

**Hansestadt Medebach
Kernstadt**

38. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Südwall / An der Stadtmühle“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

September 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Anlass der Planung	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Bedarf und Standortalternativen	1
1.2.1	Bedarf – Aussagen des Einzelhandelskonzepts	1
1.2.2	Standortalternativen	4
1.2.3	Fazit	5
1.3	Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).....	6
2	Situationsbeschreibung	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	7
2.2	Nutzung des Plangebiets und der Umgebung	7
2.2.1	Städtebauliche Struktur.....	7
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	8
3	Planverfahren	9
3.1	Verfahrensschritte	9
3.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	9
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	9
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	10
4	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	11
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	11
4.1.1	Landesentwicklungsplan	11
4.1.2	Regionalplan	18
4.2	Bauleitplanung	19
4.2.1	Flächennutzungsplan	19
4.2.2	Bebauungsplan	19
4.3	Weitere fachgesetzliche Anforderungen	19
4.4	Störfallverordnung.....	21
5	Städtebauliches Konzept	22
5.1	Bebauungskonzept	22
5.2	Verkehrerschließung/ Verkehrsuntersuchung	23
6	Festsetzungskonzeption des Bebauungsplans	26
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
6.1.1	Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	27
6.2.2	Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen.....	27
6.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	27
6.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze	27
6.3	Baugestaltung	28
6.4	Grünordnung und Freiraumgestaltung	28
6.5	Entwässerung	28
6.6	Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation	29
6.7	Schalltechnisches Gutachten.....	29
7	Flächennutzungsplan (FNP)	33
8	Umweltbericht	33
9	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	35

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)	1
Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich (Quelle: Einzelhandelskonzept, Junker + Kruse, 2022).....	4
Abbildung 3: Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich Medebach (geobasis.nrw) ...	5
Abbildung 4: Plangebiet (geobasis.nrw)	7
Abbildung 5: Luftbild 2012 (geobasis.nrw).....	8
Abbildung 6: Regionalplan - Planausschnitt	18
Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Planausschnitt	19
Abbildung 8: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 11/2023).	22
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ - Entwurf.....	26
Abbildung 10: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung.....	33
Abbildung 11: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung.....	33

Anlagen

- Anlage 1: Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022
- Anlage 2: Junker + Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für eine geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach, Dortmund, Mai 2024
- Anlage 3: GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschemissionsprognose (P 23021) Neubau eines Edeka-Marktes Prozessionsweg in 59964 Medebach, Hohenstein, Januar 2024
- Anlage 4: Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024
- Anlage 5: Ingenieurbüro Turk: Entwässerungsprognose für die Stadt Medebach, Brakel-Siddessen, März 2024

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

In der Stadt Medebach soll ein neuer Lebensmittelverbrauchermarkt angesiedelt werden. Auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma „Falke“ - einem rund 1,0 ha großen Grundstück in der Innenstadt Medebachs - wird ein neuer Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² (zzgl. Bäckerei/ Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²) und rd. 110 Kundenparkplätzen projektiert. Zur Realisierung des geplanten Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Aus Sicht der Stadt kann die Attraktivität des Einzelhandels in Medebach durch die Ansiedlung eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelverbrauchermarkts, der in Bezug auf die

Themen Warenpräsentation, Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit, Kundenorientierung und Barrierefreiheit den aktuellen Anforderungen entspricht, gesteigert werden. Ein solches Vorhaben ist geeignet, die verbrauchernahe Versorgung zu verbessern. Dies dient sowohl der Stärkung des bestehenden innenstadtnahen Einzelhandels als auch der Verbesserung der Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet.

In 2022 hat die Stadt Medebach ein Konzept beschlossen, das die Leitlinien und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels zum Gegenstand hat. Dieses „Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach“ traf dabei generelle Aussagen zur Einzelhandels-situation und -entwicklung aber auch bereits konkrete Aussagen zum perspektivisch geplanten neuen Handelsstandort der Firma Edeka auf dem ehemaligen „Falke-Gelände“.

Städtebaulich wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine räumliche Leerstelle im Innenstadtbereich durch einen Frequenzbringer gefüllt. Dies soll insbesondere der Belebung der unmittelbar benachbarten Bereiche der Stadtmitte mit seinem Marktplatz dienen und Synergien fördern.

1.2 Bedarf und Standortalternativen

1.2.1 Bedarf – Aussagen des Einzelhandelskonzepts

Derzeit befindet sich der Einzelhandel in Deutschland in einer strukturellen Umbruchphase, die insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden einschneidende Folgen für die städtebauliche Struktur haben wird. Um eine Grundlage für eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels -auch vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderungen- in ihrem Stadtgebiet zu erhalten, hat die Stadt Medebach ein Einzelhandelskonzept

entwickelt, das im Jahre 2022 beschlossen wurde. Zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts beauftragte die Hansestadt Medebach im Jahr 2021 das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund, mit einer Bestandserfassung des örtlichen Handels sowie den weiteren gutachterlichen Tätigkeiten.

Im Zusammenhang mit den notwendigen Grundsatzentscheidungen zur Standortentwicklung stellt das Gutachten das zentrale Instrument zur Bewertung von Vorhaben dar. Außerdem werden im Gutachten zentrale Zielsetzungen für den Einzelhandel in Medebach wie folgt erläutert:

„Diese Untersuchung soll (...) einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Medebach im Allgemeinen und insbesondere im zentralen Versorgungsbereich entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Medebach, wie der Erhalt und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Grundzentrum, die Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur, der Erhalt und Ausbau der Einzelhandelszentralitäten sowie der Funktionsvielfalt der Medebacher Innenstadt eine bedeutende Rolle.“¹

Dabei übernimmt das Einzelhandelskonzept bereits sehr konkrete Aufgaben in Bezug auf den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Junker + Kruse führen hierzu aus:

„Vor allem soll die Erstellung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite erhöhen. Die Stadt Medebach erhält mit dem Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben (Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07).

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 ist in jüngeren Urteilen z. B. des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorte in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist. (OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE)“²

Zur Situation des Einzelhandels in der Innenstadt Medebachs und der Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die perspektivische Einzelhandelssituation wird im Einzelhandelskonzept festgestellt:

„Das in der Innenstadt vorhandene (Einzelhandels-) Angebot übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für Medebach – der in der Medebacher Innenstadt angesiedelte Einzelhandel mit insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanten

¹ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 6

² ebenda: S. 7 f.

Sortimenten dient einer gesamtstädtischen und z. T. stadtübergreifenden Versorgung. Medebach erfüllt damit seine zentralörtliche Funktion und hält darüber hinaus ein gewisses Angebot in der Innenstadt bereit. Dieses gut strukturierte Angebot zu erhalten wird vor dem Hintergrund schwierig, dass insbesondere für den inhabergeführten Facheinzelhandel in den nächsten Jahren die Nachfolge unklar ist.“³

Das Einzelhandelskonzept untersuchte daher sehr detailliert die aktuelle Angebotssituation im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Der Gutachter beurteilt die Versorgungssituation in diesem Segment unter quantitativen Gesichtspunkten als gut, unter qualitativen Gesichtspunkten wird die Versorgungssituation als verbesserungswürdig beurteilt. Dabei wird insbesondere festgestellt, dass zwei der strukturprägenden Märkte (Aldi und Edeka (Neukauf Schüngel, Bachstraße)) im Stadtgebiet nicht mehr modernen Standards hinsichtlich ihrer Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation entsprechen.⁴

Bereits im Gutachten wird das große und zentral gelegene Flächenpotenzial der „Falke-Brache“ für die Innenentwicklung benannt und seine integrierte Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum herausgestellt. Vor dem Hintergrund der sich verändernden Rahmenbedingungen insbesondere im inhabergeführten Facheinzelhandel wird im Gutachten betont, dass es für Städte der Größenordnung Medebachs von besonderer Bedeutung sein wird, „stabile Bausteine in den nahversorgungsrelevanten Angeboten, allen voran im Lebensmittelbereich, vorzuhalten und so den Standort Innenstadt zukunftsicher im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gestalten.“

Es wird dabei betont, dass es bei der Entwicklung von Perspektiven für den Einzelhandel in Medebach vorrangig auf eine gute räumliche Einzelhandelsentwicklung ankommt: „So bestehen in der Stadt Medebach nach wie vor die Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppe innerhalb der Innenstadt. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots, insbesondere auch in der Innenstadt, führen“⁵

Vor diesem Hintergrund möchte die Firma Edeka innerhalb der Innenstadt einen neuen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt entwickeln, der sowohl eine qualitative als auch räumliche Verbesserung der Versorgung mit dem zentrenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel schafft. Bezüglich des Standorts des „Falke-Geländes“ trifft das Einzelhandelskonzept konkrete Aussagen, die die Geeignetheit des Areals für die Ansiedlung eines Lebensverbrauchermarktes belegen:

„Das ca. 1 ha große Areal der Falke-Brache befindet sich in integrierter Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum. Die Oberstraße und auch das übrige innerstädtische Angebot sind fußläufig in kurzer Distanz erreichbar. Die Fläche ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Als gutachterliche Empfehlung kann für die Brache festgehalten werden, dass sie ausschließlich zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes genutzt werden sollte. Von der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Warengruppen ist an diesem Standort mit Blick auf die kleinteilige Angebotsstruktur insbesondere in der Oberstraße abzusehen.“⁶

³ aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 42

⁴ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 47 f.

⁵ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 55

⁶ aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 42

Daher wurde seitens des Anbieters das zentral gelegene „Falke-Gelände“ für eine Ansiedlung ausgewählt, es bietet zum einen ein hinreichendes Flächenpotenzial für die Entwicklung eines großflächigen Marktes und ist darüber hinaus in einer attraktiven integrierten Lage situiert ist.

1.2.2 Standortalternativen

Ungeachtet dessen soll kurz dargestellt werden, ob alternative Flächenangebote in Medebach für die Ansiedlung eines großflächigen Marktes zur Verfügung stehen.

Im Einzelhandelskonzept wurde dargestellt, dass vorhandene Lebensmittelmärkte bzgl. der Betriebsgröße, Warenpräsentation und der Kundenparkplätze nicht den aktuellen Anforderungen an moderne Lebensmittelmärkte entsprechen. Grundsätzlich ist eine Tendenz zur Vergrößerung des Verkaufsflächenangebots im Lebensmitteleinzelhandel zu erkennen. Größere Verkaufsflächen werden zum Einen aufgrund der Sortimentserweiterung aber auch aufgrund der Veränderung der Warenpräsentation und der Attraktivierung der Kundenführung innerhalb der Märkte erforderlich. Für die Entwicklung eines neuen Lebensmittelverbrauchermarkts (als Vollsortimenter) können folgende Voraussetzungen skizziert werden:

- Erforderliche Verkaufsfläche : ca. 1.700 – 2.000 qm
- Erforderliche Stellplatzanzahl: ca. 100 – 130
- Erforderliche Grundstücksfläche: ca. 7.000 – 10.000 qm

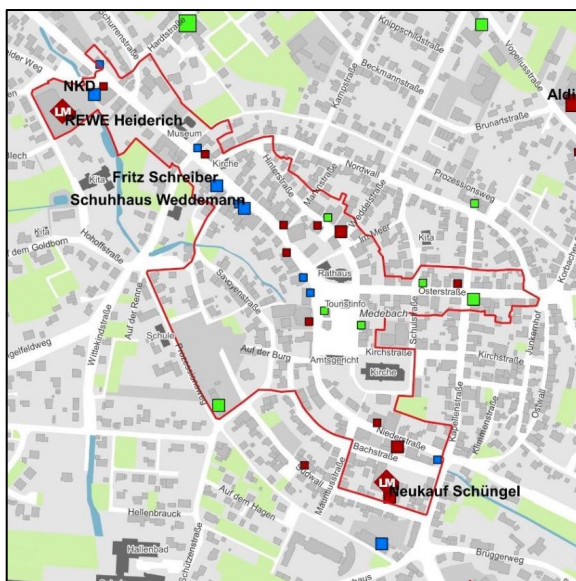


Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich (Quelle: Einzelhandelskonzept, Junker + Kruse, 2022)

Ein neuer Standort soll weiterhin innerhalb des für Medebach definierten zentralen Versorgungsbereichs situiert sein.

Bezüglich der vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird anhand der Darstellung in Abbildung 3 sehr deutlich, dass es keine ausreichend großen Entwicklungsbereiche gibt, die eine Ansiedlung unter den genannten Rahmenbedingungen erlauben. Die innerstädtischen Bereiche sind durch eine oft geschlossene straßenbegleitende Bebauung mit einer relativ hohen baulichen Dichte geprägt. Die Grundstückszuschnitte und die vorhandene Parzellenstruktur sind sehr kleinteilig. Die Liegenschaften sind in Nutzung. Daher stehen keine zusätzlichen größeren Flächenpotenziale zur Verfügung. In der Innenstadt wird die Eigentumsstruktur durch einen Streubesitz mit zahlreichen Eigentümern geprägt, so dass ein zusammenhängender Grundstückserwerb i.d.R. aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen äußerst problematisch und langwierig sein würde. Darüber hinaus ist die Stadt Medebach nicht darin interessiert, die vorhandene intakte kleinteilige städtebauliche Nutzungsstruktur im Innenstadtbereich grundsätzlich zu verändern.

In der Innenstadt wird die Eigentumsstruktur durch einen Streubesitz mit zahlreichen Eigentümern geprägt, so dass ein zusammenhängender Grundstückserwerb i.d.R. aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen äußerst problematisch und langwierig sein würde. Darüber hinaus ist die Stadt Medebach nicht darin interessiert, die vorhandene intakte kleinteilige städtebauliche Nutzungsstruktur im Innenstadtbereich grundsätzlich zu verändern.

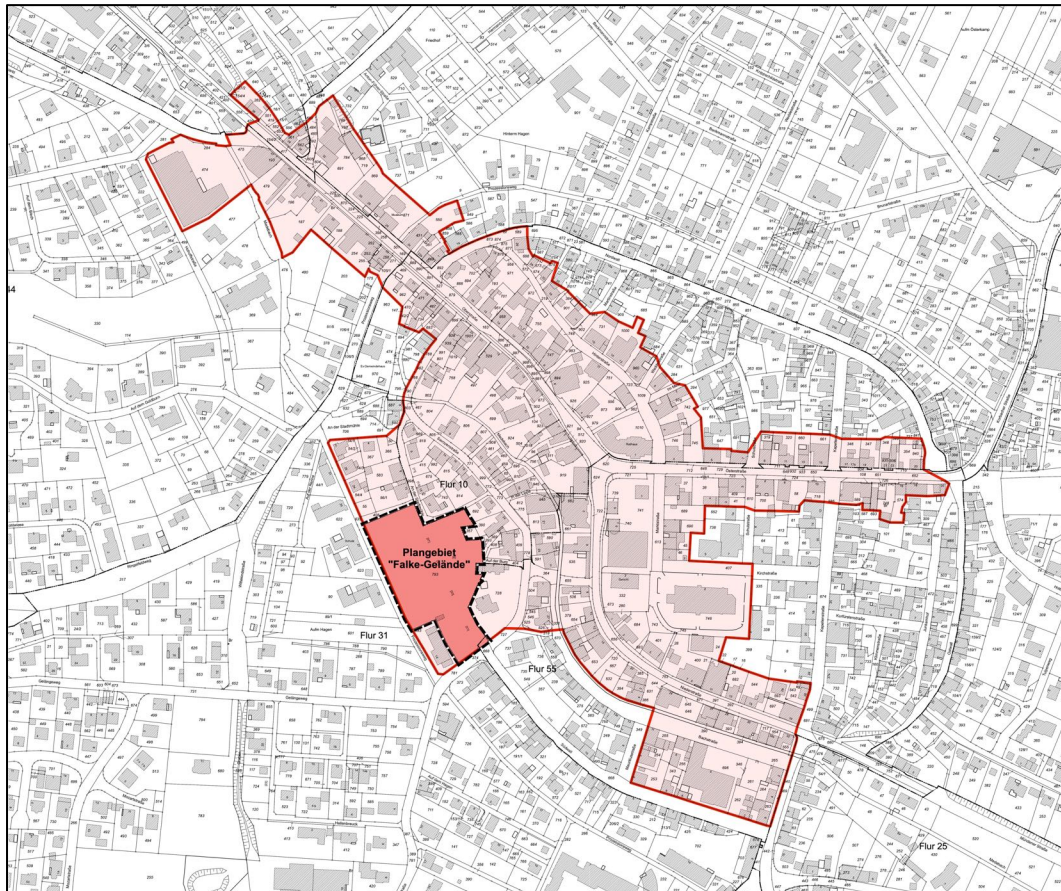


Abbildung 3: Flächenpotenziale im zentralen Versorgungsbereich Medebach (geobasis.nrw)

Insofern stellt das „Falke-Gelände“ die einzige verfügbare Flächenreserve im zentralen Versorgungsbereich dar, die die vorgenannten Voraussetzungen für einen Lebensmittelvollsortimenter erfüllt.

1.2.3 Fazit

Die Stadt Medebach möchte - im Sinne ihrer im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele - die Ansiedlung eines großflächigen modernen Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im festgelegten zentralen Versorgungsbereich planerisch vorbereiten.

Die nunmehr geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm Verkaufsfläche in der Medebacher Innenstadt ist aus Sicht der Stadt geeignet ist, die räumliche Angebotsstruktur zu sichern und qualitativ zu profilieren. Moderne nahversorgungsrelevante Angebote im Lebensmittelbereich stellen für die Stadt stabile Bausteine dar, um den Standort Innenstadt zukunftssicher zu gestalten. Insbesondere unter qualitativen Gesichtspunkten wird sich die Versorgungssituation durch Ansiedlung eines unter aktuellen Gesichtspunkten entwickelten modernen Markts, der sich durch eine angemessene Betriebsgröße, eine attraktive Warenpräsentation und eine großzügige Stellplatzsituation auszeichnet, zukunftssicher gestalten lassen.

1.3 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen un-
beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Zur Realisierung eines Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans er-
forderlich, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solchen Bauvor-
habens geschaffen werden. Durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 45
„Südwall / Zur Stadtmühle“ erfolgt im Plangebiet eine Festsetzung als *Sonstiges Son-
dergebiet* mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteleinzelhandel* gem. § 11 Abs. 3
Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt den Bereich als
„gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall/ An der Stadtmühle“ ist
in diesem Teilbereich demnach nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungs-
plan entwickelt. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans diese Teilän-
derung des FNP betrieben. Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Sonderbauflä-
che - Einzelhandel“ dargestellt. Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat am
25.01.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 38. Änderung des FNP gefasst.

Die Planung trägt der Nachfrage nach einer qualifizierten Versorgung Rechnung und
stellt eine zukunftsfähige und nachhaltige Ergänzung des Einzelhandelsangebots für die
Stadt Medebach dar.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

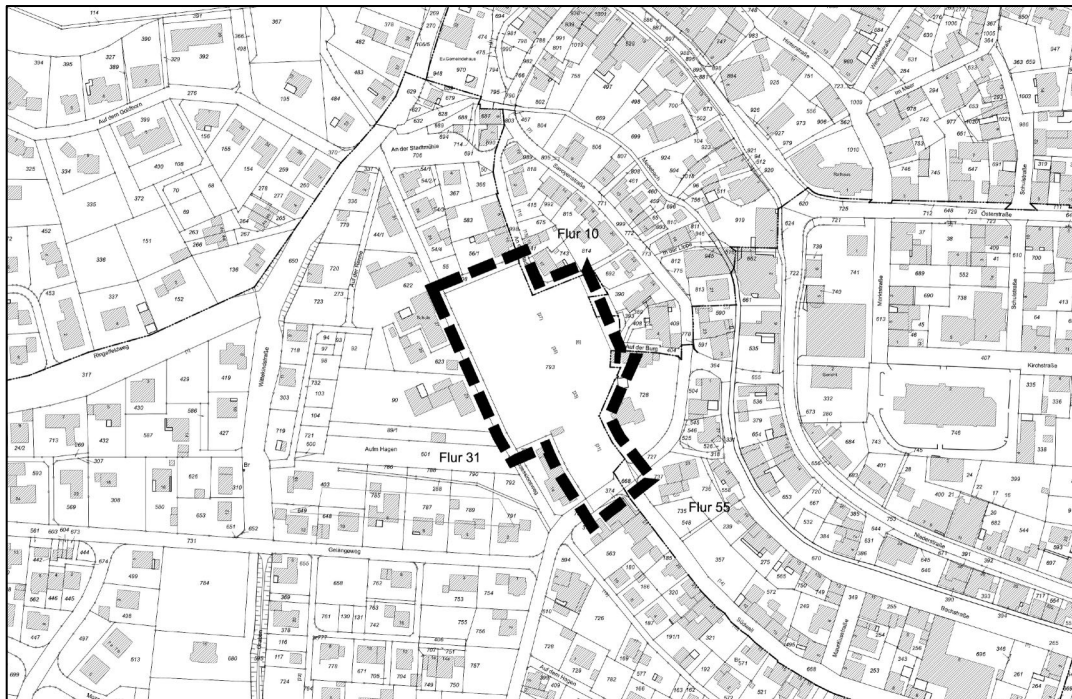


Abbildung 4: Plangebiet (geobasis.nrw)

Das Plangebiet ist rund 1,0 ha groß und umfasst verschiedene Flurstücke in der Flur 31 sowie der Flur 55 in der Gemarkung Medebach. Es grenzt im Norden an die Wege- / Straßenparzelle der Straße *An der Stadtmühle* bzw. angrenzenden Grundstücke an. Im Osten schließen sich die bebauten Grundstücke der *Savoyenstraße* bzw. der Straße *Auf der Burg* an. Im Süden stellt der Einmündungsbereich an der *Schützenstraße/Südwall* die Plangebietsgrenze dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an den *Prozessionsweg*. Hier befindet sich benachbart die städtische Grundschule sowie der Fachmarkt der Firma Höscher, die Gartengeräte und Zweiräder vertreibt.

2.2 Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Innenstadt. Hier befand sich die Strumpffabrik der Firma „Falke“. Das Gelände war fast vollständig mit großvolumigen Werkshallen und Verwaltungsgebäuden bebaut. Zwischenzeitlich wurden die baulichen Anlagen zurückgebaut, die Fläche liegt derzeit brach. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Medebach wird die Situation in der Innenstadt wie folgt beschrieben:

„Die Kernstadt Medebachs ist von kleinteiliger, oft historischer Bausubstanz und einem homogenen Gesamtbild mit vereinzelt größeren Ergänzungen und Einfügungen geprägt. Die Bebauung in der Innenstadt ist überwiegend randständig, zwei- bis dreigeschossig und entspricht dem ländlichen Charakter. Immer wieder grenzen auch unbebaute Parzellen (Grünflächen) an den öffentlichen Straßenraum.“

Mit der Falke-Brache gibt es in Medebach ein großes und zentral gelegenes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung. Das ca. 1 ha große Areal befindet sich in integrierter Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum. Die Oberstraße und auch das übrige innerstädtische Angebot sind fußläufig in kurzer Distanz erreichbar.⁷



Abbildung 5: Luftbild 2012 (geobasis.nrw)

Im Westen des Plangebiets befindet sich der Prozessionsweg, der für den motorisierten Verkehr gesperrt ist. Am Prozessionsweg ist die Grundschule der Stadt Medebach in einem mehrgeschossigen Gebäude angesiedelt. Ergänzend befinden sich in diesem Bereich freistehende Wohnhäuser mit Gartengrundstücken, sowie der genannte eingeschossige Fachmarkt. Im Norden und Osten wird die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung durch eine kleinteiligere Parzellierung geprägt. In diesem Bereich sind ebenfalls Einzelhändler, Dienstleister, Büronutzungen und ein Beherbergungsunternehmen anzutreffen. Die städtebauliche Struktur ist durch eine dichtere teils geschlossene Randbebauung charakterisiert. Südlich schließt sich die zumeist zweigeschossige randständige Be-

bauung am Südwall an.

2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei Bushaltestellen, die fußläufig erreichbar sind. Es handelt sich hierbei zum einen um die Haltestelle „Medebach - Marktplatz“. Diese stellt die zentrale Haltestelle in der Innenstadt Medebachs dar. Weiterhin befindet sich nordwestlich des Plangebiets die Haltestelle „Medebach - Grundsschule“. An beiden Haltestellen verkehren die Buslinien R 44, R 46, S 30 und 562.

⁷ aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022

3 Planverfahren

3.1 Verfahrensschritte

Die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.01.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	vom 19.04.2024 bis 27.05.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 19.04.2024 bis 27.05.2024
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

3.1.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden, neben redaktionellen Änderungen folgende Anpassungen/ Vervollständigung der Planunterlagen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Grünordnungsplan in Text und Karte (mit Eingriffsausgleich, Biotope, Landschaft und Boden).
- Fertigstellung der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung durch den Gutachter Junker + Kruse, Dortmund, inhaltliche Ergänzungen zur Analyse des Gutachters in der Begründung
- Inhaltliche Ergänzungen zum Immissionsschutz
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - aufgrund der Stellungnahmen des Landschaftsverbands WL – Archäologie für Westfalen liegt ein „vermutetes Bodendenkmal“ gem. § 2 (5) DSchG NRW vor. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen, darüber hinaus werden Hinweise aus der Stellungnahme in die Planbegründung übernommen.

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der

Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁸.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁹

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹⁰) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“¹¹) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.¹²

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

⁸ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁹Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

¹⁰ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

¹¹ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

¹² zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst ein ehemals bebautes und gewerblich/industriell genutztes Areal, das zuletzt als Werksgelände der Strumpffabrik „Falke“ genutzt wurde. Es war fast vollständig mit großvolumigen Werkshallen und weiteren Betriebsgebäuden bebaut. Nur geringe Flächenanteile waren nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. versiegelt. Das Areal befindet sich im Siedlungszusammenhang und stellt aktuell eine (gewerbliche) Brachfläche dar.

Das Plangebiet befindet sich somit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben dient somit der *Wiedernutzbarmachung von Flächen* und damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durch das geplante Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen, Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nicht in Anspruch genommen. Somit wird die o.g. „Umwidmungssperrklausel“ nicht berührt. Insofern stellt die Planung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung einen Beitrag zur Umsetzung des Grundsatzes des „Vorrangs der Innenentwicklung“ bzw. eine Maßnahme im Sinne einer „Flächenkreislaufwirtschaft“ dar.

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Stadt Medebach wird gem. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Der LEP NRW definiert Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB als bindende Vorgaben zu beachten. Sie können durch Abwägung nicht überwunden werden. Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im LEP NRW werden für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, welche in der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten sind.

Die nachfolgenden Ziele sind hierbei zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in allgemeinen Siedlungsgebieten (ASB)

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Plangebiet liegt im regionalen Raumordnungsplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis) in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird demnach beachtet.

Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen

Versorgungsbereichen (...) dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).“

Das geplante Sondergebiet bzw. die im FNP geplante Darstellung der „Sonderbaufläche Einzelhandel“ befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines durch die Stadt Medebach festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Für das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplans ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment festgelegt. Das Ziel 6.5-2 des LEP NRW wird beachtet.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsbereiche der Hansestadt Medebach sowie die benachbarten Kommunen wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für das geplante Vorhaben durch den Gutachter Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, erstellt.¹³

Dabei wurde ermittelt und bewertet, ob von dem geplanten Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur im Einzugsbereich ausgehen. Es wurde vorrangig untersucht „ob durch das Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative städtebauliche Folgewirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen im oder auf die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nach sich ziehen könnten.“

Methodisches Vorgehen

Das Gutachten basiert dabei auf primärstatistische Erhebungen des Einzelhandelsbestandes (aus Juni 2021) im Untersuchungsraum. Diese wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Medebach erhoben. Die seinerzeit erhobenen Daten wurden im März 2024 durch das Büro Junker + Kruse aktualisiert.

Bei der Ermittlung der *Umsatzzahlen* erfolgte eine Berücksichtigung der zugrunde gelegten Verkaufsflächen, der bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte sowie der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten.

Die *Nachfragesituation* wurde auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Kommunen ermittelt.

Weiterhin wurde seitens des Gutachters neben diesen quantitativen (absatzwirtschaftlichen) Grundlagen auch die städtebauliche Situation im Untersuchungsraum unter qualitativen Gesichtspunkten bewertet. Hierzu wurden insbesondere die vorhandenen Einzelhandelskonzepte der Städte und Gemeinden mit ihren räumlichen Leitlinien,

¹³ Junker + Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für eine geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach, Dortmund, Mai 2024

Entwicklungszielen und betroffenen zentralen Versorgungsbereichen in die Untersuchung einbezogen.

Zentrales Element der gutachterlichen Untersuchung sind die Berechnungen der möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens. Dabei gilt es, die mögliche Umverteilung der Umsätze (durch sich ändernde Kaufkraftströme) zu ermitteln. Auf dieser Basis werden die „Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich“ untersucht:

„Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur warengruppenspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die Vorhaben induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.“ (Junker + Kruse, S. 6)

Bezüglich der „Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-) Wirkungen“ stellt der Gutachter fest:

„Grundsätzlich ist anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der untersuchten Angebotsstandorte ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“. (Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D148/04.NE „Centro-Urteil“). Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben sind daher für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen zu untersuchen. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein. (...) Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer

Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt. Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.“ (Junker + Kruse, S. 7 f.)

Eckdaten

Die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt dabei nicht nur das im Plangebiet angesiedelt Vorhaben, sondern auch eine geplante Verkaufsflächenerweiterung des im Stadtgebiet angesiedelten Aldi-Marktes sowie die vollständige Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes an der Bachstraße.

Folgende einzelhandelsrelevanten Vorhaben im Stadtgebiet von Medebach werden in diesem Kontext betrachtet:

- a. Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters der Firma Edeka mit 1.700 qm Verkaufsfläche (zzgl. max. 100 qm Bäckerei) auf dem ehemaligen Falke-Gelände
- b. Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes an der Korbacher Straße um 200 qm Verkaufsfläche
- c. Weiternutzung der Bestandsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes an der Bachstraße (mit 1.200 qm Verkaufsfläche. Das bedeutet eine Berücksichtigung einer zusätzliche Verkaufsfläche von 150 qm.

Der Gutachter ermittelt für die untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel aus den drei vorgenannten Bausteinen einen Umsatzzuwachs von 10,7 Mio. €.

Der Untersuchungsraum umfasst die Kommunen Medebach, Winterberg, Hallenberg, Willingen (U.), Lichtenfels und Korbach. Der Gutachter geht davon aus, dass der Großteil der Kunden aus diesen Siedlungsbereichen, die in etwa die gleiche Entfernung zum Plangebiet aufweisen, stammen werden. Aufgrund erhöhter Raumwiderstände sind weitergehende Kundenbindungen eher unwahrscheinlich bzw. ohne nennenswerte Auswirkung. Ein weiterer bedeutsamer Kaufkraftzufluss wird in Medebach aufgrund des erhöhten Tourismusaufkommens¹⁴ unterstellt. Dieser Streuumsatz wird vom Gutachter im Rahmen der Untersuchung mit 10% angesetzt. Das bedeutet, dass ein Anteil von 90% des prognostizierten Umsatzes der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraum umverteilt wird.

Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Betrachtet man den Untersuchungsraum näher, so lässt sich die Wettbewerbssituation zahlenmäßig wie folgt darstellen. Es existieren 26 strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche. ¹⁵ Für den Standort Medebach ermittelte der Gutachter dabei einen Zentralitätswert von 0,91. Das bedeutet, dass der Umsatz am

¹⁴ In 2023 verzeichnete die Touristik-Gesellschaft Medebach rd. 926.800 Übernachtungen.

¹⁵ Es existieren vier Verbrauchermärkte, neun Supermärkte und 13 Lebensmitteldiscounter.

Standort unter der dort zur Verfügung stehenden Kaufkraft liegt. Der Gutachter stellt daher fest:

„Der Wert weist darauf hin, dass derzeit (rein rechnerisch) Kaufkraft aus Medebach abfließt bzw., dass nachfrageseitiger Entwicklungsspielraum in dieser Warengruppe vorhanden ist. Vor dem Hintergrund des Kaufkraftpotenzials, das durch den Tourismus nach Medebach fließt, gewinnt die Aussage über einen vorhandenen nachfrageseitigen Spielraum für die Erweiterung und/oder Ansiedlung von zusätzlicher Lebensmittelverkaufsfläche in Medebach an Gewicht.“ (Junker + Kruse, S. 20)

Für den gesamten o.g. Untersuchungsraum wurde hingegen eine Zentralität von rund 1,0 ermittelt:

„Im Untersuchungsraum herrscht ein ausgewogenes Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft; die Zentralität liegt bei knapp über 1.“

Die Wettbewerbsstandorte verteilen sich im Untersuchungsraum auf neun zentrale Versorgungsbereiche (davon fünf Hauptzentren bzw. Innenstädte, ein Nahversorgungszentrum in Willingen (Upland) an der Briloner Straße und drei kleine Ortsteilzentren in Winterberg). Zusätzlich befinden sich diverse Anbieter in Streu- bzw. Einzellagen sowohl in städtebaulich integrierter wie nicht integrierter Lage im gesamten Untersuchungsgebiet. Dabei zeichnen sich viele Hauptzentren der betreffenden Kommunen durch stabile Bausteine im Lebensmittelbereich aus und weisen mehrere Anbieter auf (insb. in Korbach und Winterberg). In Willingen (Upland) ergänzt das Angebot im nahegelegenen Nahversorgungszentrum an der Briloner Straße das im Wesentlichen durch die Nutzungen Gastronomie und Hotellerie/Gastgewerbe geprägte Hauptzentrum (Innenstadt). Hier besteht eine Kombination aus Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter, die den Standort zukunftsfähig im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion gestalten. In Hallenberg übernimmt ein großflächiger Rewe-Markt im zentralen Versorgungsbereich die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner. Ein weiterer großflächiger Markt (Netto) ist in städtebaulich nicht intergrierter Lage ansässig. In Lichtenfels besteht mit dem kleinen Lebensmittelmarkt Edeka in städtebaulich integrierter Lage der einzige Anbieter der Branche. (...) Darüber hinaus befindet sich im Untersuchungsraum am Sonderstandort Briloner Landstraße in Korbach ein Verbrauchermarkt. In Streulagen (städtebaulich integriert und nicht integriert) sind weitere 10 Lebensmitteldiscounter und vier -vollsortimenter vorhanden. Mehr als die Hälfte dieser Anbieter weist dabei Verkaufsflächen von mehr als 800 m² auf und präsentiert sich demnach großflächig und zukunftsfähig.“ (Junker + Kruse, S. 20 f.)

Auswirkungen des Vorhabens

Neben den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzverteilungsquoten) sind zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch andere Rahmenbedingungen und die Angebotsstruktur in den Blick zu nehmen:

„Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind im Sinne der Rechtsprechung erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, bzw. das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu

einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.“ (Junker + Kruse, S. 23)

Prognostizierte Umsatzumverteilungen

Auf Grundlage der im Gutachten getroffenen Annahmen wird das im Untersuchungsbe-
reich umverteilungsrelevante Umsatzvolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
bei rund 9,6 Mio. € liegen. Durch die im Gutachten genannten zusätzlichen Verkaufsflä-
chen (Erweiterung des Aldi-Marktes, Aktivierung der zulässigen Verkaufsflächen des
EDEKA-Marktes an der Bachstraße, Ansiedlung des neuen Lebensmittelvollsortimen-
ters) werden bei den bestehenden Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren
gehen. Diese werden im Gutachten im Rahmen einer Worst Case-Betrachtung darge-
stellt (Junker + Kruse, S. 26):

- *Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich in Medebach zeigt die Berech-
nungen für den Worst Case monetäre Umsatzumverteilungen, die sich bei max. 1,3
Mio. Euro bzw. rund 11 % bewegen. Die Umsatzumverteilungen der Medebacher
Streulagen (städtebaulich integriert und nicht integriert) betragen im Worst Case
maximal rund 0,4 Mio. Euro bzw. 8 %.*
- *In der Hansestadt Korbach werden sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
auf den zentralen Versorgungsbereich auf maximal 2 % belaufen (rund 0,4 Mio.
Euro). Die übrigen Lagen im Stadtgebiet sind mit 3-4 % Umsatzumverteilung betrof-
fen.*
- *In Hallenberg beläuft sich die prozentuale Umsatzumverteilung auf 7 %, was ca. 0,4
Mio. Euro entspricht. Gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Streulagen er-
geben sich prozentuale Einbußen von bis zu 9 % (ca. 0,3 Mio. Euro).*
- *Der zentrale Versorgungsbereich in Winterberg muss mit ca. 7 % (1,4 Mio. Euro)
Umsatzumverteilung durch die Vorhaben in Medebach rechnen. Die übrigen Lagen
im Stadtgebiet sind mit 5-6 % Umsatzumverteilung betroffen.*
- *Gegenüber dem Nahversorgungszentrum Briloner Straße in Willingen (Upland) und
den städtebaulich integrierten Streulagen ergeben sich prozentuale Umverteilung
von bis zu 7 % (ca. 0,8 bzw. 0,4 Mio. Euro).*

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Auf der Grundlage der vorgenannten Umsatzumverteilungen hat der Gutachter die städ-
tebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf die Stadt Mede-
bach und die betroffenen Nachbarkommunen ermittelt und bewertet. Dazu werden die
vorgenannten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekte zur Bewertung
herangezogen. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Für die Hansestadt Medebach (Junker + Kruse, S. 27 f.):

- *Die höchste prozentuale Umsatzumverteilung von maximal 11 % ergibt sich gegen-
über den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt
Medebach. Dabei ist davon auszugehen, dass sich ein wesentlicher Anteil der ab-
satzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich über 10 %) zulasten des bestehenden
Edeka Marktes in der Bachstraße niederschlagen wird, der derzeit den gleichen Be-
treiber, wie das Vorhaben, stellt und eine deutlich geringere Betroffenheit mit deut-
lich weniger als 10 % Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem großflächigen*

und modern aufgestellten Rewe Markt (Heiderich) zu verzeichnen ist.

- *Im Falle einer naheliegenden Betriebsaufgabe des Edeka in der Bachstraße infolge der absatzwirtschaftlichen Einbußen durch das Vorhaben wird wiederum Umsatzpotenzial in der Hansestadt „freigesetzt“, das sich auf die dann (nach wie vor bzw. perspektivisch) vier Bestandsstandorte verteilen und die Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben auf der Falke-Brache minimieren wird – auch gegenüber Angebotsstandorten im Untersuchungsraum.*
- *Eine mögliche und auch wahrscheinliche Schließung des Marktes an der Bachstraße führt nicht zu einem Funktionsverlust des Medebacher Zentrums. Die stabile und nach Realisierung des Vorhabens auch deutlich zukunftsfähigere Grundstruktur bleibt erhalten.*
- *Die beiden Anbieter in Streulagen in Medebach müssen mit jeweils maximal 8 % Umsatzumverteilung rechnen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative ist vor dem Hintergrund, dass es sich um das innerstädtische Angebot ergänzende Betriebsformen (Lebensmitteldiscounter) handelt unwahrscheinlich, zumal der Aldi seinerseits eine (geringe) Verkaufsflächenanpassung plant und dann knapp 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche aufweist.*

Für die Nachbarkommunen (Junker + Kruse, S. 27 f.):

- *Vor dem Hintergrund der bestehenden stabilen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowohl in der Hansestadt Korbach als auch in Winterberg und dem Nahversorgungszentrum Briloner Straße in Willingen ist aufgrund der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in Höhe von rund 2 - 7 % ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten.*
- *Die Anbieter (Vollsortimenter und Getränkemarkt) im zentralen Versorgungsbereich Hallenberg sind mit rund 7 % betroffen. Der großflächige Anbieter Rewe Heiderich wird mit der Vorhabenrealisierung in Medebach zwar erhöht betroffen sein, eine Betriebsschließung des Marktes einhergehend mit einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs ist vor dem Hintergrund seiner Größe (rund 1.100 m² Verkaufsfläche) in Kombination mit einem großen Getränkemarkt und der Versorgungsbedeutung für die Stadt Hallenberg nicht zu erwarten.*
- *Gegenüber den kleinen und im Hinblick auf Versorgungsstrukturen gering ausgestatteten Ortsteilzentren in Winterberg (OTZ Niedersfeld und Siedlinghausen), dem Anbieter in städtebaulich integrierter Lage in Lichtenfels und dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Willingen (Upland) mit einer Nutzungsstruktur in den Bereichen Gastronomie und Beherbergungsgewerbe ohne einen Schwerpunkt im Einzelhandel, lassen sich keine rechnerisch nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Effekte feststellen.*
- *Die übrigen Anbieter in integrierten Streulagen (schützenswerte Nahversorgungsstrukturen i. S. v. § 11 (3) BauNVO) im Untersuchungsraum sind mit 3-7 % betroffen, Werte, die städtebaulich negative Folgewirkungen nicht erwarten lassen.*

Der Gutachter kommt abschließend zum Ergebnis:

„Vor dem Hintergrund der Angebotssituation im Untersuchungsraum ist folglich davon auszugehen, dass der Lebensmitteleinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Nahversorgungsstandorten (in städtebaulich integrierten Lagen) zwar mit absatzwirtschaftlichen Einbußen zu rechnen hat, ein Umschlagen in städtebaulich negative Folgewirkungen jedoch auszuschließen ist. Demnach sind durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Vollsortimenters im Medebacher zentralen Versorgungsbereich keine signifikanten Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Untersuchungsraum zu erwarten.“ (Junker + Kruse, S. 28)

„Im Ergebnis gestalten sich die Bausteine als städtebaulich verträglich im Untersuchungsraum. Die Vorhaben stellen sich kompatibel zu den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzepts für die Hansestadt (Junker + Kruse, September 2022) dar sowie den relevanten Zielen der Landesplanung.“

Das Vorhaben der Edeka-Ansiedlung inkl. Bäckerei (bis max. 1.800 m² Verkaufsfläche) sowie die geplante Verkaufsflächenweiterung des Aldi um ca. 200 m² kann vor diesem Hintergrund aus Gutachtersicht befürwortet und empfohlen werden.“ (Junker + Kruse, S. 30)

Detaillierte Ergebnisse und weitergehende Erläuterungen können der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse in der Anlage entnommen werden. Vor dem Hintergrund einer Kompatibilität der Planung mit den Zielen der Landesplanung sowie den Zielen und Ansiedlungsregelungen des durch die Stadt Medebach beschlossenen Einzelhandelskonzepts stellt die vorliegende Planung eine folgerichtige Maßnahme im Rahmen der Stadtentwicklung dar.

4.1.2 Regionalplan

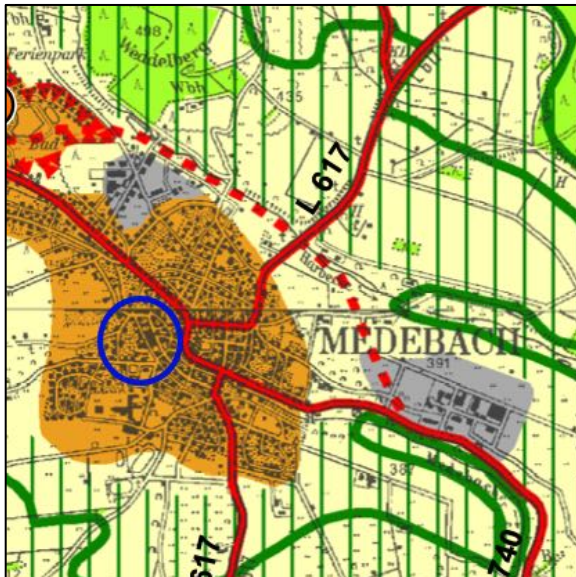


Abbildung 6: Regionalplan - Planausschnitt

Die Stadt Medebach wird im regionalen Raumordnungsplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis) im regionalen Ordnungskonzept als „Grundzentrum“ eingestuft.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Medebach erfolgt eine sog. detaillierte Angebots- und Nachfrageanalyse. Im Rahmen dieser Analyse wurde gutachterlich festgestellt, dass Medebach seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht wird.¹⁶

Das Plangebiet liegt inmitten eines Allgemeinen Siedlungsgebiets.

Gemäß Grundsatz 11 des Regionalplans soll auf Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten eine

¹⁶ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 48 f. (Kapitel 6.4. - Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse)

langfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Das Konzept für die weitere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Medebach liegt seit 2022 vor. Es stellt eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Planung dar.

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

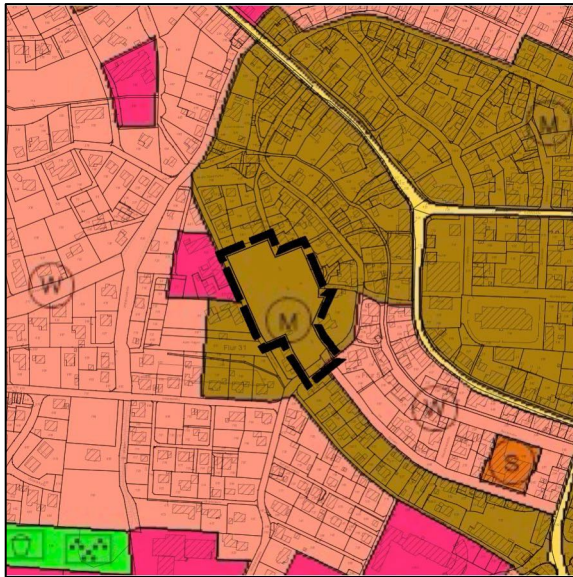


Abbildung 7: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt das gesamte ehem. „Falke-Areal“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

Die geplante Festsetzung des Einzelhandelsstandortes als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall/ An der Stadtmühle“ ist in diesem Teilbereich, in dem eine Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO erfolgt, nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Teiländerung des FNP (38. Änderung des FNP) betrieben.

4.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Es ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusprechen. Das geplante Vorhaben besitzt nicht die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall/ An der Stadtmühle“ aufgestellt (vgl. Kapitel 6).

4.3 Weitere fachgesetzliche Anforderungen

Landschaftsplan Medebach

Das Plangebiet stellt eine Innenbereichsfläche dar, diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Medebach“ (HSK, Juli 2003).

Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG sind nicht betroffen.

Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG bzw. Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gem. § 25 und 26 BNatSchG sind nicht betroffen.

Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Wasserschutzgebiete gemäß (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§76 WHG) sind nicht betroffen.

Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind weder „Baudenkmäler“ verzeichnet noch liegt es in einem „Denkmalbereich“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen) darauf hingewiesen, dass aufgrund der langen und intensiven Siedlungstätigkeit innerhalb der ehemals intensiv überbauten Fläche der sog. „Falke-Brache“ grundsätzlich ein sog. „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 Abs. 5 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vorliegt.

In der Stellungnahme wird ausgeführt :

"Das Planungsgebiet tangiert vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Teilbereich des historischen Ortskerns von Medebach.

Betroffen ist eine heutige Freifläche, das sog. „Falke-Gelände“. Dieses Gelände wurde, soweit für uns nachvollziehbar, seit der Zeit kurz vor 1900 vom Textilunternehmen Ewers, 1971 von der Firma Falke übernommen, als Fabrikareal genutzt. 1981 wurde die Produktion in Medebach stillgelegt. Die in diesem Zusammenhang verbliebenen Gebäude wurden inzwischen rückgebaut. (...)

Grundsätzlich ist im gesamten Bereich des in den Unterlagen ausgewiesenen Areals mit untätig erhaltener Bodendenkmalssubstanz zu rechnen, welche mindestens bis in die Zeit des beginnenden Spätmittelalters zurückreichen dürfte, jedoch auch älterer Zeitstellung sein könnte. Hierbei kommen neben untätig erhaltene Resten der Stadtbefestigung auch solche (Be-)Funde in Betracht, welche im direkten Zusammenhang mit städtischer Bebauung stehen. (...) Auf Basis dessen ist festzuhalten: Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).“

Seitens des LWL wird daher die Auflage formuliert, dass bei notwendigen Bodeneingriffen im Vorfeld ein Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des Sachverhalts gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan.

Hierdurch werden die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt.

4.4 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind relevante Störfallbetriebe nicht bekannt.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept



Abbildung 8: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 11/2023)

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Verbrauchermarkts einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 1.700 m² vor. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Das Gebäude des Lebensmittelmarkts orientiert sich mit seiner westlichen Längsseite an den Verlauf des Prozessionsweges.

Das Marktgebäude wird in eingeschossiger Bauweise mit einem flachgeneigten Dach ausgeführt. Die Außenfassaden werden als verputzte Wandflächen gestaltet. Der Kundeneingang zum Markt liegt auf der östlichen Längsseite des Gebäudes und hat eine direkte Verbindung zur vorgelagerten Stellplatzanlage. Nördlich des Eingangs befindet sich die Bäckerei nebst Café, südlich des Eingangs befindet sich die extern angeordnete Leergutannahme.

Der Eingangsbereich zum Markt und die angegliederten Bäckerei sind verglast und werden mit einer Überdachung überspannt.

Südlich, nördlich und östlich des Gebäudes schließt sich der Kunden-Parkplatz des Marktes mit rd. 110 Stellplätzen an. Die PKW-Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt über die Einmündung Südwall/ Schützenstraße/ Savoyenstraße. Über die Straßen Stadtmühle/ Auf der Burg und dem Prozessionsweg soll keine Zufahrt mit motorisierten Fahrzeugen zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erfolgen.

Die Anlieferung des Marktstandortes wird nach aktueller Konzeption von Süden über die zentrale Zufahrt (Südwall/ Schützenstraße) erfolgen. Die Ladezone ist an der südlichen Schmalseite des Gebäudes angeordnet und orientiert sich zum benachbarten Gebäude des Fachmarktes „Hölscher“ (Prozessionsweg 14). Dieser Bereich wird eine Einhausung erhalten, so dass Beeinträchtigungen des Umfelds durch Ladevorgänge minimiert werden.

5.2 Verkehrserschließung/ Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Anbindung des Kundenverkehrs (PKW) und der Anlieferung (LKW) des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt „Savoyenstraße/ Südwall/ Schützenstraße“, der im Straßenverkehrsnetz den leistungsfähigsten Anschlusspunkt darstellt. Die vorhandenen Anschlüsse an die Straßen „An der Stadtmühle“ und „Auf der Burg“ sind nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Für das geplante Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Marktes darstellt. Die Untersuchung wurde durch den Gutachter Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, bearbeitet.¹⁷ Sie ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Detaillierte Angaben zur Methodik und den Ergebnissen der Erhebungen können dem Gutachten entnommen werden.

Aufgabenstellung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken durch die Ansiedlung des neuen Lebensmittelvollsortimenters berechnet. Auf dieser Grundlage wurden Aussagen zur baulichen Ausgestaltung und Dimensionierung des erforderlichen Anschlusses getätigt. Die geplante Verkehrsanbindung für den Kundenverkehr und die Anlieferung des Marktes sowie das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Vorhabens wurden auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Als Grundlage für die Ermittlung dieser Dimensionierungsbelastungen erfolgte eine Vor-Ort-Erhebung der Ist-Verkehrsströme des Knotenpunkts Savoyenstraße/ Südwall/ Schützenstraße.

Im Gutachten wurden ergänzend Untersuchungen zum Fußgängerverkehr im Umfeld des Marktstandortes vorgenommen und Vorschläge für eine Verbesserung der Queungsmöglichkeit für den Fußverkehr insbesondere im Bereich der Schützenstraße und der Savoyenstraße erarbeitet.

Ziel- und Quellverkehrsstärken

Die Ermittlung der Ziel- und Quellverkehrsstärken erfolgte auf Basis des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ (Heft 53/1-2006) sowie der „Hinweise zur

¹⁷ Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024

Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, 2006).

Der Gutachter wählte zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens eine gegenüber dem jetzigen Planungsstand ältere Planungsvariante des Lebensmittelvollsortimenters. Dabei besitzt die gewählte Berechnungsgrundlage eine Verkaufsfläche von 1.935 qm für den Lebensmittelvollsortimenter zzgl. eines Backshops mit einer Verkaufsflächengröße von 65 qm. Damit hat das im Verkehrsgutachten zugrunde gelegte Vorhaben eine Verkaufsflächengröße von 2.000 qm und besitzt eine um rd. 10 % größere Fläche als die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 qm (zzgl. Bäckerei – 100 qm VKF). Die ermittelten Prognoseziel- und Quellverkehrsstärken des Vorhabens basieren somit auf größeren Verkaufsflächen. Dies führt im Ergebnis zu einer größeren Sicherheit bzgl. der vom Gutachter prognostizierten Ergebnisse.

Die zugrunde liegenden „Ist-Verkehrsmengen des Knotenpunkts Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße wurden auf Grundlage einer Verkehrserhebung im Jahre 2018 im Bereich des Knotenpunktes Savoyenstraße/ Südwall/ Schützenstraße ermittelt. Die Ergebnisse dieser Erhebungen wurden im Oktober 2023 durch entsprechende Nacherhebungen bestätigt.

Kapazitätsberechnung des Knotenpunkts Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße

Auf Grundlage der vorgenannten Erhebungen wurden durch den Gutachter die Dimensionierungsbelastungen des Prognosezeitraums 2030 für den Anschlussknotenpunkt ermittelt. Hierzu wurden die Einzugsbereiche des geplanten Marktes im Stadtgebiet von Medebach in sog. Verkehrszellen aufgeteilt und den jeweiligen Verkehrsanschlüssen zugeordnet. Um Ungenauigkeiten bei der Zuordnung der Verkehrsverteilung zu minimieren, wurde ein sog. Verteilungszuschlag (10%) zu den ermittelten Ziel- und Quellverkehrsstärken gewählt.

Der Kapazitätsnachweis erfolgte gem. „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“. Die Güte des zu erwartenden Verkehrsablaufs von nicht signalregulierten Knotenpunkten wird auf Grundlage der maximalen Dimensionierungsverkehrsstärken ermittelt. Der untersuchte Anschlussknoten wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dabei in den Qualitätsstufenbereich A-B eingeordnet. Der Gutachter konstatiert: *„Mit den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Verkaufsflächen und mit Rechts-vor-Links-Regelung – ebenfalls ohne Aufweitungen beispielsweise für Linksabbieger – können die geplanten Verkaufsflächen (...) leistungsfähig an den Knotenpunkt Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße angeschlossen werden (gute Qualitätsstufe A-B). Die Grenzbelastungen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) von 400 [Kfz/h] für Wohnstraßen werden eingehalten (Prognosebelastungen der Savoyenstraße (244 [Kfz/h]), des Südwalls (153 [Kfz/h]) und der Schützenstraße (163 [Kfz/h]). Der Kapazitätsnachweis (...) zeigt auf, dass auch deutlich höhere Verkehrsspitzen als die der obigen Prognose – beispielsweise durch zusätzliche Einkaufende vor den Festtagen oder des Center Parcs – von den betroffenen Verkehrsanlagen aufgenommen werden können.“* (Prof. Fischer Schlemm, S. 12 f.)

Erläuterung zur Gestaltung des Knotenpunkts Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße / Markt

Demnach ist eine Lichtsignalgeregelt Kreuzung zur Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs nicht erforderlich. Eine „einfache“ Rechts-vor-Links-Regelung kann aufgrund

der ermittelten Verkehrsstärken das Kundenaufkommen in guter Verkehrsqualität aufnehmen. Im Straßenraum sind Aufweitungen (z.B. für Linksabbieger) nicht erforderlich. Es wird ein gleichartiger Ausbau der neuen Erschließungsstraße für den Lebensmittelverbrauchermarkt vorgeschlagen. Der Gutachter empfiehlt weiterhin, dass zur Verdeutlichung der Rechts-vor-Linksregelung im Knotenpunkt Breitstrichmarkierungen auf den Fahrbahnen aufgebracht werden, die die Verkehrsteilnehmer sensibilisieren sollen. Innerhalb des Plangebiets (Kundenparkplätze und Zuwegungen) wird eine Ausführung der Verkehrsflächen in einem (niveaugleichen) Mischsystem empfohlen, in die im Bereich der Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch eine ca. 2,5 % geneigte Aufpflasterung übergeleitet wird.

Fazit

„Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006] des Abschnitts 2 sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen wurden (...) die Dimensionierungsbelastungen des Anschlusses (...) der geplanten Verkaufsflächen an den Knotenpunkt Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße bezogen auf den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ sowie der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ im Abschnitt 4 durchgeführte Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße / Plangebiet mit einer Rechts-vor-Links-Regelung die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Verkaufsflächen in guter Verkehrsqualität aufnehmen kann.

Die Kapazitätsnachweise zeigen auch auf, dass der Anschlussknotenpunkt Savoyenstraße / Südwall / Schützenstraße / Plangebiet bis zum Doppelten der nach der oben genannten Literatur berechneten Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Verkaufsflächen aufnehmen kann. Selbst in diesem Fall werden die angeschlossenen Straßen nicht über den Grenzwert der RAST von 400 [Kfz/h] für Wohnstraßen belastet. Beide Nachweise sichern die Aufnahmefähigkeit von außergewöhnlichen Spitzen beispielsweise durch zusätzliche Einkaufende vor den Festtagen oder durch Gäste des Center Parcs.“¹⁸

Vor diesem Hintergrund kann die vorliegende Planung auch bezüglich der Abwicklung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre als zielführend für die Innenstadtentwicklung beurteilt werden. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Kapazitätsprobleme im Straßennetz der Stadt Medebach hervorgerufen.

¹⁸ aus: Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024, S. 21

6 Festsetzungskonzeption des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in der Innenstadt vorbereitet werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Festsetzungen kurz dargestellt.

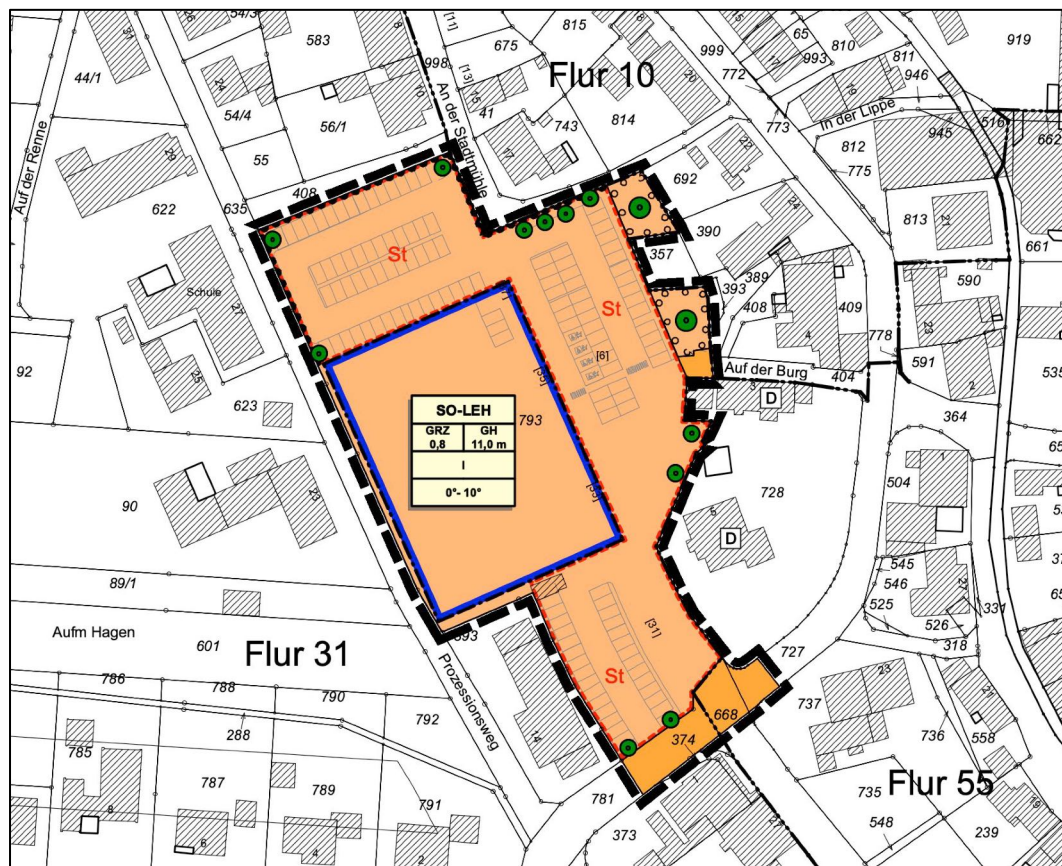


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ - Entwurf

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist aufgrund seiner vorgesehenen Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Das Plangebiet des ehemaligen „Falke-Geländes“ wird daher als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen. Konkret wird die für den Einzelhandelsstandort benötigte Fläche gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) festgesetzt.

Konkret wird Folgendes festgesetzt:

Das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) dient der Unterbringung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. „Sortimentsliste für die Hansestadt Medebach“.

Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind Lebensmittelmärkte/Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Kern- und Randsortimente gem. „Sortimentsliste für die Hansestadt Medebach“:

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- / Konditoreiwaren, Fleischwaren)*
- *Getränke*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel*
- *Pharmazeutische Artikel (nur freiverkäuflich)*
- *Blumen (Indoor)*
- *Zeitungen / Zeitschriften*

Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig.

Den Hauptbetrieb ergänzende Betriebe, wie eine Bäckerei mit Cafe sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet mit max. GRZ: 0,8 festgesetzt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können abweichend zugelassen werden.

6.2.2 Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das Sondergebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. ein Geschoss begrenzt (Z: I).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf 11,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt, da insbesondere Gebäude für die Einzelhandelsnutzung regelmäßig auf ein erdgleiches Höhenniveau in der Erdgeschosebene angewiesen sind (Nutzung mit Einkaufswagen, An-/Ablieferung). Das Erdgeschossniveau liegt dabei im Höhenbezugssystem auf einer Höhe von 402,0 m über NHN.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung ermöglicht es, die gewünschte städtebauliche Ordnung durch Festlegung des Baufelds sicherzustellen. Die Festsetzung einer Baugrenze gewährleistet jedoch auch eine gewisse Flexibilität bei der künftigen Bebauung des Grundstücks.

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vorliegend wird im Sondergebiet festgesetzt,

dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig sind.

6.3 Baugestaltung

Um Gestaltungsmerkmale und die Charakteristik des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich sicherzustellen, werden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW zusätzliche örtliche Bauvorschriften als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft vorliegend die Dachgestaltung. Das Gebäude soll eine flache Dachneigung mit maximal 10° erhalten.

Weitere Auflagen zur gestalterischen Beschränkung betreffen die äußere Erscheinung von Werbeanlagen. Hierdurch sollen Störungen des Ortsbilds sowie Beeinträchtigungen der angrenzenden städtebaulichen Gebiete verhindert werden.

6.4 Grünordnung und Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zum Anpflanzen von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten. Es werden insbesondere die nachfolgenden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, bei gleichzeitig hoher Ausnutzbarkeit, dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Hierzu dienen auch die Vorschriften zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Im Osten des Plangebiets sollen insbesondere aus Gründen der gestalterischen Einbindung zwei Grünflächen angelegt werden.

Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerte Stellplatzanlage erhält eine Strukturierung durch die Anpflanzung von Laubbäumen. So ist innerhalb des Sondergebietes je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Randbereiche der Stellplatzanlage, Wege- und Hofflächen sollen begrünt und mit Sträuchern gerahmt werden.

6.5 Entwässerung

Grundsätzlich soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene Kanalnetz der Stadt angeschlossen. Bezüglich des Niederschlagswassers wurde eine Entwässerungsprognose durch das IB Turk, Brakel-Siddesen erstellt (01.03.2024 - s. Anlage).

6.6 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgungsnetze für die Kommunikation sowie die Energie- und Wasserversorgung sind im Bestand bereits vorhanden. Diese werden zur Versorgung der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen erweitert bzw. ausgebaut.

Die zuständige Brandschutzdienststelle hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragen, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. als angemessen beurteilt wird. Die Löschwasserentnahmestellen sollten dabei in Abständen von 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

6.7 Schalltechnisches Gutachten

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, erstellt, die als *Anlage* Bestandteil der Planunterlagen ist. Dadurch erfolgt eine Ermittlung und Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes. Einzelheiten zur Methodik, den Bearbeitungs- und Beurteilungsgrundlagen können diesem Gutachten entnommen werden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt sowie die Art der Berücksichtigung der Schallimmissionsprognose im Bauleitplanverfahren und den nachfolgenden Genehmigungs- und Planungsebenen erläutert. Dabei wird darauf hingewiesen, dass in einem Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB jedoch nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden können, die in ihrem Bezug auf Flächen, Anlagen oder Einrichtungen eine bodenrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen etwa zur Zulässigkeit des Einsatzes von bestimmten Fahrzeugen oder beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen oder Produktionsmengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen.

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot konkretisiert. Insbesondere bei städtebaulichen Planungen im Bestand, lässt sich dieser Grundsatz jedoch selten idealtypisch umsetzen, sodass dann andere Handlungsmittel zur Konfliktbewältigung zur Anwendung kommen müssen. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Die vorgenannte Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass sichergestellt werden kann, dass Konflikte zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt:

Ergebnis 1¹⁹

- *„Die schalltechnischen Berechnungen anhand eingeführter Kenngrößen zur Ableitung des Kundenverkehrsaufkommens sowie den durch den Auftraggeber anhand von Vergleichsmärkten erwarteten Umfang von Lieferanfarten zur Versorgung des Marktes (max. 4 Lkw/d + 1 Entsorgungsfahrt Containerdienst) führen mit Ausnahme für das nächstgelegene Gebäude „Auf der Burg 5“ zur sicheren Einhaltung und*

¹⁹ aus: Geräuschimmissionsprognose (P23021), GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, S. 3

Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete [Besondere Wohngebiete] tags 60 dB(A). In Höhe des zu den Zu- und Abfahrtstrecken zu den Parkplätzen / zur Anlieferungszone nächstgelegenen Gebäudes „Auf der Burg 5“ ist ein grenzwertiges Ergebnis [$L_{r,16h}$ 60 dB(A)] zu prognostizieren. Zur Reduzierung der Geräuschemissionsbelastung zur sicheren Unterschreitung des Richtwertes werden Maßnahmen an der Anlieferungszone in Form einer geschlossenen Anlieferung, in die Lieferfahrzeuge der Länge nach vollständig einfahren können, vorgeschlagen. Die Fahrwege zum Erreichen der Kundenparkplätze sind mit einem glatten Oberflächenbelag (Beton- / Asphaltfahrbahnoberdecke) herzustellen. Geräuschemissionen, die den in der Umgebung maximal zulässigen Richtwert für Spitzenpegelwirkungen [IRW 60 dB(A) + 30 dB(A) = 90 dB(A)] erreichen oder überschreiten, sind aus den Betriebsabläufen des Marktes nicht zu prognostizieren. Die Geräuschentwicklungen der technischen Gebäudeausstattung [TGA, hier: Wärmepumpe und „Verflüssiger“ (Ventilatoren)] sind in ihrer Emissionsleistung so zu begrenzen, dass durch deren Immissionsanteil die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Tages- und Nachtzeit um ≥ 6 dB(A) unterschritten werden. Die anhand marktüblich eingesetzter Aggregate durchgeführten Berechnungen (die Standorte sind hierzu noch nicht abschließend festgelegt) zeigen, dass dies erreicht werden kann.“

Berücksichtigung bei der Planung

Die Berechnungen haben ergeben, dass zur sicheren Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an dem nächstgelegenen Immissionsort, ein lärmgeschützter Ausbau der Ladezone (in diesem Fall komplett einzuhausen) erfolgen sollte. Basierend auf der Empfehlung des Gutachters wurde eine verbindliche Regelung zur Einhausung der Ladezone des Lebensmittelvollsortimenters im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen.

Ergänzend hierzu empfiehlt der Gutachter zur Reduzierung der Geräuschemissionsbelastung eine Herstellung der Fahrwege auf dem Kundenparkplatz in einer Bauweise mit glattem Oberflächenbelag (Beton- / Asphaltdecke).

Wie eingangs beschrieben, fehlt jedoch eine gesetzliche Ermächtigung, diese Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen wird der Vorhabenträger mit der Hansestadt Medebach einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen. In ihm werden verbindliche Regelungen zum Vorhaben auch bzgl. der Erschließungsanlagen getroffen. Im Rahmen dieser vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Ausführung der Fahrwege mit einem glatten Oberflächenbelag (Beton- / Asphaltfahrbahnoberdecke). Im Genehmigungsverfahren wird eine entsprechende bauliche Ausführung beantragt. Durch die vertragliche Regelung wird eine Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung gewährleistet.

Ergebnis 2²⁰

- *„Die TA Lärm verlangt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der Summe aller gewerblichen Geräuschemissionen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm zuzuordnen sind. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine markanten zusätzlichen Geräuschemissionen aus Gewerbetätigkeiten festgestellt. Der im Einfahrtsbereich*

²⁰ aus: Geräuschemissionsprognose (P23021), GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, S. 3

in einer Mischgebietsfläche gemäß FNP (Flächennutzungsplan) angesiedelte Betrieb Hölscher wurde mit einer plangegebenen Emissionsleistung berücksichtigt, um die hieraus entstehende „Vorbelastungssituation“ für die im Umfeld der Anlieferungszone gelegenen Gebäude abzuleiten. Die Einhaltung der Richtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahme an der Anlieferungszone ist hier für die Marktansiedlung zu prognostizieren.“

Berücksichtigung bei der Planung

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Ergebnis 3²¹

- *„Für die Nachtzeit kann durch die Abfahrt sog. „Endkunden“ bei Marktschließung um 22:00 Uhr der Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) an dem an der Ein- und Ausfahrtstrecke nächstgelegenen Gebäude „Auf der Burg 5“ nicht sicher eingehalten und unterschritten werden. Die Berechnungen für 15 Fahrbewegungen nach 22:00 Uhr durch Kunden / Mitarbeiter zeigen eine geringe Überschreitung des Richtwertes. Zur Vermeidung hieraus resultierenden Immissionskonflikte wird empfohlen, als „organisatorische Schallschutzmaßnahme“ die Marktöffnungszeiten auf 21:30 Uhr an diesem Standort zu begrenzen, sodass der abfahrende Verkehr bis 22:00 Uhr „abgewickelt“ werden kann.“*

Berücksichtigung bei der Planung

Da der Immissionsrichtwert am nächstgelegenen Gebäude für die Nachtzeit geringfügig überschritten werden kann, sollen organisatorische Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Ermächtigung, die Maßnahme planungsrechtlich festzusetzen. Die organisatorische Maßnahme kann durch eine entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen wird der Vorhabenträger mit der Hansestadt Medebach einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abschließen. Im Rahmen dieser vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einschränkung der Betriebszeiten bis maximal 21:30 Uhr. Im Genehmigungsverfahren kann diese Auflage umgesetzt werden. Die vertragliche Regelung gewährleistet eine Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung.

Ergebnis 4²²

- *„Die Prüfung der Möglichkeiten einer Nachtanlieferung zeigt, dass auch unter Berücksichtigung der für die Tageszeit in Vorschlag gebrachten Schallschutzmaßnahme an der Anlieferungszone der Richtwert von nachts 45 dB(A) nicht eingehalten werden kann. Darüber hinaus sind Spitzenpegel > 20 dB über dem Immissionsrichtwert der Nachtzeit [45 dB(A) + 20 dB(A) = 65 dB(A)] am nächstgelegenen Gebäude zu prognostizieren. Nachtanlieferungen können somit immissionsverträglich an diesem Standort nicht durchgeführt werden.“*

²¹ aus: Geräuschimmissionsprognose (P23021), GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, S. 3

²² aus: Geräuschimmissionsprognose (P23021), GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, S. 3

Berücksichtigung bei der Planung

Der Betreiber des Marktes wird auf eine Nachtanlieferung verzichten. Im Rahmen der o.g. vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Verzicht auf eine Nachtanlieferung. Im Genehmigungsverfahren kann eine entsprechende Auflage formuliert werden. Durch die vertragliche Absicherung sowie eine entsprechende Regelung im Genehmigungsverfahren wird eine Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung gewährleistet.

Ergebnis 5²³

- *„Das marktgenerierte Zusatzverkehrsaufkommen verändert die Geräuschbelastungen des öffentlichen Straßenraums im Bereich „Schützenstraße / Südwall“. Durch das Zusatzverkehrsaufkommen werden die für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenraum anzuwendenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete - tags 64 dB(A) - nicht erreicht. Aufgrund des zurzeit hier nur geringen Verkehrsaufkommens sind Pegelveränderungen in Teilbereichen > +3 dB(A) zu prognostizieren.*

Nach den Kriterien der TA Lärm sind „organisatorische“ Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, wenn

- keine Vermischung des Zusatzverkehrs mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen vorliegt,

- Pegelveränderungen ≥ 3 dB(A) durch das Zusatzverkehrsaufkommen hervorgerufen werden und

- die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erreicht oder überschritten werden.

Die Anforderungen gelten kumulativ, d.h. erst bei Erfüllung aller drei Prüfpositionen ist im Weiteren zu prüfen, inwieweit durch organisatorische Schallschutzmaßnahmen eine Reduzierung der Geräuschbelastung möglich ist. Im vorliegenden Fall wird eine der drei Prüfkriterien nicht erreicht [IGW ≥ 64 dB(A)], sodass die Pegelveränderungen im Sinne der TA Lärm keine weiteren Prüfungen zu organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, durch die die Geräuschbelastung reduziert werden kann, auslösen.“

Berücksichtigung bei der Planung

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind für die vorliegende Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, die nicht durch bauliche oder andere Maßnahmen behoben werden können. Im Bebauungsplan besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf bzw. keine Notwendigkeit weiterer Festsetzungen. Die geplante Einzelhandelsnutzung ist unter Berücksichtigung der genannten baulichen und organisatorischen Maßnahmen umsetzbar und vollziehbar. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen (z.B. Anlieferzeiten, Öffnungszeiten) sind vorzugeben.

²³ aus: Geräuschimmissionsprognose (P23021), GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, S. 3

7 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

Für die geplante Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkts ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ eine Festsetzung des Nahversorgungsstandortes als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO („Sondergebiet – Lebensmitteleinzelhandel“) erforderlich.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 45 "Südwall/An der Stadtmühle".

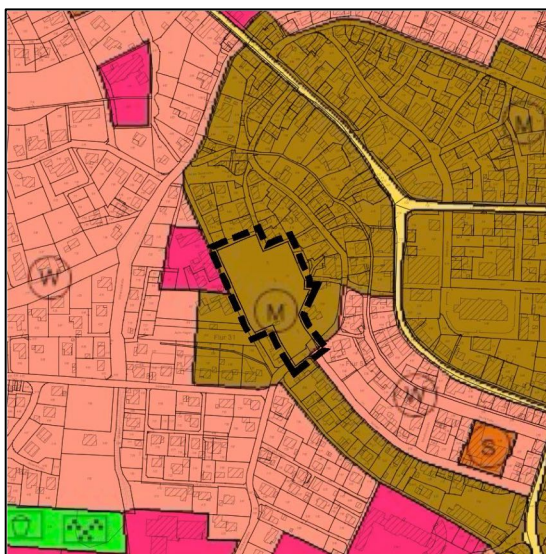


Abbildung 10: FNP (Ausschnitt) - vor der Änderung

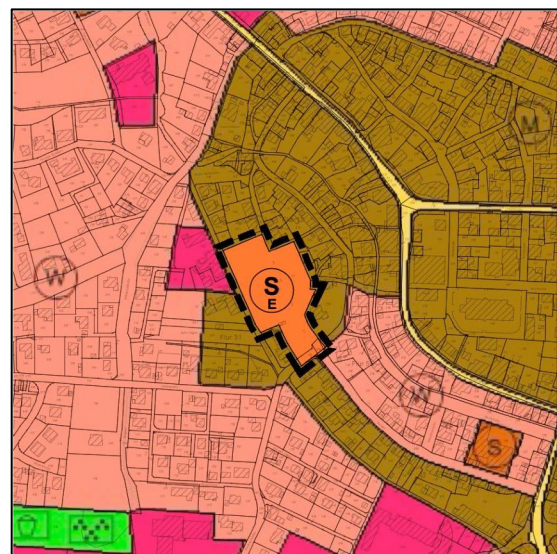


Abbildung 11: FNP (Ausschnitt) – nach der Änderung

Nach der Änderung wird das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend der geplanten Nutzung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Sonderbaufläche - Einzelhandel) dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt auch die für den Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze. Der Zugang zum Plangebiet ist über das vorhandene innerstädtische Straßennetz gesichert.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

8 Umweltbericht

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren gilt, dass eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separater Teil der Begründung (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde zunächst ein Konzeptentwurf des Umweltberichts vorgelegt. Dieser wurde im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB wurden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet. Als Anlage wird hier der zum Bebauungsplan Nr.45 „Südwall / An der Stadtmühle“ beigefügte Umweltbericht im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend ist.

9 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Stellungnahme Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe) vom 19.04.2024

Das Planungsgebiet tangiert vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Teilbereich des historischen Ortskerns von Medebach.

Betroffen ist eine heutige Freifläche, das sog. „Falke-Gelände“. Dieses Gelände wurde, soweit für uns nachvollziehbar, seit der Zeit kurz vor 1900 vom Textilunternehmen Ewers, 1971 von der Firma Falke übernommen, als Fabrikareal genutzt. 1981 wurde die Produktion in Medebach stillgelegt. Die in diesem Zusammenhang verbliebenen Gebäude wurden inzwischen rückgebaut.

Ein häufig zu beobachtendes Phänomen am Rande historischer (Klein-)Städte bildet die Ansiedlung von Industriegewerbe im Bereich der vormaligen Stadtbefestigung. Dies ist auch im vorliegenden Falle zu verzeichnen. Medebach besaß spätestens im 14. Jahrhundert eine umlaufende Befestigung bestehend aus einer Stadtmauer mit vorgelagertem Graben und Wall, die bis zu diesem Zeitpunkt sukzessive den Erweiterungen des Stadtgebietes angepasst wurde und in ihrem finalen Verlauf noch sehr gut am Urkataster nachvollziehbar ist. Überblendet man moderne Karten mit dem Urkataster zeigt sich, dass die vormaligen Firmengebäude sämtliche Bereiche der Befestigung (die im hier zu betrachtenden Bereich sicher bereits 1271 vorhanden war) überlagern. Das ausgewiesene Planungsgebiet reicht aber mit seinem östlichen Flächenbereich außerdem in den Bereich des historischen Stadtkerns hinein. Auch hier zeigt eine Überblendung mit dem Urkataster, dass um 1830 bestehende Baustrukturen tangiert sind. Ebenfalls betroffen ist der Randbereich der sogenannten „Burg“, ein Burglehen, dessen Ersterwähnung 1338 erfolgte, über dessen Baulichkeiten keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen und dessen vormalige Existenz noch immer in der Straßenbezeichnung „Auf der Burg“ fortlebt.

Grundsätzlich ist im gesamten Bereich des in den Unterlagen ausgewiesenen Areals mit untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen, welche mindestens bis in die Zeit des beginnenden Spätmittelalters zurückreichen dürfte, jedoch auch älterer Zeitstellung sein könnte. Hierbei kommen neben untertägig erhaltene Resten der Stadtbefestigung auch solche (Be-)Funde in Betracht, welche im direkten Zusammenhang mit städtischer Bebauung stehen. Neben Baustrukturen kommen dabei auch rückwärtig gelegene Kloaken, Brunnen, etc. in Betracht. Diesen kommt eine besondere Wichtigkeit zu. Flächendeckende Zerstörungen des Ortskerns im Rahmen von militärischen Auseinandersetzungen (1634) und Großfeuern / Stadtbränden (allein für die Zeit ab dem 19. Jahrhundert sind entsprechende Ereignisse für 1807, 1844, 1849, 1900, 1908 belegt) dürften außerdem (u.U.) zu einer (evtl. erheblichen) Verschiebung von Baustrukturen und Straßenfluchten innerhalb des grundsätzlichen Ortsbildes beigetragen haben, die sich nur über die untertägig erhaltenen Quellen erschließen lassen. Zuletzt dürften sich aber auch von der industriellen Nutzung des Areals Reste im Boden erhalten haben. Nur am Rande sei dabei erwähnt, dass auch die Firma Ewers 1943 mit allen Maschinen komplett abbrannte und daher auch hier von einer Mehrphasigkeit der Bebauung gesprochen werden muss.

Auf Basis dessen ist festzuhalten: Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW).

Den beigegeführten Unterlagen ist gegenwärtig nicht zu entnehmen, in welchen Flächenbereichen welche Eingriffstiefen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendig sind. Nach gegenwärtigem Stand macht die LWL-Archäologie für Westfalen aber zur Auflage, dass im Falle von mit der Umsetzung der Planung notwendigen Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme ein Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn / Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische

Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und, sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein, die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen empfehlen wir, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Bedeutende archäologische Befunde sind nach ihrem Auftreten und ihrer fachgerechten Dokumentation an Ort und Stelle zu erhalten. Die Planungen sind in diesem Zusammenhang daher flexibel zu halten.

Für Rückfragen und zum Zwecke einer Detailabstimmung steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung (Ansprechpartner beim Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org). Im Bedarfsfall besteht auf Anfrage auch die Möglichkeit eines Ortstermins.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).

Wichtig: Diese Stellungnahme umfasst nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

Hansestadt Medebach

September 2024