



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2018 0602
Datum:	21.06.2018
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 14 - 00 01

Mitteilung

öffentlich

**Betreff: Bauleitplanung Isernhagen, Stellungnahme zum Entwurf des
Bebauungsplans 2/215 "Krendelstraße"**

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	21.08.2018

(Baxmann)

Die Gemeinde Isernhagen hat den Entwurf des Bebauungsplans 2/215 „Krendelstraße“ (Planzeichnung und Auszug aus den textlichen Festsetzungen s. Anlage) mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.06.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt. Die Stadtverwaltung bereitet zzt. eine Stellungnahme mit den unten farbig markierten Absätzen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/215 soll eine bestehende Einzelhandelsagglomeration an der Hannoverschen Straße zwischen dem Hornbach Baumarkt und dem Fachmarktzentrum um die Opelstraße (s. Markierung im anliegenden Luftbild) umfassen, die sich im bisher unbeplanten Innenbereich befindet.

Laut Entwurf der Bebauungsplan-Begründung sind folgende Nutzungen im geplanten Geltungsbereich (Verkaufsflächen – VK) vorhanden:

Krendelstraße Nr. 1a – künftig GE(E)

- Drogeriemarkt (Rossmann) mit 503 m² VK
- Reinigung mit 138 m² VK

Krendelstraße Nr. 4 – künftig GE1

Crendel-Center, Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamt-VK von 2.946 m² und folgendem Warenangebot:

- Lebensmittel Discountmarkt (ALDI) gemäß Genehmigung mit 787 m² VK (Berechnung gemäß Möblierungsplan 850 m² Verkaufsfläche)
 - Backwarenverkauf mit 42 m² VK
 - Fleischwarenverkauf mit 56 m² VK
 - Bekleidungshandel (Ulla Popken) mit 474 m² VK
 - Textilhandel und non food (KIK) mit 361 m² VK
 - leerstehende Verkaufseinrichtung mit 91 m² VK
 - leerstehende Verkaufseinrichtung mit 484 m² VK
 - leerstehende Verkaufseinrichtung mit 576 m² VK
- zuzüglich eines mobilen Verkaufsstandes.

Für den Lebensmittel Discountmarkt liege eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.195 m² Verkaufsfläche vor. Laut Sitzungsvorlage 067/2018 der Gemeinde Isernhagen wird der zzt. im hinteren Bereich des Crendel-Centers vorhandene Aldi-Markt im Rahmen dieser Erweiterung in einen Gebäudeteil näher an der Hannoverschen Straße wechseln. Eine weitere Vergrößerung für einen Vollsortimentslebensmittelmart sei durch die Gemeinde Isernhagen abgelehnt worden. Ein Widerspruchsverfahren sei anhängig.

Potsdamer Straße Nr. 12 – künftig GE2

- Fliesengroß- und Einzelhandelsbetrieb mit 338 m² VK und 1.567 m² Lagerfläche

Mit den Textlichen Festsetzungen §1 (1) und (2) des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt werden.

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen sollen allgemein zulässig sein (§1 (1) Satz 1 und 2 der textlichen Festsetzungen). Die aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Warengruppen umfassen auch Warengruppen, die in Burgdorf entsprechend dem Einzelhandelskonzept 2007 zentrenrelevant sind: Büromaschinen (Computer), Fahrräder und Zubehör, Waffen, Angel- und Jagdbedarf. Es ist ggf. zu erwarten, dass die Ansiedlung derartiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet Auswirkungen auf einzelne Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf hat. Dass es damit zu einer erheblichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Burgdorf insgesamt kommt (Kaufkraftabflüsse > 30%), ist aufgrund des begrenzten Warensortiments aber eher nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Stadt Burgdorf ist auch zu bedenken, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte mit nicht zentrumsrelevantem Warensortiment im nahegelegenen Fachmarktzentrum Opelstraße sowieso möglich ist.

Stellungnahme zu §1 (1) Satz 1 und 2 der textlichen Festsetzungen: Die Gemeinde Isernhagen geht in der Bebauungsplan-Begründung davon aus, dass mit dieser Festsetzung ggf. auch großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen zulässig werden (Begründung S. 9 unten).

Aktuell befindet sich kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Plangebiet. Für die Ansiedlung dieser Betriebe ist laut Regionalem

Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Bereich des Fachmarktzentrums an der Opelstraße vorgesehen. Entsprechend dem Ziel 2.3 07 des RROP ist die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Warengruppen daher auf kleinflächige Betriebe zu begrenzen. Eine schleichende Erweiterung des Fachmarktzentrums entlang der Hannoverschen Straße kann somit verhindert werden und die Festsetzungen würden den in Kapitel 2 der Bebauungsplan-Begründung dargelegten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Isernhagen entsprechen.

Betriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen sollen entsprechend der textlichen Festsetzung §1 (1) Satz 3 nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn die VK max. 600 m² erreicht und die Fläche im Bestand bereits durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warengruppen – umfasst nach Definition Isernhagen auch nahversorgungsrelevante Warengruppen – genutzt wird (Bestand s.o.).

Mit der Ausnahmeregelung wird über den Bestandsschutz hinaus ermöglicht, dass die Einzelhandelsflächen mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden könnten und dass durch die Zusammenlegung von Flächen größere Betriebe entstehen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burgdorf, wäre z.B. die Ansiedlung eines 600 m² großen Schuhmarktes als Worst-Case-Entwicklung anzusehen. Es dürfte jedoch nur schwerlich nachzuweisen sein, dass es mit einer derartigen Entwicklung zu einer erheblichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Burgdorf insgesamt kommt (Kaufkraftabflüsse > 30%) – zumal im Fachmarktzentrum an der Opelstraße derartige Märkte bereits vorhanden sind.

Stellungnahme zu §1 (1) Satz 3 der textlichen Festsetzungen: Im Hinblick darauf, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen/-kernen und nicht in Gewerbegebieten untergebracht werden sollen, begrüßt die Stadt Burgdorf die Zielsetzung diese Einzelhandelsbetriebe an dem Standort Krendelstraße zu begrenzen. Die Ausnahmeregelung sollte jedoch eindeutiger formuliert werden.

Aus der Ausnahmeregelung, die einen Bezug zum in der Bebauungsplan-Begründung aufgelisteten Einzelhandelsbestand herstellt, geht nicht eindeutig hervor, dass die folgenden Flächen nicht unter diese Ausnahmeregelung fallen sollen:

- die Flächen des derzeitigen Aldi-Marktes,
- die leerstehenden Verkaufseinrichtungen,
- der Fliesenmarkt und
- die Flächen der Reinigung.

In der Bebauungsplan-Begründung zu der Festsetzung (S. 10 oben) werden die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zwar benannt und die oben aufgelisteten Betriebe/Leerstände werden dabei nicht benannt, aber insbesondere hinsichtlich des derzeitigen Aldi-Marktes ließe sich die Formulierung der Festsetzung auch anders auslegen. Daher sollte die Festsetzung eindeutiger formuliert werden oder die Bebauungsplan-Begründung zu der Festsetzung eindeutigere Auslegungshinweise geben.

Erweiterter Bestandsschutz wird für den bestehenden Aldi-Markt mit §1 (2) textlich festgesetzt. Die Erneuerung und Erweiterung des Betriebes darf eine VK von max. 1.195 m² nicht überschreiten.

Die Belange der Stadt Burgdorf werden durch diese Festsetzung nicht berührt.

Anlagen:

1. Bebauungsplan-Entwurf 2/215 „Krendelstraße“ Planzeichnung und textliche Festsetzungen
2. Luftbild/Liegenschaftskarte mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2/215 „Krendelstraße“