

**Hansestadt Medebach
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

**Entwurf der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

April 2025

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	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans	2
2	Situationsbeschreibung	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.2	Nutzung des Plangebiets und der Umgebung	4
2.2.1	Städtebauliche Struktur	4
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	5
3	Planverfahren	5
3.1	Verfahrensschritte	5
3.1.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	6
3.1.2	Anpassungen und Ergänzungen nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	6
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
4	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	9
4.1	Raumordnung und Landesplanung	9
4.1.1	Landesentwicklungsplan	9
4.1.2	Regionalplan	16
4.2	Bauleitplanung	17
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	17
4.2.2	Bebauungsplan	17
4.3	Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach	18
4.4	Weitere fachgesetzliche Rahmenbedingungen	20
4.4.1	Landschaftsplan Medebach	20
4.4.2	Natura 2000-Gebiete	20
4.4.3	Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete	20
4.4.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	20
4.4.5	Biotope	21
4.4.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete	21
4.4.7	Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler	21
4.5	Störfallverordnung	22
5	Städtebauliches Konzept	23
5.1	Bebauungskonzept	23
5.2	Verkehrserschließung/ Verkehrsuntersuchung	24
6	Festsetzungskonzeption	28
6.1	Art der baulichen Nutzung	28
6.1.1	Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung	30
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	30
6.2.2	Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	31
6.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	31
6.2.4	Bauweise	32
6.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze	32
6.2.6	Bereiche ohne Zu- und Abfahrt	32
6.3	Baugestaltung	32
6.4	Grünordnung Freiraumgestaltung	33

INHALTSVERZEICHNIS

6.5	Entwässerung	34
6.6	Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation	35
6.7	Immissionsschutz /Schalltechnisches Gutachten	35
6.7.1	Immissionsschutz.....	35
6.7.2	Schalltechnisches Gutachten.....	36
6.7.3	Ergebnisse und Abwägung des Schalltechnischen Gutachtens	38
6.8	Umweltauswirkungen	43
6.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	44
6.10	Klimaschutz- und Klimaanpassung	44
7	Bodenordnung	45
8	Flächenbilanz	45
9	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	46

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap)	1
Abbildung 2: Plangebiet – Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: geobasis.nrw)	3
Abbildung 3: Luftbild 2012 (Quelle: geobasis.nrw)	4
Abbildung 4: Regionalplan - Planausschnitt	16
Abbildung 5: Flächennutzungsplan – Planausschnitt	17
Abbildung 6: B-Plan Nr. 22 „Bachstraße“ - Ausschnitt.....	17
Abbildung 7: B-Plan Nr. 9 „Gelängeweg“ – Ausschnitt.....	18
Abbildung 8: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 10/2024).	23
Abbildung 9: Bebauungsplan - Entwurf	28
Abbildung 10: Lageplan – Zuordnung der IP (Quelle: GSA Ziegelmeyer).....	38
Abbildung 11: Fabrik und Wohnhaus (1901)	39
Abbildung 12: Luftbild 2012 (Quelle: geobasis.nrw)	40
Abbildung 13: Lageplan (um 1980).....	40

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, *aktualisiert: April 2025*
- Anlage 3: GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschimmissionsprognose (P 23021-1) Neubau eines Edeka-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“, Hohenstein, 31. März 2025
- 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 (Quelle: OpenStreet-Map)

In der Stadt Medebach soll ein neuer Lebensmittelverbrauchermarkt auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Firma „Falke“ entstehen. Auf dem rund 1,0 ha großen Grundstück in der Medebacher Innenstadt 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.

Die Ansiedlung eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelverbrauchermarkts, der in Bezug auf die Themen Warenpräsentation, Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit, Kundenorientierung und Barrierefreiheit den aktuellen

Anforderungen entspricht, soll die verbrauchernahe Versorgung verbessern. Dies dient sowohl der Stärkung der innenstadtnahen Versorgung als auch der Stärkung der Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet. Aus Sicht der Stadt wird die Attraktivität des Einzelhandels in Medebach durch dieses Vorhaben gesteigert.

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. In Medebach wurde vor diesem Hintergrund seit geraumer Zeit eine stadtentwicklungspolitische Diskussion geführt und dabei die Weichen für ein konzeptionelles Vorgehen gestellt. Die Stadt hat hierzu bereits in 2022 ein Konzept beschlossen, das die Leitlinien und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels zum Gegenstand hat. Dieses „Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach“ traf dabei generelle Aussagen zur Einzelhandelssituation und -entwicklung aber auch bereits erste Aussagen zu einem perspektivisch geplanten neuen Handelsstandort auf dem ehemaligen „Falke-Gelände“.

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 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.

Umso bedeutsamer und wichtiger wird es für Städte dieser Größe, stabile Bausteine in den nahversorgungsrelevanten Angeboten, allen voran im Lebensmittelbereich, vorzuhalten und so den Standort Innenstadt zukunftssicher zu gestalten im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.“¹ Zwar wird im Einzelhandelskonzept konstatiert, dass die Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus quantitativer Sicht gut sei, jedoch wird unter qualitativen Gesichtspunkten die Versorgungssituation als verbesserungswürdig beurteilt.

Die geplante Ansiedlung auf dem sog. „Falke-Gelände“ folgt bzgl. der Nutzungsstruktur und Lage im Stadtgebiet den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes. Der Standort befindet sich in einer zentralen wohnungsnahen städtischen Lage und ist insofern geeignet zur ausgewogenen räumlichen Verteilung des Angebots im Stadtgebiet beizutragen. Weiterhin verfügt der Standort über ein Flächenpotenzial, dass geeignet ist, bzgl. der Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzgröße ein qualitativ und quantitativ modernen Standards zu entsprechen. Das Vorhaben liegt inmitten des im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Zur Nutzung dieses städtebaulichen Entwicklungsbereich wird im Einzelhandelskonzept folgende Empfehlung ausgesprochen:

„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.“²

Städtebaulich wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine räumliche und funktionale Leerstelle im Innenstadtbereich durch einen Frequenzbringer im Einzelhandelssegment beseitigt. Innerhalb der Innenstadt wird somit eine städtebauliche Nutzung etabliert, die das Ziel einer Belebung zentrumsnaher Bereiche durch eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verfolgt. Hierdurch wird langfristig die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs innerhalb der Innenstadt gewährleistet. Die Ansiedlung soll aber auch insbesondere der Stützung und Belebung der unmittelbar benachbarten Bereiche der Stadtmitte mit seinem Marktplatz dienen und somit Synergien für den örtlichen Einzelhandel fördern.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Erfordernis

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Zur Realisierung des Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den die planungsrechtlichen

¹ aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022. S. 42

² aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022. S. 42

Voraussetzungen geschaffen werden. Im Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteleinzelhandel* gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Planung trägt der Nachfrage nach einer qualifizierten Versorgung Rechnung und stellt die Grundlage für eine zukunftsfähige und nachhaltige Ergänzung des Angebots im Bereich des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels für die Stadt Medebach dar. Insofern dient die Planung insbesondere den Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

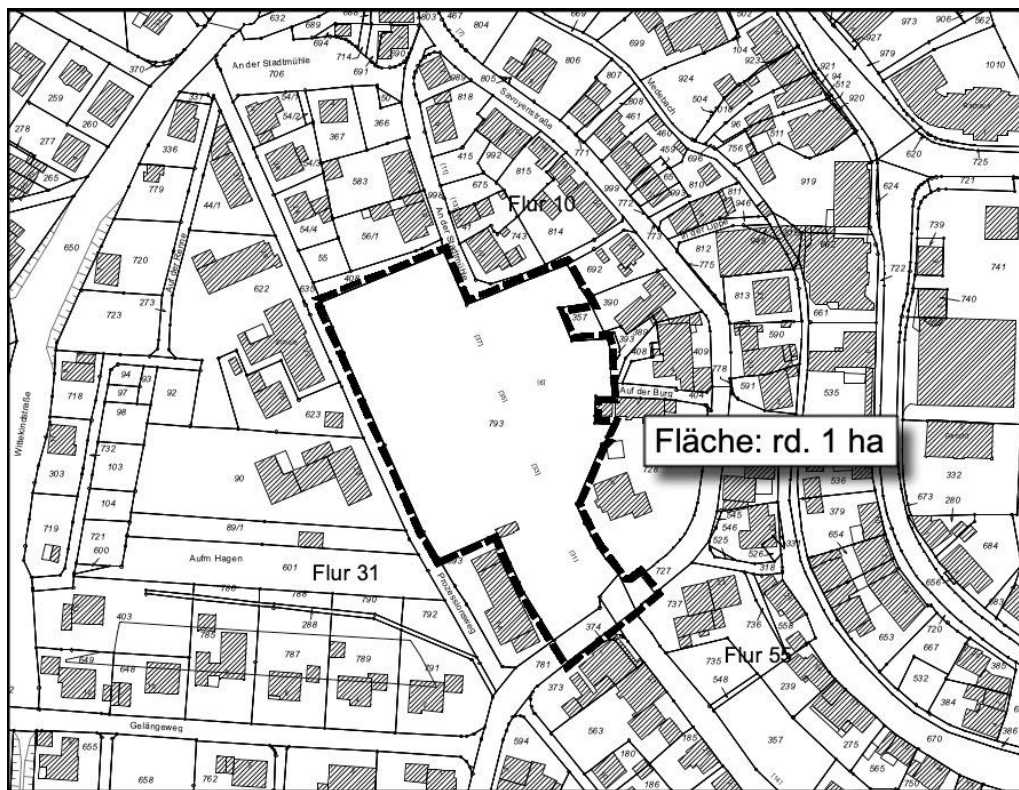


Abbildung 2: Plangebiet – Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: geobasis.nrw)

Das Plangebiet ist ca. 1,0 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 793 und 781 (tw.) der Flur 31 sowie die Flurstücke Nr. 668 (tw.) und 727 (tw.) der Flur 55, in der Gemarkung Medebach.

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Wege- bzw. Straßenparzelle der Straße *An der Stadtmühle* nebst den dortigen benachbarten Grundstücken. 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 Plangeietsgrenze dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an den *Prozessionsweg*. Hier befindet sich

benachbart die städtische Grundschule sowie das Fachgeschäft und der Werkstattbetrieb der Firma Hölcher, die u.a. Gartengeräte und Zweiräder wartet, repariert und vertreibt.

2.2 Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

2.2.1 Städtebauliche Struktur



Abbildung 3: Luftbild 2012 (Quelle: geobasis.nrw)

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 (s. Abb. 3). Zwischenzeitlich wurden die baulichen Anlagen zurückgebaut, die Fläche liegt derzeit brach. Der Bereich befindet sich an der Grenze zum historischen (mittelalterlichen) Stadtkern Medebachs. Vermutlich befand sich in diesem Bereich die Fortifikation der Stadt. In dem Randbereich zum historischen Stadtkern wurde zum Ende des 19. Jahrhunderts die Gründung und der Bau der Fabrikanlagen der ehemaligen Strumpffabrik Ewers vollzogen. Zur Werksgründung erfolgte auch der Bau des zugehörigen Wohnhauses des Firmeninhabers, dass somit Teil der Strumpffabrik war.

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 das o.g. Fachgeschäft mit Werkstattbetrieb. 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 Bebauung am Südwall an. Dabei handelt es sich um Bereiche, die historisch durch unterschiedliche Nutzungen geprägt waren. In der Vergangenheit war hier eine Nutzungsmischung anzutreffen, die traditionell aus dem Nebeneinander von handwerklichen Kleinstbetrieben, dem Einzelhandel und dem Lebensmittelhandwerk und bisweilen auch vom landwirtschaftlichen Nebenerwerb geprägt war. Diese Nutzungen entmischten sich im Laufe der Jahre zusehends, wobei die städtebauliche Struktur weiterhin Elemente dieser Nutzungsmischung aufweist.

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.³

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. Insofern ist eine Anbindung des künftigen Marktes an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

3 Planverfahren

3.1 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan 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	vom 09.10.2024 bis 15.11.2024
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 09.10.2024 bis 15.11.2024
6.	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB	laufend

³ aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022

7.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—.'—.'—
8.	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 u.a. folgende Anpassungen/ Vervollständigungen der Planunterlagen vorgenommen:

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

3.1.2 Anpassungen und Ergänzungen nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Abschluss der o.g. Beteiligungsverfahren erfolgte eine redaktionelle und inhaltliche Überarbeitung der Planunterlagen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde insbesondere in Bezug auf folgende Inhalte geändert, ergänzt und angepasst:

a. Entwässerungskonzeption / Niederschlagswasserbeseitigung

Ergänzungen zur Entwässerungssituation im Plangebiet (Begründung)

b. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Inhaltliche Überarbeitung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse durch den Gutachter Junker + Kruse, Dortmund, (als -Anlage 2- beigelegt)

c. Geräuschemissionsprognose

Inhaltliche Überarbeitung der Geräuschemissionsprognose durch den Gutachter GSA Ziegelmeyer, Hohenstein, (als -Anlage 3- beigelegt)

d. Festsetzungskonzeption des Bebauungsplan

Anpassungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Anpassungen bzgl. Art der baulichen Nutzung

Anpassung bzgl. der Dachneigung des Baukörpers

Anpassungen bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen

Daneben erfolgte eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen um die o.g. Gutachten und inhaltlichen Anpassungen bzgl. der Festsetzungskonzeption in den Entwurf des Bebauungsplans zu integrieren.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“ wurde nach den Verfahren gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB geändert und ergänzt. Er ist somit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Absatz 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Dabei soll die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

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 sein⁴.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁵

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“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den 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*

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 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.“

⁷ § 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.“

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁸

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.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan

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.

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

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

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 innerhalb des regionalen Raumordnungsplans 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 befindet sich innerhalb der Abgrenzung eines durch die Stadt Medebach festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Für das Plangebiet wird im Rahmen des Bebauungsplans ein zentrenrelevantes Sortiment festgelegt. Das Ziel 6.5-2 des LEP NRW wird beachtet.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

„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.⁹

Dabei wurde ermittelt und bewertet, ob von dem geplanten Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum 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, 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

⁹ Junker + Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für eine geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach, Dortmund, Mai 2024 – aktualisiert März 2025

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 angesiedelte Vorhaben, sondern auch eine geplante Verkaufsflächenerweiterung des im Stadtgebiet angesiedelten Aldi-Marktes sowie die vollständige Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes (der Firma Edeka) an der Bachstraße.

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

- a. Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters 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 vom Gutachter gewählte Untersuchungsraum umfasst die Kommunen Medebach, Winterberg, Hallenberg, Willingen (U.), Lichtenfels und Korbach. Aufgrund erhöhter Raumwiderstände sind weitergehende Kundenbindungen eher unwahrscheinlich bzw. ohne nennenswerte Auswirkung. Ein weiterer bedeutsamer Kaufkraftzufluss wird in Medebach aufgrund des erhöhten Tourismusaufkommens¹⁰ 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. ¹¹ Für den Standort Medebach ermittelte der Gutachter dabei einen Zentralitätswert von 0,91. Das bedeutet, dass der Umsatz am 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. 21)

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.

¹⁰ In 2023 verzeichnete die Touristik-Gesellschaft Medebach rd. 926.800 Übernachtungen.

¹¹ Es existieren vier Verbrauchermärkte, neun Supermärkte und 13 Lebensmitteldiscounter.

Dabei zeichnen sich viele Hauptzentren der betreffenden Kommunen durch stabile Bausteine im Lebensmittelbereich aus und weisen mehrere Anbieter auf (insb. in Korbach und Winterberg). (Junker + Kruse, S. 21)

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. 24)

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 Verkaufsflächen (Erweiterung des Aldi-Marktes, Aktivierung der zulässigen Verkaufsflächen des EDEKA-Marktes an der Bachstraße, Ansiedlung des neuen Lebensmittelvollsortimenters) werden bei den bestehenden Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. Diese werden im Gutachten im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung dargestellt (Junker + Kruse, S. 27):

- *Im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich in Medebach zeigt die Berechnungen 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 betroffen.*
- *In Hallenberg beläuft sich die prozentuale Umsatzumverteilung auf 7 %, was ca. 0,4 Mio. Euro entspricht. Gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Streulagen ergeben 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 (U.) 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 städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung auf die Stadt Medebach 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. 28 f.):

- *Die höchste prozentuale Umsatzumverteilung von maximal 11 % ergibt sich gegenüber den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach. Dabei ist davon auszugehen, dass sich ein wesentlicher Anteil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich über 10 %) zulasten des bestehenden Edeka Marktes in der Bachstraße niederschlagen wird, der sich zum einen in kürzerer Entfernung zum Vorhabenstandort befindet und zum anderen nicht mehr modernen Standards genügt, hinsichtlich seiner Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation und eine deutlich geringere Betroffenheit mit deutlich 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. 28 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 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. 29)

Fazit:

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Gutachter das Vorhaben zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes auf dem Gelände der „Falke-Brache“ sowie die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um 200 m² befürwortet und empfiehlt. Zum einen werden die genannten Maßnahmen im Untersuchungsraum als verträglich beurteilt. Die Vorhaben gehen einher mit den Zielen und Ansiedlungsregeln des *Einzelhandelskonzepts für die Hansestadt Medebach* und sind mit den relevanten Zielen der Landesplanung kompatibel.

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 zielführende Maßnahme im Rahmen der Stadtentwicklung dar.

4.1.2 Regionalplan

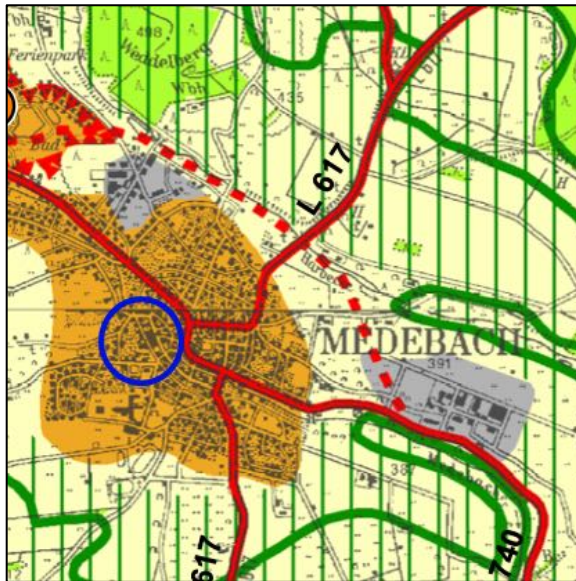


Abbildung 4: Regionalplan - Planausschnitt

Die Stadt Medebach wird im regionalen Raumordnungsplan Arnsberg (Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis) im regionalen Ordnungskonzepts 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.¹²

Das Plangebiet liegt inmitten eines Allgemeinen Siedlungsgebiets.

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

¹² aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 48 f. (Kapitel 6.4. - Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse)

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

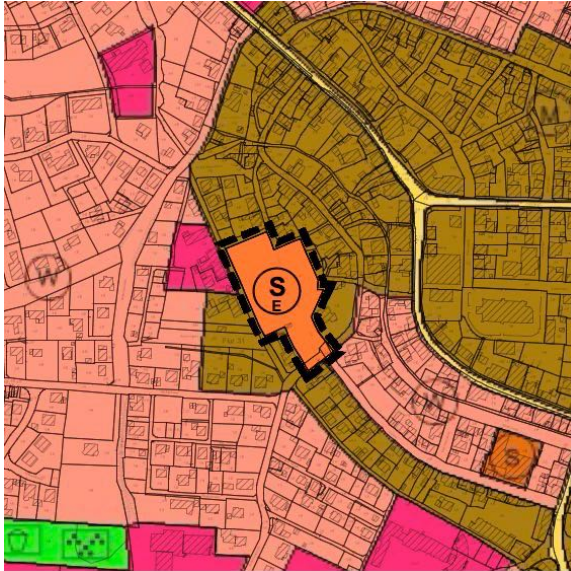


Abbildung 5: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Medebach stellt das Plangebiet gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als „Sonderbaufläche - Einzelhandel“ (S) dar.

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“ wird somit aus dem Flächennutzungsplans entwickelt. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

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 Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine nach § 34 BauGB. Im Umfeld des Plangebiets

4.2.2.1 Bebauungsplan Nr. 22 „Bachstraße“

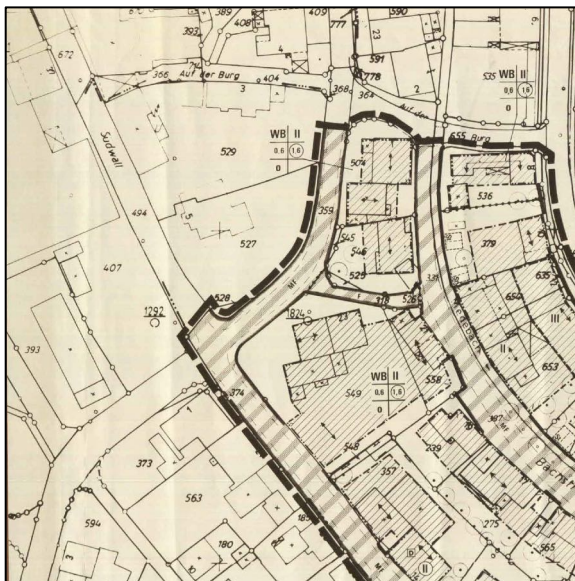


Abbildung 6: B-Plan Nr. 22 „Bachstraße“ - Ausschnitt

Südöstlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Bachstraße“ (Rechtskraft: 12.11.1993) an. Er setzt im Bereich der Einmündung Bachstraße / Schützenstraße ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gem. § 4a BauNVO fest. Diese Baugebiete sind zumeist bebaute Gebiete, in denen das Wohnen und andere ausgeübte Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen. In ihnen soll die Wohnnutzung vorwiegen; in ihnen ist jedoch auch (anders als im allgemeinen Wohngebiet) die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) regelmäßig zulässig.

Diese Einrichtungen und Anlagen müssen nach der besonderen Eigenart mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Aufgrund der relativ dichten Struktur der historischen Bebauung wurde in der Plankonzeption für den Bebauungsplan in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer hohen baulichen Ausnutzung auf den Grundstücken gewählt. Die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,6 orientiert sich dabei an den Obergrenzen der BauNVO 1990 und stellt damit auf die besondere Eigenart dieses städtischen Bereichs ab, der sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet.

4.2.2.2 Bebauungsplan Nr. 9 „Gelängeweg“

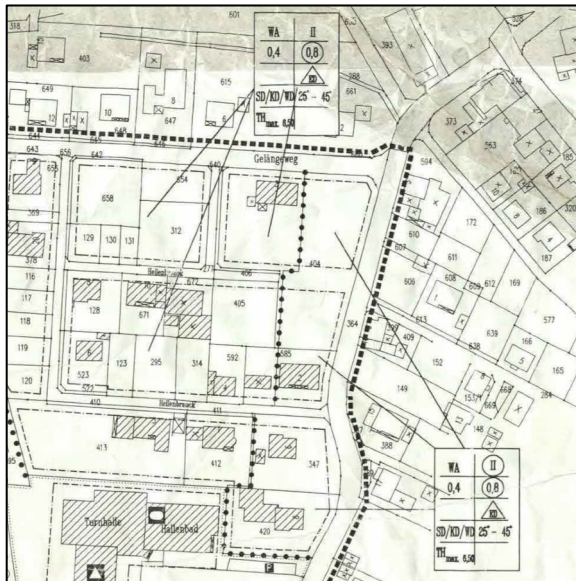


Abbildung 7: B-Plan Nr. 9 „Gelängeweg“ – Ausschnitt

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Gelängeweg“ (Rechtskraft: 19.02.1996).

Dieser Bebauungsplan diene seinerzeit u.a. der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Er setzt im Bereich des benachbarten Gelängewegs und der Schützenstraße ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze der Regelungen der BauNVO 1990. Es sind zwei Vollgeschossen zulässig bzw. an der Schützenstraße vorgeschrieben.

4.3 Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach

Die Stadt Medebach hat im Jahre 2022 ein Einzelhandelskonzept beschlossen.¹³ Dieses stellt die aktuelle Grundlage für eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet dar. Insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben können auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzepts beurteilt werden. Im Zusammenhang mit den notwendigen Grundsatzentscheidungen zur Standortentwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe stellt das Gutachten das zentrale Instrument zur Bewertung von Vorhaben dar.

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 zur Erstellung des Einzelhandelskonzepts.

Im Gutachten werden zentrale Zielsetzungen wie folgt zusammengefasst:

„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

¹³ Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022

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.“¹⁴

Dabei übernimmt das vorliegende 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)“¹⁵

Das Einzelhandelskonzept untersuchte u.a. sehr detailliert die aktuelle Angebotssituation im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung erfolgte eine Beurteilung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel am Standort Medebach. 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.¹⁶

Bereits im Gutachten wird das große und zentral gelegene Flächenpotenzial des „Falke-Geländes“ 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 An-

¹⁴ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 6

¹⁵ ebenda: S. 7 f.

¹⁶ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 47 f.

geboten, allen voran im Lebensmittelbereich, vorzuhalten und so den Standort Innenstadt zukunftssicher im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gestalten.“

Es wird dabei herausgestellt, 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 Warengruppen 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“¹⁷

Fazit:

Die Stadt Medebach möchte daher -im Sinne ihrer im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsziele- die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im planerisch festgelegten *zentralen Versorgungsbereich* umsetzen. Bei der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in der Medebacher Innenstadt handelt es sich um eine Maßnahme, die geeignet ist, die räumliche Angebotsstruktur zu sichern und vor allem qualitativ zu profilieren. Insbesondere unter qualitativen Gesichtspunkten wird sich die Versorgungssituation durch Ansiedlung eines unter aktuellen Gesichtspunkten entwickelten modernen Lebensmittelmarktes, der sich durch eine angemessene Betriebsgröße, eine attraktive Warenpräsentation und eine großzügige Stellplatzsituation auszeichnet, zukunftssicher gestalten lassen. Insofern basiert die vorliegende Planung auf wesentlichen Grundaussagen des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Medebach, das zur Steuerung eben dieser Vorhaben entwickelt wurde.

4.4 Weitere fachgesetzliche Rahmenbedingungen

4.4.1 Landschaftsplan Medebach

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

4.4.2 Natura 2000-Gebiete

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

4.4.3 Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

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

4.4.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

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

¹⁷ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 55

4.4.5 Biotope

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

4.4.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

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

4.4.7 Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weder Baudenkmäler, noch Gartendenkmäler verzeichnet, noch liegt er 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 (Vgl. Abb. 2) des sog. „Falke-Geländes“ 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 Bodendenkmalsubstanz 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 der Bodendenkmalpflege im Rahmen der Planung berücksichtigt.

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei als Baudenkmäler (Einzelkulturdenkmal) ausgewiesene Gebäude. Es handelt sich hierbei um die Gebäude „Auf der Burg 5“ (eingetragen in der Denkmalliste der Stadt Medebach, Lfd. Nr. 70 – Bruchsteinhaus (DE_5958028_70)) und „Auf der Burg 3“ (Lfd. Nr. 69 – Fachwerkhäuser (DE_5958028_69)). Die beiden Gebäude sind Teil der Liegenschaften der ehemaligen Strumpffabrik Ewers, die in 1897 an diesem Ort die Strumpfherstellung aufnahm. So

handelt es sich bei dem Bruchsteinhaus um das Fabrikantenwohnhaus der Familie Ewers, dass im Zeitraum der Firmengründung errichtet wurde. Das Gebäude steht somit räumlich und funktional im Zusammenhang mit der ehemaligen Strumpffabrik.

Ein weiteres Baudenkmal (Einzelkulturdenkmal) befindet sich in einiger Entfernung zum Plangebiet in der Savoyenstraße (DE_5958028_55).

Um eine angemessene städtebauliche Einbindung des Marktes in das städtebauliche Umfeld zu ermöglichen, werden insbesondere Maßnahmen zur Freiraum- und Grüngestaltung geplant und im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt. Zur gestalterische Einbindung des Plangebiets werden z.B. zwei Grünflächen im unmittelbaren Umfeld zur der Bebauung „An der Stadtmühle“ und „Auf der Burg“ angelegt. Weiterhin erfolgt eine Pflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet auf den zugeordneten Hof-, Wege und Stellplatzflächen. Insbesondere die Anordnung der Einzelbäume ist geeignet den Stadtraum zu strukturieren, Blickrichtungen zu betonen und auch als visueller Filter zu dienen.

Der künftige Lebensmittelmarkt selbst hält gegenüber den vorhandenen Baudenkmalen einen räumlichen Abstand, um eine städtebauliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

4.5 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

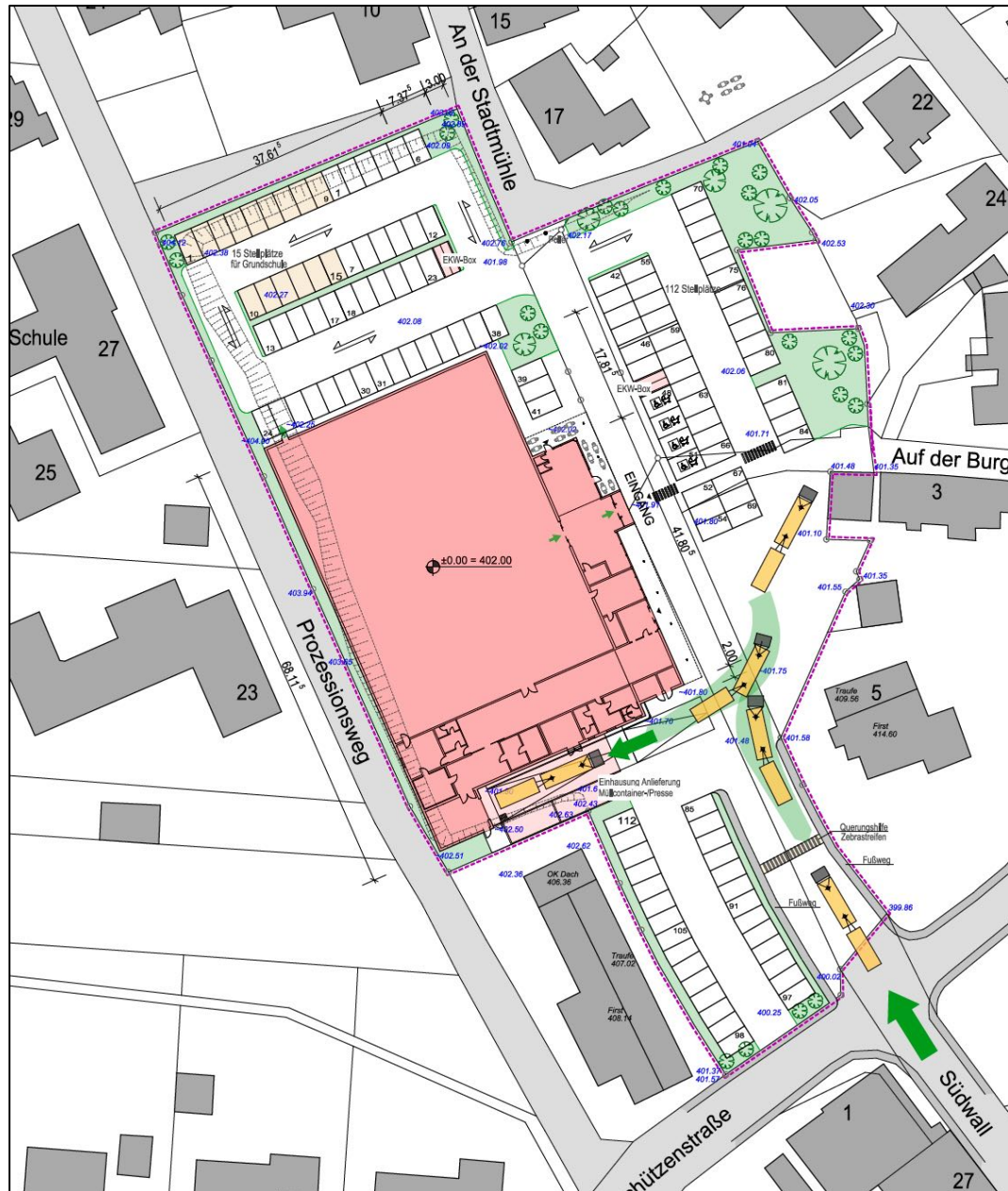


Abbildung 8: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 10/2024)

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Verbrauchermarkts als Lebensmittelvollsortimenter 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. Daneben werden auf der Fläche 15 Pkw-Stellplätze für das Lehrpersonal der benachbarten Grundschule zur Verfügung gestellt. Auf der Stellplatzanlage werden im Rahmen der Freiraumgestaltung Einzelbäume (Laubbäume) zur Strukturierung des Parkplatzes gepflanzt. Weiterhin werden im östlichen Randbereich des Plangebiets zwei Grünflächen angelegt. 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 Lebensmittelmarkts 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 Fachgeschäftes und Werkstatt für Forst und Gartentechnik „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 durch den Fachgutachter Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, erstellt.¹⁸ Detaillierte Angaben zur Methodik und den Ergebnissen der Erhebungen können dem Gutachten entnommen werden. Ziel der Untersuchung war es die Auswirkungen des Vorhabens darzustellen. Weiterhin galt es zu untersuchen, wie eine Anbindung des Marktes an das vorhandene Straßennetz erfolgen soll und ob das vorhandene Verkehrsnetz geeignet ist, die durch den Markt entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Hierzu wurden zunächst im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken durch die Ansiedlung des neuen Lebensmittelmarktes berechnet. Auf dieser Grundlage wurden Aussagen zur baulichen Ausgestaltung und Dimensionierung des erforderlichen Anschlusses an das Straßenverkehrsnetz getätigt. Die ge-

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

plante 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 Quermöglichkeit für den Fußverkehr insbesondere im Bereich der Schützenstraße und der Savoyenstraße erarbeitet. Diese Untersuchungen betreffen jedoch räumliche Bereiche, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Sie dienen vielmehr als gutachterliche Stellungnahme bzw. Anregung zur Gestaltung der Verkehrsräume im Umfeld des geplanten Marktes. Diese können der Verwaltung als Planungshinweis dienen und im Rahmen nachgelagerten kommunaler Planungen Berücksichtigung finden.

Ziel- und Quellverkehrsstärken

Die Ermittlung der Ziel- und Quellverkehrsstärken erfolgte auf Basis der einschlägigen Regelwerke ¹⁹ 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. Ergänzend erfolgte eine zusätzliche Verkehrszählung am 16.01.2025. Durch diese konnten die im Gutachten festgestellten Ergebnisse bestätigt werden. Die in der Verkehrsuntersuchung vom 10.01.2024 bis zum Jahr 2030 prognostizierten Dimensionierungsverkehrsstärken stellen daher den aktuellen Stand dar.

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

¹⁹ Unter Anwendung von: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik (Heft 53/1-2006) sowie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, 2006).

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 signalregelten 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 lichtsignalgeregelter 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.

Ergänzende Hinweise zur Verbesserung des Fußgängerverkehrs, Gestaltung von Einbauten im Straßenraum

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets im Umfeld der Grundschule Medebach wurde ebenfalls untersucht, ob bzw. welche Möglichkeiten zur Verbesserung der Schülerverkehre (Fußgängerverkehr) denkbar sind (Bereiche Schützenstraße und der Savoyenstraße/ An der Stadtmühle/ Auf der Burg). Für das Umfeld des Plangebiets werden im Gutachten daher Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerquerung unterbreitet.

Seitens des Gutachters wurde zunächst die Möglichkeit des Einbaus von Querungshilfen im Straßenraum durch die Anordnung von Fußgängerüberwegen untersucht. Die erforderlichen Einsatzkriterien werden jedoch aufgrund der zu geringen Dimensionierung der vorhandenen Straßenquerschnitte nicht erreicht. Alternativ schlägt der Gutachter die Ausweisung von sog. vorgezogenen Seitenräumen vor.

Der Gutachter stellt in seinem Gutachten weiterhin fest: *„Falls Gefährdungen u. a. von querenden Schulkindern auftreten sollten, empfiehlt der Verfasser der vorliegenden Verkehrsuntersuchung den Einbau von beidseitig vorgezogenen Seitenräumen ohne Vorfahrtsregelung im Rahmen eines Verkehrsversuchs.“*

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung tangieren und auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

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.“²⁰

Es kann somit konstatiert werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine Kapazitätsprobleme im Straßennetz der Stadt Medebach hervorgerufen werden. Für den Vollzug des Plans werden konkrete Aussagen zur Gestaltung des Verkehrsknotens und der sich anschließenden Bereiche der Kundenparkplätze gemacht. Somit kann die vorliegende Planung auch bezüglich der Abwicklung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre innerhalb der Innenstadt als unkritisch beurteilt werden. Ein Vollzug des Bebauungsplans löst somit keine verkehrstechnische Probleme aus und ist verkehrssicher umsetzbar.

²⁰ aus: Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024, S. 21

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in der Innenstadt vorbereitet werden. Es werden die nachfolgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

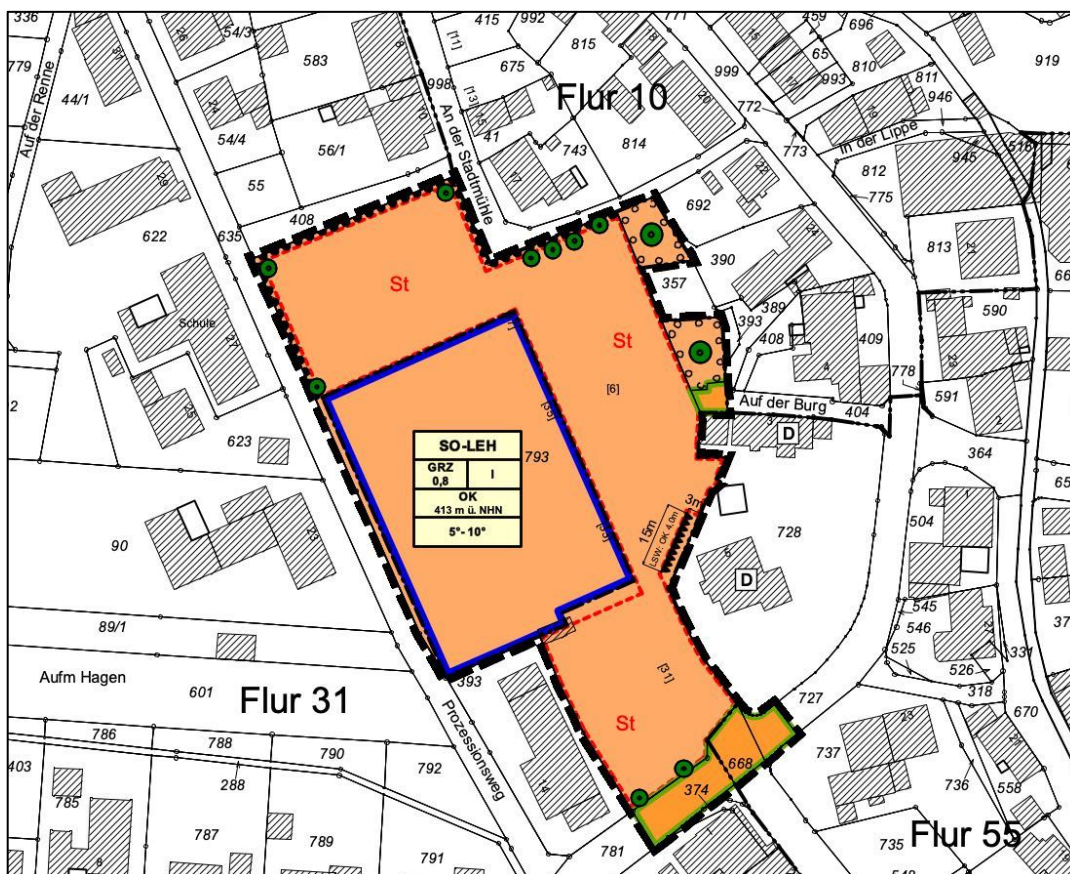


Abbildung 9: Bebauungsplan - Entwurf

6.1.1 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

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

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

Künftig ist hier ein Lebensmittelvollsortiment mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig. Durch die Begrenzung auf 1.700 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter und weiteren 100 m² für die ergänzende Nutzung einer Bäckerei mit Café wird die bisherige Versorgungssituation in Medebach unter Berücksichtigung zentraler Aussagen des Einzelhandelskonzept der Stadt in quantitativer und qualitativer Sicht verbessert. Der integrierte Bereich der Bäckerei/Cafe ist als Ergänzung und Abrundung des

Sortiments des Lebensmittelvollsortimenters festgesetzt und ordnet sich diesem Hauptbetrieb unter.

Konkret wird folgende Festsetzung getroffen:

- 1.1.1 *Das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind zulässig:*
- *Lebensmittelvollsortiment mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche*
 - *Bäckerei mit Café mit maximal 100 m² Verkaufsfläche*
- 1.1.2 *Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.*

Mit der Festsetzung des Sondergebiets zum Zwecke des großflächigen Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die vorgenommene Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Regelung zu der Zulässigkeit der Sortimente.

Als Vollsortimenter gilt ein Einzelhandelsbetrieb welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem hohen flächenbezogenen Anteil von „frischen Produkten“ vorhält. Weiterhin wird er insbesondere gekennzeichnet durch das Vorhandensein größerer oder mehrerer Bedientheken. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den periodischen Bedarf. (*„Im Praxisgebrauch wird der Begriff des Lebensmittelvollsortimenters zur Abgrenzung gegenüber den Lebensmitteldiscountern verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- und Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel“).*²¹

Dabei wird das Kernsortiments vorliegend als nahversorgungsrelevantes Sortiment festgelegt. Dieses beinhaltet Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Pharmazeutische Artikel, Blumen (Indoor) sowie Zeitungen und Zeitschriften.²² Dieses Kernsortiment dient als stabiler Baustein um den Standort Innenstadt zukunftsicher im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gestalten. Darüber hinaus dient dieses Vorhaben durch seine hohe Kundenfrequenz zu einer Erhöhung der Besucher der Innenstadt. Hierdurch sollen Synergien auch in Bezug auf den bestehenden Einzelhandelsbesatz / Facheinzelhandel in der Kernstadt erzielt werden.

Bereits im Einzelhandelskonzept wurde die Empfehlung ausgesprochen, dass die An-

²¹ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 96

²² vergl: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, s. 76, (Medebacher Sortimentsliste: in ihr ist die abschließende Liste der zentrenrelevanten Sortimente / nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt.)

siedlung eines großflächigen Marktes im Bereich des Falke-Geländes nahversorgungsrelevanten Sortimente vorbehalten sein sollte. („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.“)²³

Daher wird für das geplante Vorhaben nunmehr eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Folgende zentrenrelevanten Sortimente werden in der Medebacher Sortimentsliste definiert:

- Angler-, Jagdartikel und Waffen - Bekleidung, Wäsche - Bettwaren - Bücher - Computer und Zubehör - Elektrokleingeräte - Elektronik und Multimedia - Fahrräder und technisches Zubehör - Glaswaren, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen - Lederwaren / Taschen / Koffer - medizinische und orthopädische Artikel - Musikinstrumente und Zubehör - Papier, Büroartikel, Schreibwaren - Schuhe, - Spielwaren - Sportartikel - Sportbekleidung und Sportschuhe - Uhren / Schmuck - Wohndekorationsartikel - Wolle -
--	---

Durch diese Festsetzung wird die städtebaulich gewünschte kleinteilige Angebotsstruktur, die sich in Medebach innerhalb der Innenstadt immer noch im Bestand befindet, gestützt. Diese Stützung eines oftmals inhabergeführten Facheinzelhandels ist ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Medebach.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass für das hier in Rede stehende Vorhabengrundstück ein Bauherr/Vorhabenträger zur Verfügung steht. Es erfolgt somit eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung und eine bewusste Steuerung und Verortung des Einzelhandelsbetriebs innerhalb des Sondergebiets.

Die Nutzungen und Verkaufsflächengrößen wurden eine Auswirkungsanalyse unterzogen und hinsichtlich der Verträglichkeit im Untersuchungsraum und ihre Kompatibilität mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung geprüft.

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.

²³ aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 42

Ergänzend wird daher geregelt, dass die zulässige Grundfläche insbesondere durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient ebenfalls einer intensiven Flächennutzung im innerstädtischen Bereich und somit dem flächensparenden Umgang mit der Ressource „Grund und Boden“. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in adäquater Weise untergebracht werden können. Insbesondere bei Kundenparkplätzen ist zur Gestaltung eines modernen kundenorientierten Stellplatzangebots dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Ansprüche der Grundflächen der einzelnen Pkw-Stellplätze für ein bequemes Rangieren und Beladen aufgrund der größeren Abmessungen der Fahrzeuge gestiegen sind und größere Flächenanforderungen für Stellplätze erforderlich werden.

Die Anlage der Stellplätze soll in Pflasterbauweise erfolgen, so dass der Anteil der vollflächigen Versiegelung in diesem Bereich verringert wird.

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 413 m ü. NHN begrenzt. Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird der First des flachgeneigten Daches festgelegt. Die künftige Erdgeschosebene des Marktes wird bei ca. 402 m ü. NHN liegen. Somit wird im innerstädtischen Kontext gewährleistet, dass das Gebäude sich in das Umfeld einfügt (eine ähnliche Firsthöhe erreicht z.B. die angrenzende Grundschule). Dabei bezieht sich die Höhenbegrenzung auf den First des geplanten Gebäudes. Diese Regelung gilt nicht für technische Aufbauten, da diese Anlagen aufgrund ihrer Größe untergeordnet sind.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebaulich war das ehemalige „Falke-Gelände“ durch eine fast vollständige Überbauung mit Fabrikationshallen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden charakterisiert. Das Maß der mit Gebäuden überstandenen Grundstücksflächen wird gegenüber der Ursprungssituation erheblich reduziert.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. 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. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ein Zurücktreten des Baukörpers gegenüber der Baugrenze ist jedoch uneingeschränkt möglich.

Durch die Festlegung des Baufeldes wird die städtebaulich gewünschte Positionierung des Baukörpers im Plangebiet ermöglicht, der sich in mit der Längsausrichtung entlang des Prozessionswegs und dessen Kundenzugang sich in östliche Richtung zum vorgelegerten Vorplatz orientiert. Insofern wird die im Bebauungskonzept (Kap. 5.1) vorgestellte städtebauliche Konzeption umgesetzt.

6.2.4 Bauweise

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind. Gleichzeitig kann der geplante Lebensmittelvollsortimenter entsprechend zweckmäßig mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m innerhalb des Baufensters errichtet werden.

6.2.5 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. Hierdurch wird die mögliche Lage von Stellplätzen im Plangebiet konkretisiert.

6.2.6 Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

Der Kundenverkehr mit Pkw und der Anlieferungsverkehr wird ausschließlich über den Knotenpunkt Südwall/ Schützenstraße/ Savoyenstraße ins Plangebiet geführt. An den Plangebietsgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Prozessionsweg und der Straße „An der Stadtmühle“ werden daher Bereiche ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Ergänzend sind erforderliche Anordnungen zur Steuerung des Verkehrs durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu erlassen. Diese sind nicht Gegenstand der Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung.

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 vor allem die Dachgestaltung. Das Gebäude soll eine flache Dachneigung in einem Bereich von 5° bis maximal 10° erhalten. Dies entspricht dem bereits erarbeiteten Bebauungskonzept für den Lebensmittelmarkt.

Weitere Auflagen zur gestalterischen Einbindung in das Umfeld betreffen die äußere Erscheinung von Werbeanlagen. Hierdurch sollen Störungen des Ortsbilds sowie Beeinträchtigungen der angrenzenden städtebaulichen Gebiete verhindert werden. So sollen vor allem mit Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen ausgeschlossen werden, da sie geeignet sind, das städtebauliche Umfeld zu stören. Darüber hinaus können derartige Lichteffekte insbesondere negative Effekte auf die innerstädtische Fauna ausüben. Weiterhin werden die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (u.a. Werbefahren) und deren Höhe begrenzt. Dadurch kann der Markt für den Betreiber zwar hinreichend adressiert werden, die städtebaulich störende Wirkung durch ein Übermaß an Werbung wird jedoch verhindert. Wesentliches Ziel der Festsetzungen ist somit die Schaffung eines gestalterischen Rahmens, um eine angemessene Bebauung im städtebaulichen Kontext zu ermöglichen.

6.4 Grünordnung Freiraumgestaltung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zum Anpflanzen von Bäumen sind auch 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.

Bisher war das Plangebiet durch eine fast vollständige Überbauung mit den Betriebsgebäuden und Werkstätten der Firma Falke charakterisiert. Die vorliegende Planung, sieht eine erhebliche Reduzierung der durch Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen vor. Dadurch wird der Freiflächenanteil bzw. der durch Grün strukturierte Flächenanteil gesteigert. Die Freiraumgestaltung dient insbesondere als städtebauliches Gestaltungsmittel, um den Stadtraum räumlich zu gliedern. Durch die im Plangebiet zu entwickelnden Grünstrukturen wird zwischen der historischen Siedlungsstruktur und dem neuen Vorhaben des Lebensmittelmarktes vermittelt. Es wird dadurch eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld erzielt.

Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Kernorts Lage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

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

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen gem. beispielhafter Pflanzliste vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden zwei Flächen festgesetzt, die der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen und den Charakter kleiner Grünflächen entwickeln. Diese sind von Bebauung und anderen Anlagen freizuhalten. Auf jeder Fläche ist jeweils mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.. Die Bereiche werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen (Stellplatzanlage)

Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerte Stellplatzanlage erhält eine Strukturierung durch die Anpflanzung von Bäumen. Es sind zur räumlichen Strukturierung der Flächen aber auch als potenzielle Schattenspender auf der Fläche Baumpflanzungen vorzunehmen. Es ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: mittelkroniger Baum, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Randbereiche der Stellplatzanlage, Wege- und Hofflächen sollen begrünt und mit Sträuchern gerahmt werden.

6.5 Entwässerung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz und an die Abwasseranlagen im Bereich der umgebenden Straßen angeschlossen.

Derzeit erfolgt durch die Stadt Medebach eine sukzessive Ertüchtigung des Kanalnetzes in der Innenstadt. Von Bedeutung für das geplante Vorhaben ist die Erneuerung des Mischwasserkanals in der Schützenstraße. Durch die Erneuerung und damit einhergehend die Vergrößerung der Mischwasserkanalisation von DN 600 auf DN 900 u.a. in der Schützenstraße wird eine erhebliche Kapazitätserweiterung umgesetzt. Die Vergrößerung soll im Laufe des Jahres 2025 fertig gestellt werden und verbessert die Abflussleistung des Mischwasserkanals um ca. 280 %.

Entwässerungsprognose

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Zum Nachweis der problemlosen Entwässerung des Plangebiets bezüglich des Niederschlagswassers wurde für das geplante Vorhaben eine Entwässerungsprognose durch das IB Turk, Brakel-Siddesen (01.03.2024) erstellt. Die Entwässerungsprognose ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Medebach ist für Grundstücke, die eine abflusswirksame Fläche von 800 qm überschreiten, ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Durch die Nachweisführung wird erreicht, dass ein ausreichend großer Regenrückhalteraum errichtet wird, mit dem die Differenz des 2-jährigen Berechnungsregens und des 30-jährigen Regenereignisses schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Basierend auf der Aussage der o.g. Entwässerungsprognose dürfen aufgrund der Einleitmengenbegrenzung (10 l/s*ha) lediglich 8 l/s in den städtischen Kanal im Prozessionsweg eingeleitet werden. Das übrige anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Vorhabens zurückzuhalten. Die Dimensionierung des hierfür erforderlichen Regenrückhaltebeckens erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Die Berechnung des Retentionsvolumens erfolgt gemäß DIN 1986-100 unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelungen der Flächen sowie der aktuellen Regenreihe Medebach (KOSTRA DWD 2020.R). Im Ergebnis ist ein Regenrückhaltevolumen von rd. 200 m³ auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

Die bauliche Ausführung des Regenrückhaltebeckens soll als unterirdischer Rigolenfüllkörper unter den Parkplätzen im Einfahrtsbereich der Schützenstraße ausgebildet werden. Das Bauwerk stellt somit keine zusätzliche Flächenversiegelung dar.

Starkregenereignisse

Ergänzend wird seitens des IB Turk darauf hingewiesen, dass kommunale Entwässerungssysteme nach dem aktuellen Stand der Technik und Regelwerken nicht auf Extremniederschläge, bemessen werden, sondern gemäß aktuellen technischen Vorgaben auf die Ableitung vorgegebener Maximalereignisse (z.B. T = 5 a).

Die Starkregengefahrenkarte (geoportal.de) zeigt, dass sich im Plangebiet im Starkregenfall kleinere Mulden ausbilden, in denen sich das Wasser sammelt. Von dort werden aber keine Fließwege in Richtung öffentlicher Raum ausgebildet. Der Verlust des Retentionsraums der Mulden infolge der Parkplatzherstellung wird durch das unterirdische Regenrückhaltebecken kompensiert.

Somit ist festzuhalten, dass die Berechnungen auf aktuellen Gesetzesgrundlagen basieren und zu erwarten ist, dass mit der Versiegelung der Flächen keine Verschlechterung des Ist-Zustandes hervorgerufen wird. Somit ist das vorliegende Konzept für die Entwässerung des Plangebiets umsetzbar und die vorliegende Bauleitplanung vollziehbar.

Auf der nachfolgenden Planungsebene werden die erforderlichen Nachweise erbracht und notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse beantragt.

6.6 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation

Die Versorgungsnetze für die Telekommunikation 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 Immissionsschutz /Schalltechnisches Gutachten

6.7.1 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch = Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte²⁴	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

²⁴ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

6.7.2 Schalltechnisches Gutachten

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein,²⁵ erstellt, die als *Anlage 3* Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan ist. Dadurch erfolgt eine Ermittlung und Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes. Einzelheiten zur Methodik, den Bearbeitungs- und Beurteilungsgrundlagen können diesem Gutachten entnommen werden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt sowie die Art der Berücksichtigung der Schallimmissionsprognose im Bauleitplanverfahren und den nachfolgenden Genehmigungs- und Planungsebenen erläutert. Es 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.

²⁵ GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschimmissionsprognose (P 23021-1) Neubau eines Edeka-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“, Hohenstein, 31. März 2025

Folgende Rahmenbedingungen, die durch Regelungen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen berücksichtigt werden, sind bei der Erarbeitung der Geräuschemissionsprognose berücksichtigt worden.

a. Einhausung der Anlieferung

Zur Reduzierung der Geräuschemissionsbelastung mit dem Ziel einer sicheren Unterschreitung der einschlägigen Richtwerte im Umfeld des Lebensmittelmarktes erfolgt eine Ausgestaltung der Anlieferungszone in Form einer geschlossenen Anlieferung, in die Lieferfahrzeuge der Länge nach vollständig einfahren können. Basierend auf einer Empfehlung des Gutachters wurde daher eine verbindliche Regelung zur Einhausung der Ladezone des Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen.

b. Begrenzung der Marktöffnungszeiten (Organisatorische Maßnahme)

Es ist vorgesehen, die Marktöffnungszeiten zeitlich zu begrenzen. Der Markt wird am Standort Medebach von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr geöffnet. Um für die nach TA Lärm geltende Nachtzeit (22:00 Uhr) durch die Abfahrt sog. „Endkunden“ bei Marktschließung den Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) an dem an der Ein- und Ausfahrtstrecke gelegenen Gebäuden sicher einzuhalten und zu unterschreiten, wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten als „organisatorische Schallschutzmaßnahme“ die Marktöffnungszeit auf 21:30 Uhr begrenzt, sodass der abfahrende Verkehr bis 22:00 Uhr „abgewickelt“ werden kann.

Da es jedoch an einer gesetzlichen Ermächtigung mangelt, organisatorische Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen, wird diese organisatorische Maßnahme durch eine entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gesichert 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 Einhaltung der vorgenannten Öffnungszeiten des Marktes. Im Genehmigungsverfahren kann diese Auflage umgesetzt werden. Durch die vertragliche Regelung sowie der Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren wird eine Umsetzung der Maßnahme gewährleistet.

c. Beschränkung der Anlieferungszeiten

Im Rahmen der Planungen erfolgte eine Prüfung der Möglichkeiten einer sog. Nachtanlieferung für den Lebensmittelmarkt. Dabei wurde festgestellt, 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 [$45 \text{ dB(A)} + 20 \text{ dB(A)} = 65 \text{ dB(A)}$] am nächstgelegenen Gebäude zu prognostizieren. Nachtanlieferungen können somit immissionsverträglich an diesem Standort nicht durchgeführt werden. Für die Berechnung des Immissionsanteiles „Anlieferungen“ werden bestimmte Anlieferungszeiträume berücksichtigt. Der Marktbetreiber wird daher alle Anlieferungen während des Tageszeitraums [06:00 - 22:00 Uhr] durchführen, davon 2 im Ruhezeitraum 06:00 - 07:00 Uhr und/oder 20:00 - 21:30 Uhr (Marktschluss).

Da es jedoch an einer gesetzlichen Ermächtigung mangelt, organisatorische Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen, wird diese organisatorische Maßnahme durch eine entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Im Rahmen der o.g. vertraglichen Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Verzicht auf eine Nachtanlieferung. Im Genehmigungsverfahren erfolgt eine Berücksichtigung entsprechender Betriebszeiten. Durch die vertragliche Absicherung sowie eine entsprechende Regelung im Genehmigungsverfahren wird eine Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung gewährleistet.

d. Ausgestaltung der Fahrwege

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung wird eine Herstellung der Fahrwege auf dem Kundenparkplatz in einer Bauweise mit glattem Oberflächenbelag (Asphaltdecke der Fahrbahn) umgesetzt.

e. Errichtung einer Schallschutzwand

Schließlich setzt der Bebauungsplan westlich des Grundstückes „Auf der Burg“ die Möglichkeit der Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4 m fest.

6.7.3 Ergebnisse und Abwägung des Schalltechnischen Gutachtens

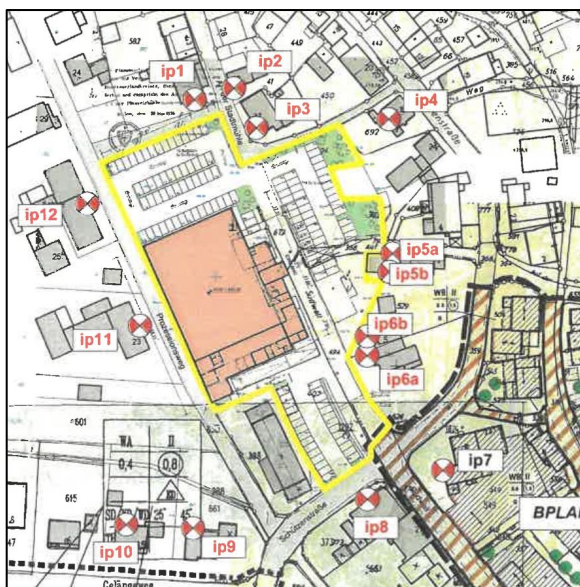


Abbildung 10: Lageplan – Zuordnung der IP (Quelle: GSA Ziegelmeyer)

Die vorgenannte Geräuschimmissionsprognose zeigt, dass an allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des geplanten Vorhabens mit Ausnahme der Immissionsorte IP 6a und 6b (Wohnhaus Auf der Burg 5) die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden können. An den Immissionsorten IP 6a und 6b wird der für ein Mischgebiet geltende Richtwert von 60 dB(A) erreicht.

a. Dieses Ergebnis wirft die Frage auf, welcher Immissionsrichtwert an dem Gebäude „Auf der Burg 5“ einzuhalten ist. Die Antwort auf diese Frage ist davon abhängig, ob – und bejahendenfalls welchem – Gebietstyp im Sinne der Baunutzungsverordnung

das Grundstück und seine Umgebungsbebauung zuzuordnen ist.

Die nähere Umgebung des Plangebietes liegt im Wesentlichen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Nur der südöstlich der Schützenstraße angrenzende Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Bachstraße als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) ausgewiesen. Südwestlich des Planbereiches und damit südlich des

„Gelängeweges“ gilt der Bebauungsplan Nr. 9 „Gelängeweg“ mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Die Gebietszuordnung der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengrundstücks hat deshalb nach § 34 BauGB zu erfolgen. Abzustellen ist dabei auf die Nutzungen, die in der Umgebungsbebauung vorhanden sind. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Medebach hat dagegen keine unmittelbare planungsrechtliche Wirkung.

Die Umgebungsbebauung des Vorhabengrundstückes wird nördlich der Straße „An der Stadtmühle“ durch Wohnnutzung geprägt. Westlich des geplanten Vorhabens und des dort vorhandenen „Prozessionsweges“ befinden sich Wohngebäude, aber auch eine Hebammenpraxis und vor allem die Grundschule von Medebach.

Im Osten des Vorhabengrundstückes – westlich an der Savoyenstraße und beidseits der Straße „Auf der Burg“ gelegen befindet sich ebenfalls Wohnnutzung. Trotzdem lässt sich insbesondere diese Bebauung nicht als „Wohngebiet“ bezeichnen. Dieses Gebiet liegt innerhalb des mittelalterlichen, von der ursprünglichen Stadtmauer umschlossenen Ortskerns von Medebach und gehörte damit immer zum auch durch Handwerk und Handel geprägten Zentrum des Ortes.



Abbildung 11: Fabrik und Wohnhaus (1901)

Das gilt insbesondere für das Grundstück „Auf der Burg 5“. Dieses jetzt zu Wohnzwecken genutzte Gebäude steht in engem Zusammenhang mit der ehemaligen Strumpf-fabrik Falke bzw. vormals Ewers, auf dessen Gelände der Edeka Markt errichtet werden soll. Am 05.06.1897 nahm die Firma Ewers in Medebach die Strumpfherstellung auf. In dieser Zeit entstand das Wohnhaus der Familie Ewers, Auf der Burg 5. Im Jahr 1900 konnte ein Fabrikneubau aus unregelmäßigem Bruchsteinmauerwerk bezogen werden. Abbildung 10 aus dem Jahr 1901 zeigt Fabrik und Wohnhaus.



Wesentliche Erweiterungen der Fabrikgebäude erfolgten in den Jahren ab 1948. Die Fabrikgebäude wurden kontinuierlich erweitert, so dass zeitweise bis zu 450 Mitarbeiter am Standort der Firma Ewers in der Stadtmitte beschäftigt waren.

Der Auszug aus dem Lageplan sowie das Luftbild zeigt die erhebliche räumliche Ausdehnung der Fabrik im Jahr 1980 bzw. in den Folgejahren.

Das Wohnhaus „Auf der Burg 5“ war von den Fabrikationsgebäuden der Firma Ewers sowie den Betrieben Köster, Fleischerei Hellwig und Bäckerei Schäfer umgeben.

Abbildung 12: Luftbild 2012 (Quelle: geobasis.nrw)

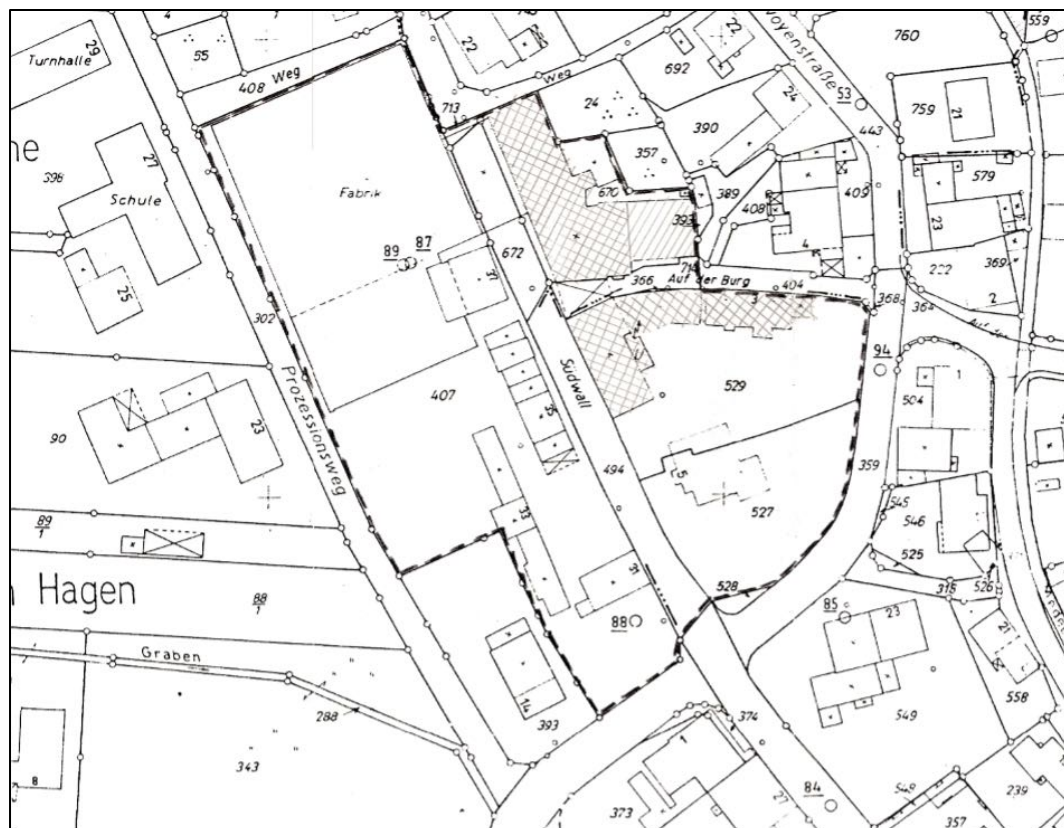


Abbildung 13: Lageplan (um 1980)

Paul Köster/Landmaschinenbetrieb Hölscher, Prozessionsweg 14

1961 errichtete die Firma Paul Köster eine Bauschlosserei mit Landmaschinenbetrieb am Standort Prozessionsweg 14 in Medebach. Die Firma entwickelte sich dynamisch. Im Jahr 1976 wurde eine Lagerhalle angebaut, 1980 erfolgte der Anbau an die bestehende Werkstatt. In den 1980er Jahren wurde der Betrieb kontinuierlich erweitert. Hinzu kam auch der Bereich des Maschinenbaus. 1991 wurde der Betrieb umgebaut, eine Garage wurde errichtet. Neben den Landmaschinen wurden auch immer mehr Motorkleingeräte vertrieben und instandgesetzt. 2005 wurde das Gebäude um eine Ausstellungsfläche und eine Überdachung des Waschplatzes für Landmaschinen erweitert.

Seit ca. 15 Jahren ist in dem Gebäude die Firma Hölscher GbR ansässig, die Land-, Forst und Gartentechnik (Landmaschinen, Motorgeräte, Rasenmäher, Motorsägen, usw.) vertreibt und repariert.

Bäckerei Edmund Schäfer Südwall 27/Schützenstraße 1

Seit 1902 war die Bäckerei Edmund Schäfer im Südwall 27 ansässig. Im Jahr 1964 wurde in der Schützenstraße 1 ein Erweiterungsbau errichtet, in dem der Verkauf und das Café bis in das Jahr 2008 angesiedelt waren. Nach Einstellung des Betriebes wurde das Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt.

Fleischerei Hellwig, Schützenstraße 3

Der Betrieb der Fleischerei Hellwig in der Schützenstraße 3 begann im Jahr 1969 mit dem Bau eines Schlachthauses. Das Vorhaben wurde 1973 mit einem Ladenanbau erweitert. Der Betrieb wurde 2007 in die Bereiche Hausschlachtungen und Partyservice umgewandelt und besteht weiterhin.

Objektservice Frank Rosalsky, Bachstraße 23

Frank Rosalsky betreibt seit Jahren einen An- und Verkauf von Antiquitäten sowie einen Hausmeisterservice in der Bachstraße 23.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der östlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Bereich beidseits der Straße „Auf der Burg“ schon immer durch ein Nebeneinander von – teilweise auch konfligierender - Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt wurde und wird. Insbesondere der Betrieb Hölscher prägt nach wie vor maßgeblich den Bereich zwischen dem Prozessionsweg und der Schützenstraße.

b. Dieses Gebiet ist deshalb als Gemengelage im Sinne der Ziff. 6.7 der TA-Lärm zu qualifizieren. Dort heißt es:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des

Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Unter dieser Prämisse ist vertretbar, wenn auf die Immissionsorte IP 6a und 6b Immissionen von bis zu 60 dB(A) einwirken. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Gebäude „Auf der Burg 5“ als „Fabrikantenvilla“ – heute würde man sagen Betriebsleiterwohnhaus – auf dem Betriebsgelände der Strumpffabrik Evers, später Falke, errichtet wurde und bis zur Aufgabe der Strumpfproduktion auf dem Gelände vor ca. 25 Jahren auch für betriebliche Zwecke genutzt wurde. Ferner wird gerade dieses Grundstück seit jeher durch seine unmittelbare Nachbarschaft zum Land- und Gartenmaschinenbetrieb Hölscher geprägt.

c. Dass an dem Wohnhaus „Auf der Burg 5“ die für ein Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte überschritten werden, hat seine Ursache insbesondere in der nördlich des Grundstückes gelegenen Parkplatzzufahrt und Anlieferungszone und dem damit verbundenen Lkw-Verkehr. Es ist deshalb zu prüfen, ob es eine Alternative für die Grundstückszufahrt und die Anlieferungszone gibt, durch die die auf das Grundstück „Auf der Burg 5“ einwirkenden Immissionen verringert werden können, ohne sie in gleicher Weise an anderer Stelle zu erhöhen.

Eine Zufahrt zum Grundstück von Norden über die Straße „An der Stadtmühle“ oder den Prozessionsweg ist aufgrund der kleinräumigen Anbindung dieser Straßen an das örtliche Straßennetz jedenfalls für LKW nicht geeignet. Es muss deshalb bei der Zufahrt zum Parkplatz über den Südwall bleiben. Eine Anlieferung im Norden des Gebäudekörpers würde den Rangierverkehr nur von der einen Seite des Marktes auf die andere Seite des Marktes verlagern und die gleichen immissionsschutzrechtlichen Probleme am IP3 aufwerfen, wie sie jetzt am IP6 bestehen.

Der Anlieferungsverkehr würde darüber hinaus mit dem Schülerverkehr kollidieren und eine größere Gefahrensituation herbeiführen.

Durch die notwendige Rangierzone im Norden des Marktgebäudes und Parkplatzes würden Parkplätze auf dem Parkplatz 2 entfallen. Sie könnten zwar – ganz oder teilweise – weiter südlich hergestellt werden, wo sich jetzt die Rangierzone für die LKWs befindet. Damit würde jedoch zusätzlicher Parkplatzlärm wiederum auf das Gebäude „Auf der Burg 5“ einwirken. Es ist deshalb nicht absehbar, dass eine Verlagerung der Anlieferung an die Nordseite des Marktgebäudes überhaupt zu einer spürbaren Verringerung der Lärmimmissionen am IP6 führt. Jedenfalls aber führt er zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmimmissionen am IP3.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass am IP3 aufgrund der Umgebungsbebauung die für ein Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte anzunehmen sind, am IP6 jedoch aufgrund der Entwicklung des Gebäudes selbst als Betriebsleiterwohnhaus für die Strickfabrik, als auch aufgrund der in unmittelbarer Umgebung vorhandenen oder früher vorhandenen Gewerbebetriebe eine Gemengelagesituation anzunehmen ist und das Rücksichtnahmegebot Wirkung entfaltet.

d. Wie hoch die Immissionen sein werden, die auf das Gebäude „Auf der Burg 5“ einwirken werden, lässt sich abschließend erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmen, wenn auch feststeht, wo die technischen Anlagen (z.B. Rückkühlgeräte) auf oder an dem Marktgebäude platziert werden. Der Bebauungsplan schafft deshalb die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Schallschutzwand westlich des Grundstücks „Auf der Burg 5“ mit einer Höhe von bis zu 4 m. Die Berechnungen in der Geräuschimmissionsprognose unter Ziff. 7.3.2 zeigen allerdings, dass eine solche Schallschutzwand die auf das Gebäude „Auf der Burg 5“ einwirkenden Geräuschimmissionen nur um etwa 1 - 2 db(A) reduzieren kann. Ob die Wand tatsächlich errichtet werden soll und muss, wird deshalb erst im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der städtebaulichen Auswirkungen einer solchen Wand entschieden.

Fazit

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.

Unter Berücksichtigung der eingangs genannten Maßnahmen sind für die vorliegende Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, die nicht durch bauliche oder andere Maßnahmen entgegen gewirkt 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.

6.8 Umweltauswirkungen

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen 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.

Der als Teil B der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr.45 „Südwall / An der Stadtmühle“ beigefügte Umweltbericht wird im Rahmen der erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden formal Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es auszugleichen gilt. Die Bilanzierung des Eingriffes bzw. der Kompensation und des Ausgleiches erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans erfolgt hilfsweise die Anwendung des HSK-Biotopwertverfahren ("Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen", 01/2006), wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind²⁶.

Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung ein rechnerisches Defizit von *-18.900 Biotopwertpunkten*. Da die Stadt Medebach derzeit weder Kompensationsflächen noch -maßnahmen zur Verfügung stehen, die als Ausgleich für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen werden können, erfolgt die Ableistung des Eingriffsausgleichs über das seitens des Hochsauerlandkreises anerkannte Ökokonto „NSG Gräfenberg“ (Gemarkung Stockum, Flur3, Flst. 210)

Das Ökokonto wird beim Hochsauerlandkreis unter der Kenn-Nr. Ö_FPP-002 geführt. Zwecks Erfüllung der Kompensationspflicht in Höhe von 18.900 Biotopwertpunkten wurde ein Vertrag über die Beteiligung an dem o.g. Ökokonto des Anbieters „Flächen-Plus“, Essen, geschlossen.

6.10 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen²⁷.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den

²⁶ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt.

²⁷ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungshöhen gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Bepflanzung und zur Eingrünung der Stellplatzanlage und der Randbereiche des Plangebiets haben insbesondere eine Bedeutung für das Kleinklima (Stichwort: Beschattung) und dienen einer Verminderung von Aufheizeffekten.
- Die Entwicklung zweier Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebiets dienen der Verminderung von Aufheizeffekten. Die Pflanzung großkroniger Bäume dient dem Kleinklima und fördert die Durchgrünung des Stadtraums.

7 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist die Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	9.531 qm	95,1 %
<i>davon Grünfläche (§ 9 (1) 25 BauGB)</i>	<i>344 qm</i>	
Straßenfläche	486 qm	4,9 %
GESAMT	10.017 qm	100,0 %

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

April 2025