



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE


Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch zur

## 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Edeka-Markt Hagen“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im April 2026

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

## 1. Einleitung

Der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden „Änderungsbereich“) liegt im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. auf der Nordseite der Hagener Straße (K 301). Er umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,8 ha.

Es handelt sich bei dem Grundstück um die Flächen des ehemaligen Raiffeisenmarktes Hagen (Landhandel; zuletzt AGRAVIS) auf dem zuletzt nur noch das Gebäude parallel zur Hagener Straße, das im östlichen Teil ehemals als Lager und Verkaufsräume genutzt wurde. Das Grundstück war bereits zu rd. 85 % bebaut bzw. die Hof- und Außenflächen versiegelt.

Der neue Lebensmittelmarkt in zukunftsfähiger Größe und Ausgestaltung soll den bisherigen Standort in der Hagener Str. 20 ersetzen.

Allgemeine **Ziele** der 45. Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- der Neubau eines Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen.
- 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 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.

Die 45. Änderung ist erforderlich, um den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka Markt Hagen“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können. Auf dessen Grundlage kann im Ortszentrum von Hagen der Neubau des Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel; Edeka) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen zugelassen werden.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da das Vorhaben, das mit der 45. Änderung vorbereitet wird, ausschließlich bereits genutzte und überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch nimmt, kann es als Vorbild für die Wiedernutzbarmachung von Flächen gelten. Das Vorhaben dient damit vorbildhaft dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schonung der sogenannten „Freien Landschaft“ (Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Bodenflächen und landwirtschaftlicher Flächen).

Grundlage der Prognose der Umweltveränderungen und Umweltauswirkungen sind der Zustand und die Ausprägung der Schutzgüter und Funktionen vor Realisierung der Nutzungen, und der Zustand, welcher durch die Bauleitplanung künftig zulässig sein wird.

Die Bodenflächen im Änderungsbereich sind seit langem bebaut und aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung fast vollständig versiegelt. Soweit einzelne Bäume an den Grenzen zu

den Nachbargrundstücken bei der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, werden in der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Damit es nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, ist insbesondere beim Abriss der noch vorhandenen baulichen Anlagen eine entsprechende Kontrolle der Gebäude erforderlich. Nach Freimachung des Grundstücks ist mit der Betroffenheit der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu rechnen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) erfolgt gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Wiederinanspruchnahme einer bereits gewerblich genutzten Fläche handelt, die bereits fast vollständig versiegelt war, werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Aufgrund der bisher bereits vorhandenen Nutzung als Raiffeisengenossenschaft ist mit wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen. Im Rahmen der Durchführung der Planung können durch Einschränkung der Betriebszeiten schädliche Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm vermieden werden.

Aufgrund der bereits existenten Bodenversiegelung ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht zu rechnen. Die Wiederinanspruchnahme bereits genutzter Flächen fördert beispielhaft den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erstellung des Umweltberichts nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren der Flächennutzungsplan-Änderung keine Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Der *Region Hannover* hat auf die notwendige Einhaltung der Schutzvorschriften der Verordnung des betroffenen Wasserschutzgebietes hingewiesen. Dies wird durch die nachrichtliche Übernahme der Grenzen, die Erwähnung in der Begründung und im Übrigen im Rahmen der Durchführung der Planung erfüllt. Der Forderung, eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchführen zu lassen, ist die Stadt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung von rd. 85 % des Änderungsbereichs nicht nachgekommen. Die Gehölze und Bäume im Änderungsbereich wurden alle erfasst. Hinweisen der Region auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften (Gebäude bewohnende Arten) war der Grundstückseigentümer bereits im Rahmen der Beseitigung ungeeigneter und abgängiger baulicher Anlagen durch Gebäudekontrollen nachgekommen. Das verbliebene Gebäude an der Hagener Straße wird vor dem Abriss ebenfalls auf Gebäude bewohnende Arten untersucht. Hinweise der Immissionsschutzbehörde, der Umwelthygiene-Stelle und der Bodenschutzbehörde der Region wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verfolgt.

Der *Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.* hatte irrtümlich angemerkt, es sein nicht berücksichtigt worden, dass die Fläche in einem WSG liegt. Dies konnte ausgeräumt werden.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf die Planung zu verzichten (sogenannte „Null-Variante“) wurde von der Stadt frühzeitig ausgeschieden, weil der bestehende Markt aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen am bisherigen Standort nicht mehr zukunftsfähig betrieben werden kann und eine Erweiterung an Ort und Stelle nicht möglich ist.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte zu Beginn der Planung einen noch zentraler gelegenen Standort in Hagen präferiert. Dieser Standort musste jedoch wegen verschiedener Planungshindernisse aufgegeben werden. Bei der weiteren Suche nach geeigneten Flächen hat sich der Änderungsbereich angeboten, welcher die Anforderungen an einen modernen Nahversorger mit der Option zur Wiedernutzung einer „Gewerbebrache“ verbindet.

Der Standort ist in vielerlei Hinsicht als Ideal zu bezeichnen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind obsolet.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Bürgermeister