

15.03.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/063

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Antrag Aufstellung eines Bebauungsplans für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	08.06.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	13.06.2022 -							
Verwaltungsausschuss	20.06.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Projektentwicklers auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und aufgrund der städtebaulichen Bedeutsamkeit des Vorhabens soll das Planverfahren kurzfristig eingeleitet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen.

2. Aufgrund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in Hagen und zur Darlegung der konkreten Integration in die historische Dorflage mit Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmale und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorzusehen.
3. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.

Anlass und Ziele

Die Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. hat den Antrag gestellt, den nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4), Hagener Straße 35, im Stadtteil Hagen bauleitplanerisch zu entwickeln, um dort zusammen mit dem Betreiber des örtlichen Edeka-Marktes einen neuen, großflächigen Edeka-Markt mit 1.000 m² Verkaufsfläche ansiedeln zu können.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2022		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Zentrum von Hagen unmittelbar südlich der Hagener Straße in der Nähe der neuen Seniorenwohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Pastorenhauses. Der bestehende Edeka-Markt „Nah und Gut Bertram“ liegt ca. 150 m östlich. Gegenüber befinden sich die Kirche, Kindergarten und Grundschule.

Das Grundstück befindet sich zum größten Teil im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Um alle Belange und mögliche Konflikte (z.B. landwirtschaftliche Immissionen) sachgerecht abarbeiten zu können, empfiehlt die Fachverwaltung jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierbei bietet sich das "beschleunigte Verfahren" gemäß § 13 a BauGB an. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall. Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist. Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, liegt nicht vor. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren werden Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen. Die Eingriffsregelung ist hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Aufgrund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in Hagen und zur Darlegung der konkreten Integration in die historische Dorflage mit Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmale und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB empfohlen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben

und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt würde vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Zur Verfügung steht eine große Grundstücksfläche von etwa 6.000 m², die bei Bedarf auch noch erweitert werden könnte. Ziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche als Ersatz für den bestehenden Edeka-Markt, der die Nahversorgung in Hagen und den nordwestlichen Stadtbereich auch in Zukunft gewährleistet. Zusätzlich sollen möglicherweise auch ergänzende Nutzungen realisiert werden. Angedacht sind zusätzlich zum Markt zum Beispiel kleinere Gewerbe- oder Dienstleistungseinheiten (Bäcker mit Café, Praxen u. ä.) sowie eine ergänzende Wohnnutzung, ggf. mit einer Überbauung des Marktes.

Der Projektentwickler hat im Hinblick auf die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes auf Anregung der Fachverwaltung bereits die Beauftragung einer gutachterlichen Stellungnahme vorgenommen. Es soll eine Prüfung erfolgen, ob das Vorhaben den Einzugsbereich (nordwestliches Stadtgebiet) des zu versorgenden Bereiches im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (Hagen ist als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt) nicht überschreitet.

Für die Anbindung an die Hagener Straße wird derzeit eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die weiteren erforderlichen Untersuchungen (zum Beispiel Artenschutzgutachten und landwirtschaftliches Immissionsschutzgutachten) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei dem städtebaulichen Entwurf in Anlage 2 zur Beschlussvorlage um eine erste Variante handelt, die lediglich den ungefähren Umfang des Vorhabens skizzieren soll.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Attraktive und erhaltungsfähige Versorgungsbereiche in den Stadtteilen berücksichtigen die Folgen des demografischen Wandels und sichern so Infrastrukturen für die Zukunft.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen werden. Sich eventuell ergebende finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung werden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf anzufertigen. Mit diesem Entwurf wird das förmliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Lage des Flurstücks für den neuen Lebensmittelmarkt in Hagen
Anlage 2 öff - städtebaulicher Entwurf