

13.04.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/047

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/063, 2025/082, 2025/084, 2025/215, 2025/216

Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Feststellungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	29.04.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.05.2026 -							
Verwaltungsausschuss	01.06.2026 -							
Rat	04.06.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/047 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/047 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, werden festgestellt. Die Begründung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB hat in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/047 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

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: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

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 „Lebensmittel-Nahversorgung (LNV)“ dargestellt. Aus dieser Darstellung kann in der verbindlichen Bauleitplanung ein „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 16.06.2025 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.07.2025 bis einschließlich 21.07.2025 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025 um die Abgabe der Stellungnahme gebeten.

Der Veröffentlichungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 02.02.2026 gefasst. Die Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.02.2026 bis zum 11.03.2026 statt.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/047 zu entnehmen. In den Stellungnahmen wurden im Wesentlichen die Themen Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, Arten- und Lärmschutz, Altlasten, Oberflächenentwässerung, Wasserschutzgebiet, Löschwassersicherheit, Anbindung Plangebiet

an die Kreisstraße, Abfallwirtschaft und Einzelhandel benannt.

Weitere Details zur Planung sind den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

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 e.K.“ übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach Abschluss des Erschließungsvertrages und der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird die Flächennutzungsplanänderung mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 „Edeka-Markt Hagen“,

Anlage 2 Ö - Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 „Edeka-Markt Hagen“ mit Begründung

Anlage 3 Ö - Zusammenfassende Erklärung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 „Edeka-Markt Hagen“,

Anlage 4 Ö - Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel für das Vorhaben „Edeka-Markt Hagen“

Anlage 5a Ö - Bodengutaachten Tragfähigkeit und Versickerung

Anlage 5b Ö - Analytik des Aushubmaterials