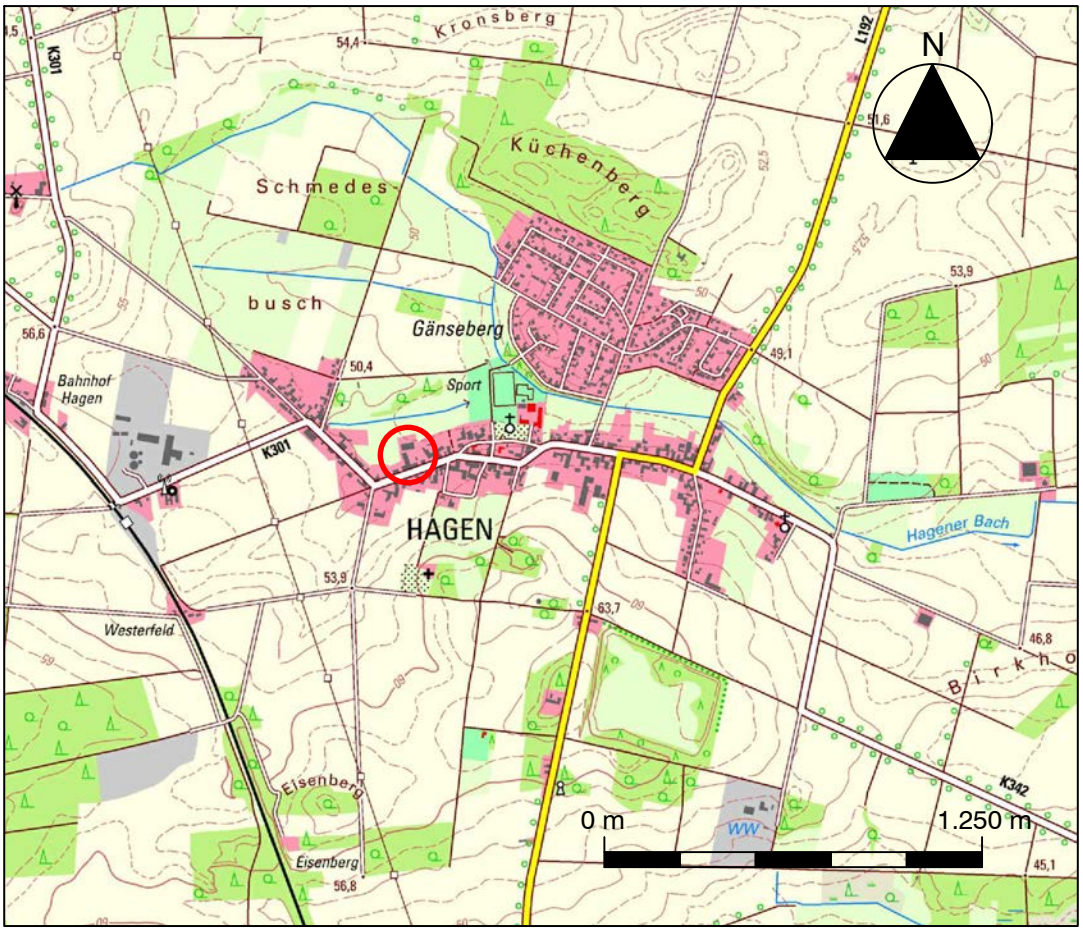
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA Markt Hagen"
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



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

Ausgearbeitet im April 2025

Susanne **Vogel**
Architektin
Bauleitplanung

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

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

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "Edeka Markt Hagen"

- Vorentwurf -

Stand: 28. April 2025, Maßstab 1 : 1.000

ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,33	Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
OK 6m bis 8m	Höhe der baulichen Anlagen in m über Bezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
a	abweichende Bauweise Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
	Baugrenze Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

Fläche zum Anpflanzen eines Baumes
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

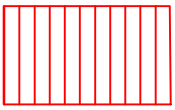
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung:
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Sonstiger Planinhalt



bereits abgebrochene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Innerhalb des SO sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Neustadt a. Rbge. verpflichtet.
2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zulässig
   a. großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche (VK).
   b. Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche.
   c. Backshops mit Cafènutzung mit insgesamt nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche.
   d. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.

§ 2
Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlangen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3
Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß darf nicht überschritten werden Das Mindestmaß darf nicht unterschritten werden. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in Höhe der östlichen Grundstückszufahrt.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind zulässig:
- durch technische Aufbauten wie z.B. Abluftrohre um bis zu 2,0 m.
- durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m.

§ 4
abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln oder offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

§ 5
überbaubare Grundstücksfläche

1. Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile max. um 5 m unterschritten werden.
2. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wie Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 6
Erhaltung- und Anpflanzung von Bäumen

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit „Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung können u.a. zugelassen werden, wenn von einem Baum z. B. aufgrund einer Krankheit Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz vorzunehmen.
3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur „Anpflanzung eines Baumes“ ist jeweils ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/14 cm) der folgenden Arten zu pflanzen:
   Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aria (Gewöhnliche Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus laevis (Flatter-Ulme).
4. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7
Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

§ 8
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus

Teil A. Planzeichnungen

Vorhaben- und Erschließungsplan	- Lageplan
Vorhaben- und Erschließungsplan	- Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten
Vorhaben- und Erschließungsplan	- Dachaufsicht (wird noch ergänzt)

Teil B. Text

HINWEIS

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister

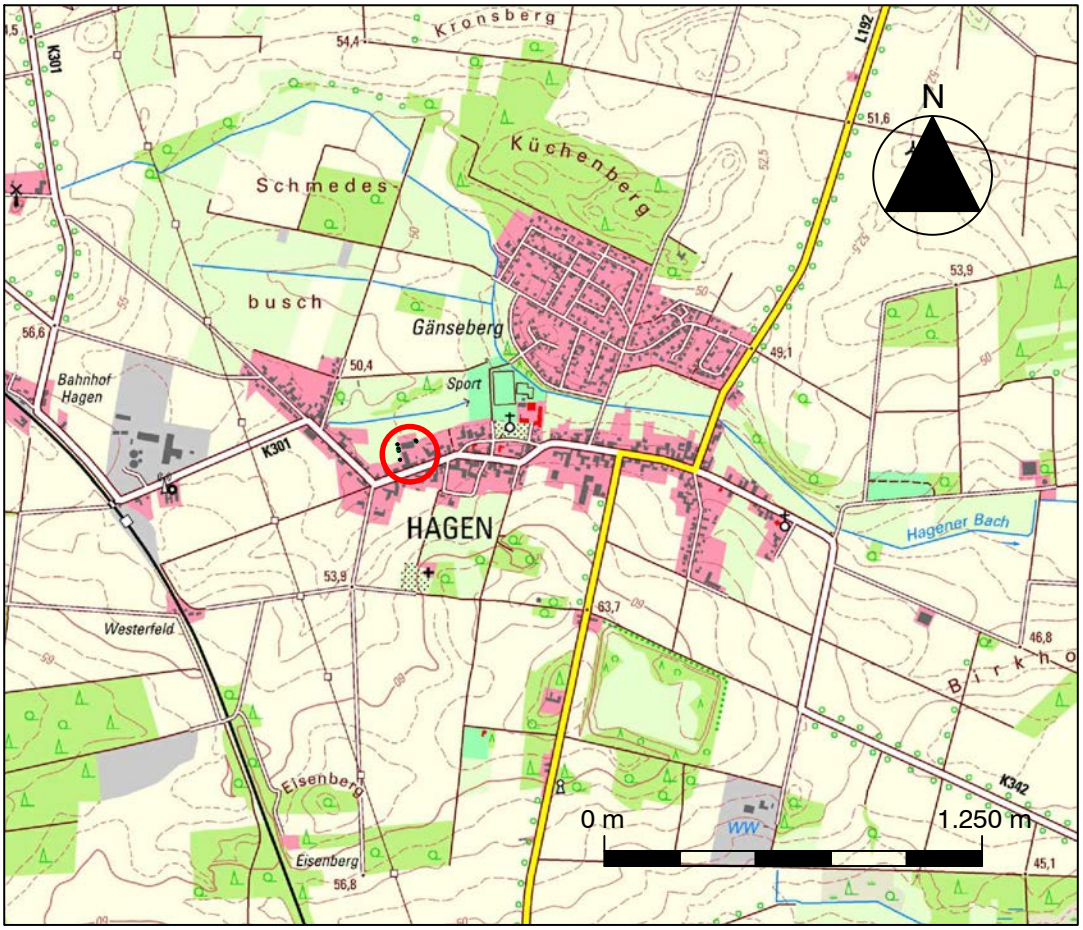
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA Markt Hagen"

- Vorhaben- und Erschließungsplan -

Vorentwurf



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

Ausgearbeitet im April 2025

PROJEKTENTWICKLUNG

Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Logestraße 2
27616 Beverstedt

ARCHITEKT

Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen

ERHALT BESTANDSBÄUME

ENTFALL BESTANDSBÄUME

EDEKA
VERBRAUCHERMARKT
VK-FLÄCHE: ca. 1.144m²
GESAMT: ca. 1.760m²

PV auf allen geeigneten Dachflächen

GRUNDSTÜCKSGRÖßE:
ca. 7.108m²

77 STELLPLÄTZE EDEKA
25 Stellplätze Volksbank

12 Stpl. Volksbank (Mitarbeiter)

9 Stpl Volksbank

4 Stpl Volksbank

ANLIEFERUNG

Trafo

E-Auto

E-Auto

EKW

Fahrräder

M&K

M&K

Leergut

Bäcker außen

Eiche ø0,6/12,0

Traube, Kirsche ømehrstämmig/6,0

Wallnuß ø0,3/7,0

Birke ø0,4/8,0

Birke ø0,3/8,0

Birke ø0,3/7,0

Esche ø0,2/5,0

Walnuß ø0,3/6,0

Birke ø0,4/6,0

Birke ø0,4/7,0

PYLON EDEKA

zus. Grundstücksfläche für Volksbank ca. 466m²

Hagener Straße - K 301

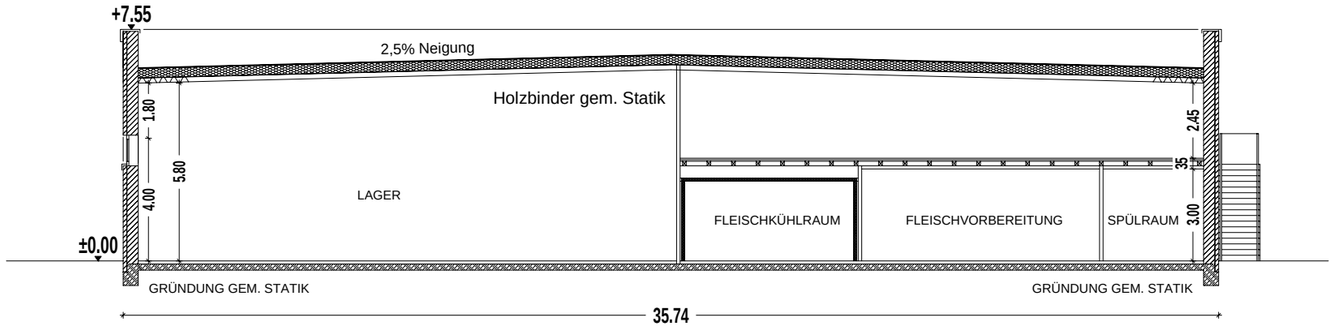
PROJEKT			
NEUBAU VON EINEM **EDEKA**-MARKT HAGENER STRAßE 46 in NEUSTADT a. Rübenberge			
BLATT			
LAGEPLAN			
DATUM 24.04.2025	MAßSTAB 1:500	INDEX A	PROJEKT-NR. 23/085-48

PROJEKTENTWICKLUNG
Projektentwicklung Rainer Gloy e.K.
Logestraße 2
27616 Beverstedt

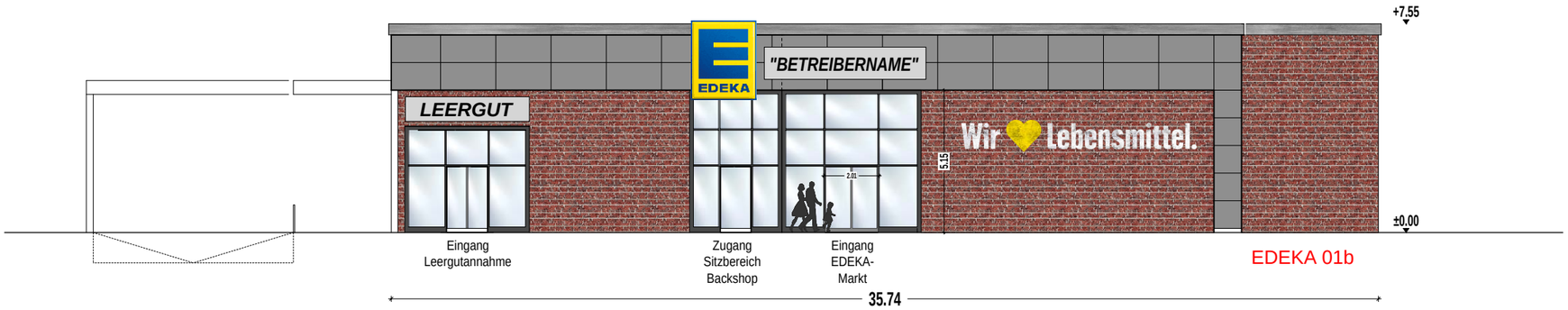
KONTAKT
Tel. 04747-9317480
Fax 04747-9317481
email:
r.gloy@projektentwicklung-gloy.de

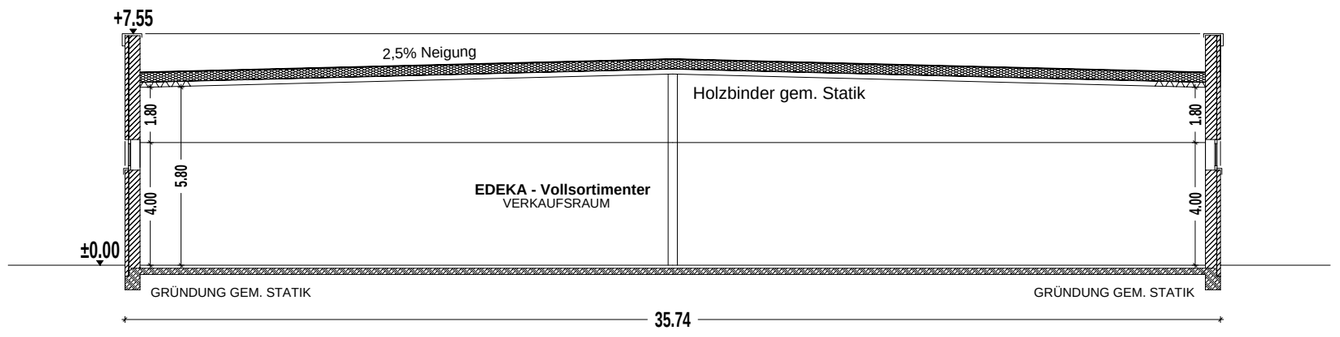
ARCHITEKT
Thorsten Kampmann
In den Weiden 29
28357 Bremen

KONTAKT
Tel. 0421-397 70 70
Fax 0421-397 70 71
email:
info@architekt-kampmann.de



SYSTEMSCHNITT B_B





SYSTEMSCHNITT A_A

NEUBAU VON EINEM **EDEKA**-MARKT

HAGENER STRAßE 46 in NEUSTADT a. Rübenberge

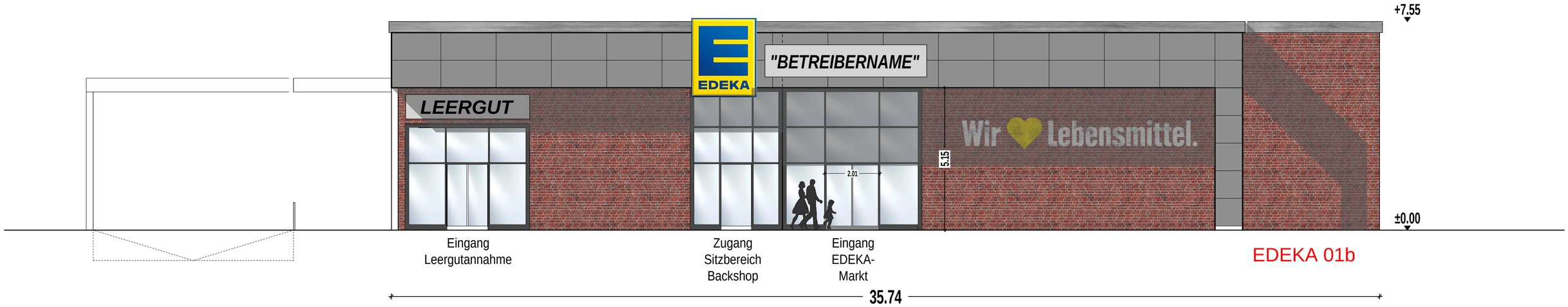
SKIZZE ANSICHTEN / SCHNITTE
M.1:200 - 10.02.2025

NEUBAU VON EINEM **EDEKA**-MARKT

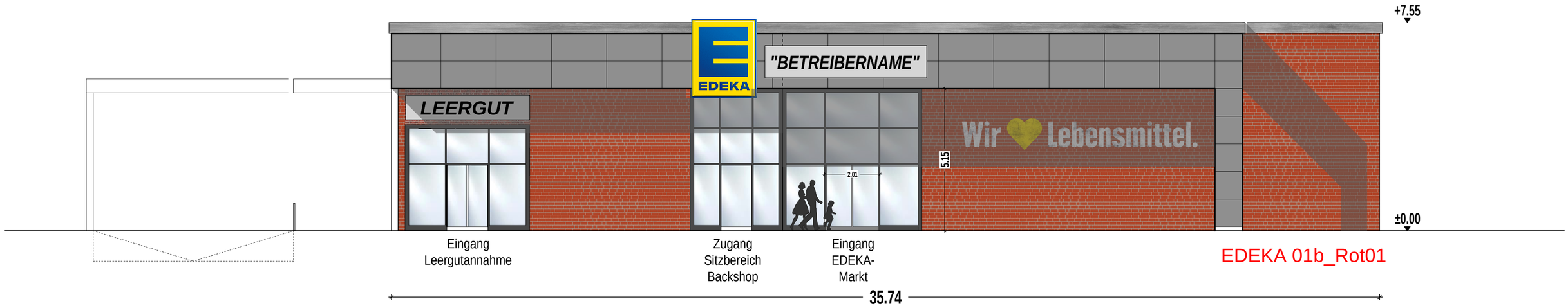
HAGENER STRAßE 46 in NEUSTADT a. Rübenberge

SKIZZE ANSICHTEN - Varianten

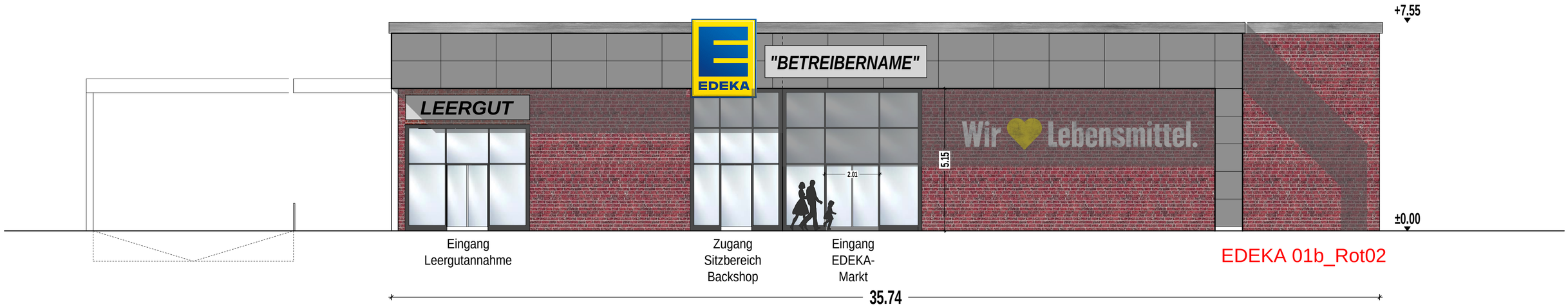
M.1:200 - 25.04.2025



EDEKA 01b



EDEKA 01b_Rot01



EDEKA 01b_Rot02

Neuer Standort für Edeka-Markt in Neustadt a. Rbge. – Hagen
Vorhaben- und Erschließungsplan
Teil B. Text

Lebensmittel-Nahversorgung

In Neustadt am Rbge., Ortsteil Hagen, möchte der Betreiber des bestehenden Edeka-Marktes seinen Markt an einen neuen Standort verlagern und die Verkaufsfläche vergrößern. Zur Verfügung steht eine ca. 7.100 m² große, zentral gelegene Grundstücksfläche an der Hagener Straße 46, ca. 600 m westlich des bestehenden Marktes. Es handelt sich um eine bereits bebaute Fläche unmittelbar angrenzend an die örtliche Volksbank. Auf dem Grundstück befand sich bis Ende 2023 ein Agravis-Landhandel.

Nun soll auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks ein neuer, moderner Edeka-Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Nebenflächen wie Lager, Personalräumen etc. entstehen. Die Nutzfläche insgesamt beträgt ca. 1.760 m² und liegt komplett ebenerdig.

In den Markt integriert wird ein Bäcker mit max. 30 m² Verkaufsfläche, Gastrobereich und Außensitzflächen.

Werbeanlagen

Im Bereich der geplanten, östlichen Zufahrt wird eine max. 5 m hohe freistehende Werbeanlage errichtet. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der Werbeanlage ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

Das Werbekonzept wird im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Lärmschutz

Auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens werden Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen:

- Die Öffnungszeiten des Marktes beschränken sich auf die Zeit zwischen 6.30 und 21.30 Uhr.
- Aus Schallschutzgründen wird auf eine Nachtanlieferung verzichtet.
- Die Anlieferung für den Edeka-Markt erfolgt über eine Rampe mit teilweiser Einhausung im Westen des Gebäudes.

Erschließung

Der Markt soll im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden, davor Richtung Straße entsteht die Stellplatzanlage mit 73 Kunden-Parkplätzen (davon 2 Stellplätze für E-Mobilität) sowie 25 Stellplätzen für die Mitarbeiter und Kunden der Volksbank.

Vor dem Markt sind 8 Fahrradbügel vorgesehen und zwei weitere speziell für Lastenräder.

Zur Hagener Straße sind zwei Zu- und Abfahrten vorgesehen, wobei die östliche Zu- und Abfahrt insbesondere für die Stellplätze der Volksbank dient.

Erneuerbare Energien

Die Dachflächen werden unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung bestückt. Diese Anlage ist als Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und ggf. mindestens gleichwertig zu ersetzen. (Die Dachaufsicht mit den Photovoltaik-Anlagen wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Bepflanzung

Kleinere Staudenbeete und einige Bäume tragen zur Auflockerung und Begrünung der Stellplatzanlage bei. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen um das Marktgebäude herum als Grünflächen gestaltet.

Insgesamt ist die Erhaltung von 6 Laubbäumen und die Anpflanzung von 22 Laubbäumen vorgesehen.