



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

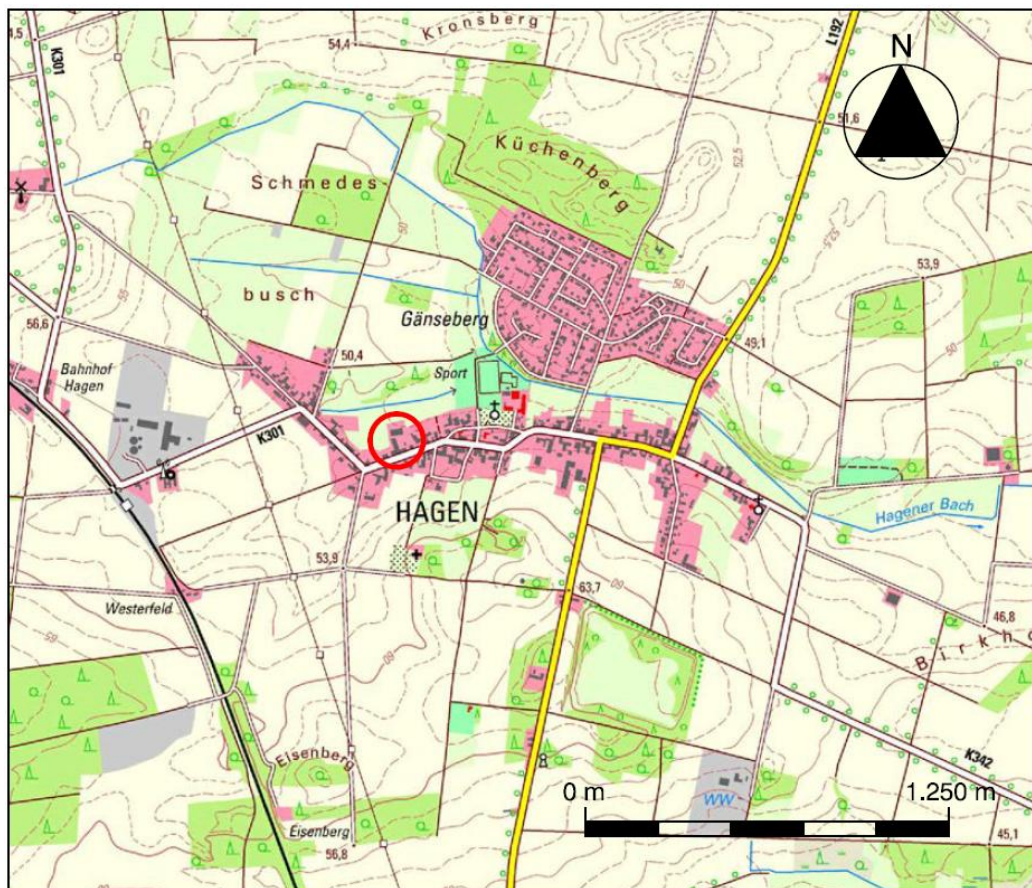
Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“

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

## 1. Einleitung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ (im Folgenden „Plangebiet“) liegt im Stadtteil Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. auf der Nordseite der Hagener Straße (K 301). Er umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,8 ha.

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

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

Allgemeine **Ziele** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ sind:

- der Neubau eines Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen.
- eine nachhaltige Nachnutzung für das ehemalige Raiffeisen-Grundstück zu ermöglichen und damit die bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ hat den **Zweck**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die wohnortnahe Grundversorgung langfristig zu sichern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des vorgesehenen Neubaus und Betriebs eines Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel; Edeka) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen zu begründen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da das Vorhaben, das mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ vorbereitet wird, ausschließlich bereits genutzte und überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch nimmt, kann es als Vorbild für die Wiedernutzbarmachung von Flächen gelten. Das Vorhaben dient damit vorbildhaft dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schonung der sogenannten „Freien Landschaft“ (Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Bodenflächen und landwirtschaftlicher Flächen).

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

Die Bodenflächen im Änderungsbereich sind seit langem bebaut und aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung fast vollständig versiegelt. Soweit einzelne Bäume an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bei der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, werden geeignete Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Damit es nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, ist insbesondere beim Abriss der noch vorhandenen baulichen Anlagen eine sachgerechte Kontrolle der Gebäude erforderlich. Ggf. sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG erforderlich. Nach Freimachung des Grundstücks ist mit der Betroffenheit der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu rechnen.

Die Anwendung der Eingriffsreglung (§ 14 ff. BNatSchG) erfolgt gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung weist aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Wiederinanspruchnahme einer bereits gewerblich genutzten Fläche handelt, die bereits fast vollständig versiegelt sind sowie der Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ermittelter erheblichen Beeinträchtigungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechnerisch einen kleinen Überschuss an Werteinheiten aus.

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

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

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

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

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

Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** hat folgendes ergeben:

Wünsche unmittelbar angrenzender Anlieger nach einer Verbesserung des Schutzes von Immissionen durch den Betrieb des Marktes würden z.T. geprüft und nicht für erforderlich befunden. Teilweise wurde den Wünschen durch privatrechtliche Vereinbarungen mit Anliegern nachgekommen. Forderungen nach Regelungen zum fahrenden und parkenden Verkehr in der Umgebung des Plangebietes werden von den zuständigen Stellen der Stadt außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

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

Der *Region Hannover* hat auf die notwendige Einhaltung der Schutzvorschriften der Verordnung des betroffenen Wasserschutzgebietes hingewiesen. Dies wird durch die nachrichtliche Übernahme der Grenzen, die Erwähnung in der Begründung und im Übrigen im Rahmen der Durchführung der Planung erfüllt. Der Forderung, eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchführen zu lassen, ist die Stadt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung von rd. 85 % des Änderungsbereichs nicht nachgekommen. Die Gehölze und Bäume im

Änderungsbereich wurden alle erfasst. Hinweisen der Region auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften (Gebäude bewohnende Arten) war der Grundstückseigentümer bereits im Rahmen der Beseitigung ungeeigneter und abgängiger baulicher Anlagen durch Gebäudekontrollen nachgekommen. Das verbliebene Gebäude an der Hager Straße wird vor dem Abriss ebenfalls auf Gebäude bewohnende Arten untersucht und ggf. werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu vermeiden. Hinweise der Immissionsschutzbehörde, der Umwelthygiene-Stelle und der Bodenschutzbehörde der Region wurden verfolgt.

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

Der Hinweis der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen*, dass die privaten Belange eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs nicht beeinträchtigt werden dürfen, wurde geprüft und festgestellt, dass dies nicht der Fall ist.

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

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

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

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

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

Neustadt a. Rbge., den 10.09.2026

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

Siegel

gez. Dominic Herbst

---

Bürgermeister

#### **Beglaubigung**

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

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

Der Bürgermeister