 1.100 m² VKF. Die hiermit verbundene Erweiterung des Baukörpers erfolgt auf Flächen, welche gemäß dem ‚alten‘ B-Plan Nr. 74 bisher als Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster anzulegen waren.
Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche wird diese Nutzungsänderung als geringfügige Beeinträchtigung gewertet, welche keines Ausgleichs bedarf.
Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope wird bei der Umwandlung von versickerungsfähigem Pflaster in Gebäude ebenfalls keine ausgleichsrelevante Beeinträchtigung gesehen, da keine Vegetation und kein Lebensraum für Tierarten beseitigt wird.
Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird detailliert beschrieben, wie der vermehrt anfallende Oberflächenwasserabfluss zu bewerten ist und welche Vorkehrungen diesbezüglich zu treffen sind. Negative Auswirkungen hinsichtlich des Wasserabflusses werden auf diese Weise vermieden. Über diese Vermeidungsmaßnahme hinaus werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gesehen, sodass auch bezüglich des Schutzgutes Wasser kein zusätzliches Kompensationserfordernis besteht.

Besonderer Artenschutz: Bezüglich der Avifauna und der Baumfällungen - bevorzugt außerhalb der Vogelbrutzeit - stimmt die Stadt Springe diesem Hinweis zu. Entsprechende Anforderungen sind in Kap. 8.2.2 des Umweltberichtes um B-Plan Nr. 84 beschrieben. Sie sind als Auflagen bzw. Nebenbestimmungen in zukünftige Baugenehmigungen mit aufzunehmen.
Dauerhaft genutzte Niststätten und Höhlungen / Spalten, welche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse (oder für höhlenbrütende Vögel) geeignet wären, sind in den betreffenden Bäumen auf der Stellplatzanlage nicht vorhanden.

Die Hinweise des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) werden von der Stadt Springe zur Kenntnis genommen. Die Stadt Springe sieht keinen Handlungsbedarf für eine vertiefende Untersuchung zum Thema Kampfmittel.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) stimmt der Planung (B-Plan Nr. 84) zu. Diese Stellungnahme wird von der Stadt Springe zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt.

4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die bestandssichernde Überplanung eines vorhandenen Einkaufszentraums handelt, liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor.

Aus raumordnerischer Sicht werden vier verschiedene Handlungsmöglichkeiten, den Standort Osttangente betreffend, aufgezeigt. Es erweist sich hierbei jedoch, dass drei dieser Alternativen nicht realisierbar sind, so dass nur eine Handlungsoption (Nr. 2) in Betracht kommt. Diese Alternative ist dadurch gekennzeichnet, dass der B-Plan auf die Sicherung des baugenehmigten Bestandes ausgerichtet ist. Hierbei werden die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung sowie des Einzelhandelskonzeptes (STADT+HANDEL 2017) an eine ‚dynamische Bestandssicherung‘ berücksichtigt.

Es handelt sich bei dem B-Plan Nr. 84 um eine Planung der Innenentwicklung. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind Planungen der Innenentwicklung gegenüber der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen der Vorrang zu geben. Auch aus diesem Grund ist es nicht sinnvoll und nicht erforderlich, nach einem Alternativstandort für das (bestehende) Einkaufszentrum Osttangente zu suchen.

Auch Ausführungsalternativen scheiden aus, da der Geltungsbereich baulich bereits vollständig ausgenutzt ist, und somit kein Spielraum für eine Alternativenbetrachtung mehr bleibt.

Springe, den 16.12.2021

Der Bürgermeister: gez. Springfeld
(Springfeld)