

11.06.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/084

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/063, 2025/082, 2025/084, 2025/08, 2025/215, 2025/216 und 2026/047

Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen

- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	10.08.2026 -							
Verwaltungsausschuss	17.08.2026 -							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	19.08.2026 -							
Rat	20.08.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen" und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau von einem Edeka-Markt“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau von einem Edeka-Markt“ als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084). Die Begründung mit Umweltbericht hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Die in dieser Vorlage 2026/084 beschriebenen Regelungen im Durchführungsvertrag für die Sicherstellung der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden zur

Kenntnis genommen.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen 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.

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.

Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 02.02.2026 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Aufgrund fehlender Unterlagen wurde eine erste Veröffentlichung abgebrochen und vom 09.03. bis 14.04.2026 wiederholt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.04.2026 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

In beiden Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zur

Beschlussvorlage Nr. 2026/084 zu entnehmen. In den Stellungnahmen wurden im Wesentlichen die Themen Plandarstellung der zu pflanzenden Bäume, Arten- und Lärmschutz, Altlasten, Oberflächenentwässerung, Wasserschutzgebiet, Löschwassersicherheit, Verkehrserschließung und Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße sowie Einzelhandel benannt.

Aus der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Planung geführt haben. Der Vorhabenträger hat u.a. mit Öffentlichkeit 1 vereinbart, dass er im Bereich der Parkplatzfläche einen Zaun an der östlichen Grundstücksgrenze auf eigene Kosten errichten wird, um den Bedenken des Nachbarn Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich um eine private Vereinbarung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Für dieses Bauleitplanverfahren ist kein Kompensationsvertrag erforderlich. Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet rechnerisch ein Kompensationsüberschuss von rd. 1.250 Wertpunkten entsteht. Externe Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Vor den Beratungen des Satzungsbeschlusses durch die politischen Gremien ist der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. 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. Der Durchführungsvertrag selbst ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung dazu. In der Begründung des Bebauungsplans ist jedoch auf den Durchführungsvertrag einzugehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in der Begründung erwähnt werden, wenn es für die Abwägungsentscheidung relevant ist. Daher ist die Darstellung der für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben. Dies gilt besonders, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags „verlagert“ werden. Das ist hier konkret jedoch nicht der Fall.

Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt ist. Neben der Einigung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrages: Der Bauantrag muss innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgelegt werden, der Beginn der Baumaßnahmen innerhalb von 18 Monaten nach Baugenehmigung erfolgen sowie die Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von 5 Jahren vorzunehmen. Darüber hinaus werden die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans zu den Themen Arten- und Bodenschutz sowie zur Bepflanzung der Grünflächen im Bereich des Parkplatzes ergänzend aufgegriffen und geregelt.

Weitere Details der Planung sind den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/084 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 durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen,,

Anlage 2 Ö - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau von einem Edeka-Markt,,

Anlage 3 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen"

Anlage 4 Ö - Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen,,

Anlage 5 Ö - Stellungnahme Verzicht seitliche Einhausung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen"

Anlage 6 Ö - Einzelhandelsgutachten GMA_12_2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen,,

Anlage 7a Ö - Bodengutachten Tragfähigkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen"

Anlage 7b Ö - Bodengutachten Analytik Aushub zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen,,

Anlage 8a Ö - Artenschutzgutachten zum Abriss Halle 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen"

Anlage 8b Ö - Artenschutzgutachten zum Abriss Halle 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen,,