

16.12.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/215

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/063, 2025/082, 2025/084, 2025/2016

Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	14.01.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	19.01.2026 -							
Verwaltungsausschuss	26.01.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Für die Verlagerung, Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes in Hagen ist auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet worden. Der hinsichtlich der Verkaufsfläche modifizierte Antrag (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/215) wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/215 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/215 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Anlagen zur Beschlussvorlage Nr. 2025/215)

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen" 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.

Die Planung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem die früher von der Raiffeisengenossenschaft genutzten Flächen für die vorgesehene neue Nutzung in Anspruch genommen werden. Weiterer Zweck der Planung ist die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 16.06.2025 gefasst. Für die Verlagerung, Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes in Hagen ist auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet worden. Der bisherige Antrag des Vorhabenträgers bezog sich auf die gutachterlich maximal mögliche Verkaufsfläche (VK) von 1.400 m². In Abstimmung mit der Stadt Neustadt, dem Vorhabenträger, der Region Hannover und der IHK Hannover soll nun ein Edeka-Markt mit 1.200 m² VK sowie ein Bäcker mit Café mit 30 m² VK sowie die zugehörige Stellplatzanlage errichtet werden. Der modifizierte Antrag ist als Anlage 1 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 07.07. bis zum 21.07.2025 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 15.08.2025 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass grundsätzlich für das Planverfahren als Basis aus Naturschutzsicht eine Biotoptypenkartierung nach dem Standard der Fachbehörde für Naturschutz erforderlich ist. Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde wird von der Stadt nicht geteilt. Das Plangebiet umfasst rd. 0,76 ha Fläche und liegt innerhalb der Ortslage von Hagen. Von der Gesamtfläche sind rd. 85 % seit langem versiegelt (Gebäude, Stall-, Hallen- und Hofflächen). Bei den rd. 15 %

unversiegelten Flächen handelt es sich meist um die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Abstandsgrün). Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist die Stadt nicht verpflichtet, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt vielmehr von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich - aber auch ausreichend - ist eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung (BVerwG, Urteil vom 18.03.2009, Az. 9 A 39.07). Aufgrund des intensiv genutzten Grundstücks liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, die ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten erwarten lassen und welche die von der Region geforderte Kartierung erforderlich machen würden. Eine Kartierung ist auch nicht für die Beurteilung des Eingriffs aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Dafür wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die nach § 34 BauGB zulässige Nutzung zugrunde gelegt. Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und in der Planbegründung dokumentiert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde der Region Hannover ist der Auffassung, dass die in das Verfahren eingestellte Schallprognose aufgrund fehlender Dokumentation (vgl. TA Lärm) nicht prüffähig sei und dass die Annahmen zur Immissionssituation in der Schallprognose z. B. in Bezug auf den Immissionsort 3, nicht der tatsächlichen Situation entsprächen. So sei die Beschränkung auf das 1. OG angesichts des augenscheinlich bestandskräftigen Gebäudes unverständlich und zu begründen, warum weitere Obergeschosse als nicht schutzwürdig angesehen würden. Der beauftragte Lärmgutachter hat bestätigt, dass für Beurteilung der Lärmimmissionen im Bauleitplanverfahren die DIN 18005 und nicht die TA-Lärm maßgeblich ist. Eine Kontrolle der Ausbreitungsberechnung im Bebauungsplanverfahren ist daher aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Es wurde der Immissionsort mit der höchsten Belastung ausgewählt. Das ist im Immissionsort 3 das 1. OG. Hier ist die Immissionsbelastung geringfügig höher als in dem Stockwerk darüber. Vor diesen Hintergrund ist die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde der Region Hannover zurückzuweisen. Weiterhin wurde es als erforderlich angesehen, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz, insbesondere im Bereich der Lieferzone in die Festsetzungen und die Planzeichnung zu übernehmen. Nach einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters (vgl. Anlage 6 zu dieser Beschlussvorlage) ist eine Einhausung im Bereich der Ladezone nicht zwingend erforderlich. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher verzichtet.

Das Team 86.06 Infrastruktur Straße der Region Hannover hat angemerkt, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich die Stadt zu tragen habe. Dies ist zurückgewiesen worden, da die Kosten nicht von der Stadt, sondern von dem Vorhabenträger zu übernehmen sind. Seitens der Stadt wurde angeregt, dass hier eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Region Hannover geschlossen werden sollte. Darüber wurde der Vorhabenträger von der Stadt in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von privater Seite darum gebeten, dass eine geschlossene Einfriedung an der seitlichen Grundstücksgrenze erfolgen solle, damit kein Laub sowie kein Papier und Müll auf das Nachbargrundstück wehen. Außerdem soll so verhindert werden, dass unerwünschte Personen widerrechtlich das Privatgrundstück betreten. Der Vorhabenträger hat mit dem Grundstückseigentümer vereinbart, dass im Bereich der Parkplatzfläche ein Zaun an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, um den Bedenken dieses Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich um eine private Vereinbarung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Weitere Details zur Abwägung sind der Abwägungstabelle in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Eine naturschutzrechtliche Kompensation ist nicht erforderlich, da durch die mit der Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache verbundene Entsiegelung von Flächen kein Kompensationsdefizit entsteht. Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet rechnerisch sogar ein Kompensationsüberschuss von rd. 1.250 Wertpunkten entsteht. Die in den

Randbereichen vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Insgesamt können drei Birken am Westrand des Plangebiets erhalten werden. Eine Eiche, eine Esche, ein Walnussbaum und eine Birke am Westrand des Plangebiets können aufgrund der dort geplanten Stellplätze bzw. des geplanten Gebäudes nicht erhalten werden. Der Walnussbaum und die Traubeneiche am Ostrand des Plangebiets sind aufgrund der Herstellung des Regenrückhaltebeckens nicht zu erhalten. In der Planzeichnung ist in der Südwestecke die Anpflanzung eines Laubbaums festgesetzt. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass weitere 21 Laubbäume im Plangebiet anzupflanzen sind. Die Anpflanzung ist in Anlehnung an die im VEP vorgesehenen Baumstandorte vorzunehmen. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung der Planung gewahrt.

Die Dachflächen des Marktes werden unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Modulen zur Stromerzeugung bestückt. Diese Anlage wird als Ersatzverpflichtung dauerhaft unterhalten und ggf. mindestens gleichwertig ersetzt. Der erzeugte Strom wird im Markt verbraucht und der Überschuss in das Netz eingespeist. Die Beheizung des Marktes erfolgt durch die Gewerbekälteanlage mit integrierter Wärmepumpenfunktion. Es gibt keine Nutzung fossiler Brennstoffe. Auf dem Parkplatz wird eine Ladesäule mit zwei Lademöglichkeiten für E-Autos installiert.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 für das 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 (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2025/216).

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Planung dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen, 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 Planungsunterlagen werden für die Einsichtnahme sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Rathaus öffentlich ausgelegt. Näheres dazu erfolgt in der entsprechenden Bekanntmachung. Die dann eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss. Vor dem Satzungsbeschluss wird der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag im Sinne des § 54 VwVfG (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) zwischen der Stadt und dem Eigentümer der Grundstücke (Vorhabenträger), der Inhalt, Umfang und Organisation von weiteren städtebaulichen Maßnahmen regelt, die im Bebauungsplan oder VEP nicht geregelt werden können oder sollen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - modifizierter Antrag Projektentwickler 281125 BPL 514

Anlage 2 Ö - Abwägung BPL 514

Anlage 3 Ö - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 „EDEKA-Markt Hagen mit Vorhaben und Erschließungsplan_Entwurf

Anlage 4 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 514_Entwurf

Anlage 5 Ö - Lärmgutachten BPL 514

Anlage 6 Ö - Stellungnahme_Verzicht_seitliche_Einhausung_ BP 514

Anlage 7 Ö - Einzelhandelsgutachten GMA_12_2024 BPL Nr. 514

Anlage 8a Ö - Bodengutachten_Tragfähigkeit BPL 514

Anlage 8b Ö - Bodengutachten_Analytik Aushub BPL 514