

13.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/082

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/063

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 „EDEKA-Markt Hagen“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	04.06.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	10.06.2025 -							
Verwaltungsausschuss	16.06.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Für die Verlagerung, Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes in Hagen wird auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet (Anlage 1 zur Beschlussvorlage 2025/082). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 514 wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 2 bis 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/082). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/082).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind u.a. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes innerhalb der Ortslage von Hagen, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 im Kontext mit dem städtebaulichen Durchführungsvertrag sind:

- ein neuer, attraktiver Nahversorger im Stadtteil Hagen,
- die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache innerhalb der Ortslage von Hagen,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet.

Allgemeiner Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Ersatzneubau für einen Lebensmittelmarkt, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

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

Begründung

Für die Nahversorgung der Bevölkerung in Hagen und den umliegenden Stadtteilen existiert seit vielen Jahren auf dem Grundstück „Hagener Str. 20“ der Edeka-Markt „Nah und Gut Schöbel“ (ehemals „Bertram“). Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 290 m². Die Bedeutung des Marktes für den Stadtteil Hagen und seinen Einzugsbereich als wohnungsnah und damit auch klimagerechte Einkaufsmöglichkeit ist sehr groß. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Größe und Ausstattung des vorhandenen Marktes wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsgerichtet gestalteten Verbrauchermarkt zu schaffen. Erforderlich ist dafür ein deutlich größeres Grundstück und eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 1.200 m². Die bestehenden Gebäude des Marktes und der bisherige Standort bieten keine Möglichkeit, diese Ziele am bisherigen Standort zu realisieren. Ziel ist es, die Nahversorgung der Wohnbevölkerung in Hagen und dem umliegenden Einzugsbereich auch langfristig zu sichern, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 20.06.2022 dem Antrag des beauftragten Projektentwicklers Rainer Gloy e.K. zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen zugestimmt. Die zugehörige Beschlussvorlage Nr.: 2022/063 vom 15.03.2022 bezog sich noch auf den Standort im nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen, der sich jedoch im Laufe der weiteren Planung aus verschiedenen Gründen als nicht realisierbar herausgestellt hat. Beschlossen wurde in diesem Zusammenhang auch, dass aufgrund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in Hagen und zur Darlegung der konkreten Integration in die historische Ortslage mit Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmale und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorzusehen ist.

Von den potenziellen Flächen, welche die Voraussetzungen von Betreiberseite erfüllen (Lage, Grundstückgröße, Erschließung) und verfügbar sowie unter Abwägung aller Belange bauplanungsrechtlich realisierbar sind, bietet sich das Grundstück der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft in der Hagener Straße 46 an. Zur Verfügung steht hier eine Grundstücksfläche von rund 7.500 m² unmittelbar an der Hagener Straße. Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort hat zudem den Vorteil, dass eine nachhaltige Nachnutzung auf dem ehemaligen Raiffeisen-Grundstück realisiert wird. Die existierenden Gebäude eignen sich zwar nicht für die neue Nutzung. Die bereits seit Langem genutzte Fläche ist jedoch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Klimaschutzgesichtspunkten (Einkaufsmöglichkeit, die zentral gelegen und daher gut erreichbar ist) eine sehr gute und nachhaltige Lösung.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 08.11.2024 einen Antrag zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Standort Hagener Straße 46 gestellt (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/082). Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans 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 Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhabenträger hat der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 08.11.2024 dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens und zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit ist. Spätestens zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird seitens des Vorhabenträgers auf geeignete Weise dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber erklärt, dass er zu dem für die Vorhabenrealisierung benötigte Grundstück eine notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat. Die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger im weiteren Planverfahren über eine dinglich gesicherte Rechtsposition verfügen wird, die es ihm ermöglicht, die Eigentumsumschreibung vom Willen Dritter unabhängig zur Vollziehung zu bringen und die Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Er besitzt daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungs- sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie und mit welcher Frist die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 umfasst den bisher durch die Raiffeisen-Genossenschaft genutzten Teil des Flurstücks 17/13 sowie das Flurstück 11/2, beide Flur 4, Gemarkung Hagen. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 für ein Projekt eines großflächigen Einzelhandels können aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. parallel die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Das geplante Vorhaben ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Vollgeschoss, mit nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche (Öffnungszeiten Mo. - Sa. 7:00 - 21:30 Uhr). Ergänzend ist ein Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche und Café vorgesehen. Das Vorhaben wird über zwei Zufahrten von der Hagener Straße (K 301) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch Privatwege, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben und die als Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. für die Anlieferung dienen. Insgesamt sind 102 Pkw-Stellplätze geplant, wovon 25 Stellplätze für die Kundschaft der Raiffeisen-Volksbank Neustadt a. Rbge. e.G. vorgesehen werden. 2 Stellplätze sind für E-Mobilität vorgesehen. Für den Fahrradverkehr werden 8 Fahrradbügel und 2 Bügel für Lastenräder aufgestellt.

Der Vorhabenträger hat erklärt, dass die gem. § 32a NBauO erforderliche Errichtung von PV-Carports über den Stellplatzflächen gem. § 32a Abs. 4 Nr. 3 NBauO für EDEKA wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Aufgrund der innerörtlichen, historischen Ortslage, der vorgesehenen Begrünung der Parkplätze und den Belangen des Ortsbildes stimmt die Fachverwaltung zu, dass

der Vorhabenträger stattdessen zur Nutzung erneuerbarer Energien die Dachfläche über die gesetzlich erforderliche Größe (gem. § 32 a Abs. 1 NBauO mindestens 50% der Dachfläche) hinaus unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung bestücken wird.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514 mit Vorhaben- und Erschließungsplan erhält und erhöht die vorhandene gute Lebensqualität in Hagen und stärkt den Wirtschaftsstandort Neustadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der Projektentwicklung Rainer Gloy e.K. übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Antragsschreiben des Projektentwicklers vom 08.11.2024

Anlage 2 Ö - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 EDEKA-Markt Hagen mit Vorhaben und Erschließungsplan

Anlage 3 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 514

Anlage 4 Ö - Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 514

Anlage 5 Ö - Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel Bebauungsplan Nr. 514

Anlage 6 Ö - Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 514 (a. Tragfähigkeit und Versickerung sowie b. Analytik des Aushubmaterials)