

12.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/084

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/063

Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "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. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2025/084). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Planes (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2025/084).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen" ist der Neubau eines Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen. Ziel ist gleichzeitig, eine nachhaltige Nachnutzung für das ehemalige Raiffeisen-Grundstück zu ermöglichen und damit die bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die wohnortnahe Grundversorgung 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 zukunftsgerecht 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 Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Um die geplante Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ konkretisiert, der im Parallelverfahren zur 45. Änderung aufgestellt wird.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Aus dieser Darstellung kann in der verbindlichen Bauleitplanung ein „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt wurde am 01. Juni 2023 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept weist das Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Auenland als zentrale Versorgungsbereiche aus, außerdem drei Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (gem. RROP), vier Nahversorgungslagen und einen regional bedeutsamen Fachmarktstandort. Einer dieser Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist der Stadtteil Hagen. Der Standort soll Versorgungsfunktionen insbesondere für Hagen, Bevensen, Borstel, Dudensen, Eilvese, Laderholz und Nöpke übernehmen. Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Entwicklung des Einzelhandels.

Weitere Details zur Planung sind der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen. Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel ist der Beschlussvorlage Nr. 2025/082 beigelegt, welche die Planungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ konkretisiert.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen" dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 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 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 Ö - Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans "Edeka-Markt Hagen" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen mit Begründung