Stadt NEUSTADT am Rübenberge

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514

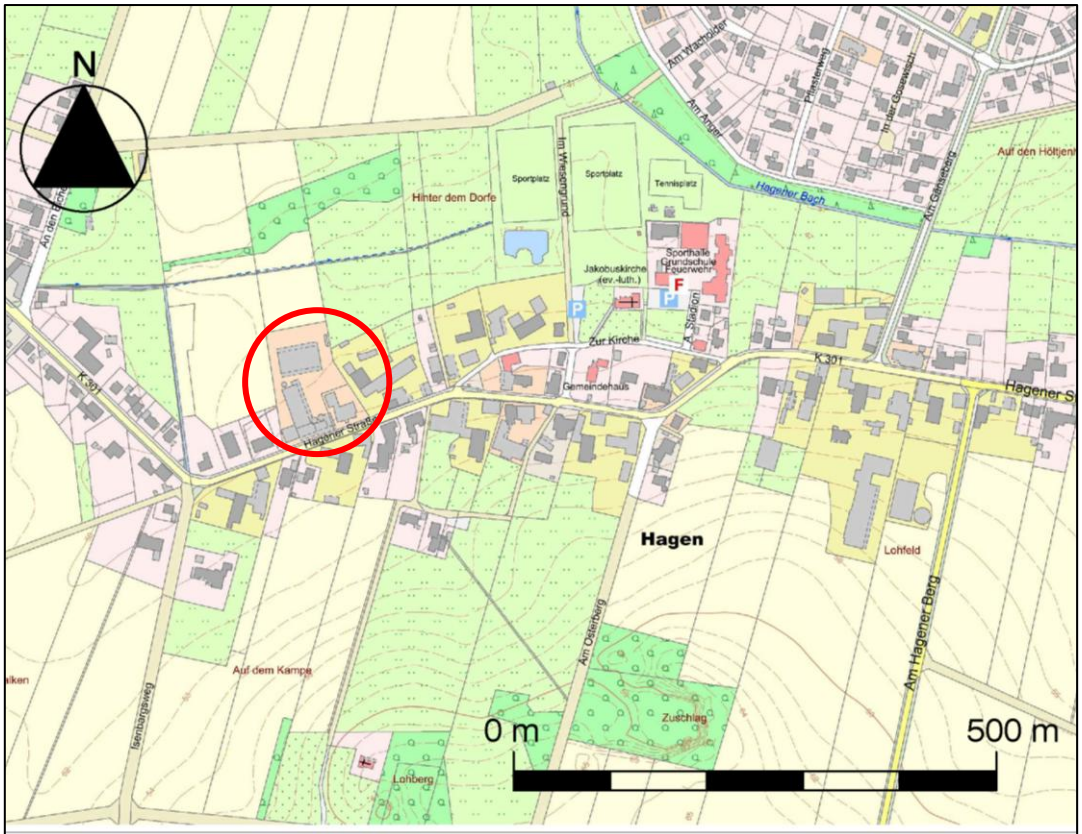
„EDEKA Markt Hagen“

und zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Neubau von einem Edeka-Markt“

der Stadt Neustadt a. Rbge.

- beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2026

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

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

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines 1
1. Einleitung ... 1
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 3
   a) Anwendung und Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ... 4
   b) Verfügungsgewalt ... 4
   c) Durchführungsvertrag ... 4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans ... 5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ... 6
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung ... 7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 9
7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. ... 11
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) ... 11

II. Rahmenbedingungen 12
1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz ... 12
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur ... 12
3. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser und Altlasten ... 12
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft ... 14
5. Denkmale nach dem NDSchG ... 17

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 19
1. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) ... 19
2. Art der baulichen Nutzung ... 20
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 20
4. Erschließung ... 20
5. Fläche für die Wasserwirtschaft ... 21
6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen ... 21
7. Erneuerbare Energien ... 21
8. Nachrichtliche Übernahme ... 21

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 22
1. Durchführung des Bebauungsplans / Städtebauliche Verträge ... 22
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 22

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange 23
1. Erschließung ... 23
   a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs ... 23
   b) Ver- und Entsorgung ... 23

2. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung 24
3. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 24
4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz.....24
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile 25
6. Denkmalschutz 25

VI. Umweltbericht 26

A. Einleitung 26
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 26
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren 26
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 27
   a) Fachgesetze 27
   b) Raumordnung 28
   c) Fachpläne 28
4. Auswirkungen auf Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft / FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete.....28
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes 29

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 29
1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 30
   a) Bestand und Bewertung 30
   b) Auswirkungsprognose 30
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 31
   a) Bestand und Bewertung 31
   b) Auswirkungsprognose 33
3. Schutzgut Boden und Fläche 33
   a) Bestand und Bewertung 33
   b) Auswirkungsprognose 34
4. Schutzgut Wasser.....34
   a) Bestand und Bewertung 34
   b) Auswirkungsprognose 34
5. Schutzgut Luft/Klima 35
   a) Bestand und Bewertung 35
   b) Auswirkungsprognose 35
6. Schutzgut Landschaft 36
   a) Bestand und Bewertung 36
   b) Auswirkungsprognose 36
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 36
   a) Bestand und Bewertung 36
   b) Auswirkungsprognose 36

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 37
9. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 37
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) 37
a) Bodenschutzgebot 37
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 38
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten 38
d) Erfordernisse des Klimaschutzes 38
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 38
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 38
b) Maßnahmen zum Ausgleich 38

C. Artenschutzrechtliche Belange 39
1. Rechtliche Grundlagen 39
2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 41
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung 41
4. Fazit 42

D. Zusätzliche Angaben 42
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung 42
2. Maßnahmen zur Überwachung 42
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 42
4. Referenzliste 42

VII. Private Belange 43

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung 43

Verfahrensvermerke 44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des bisherigen, des zunächst angedachten und des neuen Standortes 2

Abb. 2: geplante Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Ortsmitte von Hagen 3

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)..... 6

Abb. 4: Plangebiet (rote Umrandung) und Umgebung (Luftbild: April 2022)..... 7

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. vor der 45. Änderung 9

Abb. 6: 45. Änderung des Flächennutzungsplans Stand 03/2026.....10

Abb. 7: Gräben und Gewässer in der Umgebung des Plangebiets 12

Abb. 8: Altstandort oder potentieller Altstandort (Auszug aus dem ReGEO der Region Hannover) 13

Abb. 9: Nutzung und Bebauung des Plangebietes (Luftbild, Stand April 2022).....15

Abb. 10: Lagerhalle (abgetragen) und Siloanlage im südlichen Bereich des Plangebietes (von Norden, eigene Aufnahme, 02.7.2024).....16

Abb. 11: Lagergebäude (bereits abgetragen) und Wirtschaftsflächen im Plangebiet; rechts das Gebäude der Raiffeisen-Volksbank (eigene Aufnahme, 02.7.2024).....16

Abb. 12: Versiegelte Flächen am Nordrand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 02.7.2024) 16

Abb. 13: Baumbestand und „Abstandsgrün“ an den Grenzen des Plangebietes (eigene Aufnahme, 02.7.2024).....17

Abb. 14: Lage des Baudenkmals westlich des Plangebiets (Objekt-Nr. 324; Denkmalatlas Niedersachsen, denkmal.viewer Niedersachsen, 17.7.2024).....17

Abb. 15: Baudenkmal Hagener Straße 48 von Osten, links: Gebäude, rechts: Garten (eigene Aufnahmen, Juni 2024) 18

Abb. 16: Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024) 28

Abb. 17: Lage des Plangebietes im Naturpark Steinhuder Meer (Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024) 29

Abb. 18: Baumbestand und unversiegelte Flächen im Plangebiet 32

Abb. 19: Wasserschutzgebiet Hagen/ Neustadt, (NUMIS, 04.12.2024) 35

I. Allgemeines

1. Einleitung

Für die Versorgung der Bevölkerung von Hagen und den umliegenden Ortsteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) existiert seit vielen Jahren ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück „Hagener Str. 20“ (Edeka-Markt „Nah und Gut Schöbel“, ehemals „Bertram“). Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 290 m².

Die Bedeutung des Marktes für den Stadtteil Hagen und seinen Einzugsbereich als wohnungsnahe und damit auch klimagerechte Einkaufsmöglichkeit ist sehr groß. Für die die nachhaltige Stadtentwicklung und die langfristige Sicherung und Entwicklung ländlicher Wohnstandorte ist es erforderlich, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel bereit zu stellen. Ziel ist es, die Nahversorgung der Wohnbevölkerung langfristig zu sichern, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen. Im Sinne des Klimaschutzes soll ein Beitrag geleistet werden, ein größtmögliches Angebot an Waren (und Dienstleistungen) in der Ortsmitte von Hagen zu sichern und zu entwickeln, um ein Einkaufen der „Kurzen Wege“ zu ermöglichen.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Größe und Ausstattung des vorhandenen Marktes wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsgerecht gestalteten Verbrauchermarkt zu schaffen. Dies beinhaltet z. B. eine nachfrage- und zukunftsgerechte Angebotsausweitung (z. B. durch regionale Produkte), eine energetische Optimierung, Angebote für Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge und Parkmöglichkeiten für Lastenräder. Erforderlich ist dafür ein deutlich größeres Grundstück und eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 1.230 m².

Die bestehenden Gebäude des Marktes und der bisherige Standort bieten keine Möglichkeit, diese Ziele am bisherigen Standort zu realisieren.

Die Stadt hat großes Interesse an der Erhaltung und Modernisierung eines Marktes für die Nahversorgung in Hagen und dem nordwestlichen Stadtbereich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 20.06.2022 dem Antrag des Vorhabenträgers[1] zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen zugestimmt.[2]

Beschlossen wurde auch, aufgrund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in Hagen und zur Darlegung der konkreten Integration in die historische Ortslage mit Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmale und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorzusehen.[3]

Zunächst wurde das Grundstück Hagener Straße 35 im Zentrum von Hagen für den geplanten Betriebsstandort in Erwägung gezogen. Der dortige Standort wurde aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

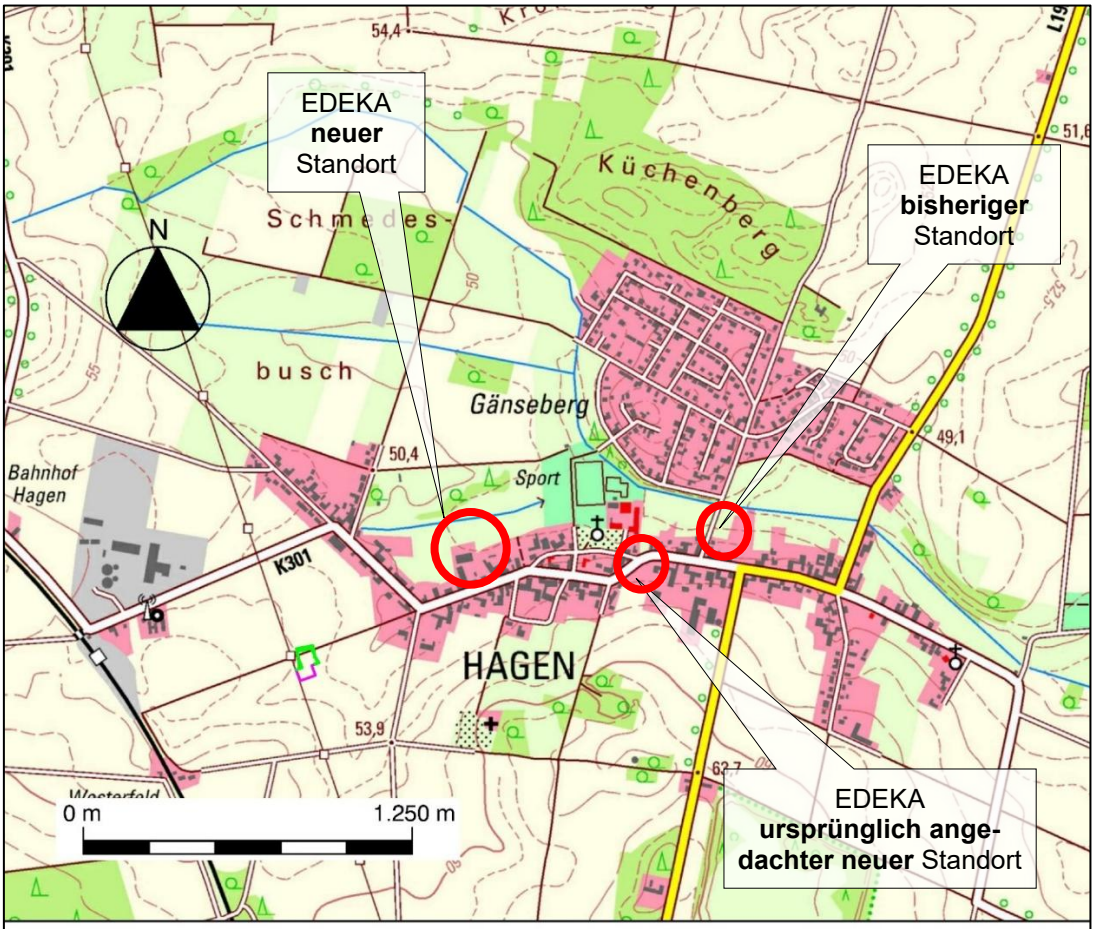
---

[1] Projektentwicklung Rainer Gloy e .K. (im Folgenden „Vorhabenträger“).

[2] Beschlussvorlage Nr.: 2022/063 vom 15.03.2022 zu dem Standort im nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen, der im Laufe der weiteren Planung sich als nicht realisierbar herausgestellt hat.

[3] Auch diese Entscheidung wurde bezogen auf den damals vorgesehenen Standort gefällt, wird aber wegen der grundsätzlich vergleichbaren Situation an jetzigen Standort aufrechterhalten und weiterverfolgt.

- ungünstige verkehrliche Erschließung (Kurvenlage),
- Immissionskonflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb,
- Schallimmissionskonflikte,
- erhaltenswerte Grünstrukturen, die die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken.



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

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des bisherigen, des zunächst angedachten und des neuen Standortes

Von den potenziellen Flächen, welche die Voraussetzungen von Betreiberseite erfüllen (Lage, Grundstückgröße, Erschließung) und verfügbar sowie unter Abwägung aller Belange bauplanungsrechtlich realisierbar sind, bietet sich das Grundstück der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft in der Hagener Straße 46 an. Zur Verfügung steht eine Grundstücksfläche von etwa 7.569 m² unmittelbar an der Hagener Straße.

Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort hat zudem den Vorteil, dass eine nachhaltige Nachnutzung auf dem ehemaligen Raiffeisen-Grundstück realisiert wird.

Die existierenden Gebäude eignen sich zwar nicht für die neue Nutzung. Die bereits seit langem genutzte Fläche ist jedoch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Klimaschutzgesichtspunkten (Einkaufsmöglichkeit, die zentral gelegen und daher gut erreichbar ist) eine sehr gute und nachhaltige Lösung.

Die Stadt hat daher entschieden, für das Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines modernen Verbrauchermarktes (EDEKA-Markt) zu schaffen.

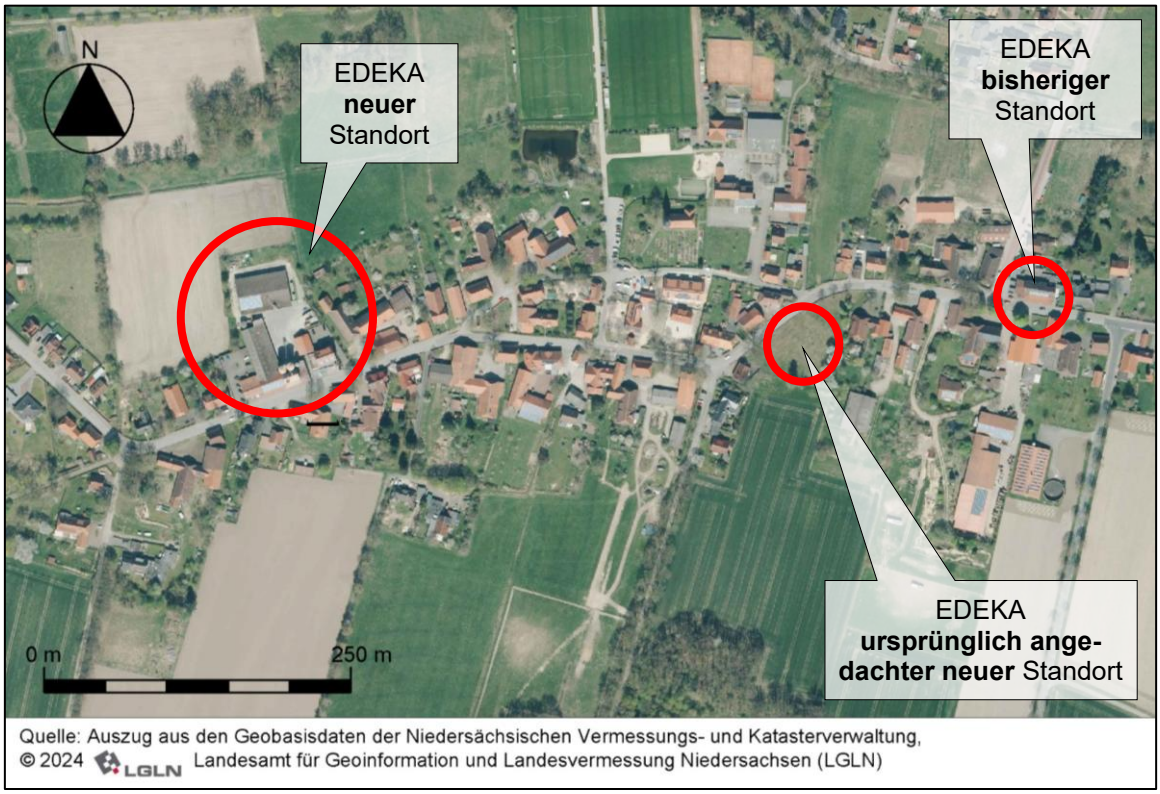


Abb. 2: geplante Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Ortsmitte von Hagen

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem Schreiben vom 06.05.2021 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag gestellt, den nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4), Hagener Straße 35, im Stadtteil Hagen bauleitplanerisch zu entwickeln, um dort zusammen mit dem Betreiber des örtlichen Edeka-Marktes einen neuen, großflächigen Edeka-Markt mit 1.000 m² Verkaufsfläche ansiedeln zu können.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 20.06.2022 dem Antrag des Vorhabenträgers zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen zugestimmt (Grundsatzbeschluss).[4]

Da der zuerst ausgewählte Standort aus verschiedenen Gründen im Verlauf der Planung ausgeschieden ist, wurden in Abstimmung mit der Stadt die Flächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft in der Hagener Straße 46 als mindestens ebenso gut geeigneter Standort bestimmt.

Der Vorhabenträger hat daraufhin mit Schreiben vom 09.06.2023 einen Antrag zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Standort Hagener Straße 46 gestellt. Dieser Antrag wurde am 08.11.2024 und zuletzt mit Schreiben vom 28.11.2025 modifiziert.

[4] Beschlussvorlage Nr.: 2022/063 vom 15.03.2022 zu dem Standort im nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen, der im Laufe der weiteren Planung sich als nicht realisierbar herausgestellt hat.

a) Anwendung und Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB

Auf Grund des konkreten Projektbezuges und zur Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Versorgungsbedarfes durch das geplante Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

b) Verfügungsgewalt

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 08.11.2024 dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens und zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit ist. Der Vorhabenträger hat außerdem auf geeignete Weise dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er zu dem für die Vorhabenrealisierung benötigte Grundstück eine notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat.

Die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger über eine dinglich gesicherte Rechtsposition verfügt, die es ihm ermöglicht, die Eigentumsumschreibung vom Willen Dritter unabhängig zur Vollziehung zu bringen und die Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Er besitzt daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungs- und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie und mit welcher Frist die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt ist.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ gefasst.

c) Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag auf. Aus diesem geht u.a. hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird nur dann Gegenstand der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), wenn er festsetzungsersetzende Regelungen enthält. Das ist hier nicht der Fall.

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag 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 nicht der Fall.

Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt ist. Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrages: Der Bauantrags 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 Vorhaben ist 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.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 schonendem Umgang mit Grund und Boden, indem die früher von der Raiffeisengenossenschaft genutzten Flächen für die vorgesehene neue Nutzung in Anspruch genommen wird.

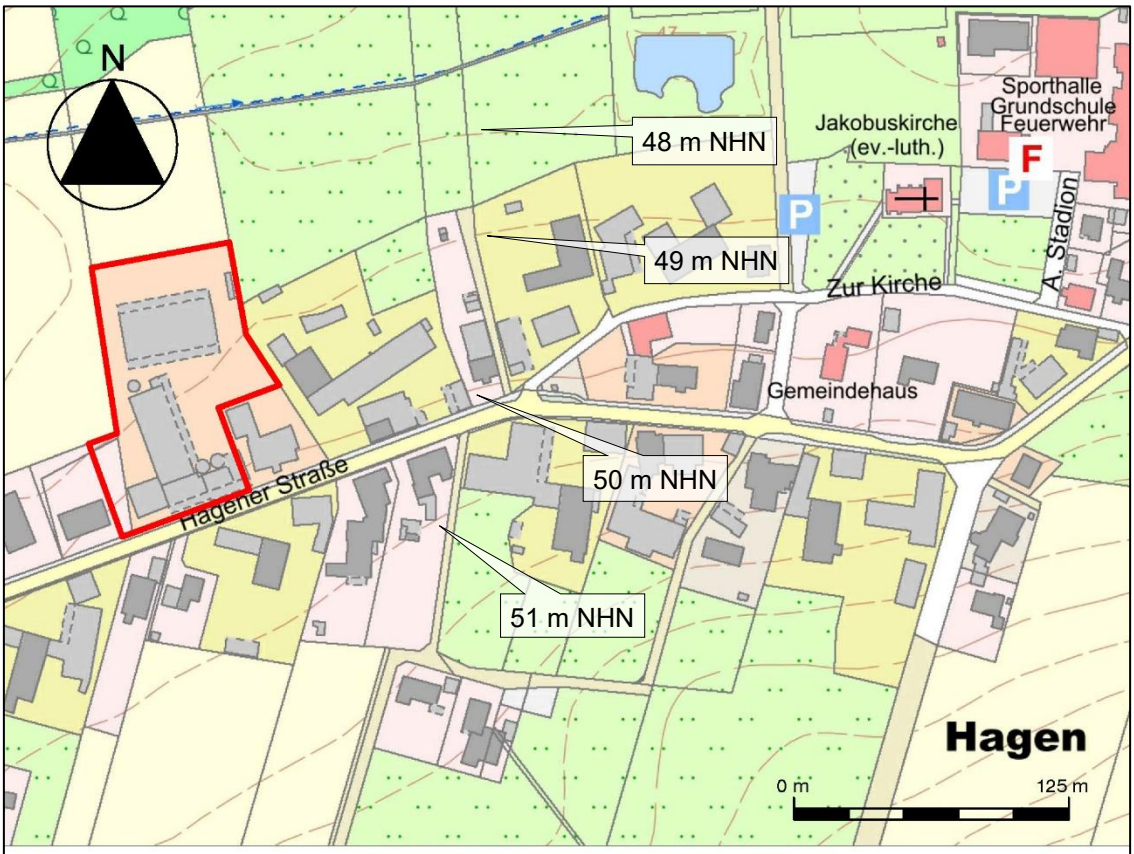
Weiterer Zweck der Planung ist die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung in der geplanten Form zu erreichen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **(= Plangebiet)** muss so abgegrenzt werden, dass seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 umfasst den bisher durch die Raiffeisen-Genossenschaft genutzten Teil des Flurstücks 17/13 sowie die Flurstücke 9/10 und 11/2, Flur 4, Gemarkung Hagen.



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

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Bei den Flächen im Plangebiet und der näheren Umgebung handelt es sich bislang um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB (Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Der Schutzanspruch der Umgebung ist einem Dorf-/ Mischgebiet zuzuordnen.

Östlich des Plangebiets grenzen die Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG - Geschäftsstelle Hagen, eine landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Hagener Straße auf deren Südseite landwirtschaftlich Hofstellen stehen, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Westlich des Geltungsbereichs schließt im südlichen Teil das Wohngrundstück Hagener Straße 48 an. Das Gebäude ist als Baudenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz

(NDSchG) ausgewiesen ist (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG; Objekt Nr. 324 lt. Denkmalatlas Niedersachen). Weiter nach Norden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Nördlich grenzt eine Streuobstwiese an, die als Maßnahme zum Ausgleich im Kontext eines anderen Bauleitplanverfahrens hergestellt wurde und zu erhalten ist.

Insgesamt handelt es sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten um eine typisch dörfliche Gemengelange von Wohnen, Landwirtschaft, gewerblicher Nutzung und angrenzender freier Landschaft.

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

Abb. 4: Plangebiet (rote Umrandung) und Umgebung (Luftbild: April 2022)

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind aufgrund des Schutzanspruchs der Umgebung als Dorfgebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Wohnhauses am Westrand des Plangebiets wurde aufgrund der Nähe zur geplanten Anlieferung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Nachteilige Auswirkungen können aufgrund der Ausgestaltung des Vorhabens vermieden werden.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist wie alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Um dies zu gewährleisten, wird derzeit die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 45. Änderung wird an die Ziele der Raumordnung angepasst, die

sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) ergeben. Darüber hinaus gehende Ziele bestehen für diesen Bebauungsplan nur für die geplante Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.230 m², da die 45. Änderung des Flächennutzungsplans die zulässige Verkaufsfläche nicht festlegen kann.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt ist 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 Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führen, das Einzugsgebiet den festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse (Stand 17.12.2024) im Auftrag des Vorhabenträgers vorgelegt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt (vgl. (GMA 2024, S. 28)[5]:.

„Für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsflächen periodische Sortimente sind, und die außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verwirklicht werden sollen, ist Satz 2.3 Ziffer 10, LROP (2017) maßgeblich.

Hierzu ist zu untersuchen, ob

- *der Standort im RROP als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt ist,*
- *das Abstimmungsgebot gem. Ziffer 07 und das Beeinträchtigungsverbot gem. Ziffer 08 eingehalten werden,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

Die Ergebnisse des Gutachtens lauten zusammengefasst:

- Der Stadtteil Hagen ist im RROP als ist Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in der Region Hannover festgelegt.
- Da das Vorhaben kein gemeindeübergreifendes Einzugsgebiet erschließt, sind bezüglich der interkommunalen Abstimmung i .S. d § 2 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Restriktionen erkennbar.
- Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.
- Der Änderungsbereich befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnbebauung und liegt als Teil der Hauptstraße unmittelbar westlich des historischen Ortskerns von Hagen.

[5] Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2024: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hagen, Neustadt a. Rbge., Gutachten im Auftrag von Projektentwicklung Rainer Gloy e. K., Beverstedt; Hamburg, 17.12.2024.

- Das Einzugsgebiet des zu versorgenden Bereichs i. S. des RROP wird bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten.

Fazit der raumordnerischen Bewertung

„*Durch das Vorhaben werden die Vorgaben des Satzes 2.3 Ziffer 10, LROP (2017) eingehalten, somit ist es außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. zulässig, solange der Anteil der aperiodischen Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche bei unter 10 % liegt*“ (GMA 2024, S. 29).

Die Region hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die o. g. Anforderungen an die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten an Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nach LROP und RROP 2016 anhand der Auswirkungsanalyse nachvollziehbar erfüllt sind.

Die Stadt geht daher davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 514 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellt (vgl. Abb. 5). Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ für ein Projekt eines großflächigen Einzelhandels können aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

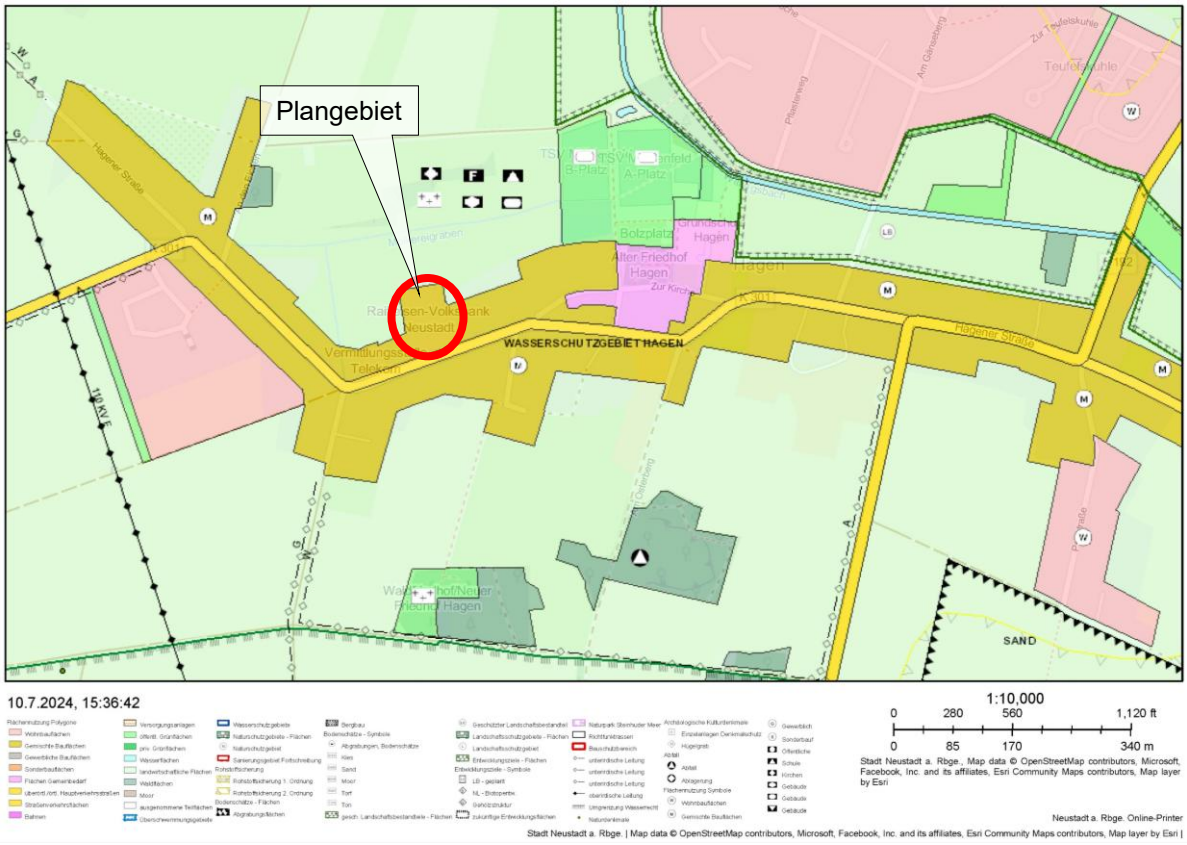
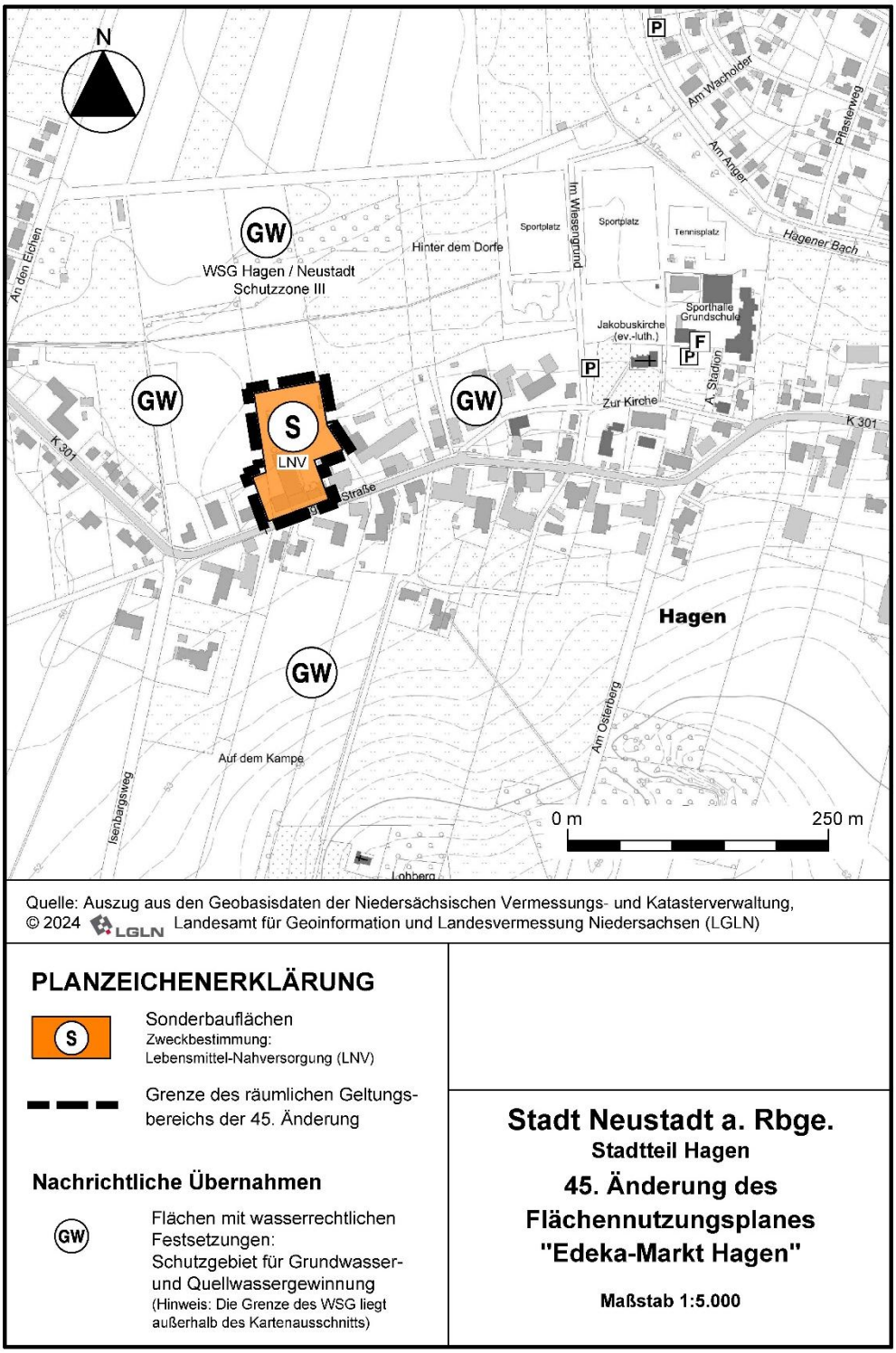


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. vor der 45. Änderung[6]

[6] https://hannit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5df309e6ba414091ae1e311822f8db4f; Zugriff am 11.02.2025.

Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit die 45. Änderung ihres Flächennutzungsplans durch (vgl. Abb. 6). Mit ihr werden die Darstellungen so geändert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

S — Sonderbauflächen
Zweckbestimmung:
Lebensmittel-Nahversorgung (LNV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 45. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen

GW — Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:
Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung
(Hinweis: Die Grenze des WSG liegt außerhalb des Kartenausschnitts)

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen
45. Änderung des Flächennutzungsplanes "Edeka-Markt Hagen"
Maßstab 1:5.000

Abb. 6: 45. Änderung des Flächennutzungsplans Stand 03/2026

7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 01. Juni 2023 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2023/086).

Das Konzept weist das Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Auenland als zentrale Versorgungsbereiche aus, außerdem drei Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (gem. RROP), vier Nahversorgungslagen und einen regional bedeutsamen Fachmarktstandort.

Einer dieser Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist der Stadtteil Hagen. Der Standort soll Versorgungsfunktionen insbesondere für Hagen, Bevensen, Borstel, Dudensen, Eilvese, Laderholz und Nöpke übernehmen.

Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Entwicklung des Einzelhandels.

8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 offensichtlich nicht der Fall.

Der Stadtteil Hagen liegt inmitten des Stadtgebiets von Neustadt a. Rbge. Der Einzugsbereich des Nahversorgers umfasst nur Flächen im Stadtgebiet, so dass sich aufgrund der räumlichen Lage kein Abstimmungserfordernis ergibt.

II. Rahmenbedingungen

1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hagen auf der Nordseite der Hagener Straße (K 301). Es umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nördlicher Richtung. Die höchste Stelle an der Hagener Straße liegt auf einer Höhe von etwa 50,5 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand des Plangebiet auf etwa 48,5 m NHN (vgl. Abb. 3, S. 6).

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Aufgrund der Topografie entwässert oberflächlich abfließendes Regenwasser nach Norden zum Molkereigraben, der zunächst in das Regenrückhaltebecken (RRB) an der Straße „Im Wiesengrund“ fließt. Von dort wird das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal in den Hagener Bach abgeleitet.

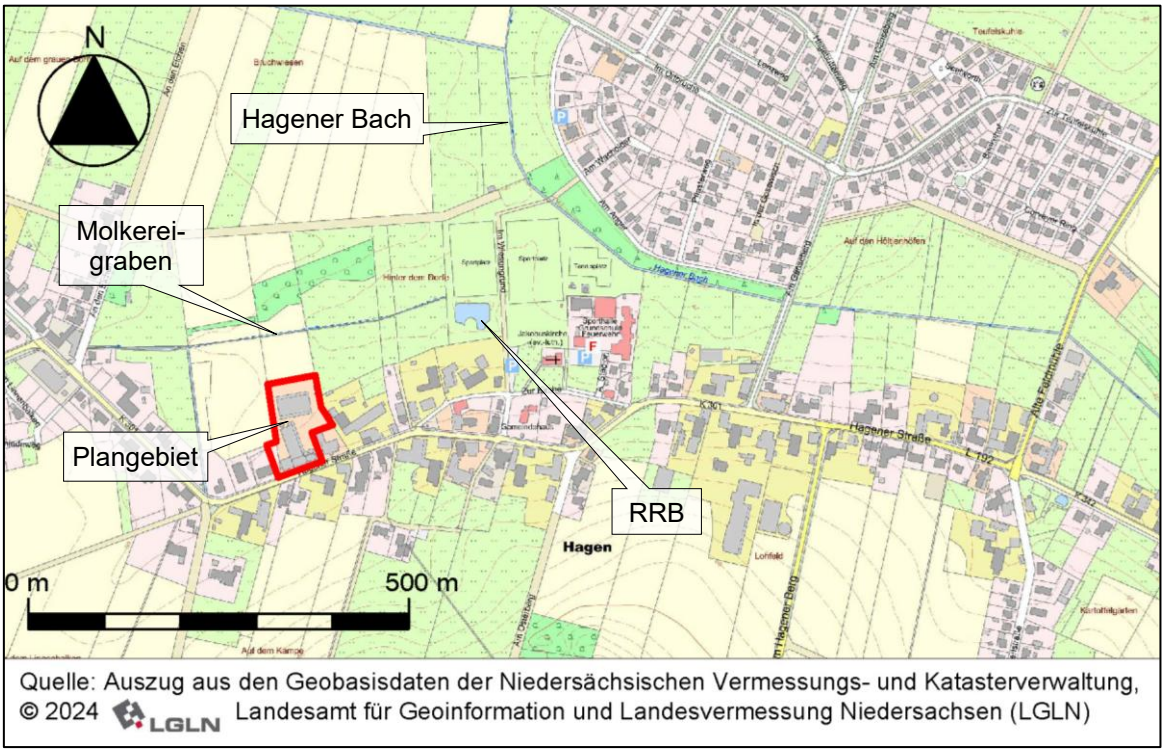


Abb. 7: Gräben und Gewässer in der Umgebung des Plangebiets

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Grundstück bereits an den Regen- und Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße angeschlossen.

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst den bereits baulich genutzten Teil des Flurstück 17/13 (Hagener Straße 46) sowie die Flurstücke 9/10 und 11/2 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,76 ha. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

3. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser und Altlasten

Die Bodenverhältnisse interessieren über die Betrachtung des Bodens als Schutzgut im Rahmen der Umweltprüfung hinaus (vgl. Umweltbericht), unter den Gesichtspunkten der Tragfähigkeit

für eine Bebauung und der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

Die Flächen des Plangebiet sind seit langem zu rd. 85% baulich genutzt und versiegelt.

Der NIBIS® Kartenserver weist für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Altablagerungen oder Altlastenrisiken aus.

Aufgrund der bisherigen Nutzung wird das Grundstück im Altlastenkataster der Region Hannover als „Altstandort oder potenzieller Altstandort“ wegen Tanks für Flüssigdünger/ Altölbehälter geführt (Objekt 20140408081189896(351)351! Code 25301151400063).

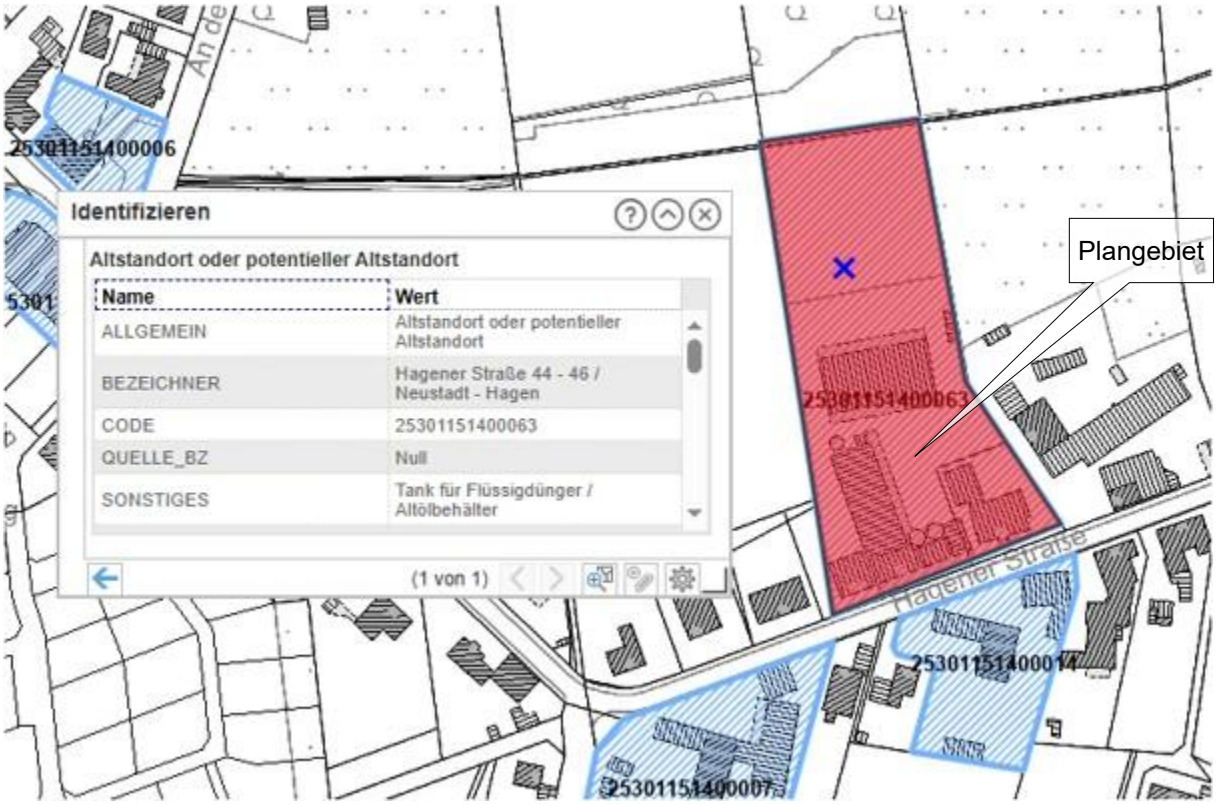


Abb. 8: Altstandort oder potentieller Altstandort
(Auszug aus dem ReGEO der Region Hannover)

Um das Risiko lokaler Altlasten auszuschließen, die ggf. durch die bisherigen Flächennutzungen verursacht worden sind, wurde die Thematik im Rahmen von Bodengutachten untersucht[7].

Im Fokus der Untersuchung standen außerdem die Sickerfähigkeit des Bodens, um zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet in Betracht kommt, sowie die Tragfähigkeit der Böden.

Die Gutachten kommen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen bis zur max. Aufschlusstiefe von ca. 5,0 m unter GOK nicht bzw. nur in Form örtlicher Vernässungen angetroffen. Dabei handelt es sich um aufgestautes Sicker- und Schichtwasser (**Stauwasser**), welches in bzw. nach

[7] OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG 2024: **Orientierende Bodenuntersuchung** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7039. Greven, 04.10.2024 und **Gutachterliche Stellungnahme** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7037. Greven, 04.11.2024.

niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen nur stark zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert. Nach anhaltenden, starken Niederschlägen kann sich das Stauwasser örtlich auch bis zur Geländeoberkante anstauen und dort zu vorübergehenden Vernässungen führen.

Im Plangebiet treten im oberen Profilabschnitt örtlich humose Auffüllungen auf, die nicht ausreichend **tragfähig** und daher im Bereich von Bebauungen vollständig auszuheben und abzufahren sind. Die darunter anstehenden Schichten sind nach Art und Belastung des Bauwerks grundsätzlich als ausreichend tragfähig zu bewerten. Je nach Bauvorhaben und konkret vorfindlichen Verhältnissen werden bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Da nach dem Bodengutachten bis in eine Tiefe von 5 m unter Oberkante Gelände kein Grundwasser angetroffen wurde, geht die Stadt davon aus, dass eine vorübergehende oder dauerhafte Grundwasserhaltung nicht erforderlich werden.

Eine vollständige **Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers** im Plangebiet ist aufgrund der ermittelten Sickerfähigkeit der Böden und der oben beschriebenen temporären Stauwasserbildung nicht möglich. Wird das Ziel der vollständigen Tiefenversickerung im Plangebiet weiterverfolgt, wird empfohlen, dies über tief in den Untergrund reichende Schachtversickerungsanlagen oder über Rigolen-Versickerungsanlagen, bei denen unterhalb der Rigolen zuvor die nicht ausreichend durchlässigen Böden durch gut durchlässige Böden ausgetauscht wurden, zu verfolgen. Auf die Option der Versickerung über eine „Teilversickerungsanlage“ im Sinne einer Regenrückhaltung mit Anschluss an eine Vorflut wird hingewiesen[8].

Hinweise auf lokale Altlasten wurden bei den chemischen Analysen nicht festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bodenproben handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“. Ggf. anfallendes Aushubmaterial kann einer geeigneten stofflichen Verwertung zugeführt werden (als Baustoff oder für bodenähnliche Anwendungen)[9].

Ergänzend wurden lokale Kenntnisse zu einem vermeintlichen Unfall im Umgang mit Flüssigdüngern vor rd. 25 – 30 Jahren abgefragt. Demnach wurden die damals betroffenen Bodenmassen vollständig ausgekoffert und sachgerecht entsorgt.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Landhandels in Hagen, das bis zur Nutzungsaufgabe Mitte 2023 von der Firma AGRAVIS Niedersachsen-Süd GmbH als Lager- und Verkaufsstätte für landwirtschaftliche Produkte genutzt (Agrarhandel) wurde. Vom ehemaligen Raiffeisenmarkt sind derzeit nur noch das Gebäude parallel zur Hagener Straße, das ehemals als Lager und für Verkaufsräume genutzt worden ist mit dem westlich anschließenden Büro- und Wohngebäude, sowie die Siloanlagen vorhanden (vgl. Abb. 9, S. 15). Die im Norden und mittig gelegenen Hallen, die im Luftbild von 2022 noch dargestellt sind, wurden inzwischen abgetragen[10]. Eine Nutzung des verbliebenen Gebäudebestandes durch den geplanten Einzelhandels-Markt kommt aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude und der Nutzungsanforderungen nicht in Frage.

---

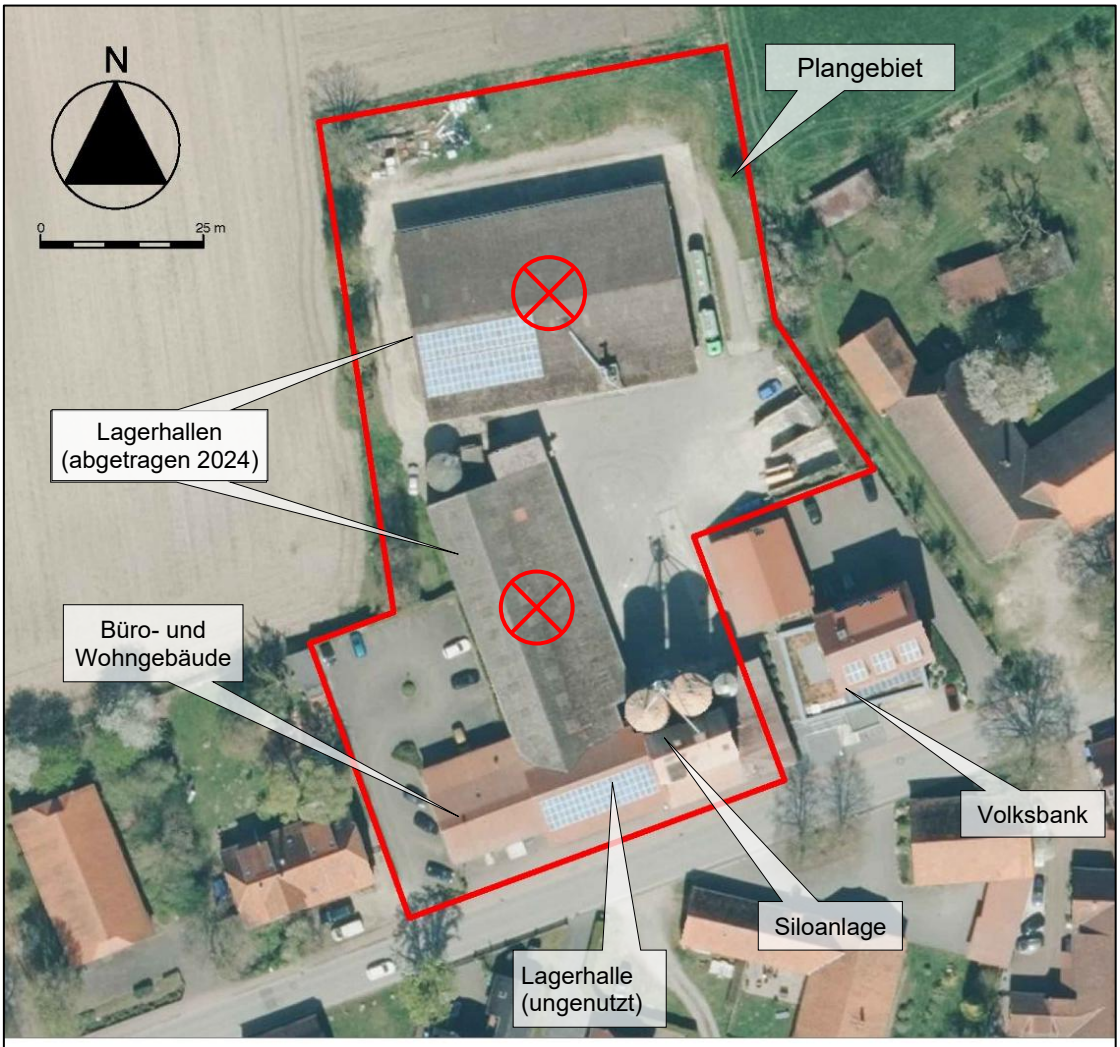
[8] Weitere Ausführungen zu den technischen Anforderungen und zur Ausführung finden sich im Gutachten der OWS GmbH.

[9] Die Gutachter weisen darauf hin, dass im Rahmen der Aushubarbeiten Bodenarten angetroffen werden können, die von den analysierten abweichen, weil im Plangebiet Auffüllungen vorkommen können, die häufig inhomogen zusammengesetzt sind und bei erneuter Untersuchung entsprechend abweichende Ergebnisse in der Analytik erbringen.

[10] Der Abriss der Gebäude wurde von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen.

Die Flächen des Plangebietes sind seit langem bebaut und wurden gewerblich genutzt. Aufgrund der Anforderungen des Landhandels sind auch die nicht bebauten Flächen als Lagerplätze und Zufahrten fast vollständig versiegelt. Die Versiegelung umfasst rd. 6.400 m², das entspricht rd. 85 % des Plangebiets.

Lediglich rd. 15% der Fläche des Plangebiets sind sogenanntes „Abstandsgrün“ zu den Nachbargrundstücken. Die Flächen werden ebenfalls z. T. als Lagerfläche genutzt. Auf den Flächen zu den Nachbargrundstücken stehen etwa 10 Bäume, vorwiegend Birken, Walnuss (vgl. Abb. 13, Seite 17 und Abb. 18, Seite 32).



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

Abb. 9: Nutzung und Bebauung des Plangebietes (Luftbild, Stand April 2022)

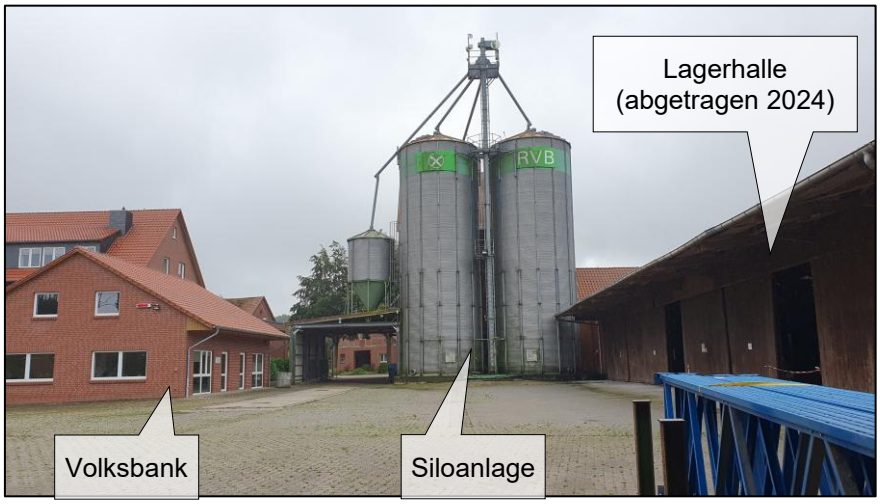


Abb. 10: Lagerhalle (abgetragen) und Siloanlage im südlichen Bereich des Plangebietes (von Norden, eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Abb. 11: Lagergebäude (bereits abgetragen) und Wirtschaftsflächen im Plangebiet; rechts das Gebäude der Raiffeisen-Volksbank (eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Abb. 12: Versiegelte Flächen am Nordrand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Abb. 13: Baumbestand und „Abstandsgrün“ an den Grenzen des Plangebietes
(eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Am nördlichen Rand des Plangebietes und an den Grenzen im Osten und Westen stehen einzelne Büsche und Bäume, die in unterschiedlichem Zustand sind (vgl. Abb. 13).

5. Denkmale nach dem NDSchG

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG mit der Adresse Hagener Str. 48 (vgl. Kartenausschnitt, Abb. 14, S. 17).

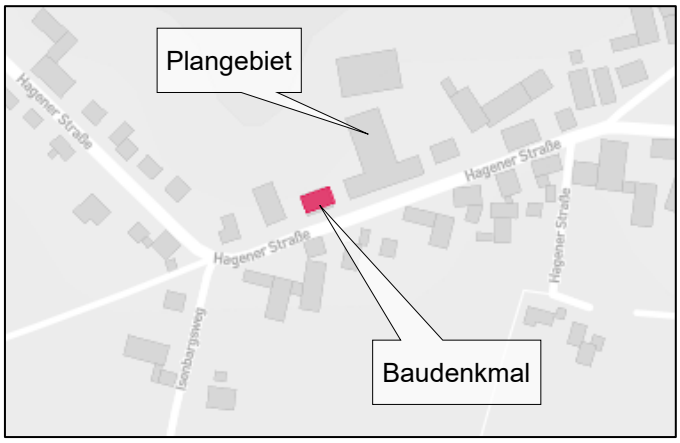


Abb. 14: Lage des Baudenkmals westlich des Plangebiets
(Objekt-Nr. 324; Denkmalatlas Niedersachsen, denkmal.viewer Niedersachsen, 17.7.2024)

Es handelt sich nach Angaben des Denkmalatlas Niedersachsen um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1914, ein eingeschossiges traufständiges Querdielenhaus in Ziegelbauweise unter Krüppelwalmdach, Wohnteil mit Zwerchgiebel, Stichbogenfenstern und Ziegelziersetzungen.

Abb. 15: Baudenkmal Hagener Straße 48 von Osten, links: Gebäude, rechts: Garten
(eigene Aufnahmen, Juni 2024)

Die Aufnahmen in Abb. 15, S. 18 zeigen, dass das Gebäude mit einem sehr geringen Abstand zur Flurstücks- und Grundstückgrenze errichtet worden ist. Unmittelbar angrenzend innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine gepflasterte Zufahrt zu den ehemaligen Parkplätzen des Landhandels.

Auf der Ostseite zum Plangebiet hin befinden sich in der Fassade nur wenige und kleinflächige Fenster- und Türöffnungen.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Kap. I.3 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP))

Die Anforderungen an das Vorhaben, dessen Zulässigkeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird, ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Kap. III.2. bis III.5), aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies ergibt sich aus § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Mit § 8 der textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dies verdeutlicht.

Die Beschreibung der geplanten Nutzungen, deren Zulässigkeit durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird, ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Er besteht aus

- Teil A.: Planzeichnungen (Lageplan, Gebäudeschnitte und -ansichten, Werbeanlagen)
- Teil B.: Text

Das geplante Vorhaben ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Vollgeschoss, mit nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche und Öffnungszeiten Mo. – Sa. 6:30 – 21:30 Uhr. Ergänzend ist ein Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche und Café vorgesehen.

Durch den neuen Lebensmittelmarkt werden rd. 29 % der Flächen des VEP versiegelt. Das entspricht einer GRZ von 0,29. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem Bestand eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,85 festgesetzt.

Das Vorhaben wird über zwei Zufahrten von der Hagener Straße (K 301) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch Privatwege, die sich aus dem VEP ergeben und die als Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. für die Anlieferung dienen. Insgesamt sind 99 Pkw-Stellplätze geplant, wovon 23 Stellplätze für die Kundschaft der Raiffeisen-Volksbank Neustadt a. Rbge. e.G. vorgesehen werden. Drei der Stellplätze werden als Behindertenstellplätze ausgewiesen, 2 Stellplätze sind für E-Mobilität vorgesehen. Für den Fahrradverkehr werden 12 Fahrradbügel und zusätzlich 2 Bügel für Lastenräder aufgestellt.

Das Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken am Nordostrand des Plangebiets gesammelt und von dort gedrosselt in den Graben nördlich des Plangebiets abgeleitet.

Die Schutzwasserbeseitigung erfolgt über den Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße.

Auf die Errichtung von Solarenergieanlagen über den Parkplatzflächen wird verzichtet. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 11.11.2025 den Nachweis erbracht, dass die Installation von Solarenergieanlagen über den Parkplatzflächen wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Damit entfällt gem. § 32a Abs. 4 Nr. 3 die Pflicht zur Installation.

Der Vorhabenträger wird zur Nutzung erneuerbarer Energien die Dachfläche unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung bestücken. Können die geplanten 1.230 m² Modulfläche nicht vollständig auf dem Dach umgesetzt werden, können sie ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Flächen im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb des SO sind großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) zugelassen. Entsprechend den Zielen der Raumordnung werden Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Ergänzend werden Backshops mit Caféfnutzung mit insgesamt nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,33 festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Stellplätze und Zufahrten wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen. Das entspricht bei vollständiger Ausnutzung der bestehenden Versiegelung im Plangebiet und lässt geringfügige Erweiterungen gegenüber dem geplanten Vorhaben zu.

Für den geplanten Nahversorger genügt die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß. Um die Bezugsebene der im VEP eingetragenen Gebäudehöhe klar zu definieren, wird die Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 6 bis 8 m über Bezugsebene festgesetzt. Für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen um max. 2 bzw. 1,5 m zugelassen.

Da der geplante Baukörper länger als 50 m werden kann, wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Regeln oder offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge gelten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die geplante Kubatur des Gebäudes auch in der Grundfläche abgebildet wird. Um sicherzustellen, dass keine erheblichen Abweichungen davon möglich sind, darf die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m unterschritten werden.

4. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Hagener Straße (K 301). Festsetzungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich. Diese ergibt sich aus dem VEP.

Im südlichen Teil des Plangebiets werden die geplanten Stellplätze mit ihren Zufahrten auf der Grundlage des VEP als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Um die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen freizuhalten, werden außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nicht zugelassen.

5. Fläche für die Wasserwirtschaft

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, wird am Ostrand des Plangebiets eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Hier soll das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in den Graben nördlich des Plangebiets abgeleitet werden. Da es sich um eine dem geplanten Vorhaben zuzuordnende Anlage handelt, wird die Fläche für die Wasserwirtschaft überlagernd mit dem „Sonstigen Sondergebiet“ festgesetzt.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Die in den Randbereichen vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Insgesamt können drei Birken am Westrand des Plangebiets erhalten werden. Eine Birke am Westrand ist bereits abgängig. Eine Eiche, eine Esche, ein Walnussbaum und eine Birke am Westrand des Plangebiets können aufgrund der dort geplanten Stellplätze bzw. des geplanten Gebäudes nicht erhalten werden. Der Walnussbaum und die Traubenkirsche am Ostrand des Plangebiets sind aufgrund der Herstellung des Regenrückhaltebeckens nicht zu erhalten.

Vor der Fällung von Bäumen sind die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten.

In der Planzeichnung ist in der Südwestecke die Anpflanzung eines Laubbaums festgesetzt. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass weitere 21 Laubbäume im Plangebiet anzupflanzen sind. Die Anpflanzung ist in Anlehnung an die im VEP vorgesehenen Baumstandorte vorzunehmen. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung der Planung gewahrt.

7. Erneuerbare Energien

Nach § 32a der NBauO ist die Installation von „PV-Carports“ über geeigneten Einstellplätzen auf Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen vorgesehen. Ein Nachweis der Unwirtschaftlichkeit nach § 32a Abs. 4 Nr. 3 NBauO des Vorhabenträgers vom 11.11.2025 gibt wieder, dass der Bau und Betrieb von „PV-Carports“ über den Einstellplätzen am konkreten Standort wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Aus der Sicht der Stadt ist darüber hinaus im vorliegenden Fall aufgrund der innerörtlichen, historischen Ortslage, der Begrünung der Parkplätze und den Belangen des Ortsbildes der Vorrang vor der Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über den Parkplätzen einzuräumen.

Dies wird teilweise kompensiert, indem auf der Dachfläche mehr Solarenergieanlagen installiert werden als die gem. § 32a Abs. 2 NBauO geforderten 50 %. Insgesamt sind mindestens 1.230 m² Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dachflächen zu installieren. Das wird durch textliche Festsetzung gesichert. Um einen größeren Handlungsspiel bei der Durchführung der Planung zu erreichen, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen. Wenn aufgrund technischer und / oder statischer Zwänge eine Umsetzung nicht komplett auf der Dachfläche möglich sein sollte, können die nicht auf der Dachfläche umsetzbaren Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung ausnahmsweise an anderer Stelle innerhalb des SO realisiert werden. Dies kann auch in Form einer senkrechten Montage erfolgen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei der Durchführung der Planung sind die Regelungen der Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets „Hagen / Neustadt“ vom 10.09.1991 zu beachten. Inwieweit die Errichtung des geplanten Nahversorgers genehmigungspflichtig nach § 2 Abs. 4 der Verordnung ist, entscheidet die untere Wasserbehörde der Region Hannover.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Durchführung des Bebauungsplans / Städtebauliche Verträge

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert den Abschluss eines Durchführungsvertrages der zu folgenden Punkten Aussagen trifft:

- Durchführung des Vorhabens und der Anpflanzungen im Bereich des VEP,
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens keine erkennbaren Kosten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde in den Abschnitten und III.4. (S 20) erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Region Hannover hat im Planverfahren eine Verkehrsuntersuchung zur äußeren Verkehrserschließung vorgeschlagen. Dies ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich: 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 (vgl. Abschnitt I.1.). Für den Standort Hagener Straße 35 wurde eine Verkehrsuntersuchung[11] erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau des Marktes an diesem Standort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht 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.

b) Ver- und Entsorgung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sowie der Schmutzwasser- und Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Hagen berücksichtigt.

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.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße. Ob dies im Freigefälle möglich ist, wird im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt.

---

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

Die Oberflächenentwässerung soll aufgrund der Untergrundverhältnisse über eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet mit gedrosselter Ableitung in den Graben nördlich des Plangebiets erfolgen. Dazu wird eine Rückhaltefläche in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat auf Antrag im Plangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt[12]. Danach wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht „kein Handlungsbedarf". Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu verständigen.

2. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der Planung werden die öffentlichen „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. a) BauGB). Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für den Stadtteil Hagen und die umliegenden Stadtteile verbessert. Das ist ein wesentlicher Zweck der Planung.

3. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Bereitstellung eines Grundstücks für die Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes fördert außerdem wirtschaftliche Belange sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Vorhabenträger hat daher die aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung entstehenden Geräuschimmissionen gutachterlich untersuchen lassen[13].

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und einer „ergänzenden Stellungnahme" [14] geht die Stadt davon aus, dass durch das geplante Vorhaben aufgrund der Einschränkung der Betriebszeiten und dem Verzicht auf eine Warenanlieferung in der Nachtzeit bei der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm entstehen.

In der „ergänzenden Stellungnahme" wurde eine Änderung der Planung im Bereich der Ladezone beurteilt. Abweichend vom ursprünglichen Gutachten wurde darin der Verzicht auf eine Einhausung der Anlieferungszone untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verzicht auf die seitliche Einhausung nur einen minimalen, nicht wahrnehmbaren bzw. nicht messbaren Einfluss auf die Rechenergebnisse hat. Auf die Errichtung einer Einhausung wird daher verzichtet.

---

[12] Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst 2025: Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG am Projekt / Lageort: Neustadt am Rübenberge - Hagen, Hagener Straße 46; 01.10.2025.
[13] Schalltechnisches Gutachten 18187/II vom 10.01.2025, Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen
[14] Ergänzende Stellungnahme Ladezone vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (MI) können bei der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Stadtteil Hagen ist „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“. Damit soll auch außerhalb der zentralen Orte eine verbrauchernahe und qualtitätvolle Nahversorgung gewährleistet werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen für die Sicherung der Nahversorgung bereitgestellt. Das hält die Bewohner im Ort und sichert ihre Versorgung.

6. Denkmalschutz

Im Rahmen der Planung und der Abwägung gilt es einen Ausgleich zwischen dem Erscheinungsbild des Baudenkmals westlich des Plangebiets und seinem Wert sowie der nachhaltigen Nutzung der Flächen des Plangebietes zu erreichen.

Das wird durch die geplante Anpflanzung eines Baumes im Südwesten des Plangebiets und die im VEP dargestellte Gestaltung des Edeka-Marktes erreicht.

VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

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

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46 im Stadtteil Hagen.

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 schonendem 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.

Das Plangebiet erweist sich unter Gesichtspunkten der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für die neue Nutzung als nahezu ideal. Die Flächen sind seit langem bebaut und bereits fast vollständig versiegelt (ca. 85 %). Für die noch existierenden Gebäude und Anlagen findet sich keine tragfähige Nachnutzung. Die vorhandenen Gebäude und ihr Zustand lassen zwar keine Integration eines Verbrauchermarktes zu, die bereits überwiegend versiegelten Flächen können aber für den erforderlichen Ersatzneubau des Edeka-Marktes „recycelt“ werden. Damit werden bisher nicht versiegelte und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich erhalten.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Zur Abschätzung von Art und Umfang der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird die bestehende Nutzung im Plangebiet der

geplanten Nutzung aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP gegenübergestellt.

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 vorbereiteten Nutzung lassen sich untergliedern in **bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen**.

Baubedingte Wirkungen treten temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Bodens sind aufgrund der nahezu flächendeckenden Vorbelastungen zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung des Bodens für Gebäude und Nebenlagen. Da auf den Flächen im Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung realisiert ist und die bestehende Versiegelung von rd. 85 % der Bodenflächen der max. zulässigen, geplanten Versiegelung entspricht, ergeben sich keine negativen anlagebedingten Umweltauswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen werden durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Verbrauchermarktes ausgelöst. Wie die anlagebedingten Wirkungen sind sie fortdauernd wirksam. Dies sind im Wesentlichen Lärm und Erschütterungen, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Anliefer- und Kundenverkehr.

Die betriebsbedingten Wirkungen, welche dem geplanten Verbrauchermarkt zuzurechnen sind, sind mit den bisher vorhandenen Umweltauswirkungen zu vergleichen, die im Rahmen des bestimmungsgemäßen Betriebs der Raiffeisen-Genossenschaft zulässig und vorhanden waren.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die für die Planaufstellung selbst bedeutsamen Ziele zu benennen.

Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung werden die Vorschriften des BauGB zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a zu Grunde gelegt. Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen auf gesetzlich geschützte Tiere/ Tierarten finden die Regelungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

Im Plangebiet entsteht mit dem Lebensmittelmarkt eine emittierende Nutzung. Bezogen auf die entstehenden Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden. Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

b) Raumordnung

Im RROP der Region Hannover sind für das Plangebiet keine umweltbezogenen Ziele festgelegt, da die Flächen seit vielen Jahren zum Siedlungsgebiet gehören und bebaut sind.

c) Fachpläne

Im **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)** ist das Plangebiet wegen der bereits bestehenden Bebauung als „Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der LRP enthält daher keine Bewertungen der Schutzgutausprägungen für das Plangebiet und auch keine Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Andere Ziele aus Fachplänen des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 von Relevanz sind.

4. Auswirkungen auf Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft / FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Der Kartenausschnitt in Abb. 16, S. 28 zeigt, dass das Plangebiet innerhalb der Flächen des Naturparks Steinhuder Meer liegt.

Weitere Schutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets gibt es nicht. Umweltauswirkungen auf die weiter entfernt liegenden Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

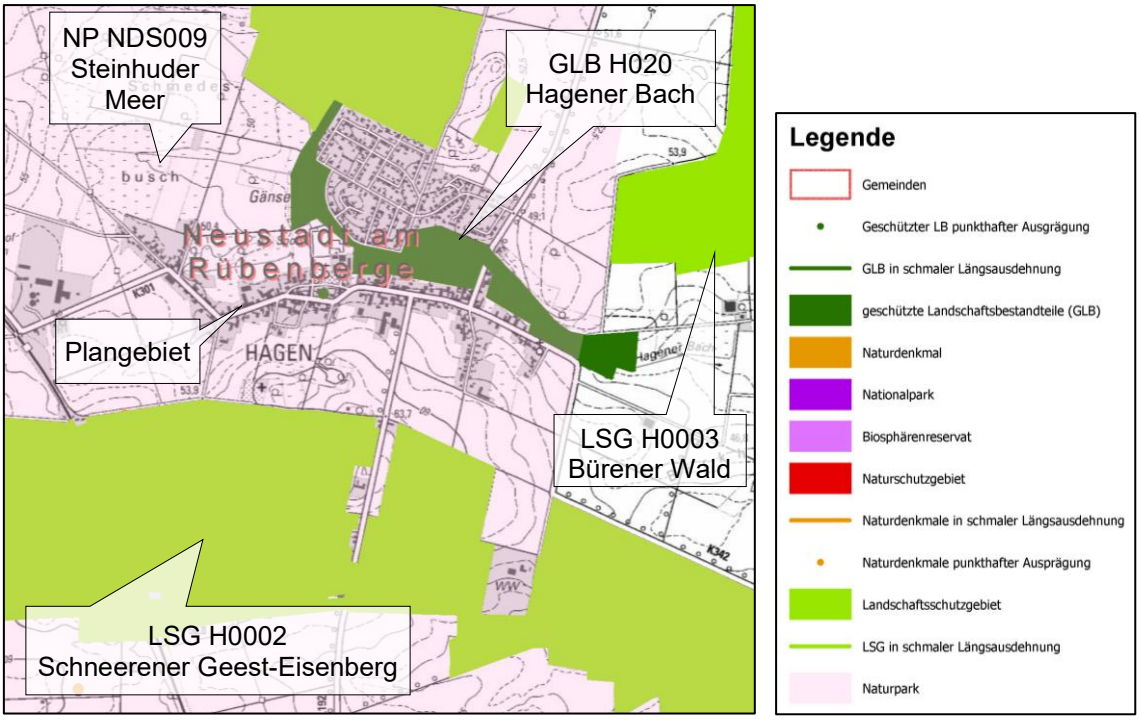


Abb. 16: Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024)

Der Kartenausschnitt in Abb. 17, S. 29, der einen Teil der Flächen des Naturparkes Steinhuder Meer zeigt, verdeutlicht, dass bei Umsetzung der Planung als Nachnutzung einer bereits

gewerblich genutzten innerörtlichen Fläche die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Naturparks nicht beeinträchtigen werden. Die Fläche des Plangebiets liegt zudem am nordöstlichen Rand des Naturparks und ist im Vergleich zur Naturparkfläche sehr klein.

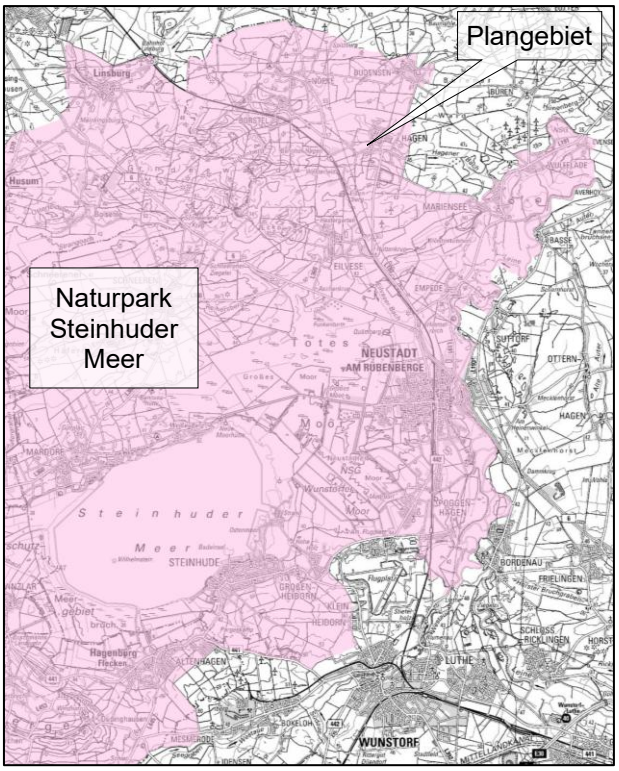


Abb. 17: Lage des Plangebietes im Naturpark Steinhuder Meer
(Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024)

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigende Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern gem. der Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 behandelt.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung erläutert.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern gem. der Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte **Schutzgut Fläche** wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung.

Da das Plangebiet seit langer Zeit bebaut und fast vollständig versiegelt ist (rd. 85 %), wird mit wesentlichen Umweltauswirkungen nicht gerechnet.

1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld relevant. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern die vorsorgende Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Für die Beurteilung der Lärmemissionen des geplanten Vorhabens wird auf das schalltechnische Gutachten zurückgegriffen [15].

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Hagen. Es war bislang durch den Betrieb der Raiffeisen-Genossenschaft geprägt. Auf allen Seiten, mit Ausnahme der Nordseite schließen sich Nutzungen an, auch schutzbedürftigen Nutzungen / Wohnnutzungen.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der bisher bereits vorhandenen Nutzung als Raiffeisengenossenschaft ist mit wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen.

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und einer „ergänzenden Stellungnahme“ [16] geht die Stadt davon aus, dass durch das geplante Vorhaben aufgrund der Einschränkung der Betriebszeiten und dem Verzicht auf eine Warenanlieferung in der Nachtzeit bei der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm entstehen. In der „ergänzenden Stellungnahme“ wurde eine Änderung der Planung im Bereich der Ladezone beurteilt. Abweichend vom ursprünglichen Gutachten wurde darin der Verzicht auf eine Einhausung der Anlieferungszone untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verzicht auf die seitliche Einhausung nur einen minimalen, nicht wahrnehmbaren bzw. nicht messbaren Einfluss auf die Rechenergebnisse hat. Auf die Errichtung einer Einhausung wird daher verzichtet.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (MI) können bei der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

---

[15] Schalltechnisches Gutachten 18187/II vom 10.01.2025, Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen
[16] Ergänzende Stellungnahme Ladezone vom 28.10.2025, Bonk - Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

a) Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch eine Luftbildauswertung und einer Überprüfung der Biotoptypen im Gelände anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008)[17] unter Einbeziehung des einschlägigen Biotop- und Lebensraumkatalogs[18].

Das Grundstück ist zu rd. 85 % versiegelt und bebaut. Grünflächen sind lediglich als sogenanntes „Abstandsgrün“ auf den nicht bebaubaren Grenzabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vorhanden. Da sie bisher zudem teilweise als Abstellplätze und für Ablagerungen genutzt worden sind, weisen sie eine nur geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf.

In den Randbereichen stehen 10 Laubbäume: 5 Birken (davon eine abgängig), Stammdurchmesser 0,3 bis 0,4 m, 2 Walnussbäume, Stammdurchmesser 0,3 m, 1 Esche, Stammdurchmesser 0,2 m, 1 Eiche, Stammdurchmesser 0,6 m und 1 Traubenkirsche, mehrstämmig. Baumhöhlen oder -spalten sind allenfalls bei der größeren Eiche in der Nordwestecke des Plangebiets möglich.

Da der bisherige Gebäude- und Anlagenbestand nicht geeignet ist für einen Verbrauchermarkt ist eine vollständige Beseitigung vor der Umsetzung der Planung vorgesehen. Zwei Lagerhallen wurden bereits abgebrochen[19]. Als bewertungsrelevante Situation sind die versiegelten Grundstücksflächen, rd. 15% Abstandsgrünflächen und der vorhandene Baumbestand heranzuziehen.

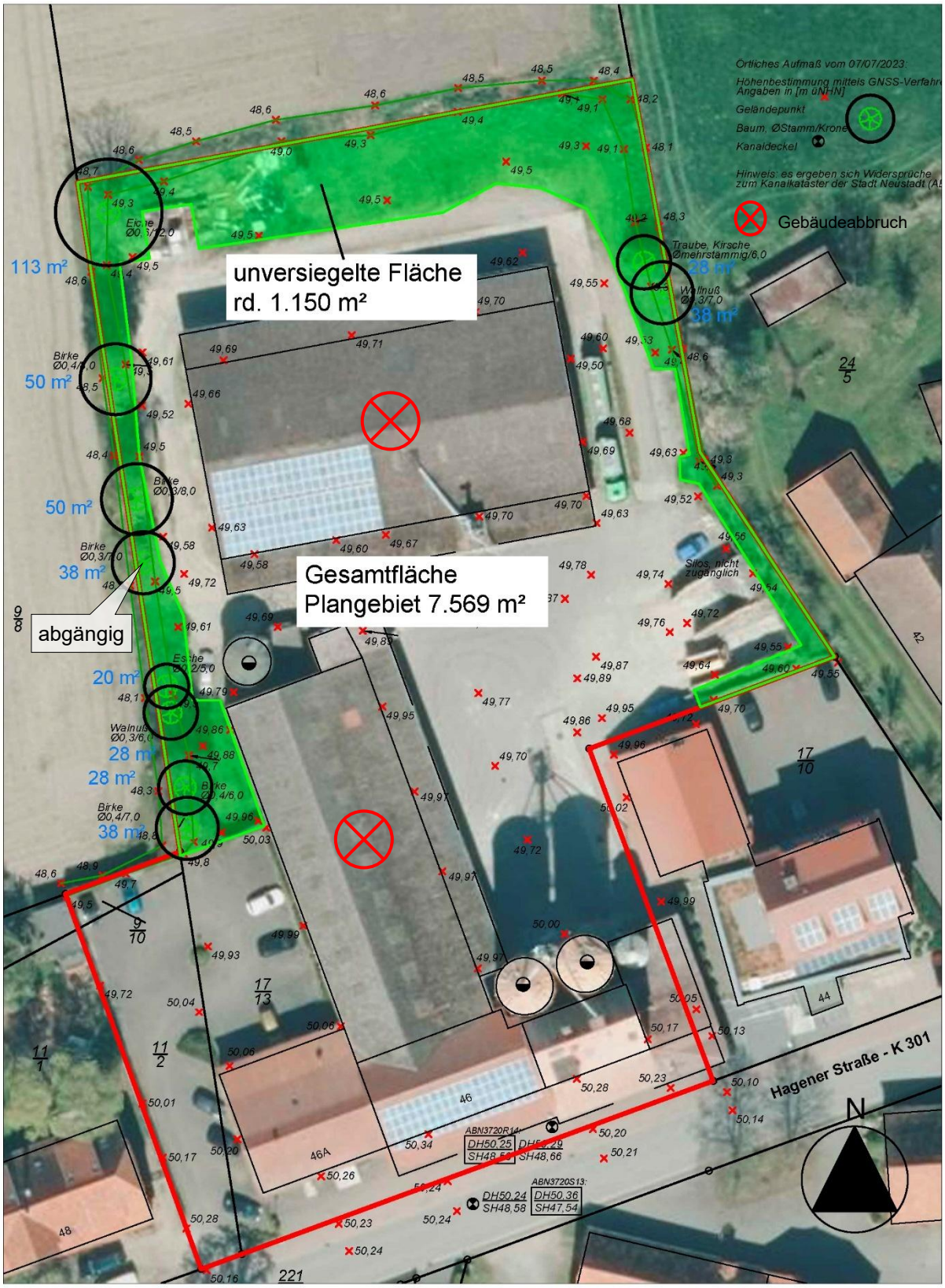
Aufgrund dieser Situation ist aktuelle Zustand des Schutzgutes als von sehr geringer Bedeutung einzustufen.

---

[17] https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf

[18] https://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden

[19] Der Abriss der Gebäude wurde von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen.



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

Abb. 18: Baumbestand und unversiegelte Flächen im Plangebiet

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Das Plangebiets ist umgeben von Straßen, dörflich geprägter Nutzung, landwirtschaftlichen Flächen und einer Ausgleichsfläche nördlich des Plangebiets, die als Streuobstwiese angelegt wurde.

b) Auswirkungsprognose

Eine Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“** ist auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu erwarten. Gegenüber der bestehenden Versiegelung wird keine weitere Versiegelung erfolgen. Für die sechs Laubbäume, die nicht erhalten werden können und die abgängige Birke, sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG sind vor Fällung der Bäume zu beachten.

Insgesamt sind 22 Bäume zur Neupflanzung und drei Bäume zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und **Boden** sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die methodische Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Die Umweltprüfung ist auf die Bewertung der Bodenfunktionen fokussiert, die in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benannt werden. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollen bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und teilweise noch mit Hallen und Siloanlagen bebaut (zu rd. 85 %). Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der fast vollständigen Überbauung und Versiegelung ist die Ausprägung der abiotischen Schutzgüter von nur geringer Bedeutung.

Die Region Hannover hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung mitgeteilt dass der Planungsbereich im Altlasten- und Verdachtsflächenverzeichnis der Region Hannover mit der Standortnummer 253.011.5.140.0063 geführt wird. Nach Angaben der Region liegen für den Planungsbereich Informationen auf den Betrieb eines Landhandels, Großhandel mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie einer Siloanlage vor. Es ist bekannt, dass im Jahr 1997 ein Austritt von ca. 27.000 L Ammonnitrat-Harnstoff-Lösung erfolgt ist. Der Belastungsbereich ist durch einen Bodenausbau teilsaniert worden. Aktuell liegen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vor, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Um das Risiko lokaler Altlasten auszuschließen, die ggf. durch die bisherigen Flächennutzungen verursacht worden sind, wurde die Thematik im Rahmen von Bodengutachten untersucht[20].

[20] OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG 2024: **Orientierende Bodenuntersuchung** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7039. Greven, 04.10.2024 und **Gutachterliche Stellungnahme** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7037. Greven, 04.11.2024.

Hinweise auf lokale Altlasten wurden bei den chemischen Analysen nicht festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bodenproben handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“. Ggf. anfallendes Aushubmaterial kann einer geeigneten stofflichen Verwertung zugeführt werden (als Baustoff oder für bodenähnliche Anwendungen)[21].

Ergänzend wurden lokale Kenntnisse zu einem vermeintlichen Unfall im Umgang mit Flüssigdüngern vor rd. 25 – 30 Jahren abgefragt. Demnach wurden die damals betroffenen Bodenmassen vollständig ausgekoffert und sachgerecht entsorgt.

b) Auswirkungsprognose

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die geplante Nutzung nicht erhöht.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag. Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

a) Bestand und Bewertung

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung ist die schadlose Abführung des Oberflächenwassers bereits gewährleistet.

Der Änderungsbereich liegt etwa mittig in dem Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Hagen/ Neustadt (Gebietsnummer 03253011101) und zwar in der Schutzzone III (vgl. Abb. 19, S. 35).

Die Verbote und sonstigen Schutzvorschriften der Verordnung vom 10.09.1991 sind daher bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Versiegelungsgrades ist eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswassers wird gedrosselt in den Graben nördlich des Plangebiets abgeleitet. Dazu wird eine Rückhaltefläche in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen und der vorgesehenen Nutzungen geht die Stadt, vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde, davon aus, dass eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben erteilt werden kann.

[21] Die Gutachter weisen darauf hin, dass im Rahmen der Aushubarbeiten Bodenarten angetroffen werden können, die von den analysierten abweichen, weil im Plangebiet Auffüllungen vorkommen können, die häufig inhomogen zusammengesetzt sind und bei erneuter Untersuchung entsprechend abweichende Ergebnisse in der Analytik erbringen.

Mit wesentlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut ist nicht zu rechnen, da sich der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet nicht verändert. Durch die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet entstehen ggf. Verbesserungen.

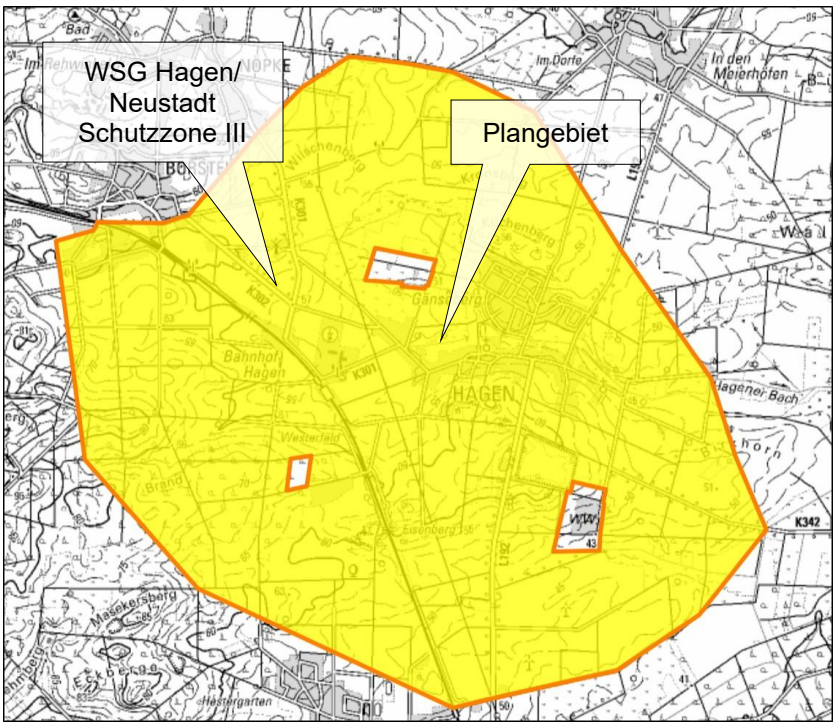


Abb. 19: Wasserschutzgebiet Hagen/ Neustadt, (NUMIS, 04.12.2024)

5. Schutzgut Luft/Klima

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

a) Bestand und Bewertung

Als „Bestand“ ist der zulässige bestimmungsgemäße Betrieb der Raiffeisen-Genossenschaft zugrunde zu legen. Bei der An- und Abfahrt von großen LKW wurden bei Anlieferung und Abfahrt sowie bei den Arbeitsprozessen auf dem Gelände Lärm, Abgase und Staubemissionen verursacht.

b) Auswirkungsprognose

Der Betrieb des vorgesehenen Edeka-Marktes wird ebenfalls mit der An- und Abfahrt von Lieferverkehr verbunden sein. Außerdem wird voraussichtlich der überwiegende Teil der Kundschaft mit Fahrzeugen den Markt aufsuchen. Mit der steigenden Zahl von E-Autos werden sich die Umweltauswirkungen sukzessive reduzieren (Lärm und Abgase).

Bei den geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, dass gegenüber der bestehenden Nutzung im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen. Es sind im Gegenteil positive

Umweltauswirkungen durch die Verringerung von Staubemissionen, wie sie beim Landhandel entstehen, zu erwarten.

An der bioklimatischen Belastungssituation (Lokalklima) wird sich voraussichtlich wenig ändern. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels können höhere Temperaturen in den Sommermonaten und eine höhere Anzahl an Hitzetagen die Belastungssituation verschärfen. Dies kann durch den höheren Anteil an Bäumen im Plangebiet gemindert werden.

6. Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

a) Bestand und Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit langem intensiv gewerblich genutzte, überwiegend versiegelte Fläche innerhalb der Ortslage von Hagen.

Aufgrund der bisherigen Bebauung mit großen Hallen und Siloanlagen bestanden negative Wirkungen auf das Ortsbild und die nördlich angrenzende „freie“ Landschaft.

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut wird wegen der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung nicht tangiert oder erfährt ggf. wegen der geringeren Beeinträchtigungen nördlich angrenzender Freiflächen eine Verbesserung. Das Ortsbild wird durch die Neuanpflanzungen verbessert.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmälern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und in der angemessenen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

a) Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden. Nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde ist im Plangebiet nicht mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Das Vorkommen von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet ist auszuschließen.

Westlich des Plangebiets steht ein Baudenkmal: Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG; Objekt Nr. 324 lt. Denkmalatlas Niedersachen.

b) Auswirkungsprognose

Negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene Baudenkmal werden durch die geplante Anpflanzung eines Baumes im Südwesten des Plangebiets und die im VEP

dargestellte Gestaltung des Edeka-Marktes vermieden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

9. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandene Nutzungsstruktur und die damit verbundenen Umweltbelastungen bestehen bleiben. Wegen der sukzessiven Nutzungsaufgabe ist bereits eine Verringerung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen eingetreten. Zudem besteht das Risko zur Entwicklung einer innerörtlichen Bauruine wegen der weiteren Nutzungsaufgabe. Die Nichtdurchführung der Planung an diesem Standort könnte außerdem mit der Wahl eines deutlich ungeeigneteren Standortes verbunden sein, wo deutlich mehr negative Umweltauswirkungen auftreten könnten.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten der weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen (z. B. Nutzung von Bestandsgebäuden) wurde bei der Suche nach geeigneten Standorten für den Neubau eines Nahversorgermarktes geprüft. Anderweitige Möglichkeiten, das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 zu erreichen, konnten nicht ermittelt werden.

Umweltbeeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Planung auf den bereits versiegelten Betriebsflächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft kaum zu erwarten, so dass der Standort auch im Sinne der Nachhaltigkeit als nahezu optimal unter Vermeidungsgesichtspunkten gelten kann.

11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB,
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG. (Vgl. oben Abschnitt 8.a) und
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Inanspruchnahme des bestehenden Betriebsgeländes leistet die Planung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 werden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) voraussichtlich nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich".

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen.

Die Umsetzung der Planung trägt indirekt zum Klimaschutz bei, weil eine zukunftsfähige Nahversorgungsmöglichkeit im Zentrum von Hagen geschaffen (bzw. erhalten) wird, die zentral gelegen ist und daher ein „Einkaufen der kurzen Wege" ermöglicht.

Verbunden mit der Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Solaranlagen, die u. a. der Versorgung des geplanten Verbrauchermarktes dienen sollen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

Lademöglichkeiten für Kundenfahrzeuge (PKW und ggf. E-Bikes/ Lastenräder) sollen einen weiteren Klimaschutzbeitrag leisten.

Die Planung trägt damit dazu bei, die Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB ergeben, umzusetzen: Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Beschattung des geplanten Parkplatzes durch Bäume und die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers trägt der Anpassung an den Klimawandel Rechnung.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich- technisches Optimierungsgebot). Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen die Überplanung einer Fläche ohne Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die vorgesehene Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie die Begrünung der Parkplätze dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie insbesondere der Neugestaltung des Ortsbildes.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP werden voraussichtlich keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird nicht verändert. Die Bäume im Plangebiet werden so weit wie möglich erhalten.

Neuanpflanzungen sind vorgesehen. Daher sind voraussichtlich auch keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Der Zustand von Natur und Landschaft vor Durchführung des Vorhabens wird mit der geplanten Situation verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW[22] sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 1 „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Plangebietes).

Tab. 1: Ermittlung Flächenwert Istzustand

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	**Biotoptyp** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Fläche** **[m²]**	**Grundwert A** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Gesamtkorrekturfaktor**	**Gesamtwert** (Sp5 x Sp6)	**Einzelflächenwert** (Sp3 x Sp6)
1.1	versiegelte Fläche	6.419	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	1.150	2	1	2	2.300
		7.569				
7.4	10 Einzelbäume, Fläche entsprechend Kronentraufbereich	431	5	1	5	2.155
					Gesamtflächenwert	**4.455**

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP ergibt sich aus der nachfolgenden Tab. 2:

Tab. 2: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

	1	2	3	4	5	6	7
Festsetzung	**Code** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Biotoptyp** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Fläche** **[m²]**	**Grundwert A** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Gesamtkorrekturfaktor**	**Gesamtwert** (Sp5 x Sp6)	**Einzelflächenwert** (Sp3 x Sp6)
Sonstiges Sondergebiet		**SO 7.569 m², GRZ 0,33, Überschreitung bis 0,85**					
	1.1	Versiegelte Fläche (85% Anteil)	6.434	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (15% Anteil)	1.135	2	1	2	2.271
Gesamtfläche			**7.569**				
Einzelbäume (Bestand)	7.4	**3 Einzelbäume,** Fläche entsprechend Kronentraufbereich	138	5	1	5	690
Einzelbäume (Planung)	7.4	**22 Einzelbäume,** 25 m² anrechenbare Fläche pro Baum	550	5	1	5	2.750
						Gesamtflächenwert	**5.711**
						Kompensationsüberschuss	**1.256**

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet rechnerisch ein **Kompensationsüberschuss von rd. 1.250 Wertpunkten** entsteht. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

C. Artenschutzrechtliche Belange

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie können diese allerdings vorbereiten.

[22] http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluessel

Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für *Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind*, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie[23] sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungs-formen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu

[23] RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezüglich der Verbotstatbestände kann ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Dies betrifft in erster Linie die Tierarten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt sind. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Das Plangebiet ist derzeit zu rd. 85 % versiegelt und derzeit noch mit einer Halle und anschließendem Büro- und Wohngebäude sowie Siloanlagen bebaut. Zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung werden auch die derzeit noch existierenden Anlagen abgebrochen und beseitigt sein. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften sind bei der Beseitigung der bestehenden Gebäude, Anlagen und Bäume, soweit sie nicht zu erhalten sind, zu beachten.

Die wenigen sogenannten Abstandsgrünflächen an den Grundstücksgrenzen haben keine oder nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften beim Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume ausgeschlossen werden.

Erhebliche, d. h. populationsrelevante **Störungen** (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/ visuelle Störung) können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da nur sehr vereinzelt Nahrungsgäste von in benachbarten Gehölzen brütenden ungefährdeten Vogelarten zu erwarten sind. Einerseits ist den zu erwartenden Störungen (Lärm und Beunruhigung durch Bautätigkeit) aufgrund der durch betriebliche Tätigkeiten bestehenden Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen. Andererseits ist für die ungefährdeten, ubiquitären Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld bleiben bestehen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gefährdeten Arten kommen im Plangebiet zum Beginn der Umsetzung der Planung (Referenzzeitpunkt und -zustand der Prognose) nicht vor, so dass dieser Verbotstatbestand nicht eintreten kann.

Bei der Durchführung der erforderlichen Abbruchmaßnahmen bzw. Baumfällungen ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, um Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften auszuschließen.

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Sollten bei den Kontrollen artenschutzrechtlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten angetroffen werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und durchzuführen.

4. Fazit

Es werden voraussichtlich keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt.

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung der Überwachung ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind, ist voraussichtlich auch keine gezielte Überwachung erforderlich.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge. umfasst bereits überwiegend versiegelte und bebaute Flächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft innerhalb der Ortslage des Stadtteils Hagen.

Das Plangebiet ist rd. 0,76 ha groß.

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Neubau eines Nahversorgungseinzelhandels zu ermöglichen (großflächiger Einzelhandel mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche). Der Neubau ist erforderlich, um einem bestehenden Supermarkt in der Ortsmitte von Hagen eine Möglichkeit zu bieten, das Angebot zu modernisieren und die Verkaufsfläche zukunftsgerecht auszuweiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Nutzung zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 514 wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Stadt führt dazu die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um die Voraussetzungen zu schaffen, den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und dadurch ausgelösten Vorbelastung ist die Umsetzung der Planung für die Schutzgüter Menschen/Gesundheit, Tiere/Pflanzen (Biodiversität), Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auch artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet.

Vor diesem Hintergrund sind über die nach dem Stand der Technik ohnehin zu berücksichtigenden Maßnahmen hinaus keine Vermeidungs-, Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich bzw. können außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden.

4. Referenzliste

Die Quellen, die für die Beschreibung und Bewertungen herangezogen wurden, sind bereits im Text angegeben.

VII. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Hagen geschaffen werden, um die Verlagerung des bestehenden Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung und Modernisierung zu schaffen.

Damit werden die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteils Hagen und der Ortschaft Mühlenfelder Land gefördert.

Die 45. Änderung fördert auch die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Hagen.

Die Umweltbelange werden nach derzeitigem Stand durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt das Gewicht der geförderten Belange die Aufstellung der Planung. Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2026 gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10.09.2026

Siegel

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

gez. Dominic Herbst

_____

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister