



Region Hannover

Region Hannover · Postfach 147 · 30001 Hannover

Stadt Langenhagen
Bauverwaltung
Marktplatz 1
30853 Langenhagen

Der Regionspräsident

Service / Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Hölystr. 17
AnsprechpartnerIn	Herr Diedrichs
Mein Zeichen	6182/8(1)-321
Durchwahl	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1125113
E-Mail	
	Steffen.Diedrichs@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 03.07.2019

Bebauungsplan Nr. 321 "Stadtweg Südost" der Stadt Langenhagen, Stadtteil Engelbostel
Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Ihr Schreiben vom 03.06.2019, Ihr Zeichen: 60 / B-Plan 321

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr. 321 "Stadtweg Südost" der Stadt Langenhagen, Stadtteil Engelbostel, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Regionalplanung:

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.

Die Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Stadt Langenhagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 „Stadtweg Südost“ mit dem Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 1.100 m² im Ortsteil Engelbostel.

Der Standort liegt am südöstlichen Ortsrand von Engelbostel.

Email-Adresse für Mitteilungen nach § 4a (4) BauGB: Bauleitplanung@region-hannover.de

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11
Schlägerstraße auch 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
IBAN: DE36 2505 0180 0000 0184 65
BIC: SPKHDE2H
Postbank Hannover
IBAN: DE51 2501 0030 0001 2593 06
BIC: PBNKDEFF



Ein Standort in der Ortsmitte konnte aufgrund mangelnder Flächenpotenziale und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort eines Nahversorgungsbetriebes nicht realisiert werden.

Aufgrund einer fehlenden Nachfolge wird der ansässige kleinflächige Nahversorger in Kürze schließen.

Die Festlegung der mit dem neuen LROP 2017 ermöglichten „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ (LROP 2.3 Ziffer 10 Satz 1) sowie der geforderten „zu versorgenden Bereiche“ (LROP 2.3 Ziffer 10 Satz 4) erfolgt derzeit im Rahmen der 1. Änderung des RROP 2016, in welcher auch Engelbostel als solch herausgehobener Standort vorgesehen ist.

Das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauN-VO darf den zu versorgenden Bereich nicht, d. h. auch nicht nur unwesentlich, überschreiten.

Das Einzugsgebiet des vorgesehenen großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² wird nach hiesiger Einschätzung überwiegend eine wohnortbezogene Versorgungsfunktion wahrnehmen.

Ferner ist nicht davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet den zukünftigen „zu versorgenden Bereich“, der die Stadtteile Engelbostel und Schulenburg umfassen wird, überschreiten wird.

Hinsichtlich der raumordnerischen Zulässigkeitsvoraussetzungen und städtebaulichen Auswirkungen wurde bereits frühzeitig seitens der Stadt Langenhagen für den Standort eine Auswirkungsanalyse vorgelegt.

In diesem Gutachten der GMA aus dem Jahr 2015 wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.500 m² VKF untersucht und aufgrund der Auswirkungen eine Reduzierung auf maximal 1.200 m² VKF empfohlen.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass von einem Lebensmittelmarkt in dieser Größe keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung zu erwarten sei. Die Umsatzumverteilung vom vorhandenen Nahversorgungszentrum in Engelbostel wurde jedoch kritisch gesehen.

Da der Fortbestand eines Lebensmittelmarktes an diesem integrierten Standort u. a. aufgrund von Restriktionen (u. a. fehlender Flächenpotenziale) unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich ist und die Geschäftsaufgabe des vorhandenen Nahversorgers nicht abgewendet werden kann, wird die grundsätzliche Sicherung der Nahversorgung am Standort Engelbostel aus Sicht der Regionalplanung unterstützt.

Die Planung steht mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang.

Es wird empfohlen, für die Begründung zum Bebauungsplan die vorhabenbezogenen Daten zu aktualisieren.

Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens **1.600 l/min.** über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Naturschutz:

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird von der Region Hannover grundsätzlich die Erfassung zumindest der Standard-Artengruppen empfohlen, die für die betroffenen Biotoptypen zu erwarten sind, da eine Kenntnis der Vorkommen die grundlegende Voraussetzung für eine sachgerechte Abwägung der einzelnen Belange in einem Bauleitverfahren ist.

Auf den offenen Flächen (Acker, Grünland, Brache) ist auf jeden Fall die Erfassung von Bodenbrütern erforderlich, insbesondere Feldlerche und Rebhuhn.

Das gilt auch für die Umgebung der beplanten Flächen, da die genannten Arten ihre Reviere auch aufgeben, wenn die Bebauung an ihre Nester heranrückt.

Diese Revierverluste müssen mitbilanziert und entsprechend kompensiert werden.

Da den Angaben nach Baumbestand unterschiedlichen Alters von den Planungen betroffen ist, ist eine vollständige Kartierung der Vogelarten und der Fledermäuse im direkt betroffenen Planungsgebiet sowie im angrenzenden Bereich erforderlich, und je nach ersten Ergebnissen und/oder fachlichen Einschätzungen der Kartierer eventuell weiterer Kleinsäugetiere (z. B. Bilche).

Falls die überplanten Biotoptypen auch als Lebensraum für Reptilien geeignet sind, z. B. an den besonnten Böschungen, sind diese ebenfalls zu kartieren.

Ein Bedarf weiterer Untersuchungen ergibt sich in der Regel aufgrund erster Kartiererergebnisse oder sonstiger Informationen über Arten im Eingriffsraum (z. B. von Naturschutzverbänden, die im Vorfeld derartiger Planungen einbezogen werden).

Bodenschutz:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem B-Plan Nr. 321 „Stadtweg Südost“, wenn bei der Bebauung der Ackerfläche, bei Einhaltung des Mindestabstandes zur Grundwasseroberfläche, die größtmögliche Regenwasserversickerung ermöglicht wird.

Dafür sind entsprechende Maßnahmen wie Versickerungsrigolen bzw. versickerungsfähige Pflasterflächen für Dach- und Parkflächen zu planen.

Der vor Baubeginn abzuschiebende, kulturfähige Oberboden ist nachweislich einer gleichwertigen Wiederverwertung zuzuführen.

Es wird um Beteiligung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

Diedrichs