

**Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.02.2026 bis 11.03.2026
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.02.2026 bis 11.03.2026

Wiederholung aufgrund fehlender Unterlagen bei der ersten Veröffentlichung:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.03.2026 bis 14.04.2026
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 09.03.2026 bis 14.04.2026

Siehe Anlage 1 (S. 2 ff)

Abwägung zu den Äußerungen aus der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie aus der frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Siehe Anlage 2 (S. 19ff)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Anlage 1

Stellungnahmen und Abwägung zur
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

I. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Abwägungs-empfehlung
1	Region Hannover	11.03.2026 13.04.2026	K, B, P, Z, H, V
2	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	keine Stellungnahme	-
3	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	keine Stellungnahme	-
4	IHK Hannover-Hildesheim	10.02.2026	K, P
5	Handwerkskammer Hannover	keine Stellungnahme	-
6	HVH - Handelsverband Hannover e. V.	keine Stellungnahme	-
7	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover	03.03.2026 23.03.2026	K
8	Finanzamt Nienburg	keine Stellungnahme	-
9	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Domänenverw. Reg. Hann	keine Stellungnahme	-
10	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	keine Stellungnahme	-
11	LGLN - Katasteramt Hannover	keine Stellungnahme	-
12	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	keine Stellungnahme	-
13	Landvolk Hannover e. V.	keine Stellungnahme	-
14	Nds. Heimatbund e. V.	keine Stellungnahme	-
15	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine Werner Magers	keine Stellungnahme	-
16	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine Ulrich Thiele	keine Stellungnahme	-
17	Rasannnt Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	keine Stellungnahme	-
18	LeineNetz GmbH	keine Stellungnahme	-
19	Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.	keine Stellungnahme	-
20	Harzwasserwerke	26.02.2026	K
21	AHA - Abfallwirtschaft Region Hannover	keine Stellungnahme	-
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.02.2026 09.03.2026	K
23	Avacon Netz GmbH	09.02.2026	K
24	PLEdoc GmbH	keine Stellungnahme	-
25	Exxon Mobil	06.02.2026	K
26	Bundesnetzagentur(BNetzA)	keine Stellungnahme	-
27	TenneT TSO GmbH SuedLink	keine Stellungnahme	-
28	Transnet BW GmbH SuedLink	keine Stellungnahme	-
29	Samtgemeinde Steimbke	keine Stellungnahme	-
30	Samtgemeinde Mittelweser	keine Stellungnahme	-
31	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	keine Stellungnahme	-
32	Bischöfliches Generalvikariat	keine Stellungnahme	-
33	BUND Niedersachsen e.V., Kreisgruppe Region Hannover	keine Stellungnahme	-
34	BUND Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Stellungnahme	-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
35	NABU Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V.	keine Stellungnahme	-
36	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Stellungnahme	-
37	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	keine Stellungnahme	-
38	Gasunie GmbH	26.02.2026	K

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Während der Veröffentlichung sind **keine** Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf

Stand: 05.06.2026

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover (Städtebau und Planungsverwaltung)</u> Datum: 11.03.2026 und 13.04.2026 zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.514 (vorhabenbezogen) "Edeka Markt Hagen" der Stadt Neustadt a. Rbge, Stadtteil Hagen, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen: <u>Belange der Raumordnung (11.03.2026)</u> <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</i> Die Planung ist unter Beachtung dieser Stellungnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. <u>Belange bezüglich Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel</u> Im Rahmen einer frühzeitigen Vorabstimmung zwischen der Stadt Neustadt am Rübenberge und der Unteren Landesplanungsbehörde konnte der für den Standort im Stadtteil Hagen raumordnungsrechtlich zulässige Umfang an Verkaufsfläche auf der Basis eines Verträglichkeitsgutachtens der GMA (Gutachten vom 30.09.2024) geklärt werden. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt der damaligen Empfehlung und begrenzt die zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes zuzüglich eines Backshops auf 1.230 m². Die Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) sind in der Stellungnahme vom 13.08 2025, die zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde, dargelegt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Ergänzend wird um eine Korrektur im Begründungsteil gebeten. Die im Abschnitt 5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Seite 7, letzter Satz) getroffene Aussage gilt in dieser Allgemeinheit nicht. Es heißt dort: „Aufgrund der Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan Nr. 514 an die Ziele der Raumordnung angepasst.“ Richtig ist, dass auch der Bebauungsplan für sich betrachtet der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unterliegt. Die im LROP und im RROP 2016 festgelegten Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO lassen sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) gar nicht abschließend beurteilen. Erst der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens. Der Bebauungsplan konkretisiert insoweit die Darstellung des Flächennutzungsplans. Um eine entsprechende inhaltliche Klarstellung wird gebeten.	Die Begründung wird wie vorgeschlagen, geändert und ergänzt.	B
	Redaktionelle Hinweise: Die verwendeten Symbole/Planzeichen im Planentwurf stimmen nicht durchgängig mit der Planzeichenerklärung überein. Bitte überprüfen Sie das Symbol „Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes“. Vollständigkeitshalber sollte das grüne Symbol „Baum“ Stamm/Krone als nachrichtliches Planzeichen aufgelistet werden.	Die Symbole wurden überprüft und mit der Planzeichenerklärung in Übereinstimmung gebracht. Bei dem grünen Symbol „Baum“ Stamm / Krone handelt es sich um das Ergebnis der Bestandsaufnahme durch den Vermesser. Das Symbol wird in der Planzeichenerklärung unter „Sonstiger Planinhalt“ aufgenommen, der nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.	P
	<u>Belange der Raumordnung (13.04.2026)</u> Zu den raumordnerischen Belangen wird auf die Stellungnahme vom 13.08.2025 verwiesen.	Bei der Stellungnahme, auf die verwiesen wird, handelt es sich um die Äußerung der Region im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vom 13.08.2025. Zur Abwägung der Äußerung der Region vom 13.08.2025 vgl. Anlage 2 ab Seite 19.	

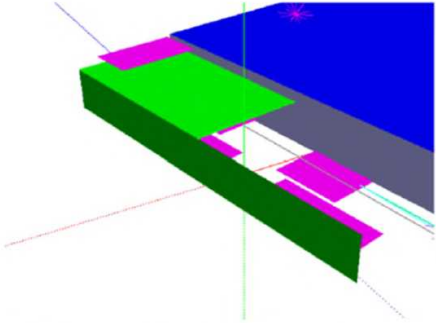
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Belange der Unteren Naturschutzbehörde (11.03. u. 13.04.2026)</u> 1.) Auf dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans sind auf der westlichen Grundstücksseite Symbole für die Bäume verwendet, die nicht in der Legende enthalten sind. Das sollen ja wahrscheinlich Bäume sein, die zu erhalten sind. Deshalb ist die Symbolik in diesem Plan bitte anzupassen.	Die Symbole wurden überprüft und mit der Planzeichenerklärung in Übereinstimmung gebracht. Bei dem grünen Symbol „Baum“ Stamm / Krone handelt es sich um das Ergebnis der Bestandsaufnahme durch den Vermesser. Das Symbol wird in der Planzeichenerklärung unter „Sonstiger Planinhalt“ aufgenommen, der nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Nicht alle Bestandsbäume werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Für die zu erhaltenden Bäume wird das entsprechende Planzeichen gem. Ziffer 13.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung – PlanZV verwandt.	P
	2.) Aus Sicht des Naturschutzes sind die neu zu pflanzenden Bäume auch in die Darstellung des vorhabenbezogenen B-Plans mit zu übernehmen, da dieser Plan der rechtsverbindliche Plan sein wird, auf den v.a. bei der Umsetzung geschaut werden wird. In diesem Plan sind bisher nur die zu erhaltenden Bäume dargestellt.	Aus städtebaulicher Sicht ist nur der Standort in der Südwestecke als Einzelstandort von städtebaulicher Bedeutung. Er wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. In § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzung ist geregelt, dass im Plangebiet 21 weitere Laubbäume zu pflanzen sind. Sie sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die konkreten Standorte dieser Bäume können der Vorhabenplanung überlassen werden.	Z
	3.) Die Aussagen des Artenschutzgutachters – von Herrn Niermann – (2 Gutachten aus 2024; siehe dort) sind zu beachten und zu berücksichtigen. Sie müssen aus Sicht des Naturschutzes in den Planungsprozess integriert werden.	Die beiden Gutachten wurden zur Vorbereitung des Abrisses der beiden Hallen am Nordrand und Westrand erstellt. Der Abriss ist inzwischen erfolgt. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen des Gutachtens wurden dabei berücksichtigt. Eine Integration in den Planungsprozess ist aufgrund des bereits erfolgten Abrisses nicht erforderlich. Bei dem noch erforderlichen Abriss der Gebäude am Südrand des Plangebiets wie auch bei Fällungen von Bäumen sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG	Z, H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		vom Vorhabenträger zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.	
	<u>Belange der Unteren Waldbehörde</u> Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu den o.g. Vorhaben.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde (11.03.2026)</u> Mit Bezugnahme auf die Stellungnahme in der ersten Beteiligung ist unverändert festzustellen, dass die Prognose weder prüffähig ist noch den verbindlichen Anforderungen der in der Prognose genannten und für die Beurteilung herangezogenen TA Lärm entspricht.	Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung regelmäßig auf Grundlage der Regelungen der DIN 18005 mit Beiblatt 1. Da es sich hier um Gewerbelärmimmissionen handelt, werden die Regelungen der TA Lärm, - soweit dies sinnvoll ist – ergänzend berücksichtigt. Eine Beurteilung beschränkt auf die Regelungen der TA Lärm -so scheint das Ansinnen der Region Hannover – ist also nicht geboten. Insofern kann den „überzogenen Anforderungen“ an die Schallprognose nicht gefolgt werden.	Z
	Die Abwägung, wonach eine Einhausung und eine Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze entbehrlich seien, kann unter Berücksichtigung der Prognose (Bild 4) nicht nachvollzogen werden.	Die ergänzende Stellungnahme vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB, wurde im Rahmen der Wiederholung der Beteiligung und Veröffentlichung zur Verfügung gestellt (vgl. die Abwägung dazu auf S. 10).	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Bei den schalltechnischen Berechnungen wurde eine teilweise Einhausung der Ladezone wie folgt berücksichtigt:  Bild 4: Unmaßstäbliche Darstellung des Rechenmodells „Ladezone“ Die in der Begründung genannte Ergänzende Stellungnahme Ladezone vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB ist nicht Bestandteil der Beteiligung.		
	Sofern die Abwägung unverändert (S. 23 Nr. 4 Abs. 2) auf der in das Verfahren eingestellten Schallprognose basiert, wird eine plausible, prüffähige Prognose und entsprechende Übernahme baulicher Anforderungen in die Festsetzungen (hier: Lärmschutzwand) als erforderlich angesehen.	Zur <i>widerspruchsfreien Prognose</i> vgl. Abwägung auf S. 10.	
	Mit Nachricht vom 25.02.2026 wurde die vollständige Schallprognose einschließlich der Anhänge übermittelt. Mit Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 23.02.2026 wird ergänzend Stellung genommen. Die Schallprognose ist in sich widersprüchlich, da die Tabelle 8 des Textteils nicht mit der Dokumentation der Berechnungen in Deckung zu bringen ist. Sofern den Berechnungen eine eingehauste Lieferzone zugrunde liegt, wird hierin eine festsetzungsrelevante Minderungsmaßnahme gesehen. Alternativ wären die Ergebnisse ohne eingehauste Lieferzone darzustellen. Sofern sich Lieferverkehr aus der Nachtzeit in die Tagzeit verschiebt, wie es die Ausführungen zum VEP nahelegen, ist dies in der Schallprognose darzustellen. Nur so kann die Relevanz der Planung hinreichend prognostiziert werden.	Entgegen der Behauptung der Region Hannover ist die Prognose nach Auskunft des Schallgutachters in keinem Fall in sich widersprüchlich. Die Berechnungen wurden ohne eingehauste Ladezone durchgeführt. Die Beurteilungspegel der Tabelle 8 entsprechen den beigefügten Computerausdrucken. Zum <i>Lieferverkehr</i> vgl. die Abwägung auf S. 9	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Die in der Begründung genannte Ergänzende Stellungnahme Ladezone vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB ist unverändert nicht Bestandteil der Beteiligung.	Zur <i>Ergänzenden Stellungnahme</i> vgl. die Abwägung auf S. 10.	
	Sofern die Abwägung unverändert (S. 23 Nr. 4 Abs. 2) auf der in das Verfahren eingestellten Schallprognose basiert, wird eine widerspruchsfreie Prognose als erforderlich angesehen.	Zur <i>widerspruchsfreien Prognose</i> vgl. die Abwägung auf S. 10.	
	<u>Belange der Unteren Immissionsschutzbehörde (13.04.2026)</u> Vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage wird folgende Stellungnahme abgegeben: Unverändert zur ersten Stellungnahme vom 13.08.2025 entsprechen die Annahmen zur Immissionssituation in der Schallprognose, z. B. in Bezug auf den Immissionsort 3, nicht der tatsächlichen Situation. So ist die Beschränkung auf das 1. OG angesichts des augenscheinlich bestandskräftigen Gebäudes unverständlich und zu belegen, warum weitere Obergeschosse als nicht schutzwürdig angesehen werden. Die Abwägung, wonach das maßgebliche Geschoss betrachtet wurde, aber nicht relevant sei, ist bisher unbelegt und aufgrund der geringeren Bodendämpfung unwahrscheinlich.	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 Stockwerke darüber. Dies ist den der Immissionsschutzbehörde zur Verfügung gestellten Computerausdrucken zu entnehmen. Die Betrachtung geringer belasteter Geschosse ist daher nicht erforderlich.	Z
	Unverändert zur Stellungnahme vom 11.03.2026 ist Folgendes unklar: Sofern sich Lieferverkehr aus der Nachtzeit in die Tagzeit verschiebt, wie es die Ausführungen zum VEP nahelegen, ist dies in der Schallprognose darzustellen. Nur so kann die Relevanz der Planung hinreichend prognostiziert werden.	Bezüglich der <i>Warenanlieferung</i> wurden im Gutachten unmissverständliche Aussagen getroffen. Warum dies für die Region Hannover nicht nachvollziehbar ist, vermag der Gutachter nicht zu sagen. Gegenstand der Untersuchung für den Nachtzeitraum war der unvermeidliche Betrieb technischer Anlagen (vgl. die Ausführungen auf Seite 6 sowie die Fußnoten zu Tabelle 8, Seite 20 des Gutachtens). Darüber hinaus wurde in Überlagerung mit den Emissionen der technischen Anlagen eine „nächtliche“ Anlieferung von Backwaren am Morgen untersucht. Ergänzend wurde auch eine Öffnungszeit bis 22.00 Uhr (Abfahrt einiger Kunden/ Mitarbeiter	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		nach 22.00) bewertet, auch wenn dies nicht mehr Gegenstand des Regelbetriebs (Öffnung bis 21.30 Uhr) ist. In beiden Fällen wurde der Nachweis der Zulässigkeit erbracht (Tabelle 8 des Gutachtens). <u>Eine reguläre Warenanlieferung des Marktes in der Nachtzeit wurde demgegenüber ausgeschlossen</u>. Lediglich für maximal 10 Sonderfälle (Weihnachten, Ostern) wurde die Zulässigkeit unter der Sichtweise „seltener Ereignisse“ bestätigt. Damit beinhaltet das Gutachten die finale Betriebssituation, die man nach Einschätzung des Gutachters sinnfrei als „Konzentration der Liefervorgänge tags“ beschreiben kann. Im Bebauungsplan wurden demgegenüber die im Schallgutachten betrachteten, eingeschränkten Möglichkeiten der nächtlichen Nutzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausgeschlossen. Durch die Verlagerung einer „nächtlichen“ Anlieferung von Backwaren in die Tagzeit ergeben sich keine spürbaren Veränderungen der Beurteilungspegel tags. Eine Aktualisierung des Schallgutachtens für den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Schallgutachten auf das geplante Vorhaben angepasst. Die Stellungnahme der Region Hannover ist somit nach Auskunft des Gutachters obsolet. Die Stadt schließt sich dieser Einschätzung an.	
	Unverändert zur Stellungnahme vom 13.08.2025 ist die Ausbreitungsberechnung (hier: Ergänzende Stellungnahme Ladezone vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB) aufgrund fehlender Dokumentation der Ausbreitungsberechnung nicht prüffähig. Es mutet merkwürdig an, wenn der Schallgutachter der Messstelle zunächst eine Einhausung der Lieferzone als notwendig berücksichtigt, die letztendlich nicht erforderlich sei.	Die <i>ergänzende Stellungnahme</i> wurde nicht unter der Maßgabe einer Klarstellung erstellt. Vielmehr wurde hier eine Änderung der Planung im Bereich der Ladezone (Verzicht auf eine seitliche Einhausung) ergänzend beurteilt. Die Bedenken der Region werden daher nicht geteilt.	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Sofern die Abwägung unverändert (S. 23 Nr. 4 Abs. 2) auf der in das Verfahren eingestellten Schallprognose basiert, wird eine widerspruchsfreie und prüffähige Prognose als erforderlich angesehen.	Der Gutachter hat die <i>Schallprognose</i> aufgrund der Stellungnahme der Region geprüft. Sie ist <i>widerspruchsfrei</i>, gut nachvollziehbar und nach Übergabe aller Computerausdrücke prüffähig. Die Stadt schließt sich dieser Einschätzung an. Die Bedenken der Region werden nicht berücksichtigt.	Z
	<u>Belange der Unteren Bodenschutzbehörde (11.03. und 13.04.2026)</u> Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als Landhandels, Großhandel mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie einer Siloanlage mit der NLÖ-Nr. 253.011.5.140.0063 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) und die Untere Abfallbehörde (UAB) sind im Rahmen nachfolgender Verfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen. Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zu den bekannten potenziellen Bodenkontaminationen sind in den Planungsunterlagen ausreichend benannt.	Die Bodenschutzbehörde bestätigt im letzten Satz, dass die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zu den bekannten potenziellen Bodenkontaminationen in den Planungsunterlagen ausreichend benannt sind. Wen die zuständigen Zulassungsbehörden bei Zulassungsverfahren beteiligen, entzieht sich den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung. Keine Abwägung erforderlich.	H,K
	Es wird weiterhin dringend empfohlen für den Parkplatz des Edeka Marktes einen versickerungsfähigen Pflasterbelag festzusetzen. Grundsätzlich ist bei Neuplanungen eine hohe dezentrale Niederschlagswasserversickerung anzustreben, um die Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt wiederherzustellen und einen Beitrag zur Klimafolgenanpassung zu leisten.	Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargestellt wird, eignen sich die Böden im Plangebiet nicht zur flächenhaften Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Stadt hat sich aufgrund der vorliegenden Gutachten daher zur Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft entschieden, wo das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in den Graben nördlich des Plangebiets abgeleitet werden soll (vgl. S. 20 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Darüber hinaus ist die Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge mit der intensiven Nutzung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes nur schwer vereinbar.	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Belange der Unteren Wasserbehörde (11.03. und 13.04.2026)</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in erster Linie zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder hoher Grundwasserstände nachweisbar nicht möglich sein, so ist die Abflussmenge bei Einleitung in ein Gewässer auf den natürlichen 1-jährlichen Gebietsabfluss in Höhe von 3 l/s*ha zu drosseln. Für die Versickerung bzw. Rückhaltung sind ausreichend große Flächen vorzuhalten. Für die gezielte Versickerung in das Grundwasser sowie die Einleitung in ein Gewässer ist ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen.	Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung nachgewiesen. Inwieweit die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht versiegelten Flächen möglich ist, und welche Lösung angestrebt wird, ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits ausführlich beschrieben.	H, V
	Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz, zu beantragen bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, notwendig.	Dass das Plangebiet im WSG liegt, ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Die Tatsache ist außerdem durch eine nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung dokumentiert. Dass bei der Umsetzung der Planung ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 52 WHG einzuholen ist, ist ebenfalls bereits in der Begründung ausgeführt.	H, V
	Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.	Die Stadt bedankt sich für die Hinweise, welche die Umsetzung der Planung betreffen.	H
	<u>Belange der Umwelthygiene (11.03.2026)</u>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Hinsichtlich der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.514 "Edeka Markt Hagen" der Stadt Neustadt, Stadtteil Hagen ergeben sich von Seiten des Teams Umwelthygiene keine Bedenken, da die Belange hinsichtlich dem Schutzgut Mensch (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) im Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt werden. Somit wird keine Stellungnahme abgegeben und hiermit „Fehlanzeige“ gemeldet.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Umwelthygiene (14.03.2026)</u> Bei der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB (erneut) Wiederholung zum Bebauungsplan Nr.514 (vorhabenbezogen) "Edeka Markt Hagen" der Stadt Neustadt, ST. Hagen wird vorausgesetzt, dass hinsichtlich der Bewertung und Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens die zuständige Immissionsschutzstelle 36.23 beteiligt ist. Ansonsten ergeben sich von Seiten des Fachbereichs Gesundheitsmanagement, Team Umwelthygiene keine Bedenken, noch Einwände. Es wird somit „Fehlanzeige“ gemeldet.	Welche Verwaltungsteile die Region zu den einschlägigen Themen intern beteiligt werden, obliegt der Region. Stellungnahmen zur Thematik Immissionsschutz liegen vor und wurden geprüft.	H
	<u>Belange des Brandschutzes (11.03. und 13.04.2026)</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind gemäß DVGW-Information WASSER Nr. 99 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vorzusehen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Im Baugenehmigungsverfahren wird der Löschwasserbedarf abschließend bewertet und kann Einfluss auf die Festsetzungen im Plangebiet haben.	Auf S. 22 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bereits ausgeführt: <i>„Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Diese Menge kann nach Auskunft des Wasserverbandes Garbsen – Neustadt aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.“</i>	V
	<u>Sonstiges:</u>		H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVONBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt bei der Ausgestaltung der Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien)	Die Stadt bedankt sich für die Hinweise, welche die Umsetzung der Planung betreffen.	
	<u>Belange der Wirtschaftsförderung</u> Zum o.g. Planverfahren bestehen seitens der Wirtschaftsförderung keine Anregungen und Bedenken. <u>Belange der Infrastruktur ÖPNV</u> Fehlannonce, die Belange des Teams 86.05 sind nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Infrastruktur Regionsstraßen</u> Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 301. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten hat der Verursacher zu tragen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.	Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung.	H
	<u>Sonstiges:</u> Es fehlen nähere Informationen zu der äußeren Verkehrserschließung (z.B. erwartete Verkehrsmengen und -ströme) sowie der Nachweis, dass diese mit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur verträglich sind. Die Informationen/ Verkehrsuntersuchungen sind bei der Region Hannover einzureichen.	Der Neubau des Edeka-Marktes sollte zunächst auf dem Grundstück Hagener Straße 35, an der K 301 im Bereich zwischen den Einmündungen „Am Osterberg“ und „Zur Kirche“ vorgesehen werden. Für den Standort Hagener Straße 35 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt ¹ . Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau des Marktes an diesem Standort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht	Z

¹ Verkehrsuntersuchung Lebensmittelnahversorger in der Stadt Neustadt a. Rbge., Ortsteil Hagen, Zacharias Verkehrsplanung, Stand 27.04.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		beeinträchtigt wird, die neue Einmündung eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A aufweist, eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer nicht erforderlich werden. Die Stadt geht davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2022 auf den Standort Hagener Straße 46 übertragbar sind, zumal die Fläche nicht, wie der erste Standort, in einem Kurvenbereich liegt. Daher ist aus der Sicht der Stadt eine Verkehrsuntersuchung für den nun gewählten Standort nicht erforderlich. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kann der Region bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.	
	<u>Belange der Naherholung</u> Die Belange der Regionalen Naherholung sind nicht berührt bzw. betroffen. <u>Belange der Regionsschulen / Schülerbeförderung</u> Die Belange des Teams 40.02 -Schülerbeförderung- werden in dem o.g. Verfahren nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	
4.	<u>Industrie- und Handelskammer (IHK)</u> Datum: 10.02.2026 zu der o. g. Planung hat die Industrie- und Handelskammer Hannover zuletzt mit Schreiben vom 30. Juli 2025 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll weiterhin die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelnahversorgers im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Standort Hagener Straße 20 an den Standort Hagener Straße 46 planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 1.230 m² Verkaufsfläche VF vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „(Lebensmittel-) Nahversorgung“ ausgewiesen und eine maximale VF von 1.230 m² für Betriebe des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels festgelegt. Die Randsortimente des	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	aperiodischen Bedarfs dürfen 10 % nicht überschreiten. Der Stadtteil Hagen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte“ bestimmt. Die Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Allerdings gelten für Einzelhandelsansiedlungen an „Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte“ abweichend die Regelungen des Kapitels 2.3, Ziffer 10 LROP. Bezogen auf die hier vorliegende Planung wird eine Nachweisführung zur Einhaltung der Regelungen gemäß Kapitels 2.3, Ziffer 10 LROP über die Erstellung der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hagen, Neustadt a. Rbge.“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Hamburg, 17.12.2024) angestrebt. Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme aus dem Juli 2025 bleiben wir bei unserer Bewertung: Die vorgelegte Auswirkungsanalyse belegt nachvollziehbar, dass vom Planvorhaben die Kriterien, die im LROP für großflächige Einzelhandels-ansiedlungen an Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind, eingehalten werden. Insofern stufen wir die Planung raumordnerisch und städtebaulich auch im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut als verträglich und zustimmungsfähig ein.		
	Redaktioneller Hinweis: Die Formulierung der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist in den Planunterlagen uneinheitlich: In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Karte und in den Textlichen Festsetzungen lautet die Zweckbestimmung „Nahversorgung“. In der Planzeichenerklärung wird die Formulierung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gewählt. Wir empfehlen die Verwendung einer einheitlichen Bezeichnung.	Die Stadt bedankt sich für den redaktionellen Hinweis. Die Begrifflichkeiten wurden in den Planunterlagen vereinheitlicht. Die Planzeichenerklärung wird an die Zweckbestimmung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen angepasst.	P

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
7.	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)</u> Datum: 03.03.2026 und 23.03.2026 zu o.g. Planungen werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen. Der direkt östlich an den Baustandort angrenzend landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner Bewirtschaftung und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.	Aufgrund der geplanten Nutzung sind Beeinträchtigungen von Bestand und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs östlich des Plangebiets nicht zu erwarten.	K
20.	<u>Harzwasserwerke GmbH</u> Datum: 06.02.2026 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
22.	<u>Deutsche Telekom</u> Datum: 26.02.2026 und 09.03.2026 26.02.2026: die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 Edeka-Markt Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge. grundsätzlich keine Bedenken. Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. 09.03.2026: die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	folgt Stellung: Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben von Stefan Mau mit der lfd.-Nr. 22809 aus 2026 vom 26.02.2026, das weiterhin Gültigkeit hat.		
23.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 09.02.2026 anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme. WICHTIG: Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Keine Abwägung erforderlich.	K
25.	<u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</u> Datum: 06.02.2026 Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K
38.	<u>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</u> Datum: 06.02.2026 Betroffenheit: Nicht betroffen wir bestätigen den Eingang Ihrer oben genannten Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Gashochdruckleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Bau-/Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Abwägung zur Bauleitplanung
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlage 2

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

von Mo., 07.07.2025 bis Mo., 21.07.2025

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden
 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

von Di., 08.07.2025 bis Fr., 15.08.2025

III. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B = Begründung ändern oder ergänzen
 H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
 K = Keine Abwägung erforderlich
 N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
 P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
 T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
 U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
 V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
 Z = Zurückweisung einer Argumentation

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
1	Region Hannover	13.08.2025	K, H, Z, B, V
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	keine Äußerung	-
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	keine Äußerung	-
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	keine Äußerung	-
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	14.08.2025	K
6	DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Nord	keine Äußerung	-
7	IHK Hannover-Hildesheim	30.07.2025	K, H
8	Handwerkskammer Hannover	keine Äußerung	-
9	HVH - Handelsverband Hannover e. V.	keine Äußerung	-
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover	05.08.2025	K
11	Finanzamt Nienburg	keine Äußerung	-
12	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Domänenverw. Reg. Hann	keine Äußerung	-
13	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	keine Äußerung	-
14	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	09.07.2025	B
15	LGLN - Katasteramt Hannover	keine Äußerung	-
16	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	keine Äußerung	-
17	Landvolk Hannover e. V.	keine Äußerung	-
18	Nds. Heimatbund e. V.	keine Äußerung	-
19	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine Werner Magers	keine Äußerung	-
20	Rasannnt Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	keine Äußerung	-
21	LeineNetz GmbH	keine Äußerung	-
22	Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.	15.08.2025	U, B
23	AHA - Abfallwirtschaft Region Hannover	23.07.2025	H
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.07.2025	K
25	Avacon Netz GmbH	08.07.2025	K
26	PLEdoc GmbH	keine Äußerung	-
27	Exxon Mobil	09.07.2025	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
28	Bundesnetzagentur(BNetzA)	keine Äußerung	-
29	TenneT TSO GmbH SuedLink	keine Äußerung	-
30	Transnet BW GmbH SuedLink	keine Äußerung	-
31	Samtgemeinde Steimbke	keine Äußerung	-
32	Samtgemeinde Mittelweser	keine Äußerung	-
33	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	keine Äußerung	-
34	Bischöfliches Generalvikariat	keine Äußerung	-
35	BUND Niedersachsen e.V., Kreisgruppe Region Hannover	keine Äußerung	-
36	BUND Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Äußerung	-
37	NABU Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V.	keine Äußerung	-
38	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Äußerung	-
39	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	keine Äußerung	-
40	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine Ulrich Thiele	keine Äußerung	-
41	Gasunie GmbH	08.07.2025	K
42	Harzwasserwerke	09.07.2025	K

IV. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Absender der Äußerungen (Öffentlichkeit)	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
1	Öffentlichkeit 1, Hagen	13.06.2025 + 09.07.2025	Z, H
2	Öffentlichkeit 2, Hagen	18.07.2025	H
3	Öffentlichkeit 3, Hagen	20.07.2025	H

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 28.11.2025

III. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover (Städtebau und Planungsverwaltung)</u> Datum: 13.08.2025 zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 514 "Edeka Markt Hagen" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen. Eine Stellungnahme des Teams 86.02 ÖPNV-Angebotsmanagement erfolgte nicht innerhalb der gesetzten Frist.		
	<u>Untere Landesplanungsbehörde</u> <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</i> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die unten benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Wasserversorgung/Trinkwassergewinnung</u> Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016. Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03). Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden	Siehe Äußerung der unteren Wasserbehörde auf Seite Fehler! Textmarke nicht definiert. Bedenken wurden nicht vorgebracht. Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten orientieren. Für den Großteil der Einzugsgebiete sind Wasserschutzgebiete nach dem NWG durch Verordnung festgesetzt. Vorranggebiete sind als so genannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Zu den Belangen der Trinkwassergewinnung wird auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen. Sofern die zuständige Wasserbehörde keine Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung hat, bestehen hinsichtlich der Belange der Trinkwassergewinnung auch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.		
	<u>Belange der Versorgungsstrukturen/Nahversorgung</u> Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zzgl. Bäckereifiliale/Gastronomie zu schaffen. Um die geplante Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, zu ermöglichen, werden im Parallelverfahren die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ durchgeführt. Einzelhandelsgroßprojekte – also solche ab einer Verkaufsflächengröße von 800 m² – sind nur zulässig, wenn die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, welche im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) als Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung festgelegt sind, erfüllt werden. Mit der 1. Änderung des RROP wurde der Stadtteil Hagen als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sowie der dazugehörige zu versorgende Bereich festgelegt (RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 08). An diesen Standorten sind abweichend von RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffern 05 (Kongruenzgebot) und 06 (Integrationsgebot) großflächige	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führen, das Einzugsgebiet den festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet und das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse (Stand 17.12.2024) im Auftrag des Projektentwicklers vorgelegt, deren wesentlichen Ergebnisse in der Planbegründung wiedergegeben sind. Hiernach sind nachvollziehbar die o. g. Anforderungen an die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten an Standorten mitherausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nach LROP und RROP 2016 erfüllt.		
	<u>Hinweis:</u> Hinsichtlich des Entwurfs der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 514 „EDEKA Markt Hagen“ wird empfohlen, die verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² auf einen großflächigen Betrieb des Einzelhandels zu beziehen, um der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG Urt. v. 3.4.2008 – 4 CN 4.07) zum sog. „Windhundprinzip“ zu entsprechen.	In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem „Sonstigen Sondergebiet“ mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 31.01.2024 – 4 BN 20.23 und Urteil vom 17. Oktober 2019 - BVerwG 4 CN 8.18). Um dem sogenannten „Windhundprinzip“ entgegenzuwirken, käme (unter bestimmten Voraussetzungen) die Festsetzung einer Verhältniszahl von maximaler Verkaufsflächengröße und Grundstücksgröße in Betracht. Die Region bezieht sich vermutlich auf den Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 - 4 BN 43/10. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem SO nur ein einzelner Markt zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen VK-Begrenzung identisch. Das ist hier der Fall. Zum einen besteht das als Sondergebiet ausgewiesene Areal nur aus einem vorhabengeeigneten Grundstück und ermöglicht mit der festgesetzten Verkaufsfläche von max. 1.200 m² nur einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb. Zum anderen ist aufgrund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben zulässig. Dem	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Vorschlag zur Änderung der textlichen Festsetzung wird daher nicht gefolgt.	
	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Grundsätzlich ist für das Planverfahren als Basis aus Naturschutzsicht eine Biotoptypenkartierung nach dem Standard der Fachbehörde für Naturschutz (nach VON DRACHENFELS: aktuelle Fassung) erforderlich (inklusive der Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste Nds. sowie der gesetzlich geschützten Pflanzenarten). Darin integriert ist auch weiterhin der Gehölzbestand der Planfläche mit zu erfassen (mit z.B. Baumart und Stammumfang/Brusthöhendurchmesser bei Bäumen).	Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde wird 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) (vgl. S. 13 der Begründung zum Vorentwurf und das Luftbild in Abb. 9 der Begründung). 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 Grundstück liegen keine Anhaltspunkte vor, die ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten erwarten lassen und die 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 (10 Bäume davon vital 9) wurde bereits aufgenommen (vgl. S. 28 und S. 29, Abb. 19, sowie S. 35 des Umweltberichts zum Vorentwurf).	Z

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver-merk												
	Außerdem macht der Naturschutz darauf aufmerksam, dass bei derartigen Vorhaben artenschutzrelevante Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu erfassen sind. Methodisch üblich ist bei einem derartigen Vorhaben eine mindestens 4malige Begehung. Bei der Erfassung von Fledermäusen ist der Einsatz eines Detektors sowie von Ferngläsern eine gängige Untersuchungs-/Nachweismethode.	Die in diesem Fall relevanten Arten (Gebäude bewohnenden Arten) wurden bereits ermittelt und beim Abriss von zwei Gebäuden berücksichtigt (vgl. Kap. II Nr. 4 der Begründung zum Vorentwurf). Das verbliebene Gebäude an der Hagener Straße wird vor dem Abriss ebenfalls auf Gebäude bewohnende Arten untersucht.	H												
	Die UNB empfiehlt weiterhin die Nutzung angehängter Tabelle (vgl. mit der Anlage) für den zu leistenden Ersatz beim Verlust von Einzelbäumen. Diese Tabelle gibt den üblichen Standard im Regionsgebiet aus Sicht des Naturschutzes wieder, für die Ermittlung des Ersatzes beim Verlust von Einzelbäumen. Kompensationsfaktor für Ausgleichpflanzungen bei Gehölzverlusten <table><tr><th>BHD* in cm</th><th>Stammumfang in cm</th><th>Kompensation</th></tr><tr><td>unter 30</td><td>unter 100 cm</td><td>1:1</td></tr><tr><td>30 - 50 cm</td><td>100 – 160 cm</td><td>1:2</td></tr><tr><td>> 50 cm</td><td>> 160 cm</td><td>1:3</td></tr></table> *Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe	BHD* in cm	Stammumfang in cm	Kompensation	unter 30	unter 100 cm	1:1	30 - 50 cm	100 – 160 cm	1:2	> 50 cm	> 160 cm	1:3	Den Vorschriften des BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG entsprechend wird die Zahl der Gehölze, die beseitigt werden muss, minimiert (Vermeidungsgebot). Über die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich entscheidet die Stadt in der Abwägung. Die Zahl der Bäume, die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan gepflanzt werden, liegt deutlich über den Zahlen, dies sich auf der Tabelle der Region ergeben.	Z
BHD* in cm	Stammumfang in cm	Kompensation													
unter 30	unter 100 cm	1:1													
30 - 50 cm	100 – 160 cm	1:2													
> 50 cm	> 160 cm	1:3													
	<u>Untere Waldbehörde</u> Das Planvorhaben soll in der Nähe eines Waldbestandes umgesetzt werden. Die Planungen halten dabei an den geringsten Stellen einen Abstand von 15 Metern zum Wald. Ein geringer Waldabstand beeinträchtigt die Funktionen des Waldes. Der Waldabstand dient sowohl dem Schutz der angrenzenden Bebauung vor insbesondere umstürzenden Bäumen und Waldbrand als auch dem Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen durch die Bebauung, beispielsweise durch Beunruhigung, Beschattung, Lärm, vermehrte Störung und Abfällen. Zudem dient der Abstand der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.	Den Luftbildern in Abb. 2 und Abb. 4 der Begründung zum Vorentwurf ist anschaulich zu entnehmen, dass sich im Umfeld des Plangebietes kein Wald befindet. Keine Abwägung erforderlich.	K												

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Daher wird empfohlen, aufgrund der Baumfalllänge einen Abstand von mindestens 35 Metern einzuhalten, weil dieses Maß der in dieser Region und auf entsprechenden Standorten erreichbaren Baumhöhe entspricht.		
	<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage wird folgende Stellungnahme abgegeben: Die in das Verfahren eingestellte Schallprognose ist aufgrund fehlender Dokumentation (vgl. TA Lärm) nicht prüffähig. Die Annahmen zur Immissionssituation in der Schallprognose entsprechen, z. B. in Bezug auf den Immissionsort 3, nicht der tatsächlichen Situation. So ist die Beschränkung auf das 1. OG angesichts des augenscheinlich bestandskräftigen Gebäudes unverständlich und zu begründen, warum weitere Obergeschosse als nicht schutzwürdig angesehen werden.	Maßgeblich für Beurteilung der Lärmimmissionen im Bauleitplanverfahren ist die DIN 18005 und nicht die TA-Lärm. 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 Stockwerke darüber.	Z
	Es wird 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 ist eine Einhausung im Bereich nicht erforderlich. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.	Z
	Um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren wird gebeten. <u>Fundstellennachweis</u> TA Lärm Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5); Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 07.07.2017).	Die Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren ist Sache der Baugenehmigungsbehörde.	H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) und die Untere Abfallbehörde (UAB) sind im Rahmen nachfolgender Verfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen.	Die Region Hannover wird im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren ist Sache der Baugenehmigungsbehörde.	V, H
	<u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in erster Linie zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder hoher Grundwasserstände nachweisbar nicht möglich sein, so ist die Abflussmenge bei Einleitung in ein Gewässer auf den natürlichen 1-jährlichen Gebietsabfluss in Höhe von 3 l/s*ha zu drosseln. Für die Versickerung bzw. Rückhaltung sind ausreichend große Flächen vorzuhalten. Für die gezielte Versickerung in das Grundwasser sowie die Einleitung in ein Gewässer ist ein Erlaubnis Antrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen. Teile des Plangebiets liegen innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz, zu beantragen bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, notwendig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist Gegenstand der Durchführung der Planung. Die Grenzen des Wasserschutzgebiets sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. auch Kap. III. 6 der Begründung zum Vorentwurf). In § 2 Abs. 4 der Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets „Hagen / Neustadt“ vom 10.09.1991 sind die Handlungen und Anlagen aufgeführt, die in den Schutzzonen II und III verboten bzw. genehmigungsbedürftig sind. Es wäre hilfreich, wenn die Region mitteilen könnte, ob es sich aus ihrer Sicht bei der Errichtung eines Verbrauchermarktes um eine genehmigungsbedürftige Anlage handelt und in welchem Fall eine „Ausnahmegenehmigung“ erforderlich wäre.	H V, H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten. Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.	Nach dem Bodengutachten wurde bis in eine Tiefe von 5 m unter Oberkante Gelände kein Grundwasser angetroffen. Die Stadt geht daher davon aus, dass eine Grundwasserhaltung nicht erforderlich wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Bodengutachten ist nicht davon auszugehen, dass eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Z B
	<u>Belange der Umwelthygiene</u> Bei der Beteiligung gem. § 4 I BauGB zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 der Stadt Neust. a. Rbge. "Edeka Markt Hagen" setze ich voraus, das hinsichtlich der Umsetzung des schalltechnische Gutachten unsere zuständige Immissionsschutzstelle 36.23 beteiligt ist. Ansonsten ergeben sich von Seiten des Fachbereichs Gesundheitsmanagement, Team Umwelthygiene keine Bedenken, noch Einwände.	Die Äußerung der unteren Immissionsschutzbehörde liegt vor. Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange des Brandschutzes</u>		B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.	Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem Leitungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Vgl. lfd. Nr. 22, Wasserverband Garbsen – Neustadt a. Rbge. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	
	<u>Belange der Wirtschaftsförderung</u> Zum o.g. Planverfahren bestehen seitens der Wirtschaftsförderung keine Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange des Teams Infrastruktur ÖPNV</u> Aus Sicht des Teams 86.05 gibt es keine Anmerkungen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Team 86.06 Infrastruktur Straße</u> Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 301. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich hat die Stadt/Gemeinde zu tragen. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen Region Hannover und der Stadt/Gemeinde zu schließen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger zu übernehmen. Hier sollte eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Region geschlossen werden.	H
	<u>Belange der Naherholung</u> Für diese Planung senden wir Ihnen eine Fehlanzeige, da die Belange des Teams RH-61.04 nicht berührt bzw. betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
05.	<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</u> Datum: 14.08.2025 in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Baugrund Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Die Stadt bedankt sich für die Hinweise. Die Informationen des NIBIS Kartenservers wurden für die Erstellung der Begründung bereits ausgewertet. Keine Abwägung erforderlich.	K
	Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne	Die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. – jetzt „Leinenetz“ sind bereits beteiligt worden, haben sich allerdings bisher nicht geäußert. Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass ihre Belange nicht berührt oder hinreichend berücksichtigt sind. Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk								
	dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Objektname</th><th>Betreiber</th><th>Leitungstyp</th><th>Leitungsstatus</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HGD 114.3 x 3.6 - St</td><td>Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG</td><td>Gashochdruckleitung</td><td>betriebsbereit / in Betrieb</td></tr> </tbody> </table> Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HGD 114.3 x 3.6 - St	Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb		
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HGD 114.3 x 3.6 - St	Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								
	Hinweise Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).	Entsprechende Hinweise liegen der Stadt nicht vor. Keine Abwägung erforderlich.	K								
	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst	Es ist bisher nicht absehbar, dass externe Flächen zum Ausgleich erforderlich sind. Die Stadt bedankt sich für die Hinweise. Keine Abwägung erforderlich.	K								

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.		
07.	<u>Industrie- und Handelskammer (IHK)</u> Datum: 30.07.2025 Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu der o. g. Planung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelnahversorgers im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Standort Hagener Straße 20 an den Standort Hagener Straße 46 (ehemalige Flächen eines Landhandel-Betriebes) planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der Verlagerung ist eine Verkaufsflächenerweiterung von 290 m² Verkaufsfläche (VF) auf maximal 1.200 m² VF vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen und eine maximale VF von 1.200 m² für Betriebe des Lebensmittelhandels festgelegt. Die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs dürfen 10 % nicht überschreiten. Der Stadtteil Hagen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP 2016) der Region Hannover als „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte“ bestimmt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

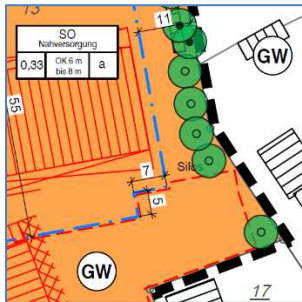
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Die Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Allerdings gelten für Einzelhandelsansiedlungen an „Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte“ abweichend die Regelungen des Kapitels 2.3, Ziffer 10 LROP. Bezogen auf die hier vorliegende Planung wird eine Nachweisführung zur Einhaltung der Regelungen gemäß Kapitels 2.3, Ziffer 10 LROP über die Erstellung der „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hagen, Neustadt a. Rbge.“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Hamburg, 17.12.2024) angestrebt. In der Auswirkungsanalyse sind aus unserer Sicht folgende Sachverhalte richtig wiedergegeben: • Der Stadtteil Hagen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte“ ausgewiesen. • Der Vorhabenstandort liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und von Wohnbebauung. • Die Vorgabe der betriebsbezogen zu realisierenden 90/10-Regelung ist mit den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt. • Das Vorhaben kann das Beeinträchtigungsverbot einhalten, wobei wir die in der Auswirkungsanalyse ermittelte Flächenproduktivität als zu defensiv angesetzt einstufen. Wir würden hier von einer Durchschnittsflächenproduktivität von 4.500 Euro/m² VF ausgehen. Aber selbst bei einer entsprechend angepassten Flächenleistung erwarten wir bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² keine mehr als unwesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen. • Das großflächige Einzelhandelsprojekt in Hagen überschreitet den zu versorgenden Bereich – gemäß der Regelung im LROP zum funktionalen Ersatz für das Kongruenzgebot – nicht. Das gutachterlich ermittelte		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Einzugsgebiet für einen Lebensmittelnahversorger mit 1.200 m² VF spiegelt das im RROP der Region Hannover für den Stadtteil Hagen als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ bestimmte Einzugsgebiet wider. Fazit: Die vorgelegte Auswirkungsanalyse belegt nach unserer Bewertung, dass die im LROP für großflächige Einzelhandelsansiedlung an Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung enthaltenen Kriterien eingehalten werden können. Insofern stufen wir die Planung raumordnerisch und städtebaulich als verträglich und zustimmungsfähig ein. Wir erwarten bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² von dem Vorhaben keine schädigenden städtebaulichen Effekte oder negativen Auswirkungen auf die Strukturen der wohnungsnahen Grundversorgung.		
	Vollständigkeitshalber weisen wir mit Blick auf das Antragsschreiben der Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. vom 8. November 2024 (das den Planunterlagen beigelegt ist) darauf hin, dass nach unserer Auffassung kein Einzelhandelsgutachten vorliegt, das die Verträglichkeit auch eines Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² deutlich macht. Die im Rahmen dieser Bauleitplanung vorliegende Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hagen belegt die Verträglichkeit für einen Nahversorger mit 1.200 m² Verkaufsfläche. Bei der Realisierung einer VF von 1.400 m² wäre die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27. November 2024, die wir im Rahmen einer Ersteinschätzung zur Entwicklung eines Nahversorgers auf dem Gelände des ehemals an diesem Standort tätigen Landhandelsbetriebes erarbeitet haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag wird an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst, die eine Verkaufsfläche von 1.230 m² Verkaufsfläche inklusiv Backshop vorsehen. Das entspricht den Annahmen im Einzelhandelsgutachten.	H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
10.	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)</u> Datum: 05.08.2025 zu o.g. Planung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
14.	<u>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Datum: 09.07.2025 [Keine Hinweise zur konkreten Planung. Nur Hinweise auf die kostenpflichtigen Leistungen nach dem NUIG, die beim LGLN zu der Thematik Kampfmittel beauftragt werden können.]	Die Luftbildauswertung wurde vom Vorhabenträger beantragt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	B
22.	<u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u> Datum: 15.08.2025 Veranlassung: Mit der Änderung des F-Plans und Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Verbrauchermarktes innerörtlich in der Ortschaft Hagen geschaffen werden. Dazu haben wir Ihre Unterlagen/Rubrik Begründungen gesichtet. Ergebnis: Ihre Ausführungen können wir nicht bestätigen bzw. diese sind im Rahmen des Grundwasserschutzes - Wasserschutzgebiet Hagen, Schutzzone III- dringend nachzuholen. Wir bitten um Kenntnisnahme. Begründung: Die Planungsfläche liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Hagen sowie innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes unserer Versorgungsbrunnen 4 und 5. Dazu fehlen Ihre Ausführungen - zeichnerisch und schriftlich - in Gänze. Weiter ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde Region Hannover einzuholen.	In der Planzeichnung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 ist die Lage des Wasserschutzgebietes (WSG) bereits nachrichtlich übernommen:  <i>Ausschnitte aus der Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 514 und der Planzeichenerklärung.</i> Nachrichtliche Übernahmen  Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	B, U

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		In Kap. III Nr. 6. der Begründung zum Vorentwurf wird darauf verwiesen: <i>„Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.“</i> Auch auf S. 31 des Vorentwurfs des Umweltberichts wird bereits auf das WSG eingegangen. Das WSG Hagen ist demnach nicht in Vergessenheit geraten. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 514 und dem dann vorliegenden Umweltbericht werden Ausführungen zum WSG ergänzt.	
	Für die Trinkwasserversorgung selbst haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	Für die Löschwasserversorgung wäre für den Geltungsbereich eine Löschwassermenge von max. 1.600 l/Min. möglich. Jedoch ist im Rahmen des Objektschutzes später ein offizieller Löschwassernachweis einzuholen.	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Begründung ergänzt.	B
23.	<u>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)</u> Datum: 23.07.2025 das o. a. Planungsvorhaben sieht u. a. die Errichtung eines Nahversorgers vor. Bei dem gegenwärtigen Planungsstand können unsererseits z. Zt. nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Zur Abfuhr von Abfallbehältern werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt. Wir gehen zudem davon aus, dass private Verkehrsflächen zum Zwecke der Entsorgung befahren werden müssen. In diesem Falle müssten alle zu	Die Hinweise zur Entsorgung betreffen die Durchführung der Planung. Aufgrund der LKW-Anlieferung für den geplanten Verbrauchermarkt, geht die Stadt davon aus, dass die Erreichbarkeit auch für Müllfahrzeuge gewährleistet ist.	H

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	befahrenen Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt sein und der Standplatz so positioniert werden, dass er von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden kann. Ferner wäre 'aha' durch den Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsschluss).		
24.	<u>Deutsche Telekom</u> Datum: 25.07.2025 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 Edeka-Markt Hagen grundsätzlich keine Bedenken. Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.	Keine Abwägung erforderlich.	K
25.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 08.07.2025 anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme. WICHTIG: Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Keine Abwägung erforderlich.	K

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
27.	<u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</u> Datum: 09.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
41.	<u>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</u> Datum: 08.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
42.	<u>Harzwasserwerke GmbH</u> Datum: 09.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 28.11.2025

IV. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
01	Öffentlichkeit 1, Hagen Datum: 13.06.2025 <i>wünscht die Errichtung von 2,0-2,5m hohen Betonstellwänden (Blickdicht und Verwehungsdielt) an seiner westlichen Grundstücksgrenze.</i>	Sie Abwägungsvorschlag zum Schreiben vom 09.07.2025 unten.	
	Datum: 09.07.2025 Es geht um das Bauvorhaben BP 514, wo der neue Edeka-Markt hinkommen soll. Ich bin direkter Anlieger der Hagener Straße. Ich bin Landwirt und ich möchte für den Hofnachfolger die Option freihalten, in Bezug auf Stallhaltung- und Neubau.	Aus der Sicht der Stadt hat der geplante Nahversorger keine negativen Auswirkungen auf eine Nutzung der Hofstellung durch den Hofnachfolger.	Z
	Ferner weise ich darauf hin, dass, wenn der Edeka-Markt errichtet wird, an meiner Grundstücksfläche sowie vorher von der Reifeisengenossenschaft, eine 2 Meter hohe Betonwand errichtet wird (Lärmschutz), weil ich nicht möchte, dass von den geplanten Büschen die Blätter auf mein Grundstück wehen (Papier, Müll etc.). Ich möchte mit der Betonwand verhindern, dass ungewünschte Personen widerrechtlich mein Grundstück betreten.	Der Vorhabenträger hat 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.	H
02	Öffentlichkeit 2, Hagen Datum: 18.07.2025 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit schildern wir den folgenden Sachverhalt und bitten um Prüfung und Berücksichtigung:		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 514 "Edeka-Markt Hagen"
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Wir wohnen in der Hagener Str. 53 – also direkt gegenüber dem zukünftigen Edeka-Gelände. Wir sehen die Gefahr, dass große LKW's, die in Richtung Neustadt fahren nicht extra auf den neuen Edeka-Parkplatz fahren, sondern an unserer Grundstücksseite (also auf der Südseite) der Hagener Str. vor unserem Grundstück auf der Straße stehen bleiben bzw. sogar auf unserem Grundstück mit einem Teil des Fahrzeuges fahren, um so kurz zu halten, zum Markt zu laufen und etwas zu kaufen. Wir schlagen für den Bereich ein Halteverbot vor bzw. fordern das Halteverbot für diesen Bereich.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Anordnung eines Halteverbots erfolgt durch die Verkehrsbehörde. Sie ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans.	H
03	Öffentlichkeit 3, Hagen Datum: 20.07.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit schildern wir den folgenden Sachverhalt und bitten um Prüfung und Berücksichtigung: Wir wohnen in der Hagener Str. 53a – also direkt gegenüber dem zukünftigen Edeka-Gelände. Wir sehen die Gefahr, dass große LKW, die in Richtung Neustadt unterwegs sind, nicht extra auf den neuen Edeka-Parkplatz fahren, sondern an unserer Grundstücksseite (also auf der Südseite) der Hagener Str. vor oder an unserer Einfahrt auf der Straße stehen bleiben, um kurz etwas einzukaufen und damit unsere Ein- und Ausfahrt blockieren. Selbst wenn die Fahrzeuge unsere Einfahrt dabei frei lassen und vor den Nachbargrundstücken halten, würde die Ausfahrt von unserem Grundstück zu einem großen Risiko, da wir nur eine sehr schmale, leicht schräg zulaufende Zufahrt auf die Hagener Str. haben und dann bei der Ausfahrt die Fahrbahn nicht mehr einsehen können. Wir schlagen daher für den Bereich ein Halteverbot vor bzw. fordern das Halteverbot für diesen Bereich.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Anordnung eines Halteverbots erfolgt durch die Verkehrsbehörde. Sie ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans.	H