

**Hansestadt Medebach  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
*(als Konzeptentwurf)*

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und der  
frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

April 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans .....	2
<b>2</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
2.2	Nutzung des Plangebiets und der Umgebung .....	3
<b>3</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verfahrensschritte .....	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>4</b>	<b>Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2019) .....	6
4.1.2	Regionalplan .....	7
4.2	Kommunale Bauleitplanung .....	8
4.2.1	Flächennutzungsplan .....	8
4.2.2	Bebauungsplan .....	8
4.3	Weitere fachgesetzliche Anforderungen .....	8
4.4	Störfallverordnung.....	9
4.5	Einzelhandelskonzept .....	9
<b>5</b>	<b>Standortbeurteilung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept</b> .....	<b>13</b>
6.1	Bebauungskonzept .....	13
6.2	Verkehrerschließung/ Verkehrsuntersuchung .....	14
6.3	Entwässerung .....	16
6.4	Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation .....	16
6.5	Freiraum.....	16
6.6	Immissionsschutz /Schalltechnisches Gutachten .....	16
<b>7</b>	<b>Festsetzungsinhalte</b> .....	<b>20</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
7.1.1	Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel .....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	21
7.2.2	Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen.....	21
7.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	22
7.2.4	Bauweise.....	22
7.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze .....	22
7.2.6	Bereiche ohne Zu- und Abfahrt .....	22
7.3	Baugestaltung .....	22
7.4	Grünordnung .....	22
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>23</b>
8.1	Umweltauswirkungen .....	23
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap) .....	1
Abbildung 2: Plangebiet (geobasis.nrw) .....	3
Abbildung 3: Regionalplan - Planausschnitt .....	7
Abbildung 4: Flächennutzungsplan – Planausschnitt .....	8
Abbildung 5: Untersuchungsraum (Quelle: Junker+Kruse, Verträglichkeitsuntersuchung).....	11
Abbildung 6: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 11/2023).	13
Abbildung 7: Bebauungsplan - Vorentwurf .....	20

## Anlagen

- Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022
- Junker + Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 (3) BauNVO zu geplanten Einzelhandelsvorhaben in Medebach, Dortmund, Januar 2024 (Präsentation)
- GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschimmissionsprognose (P 23021) Neubau eines Edeka-Marktes in Medebach, Hohenstein, Januar 2024
- Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024
- Ingenieurbüro Turk: Entwässerungsprognose für die Stadt Medebach, Brakel-Siddessen, März 2024

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Anlass der Planung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

Die Edeka-Handelsgesellschaft Hesenring mbH, beabsichtigt in der Hansestadt Medebach einen neuen Lebensmittelverbrauchermarkt anzusiedeln. Sie hat daher in der Vergangenheit ein rund 1,0 ha großes Grundstück in der Innenstadt Medebachs erworben.

Hier soll auf der ehemaligen Gewerbebrache des sog. „Falke-Geländes“ ein neuer Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> (zzgl. eines Backshop Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>) und rd. 110 Kundenparkplätzen errichtet werden. Zur Realisierung des geplanten Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaf-

fen werden.

Aus Sicht der Stadt wird die Attraktivität des Einzelhandels in Medebach durch dieses Vorhaben gesteigert. 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.

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

Derzeit befindet sich der Einzelhandel in einer strukturellen Umbruchphase, der insbesondere für kleinere Städte und Gemeinden einschneidende Folgen für die städtebauliche Struktur haben wird. Zur Situation des Einzelhandels in der Innenstadt Medebach und der Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels für die perspektivische Einzelhandels-situation wird demnach 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.“<sup>1</sup>*

Die geplante Ansiedlung auf dem sog. „Falke-Gelände“ folgt dabei bzgl. seiner Nutzungsstruktur und Lage im Stadtgebiet den Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes. Es liegt inmitten des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Zu diesem 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.“<sup>2</sup>*

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

## **1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans**

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

Zur Realisierung des geplanten Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Im Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteleinzelhandel* gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

---

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

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

## 2 Situationsbeschreibung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

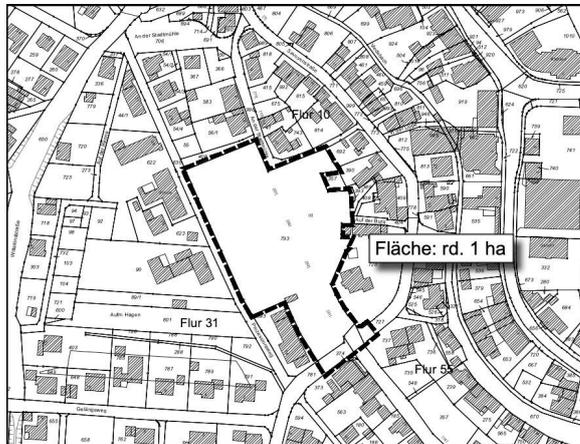


Abbildung 2: Plangebiet (geobasis.nrw)

Das Plangebiet ist ca. 1,0 ha groß und umfasst im Stadtgebiet 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.

Es grenzt im Norden an die Wege- / Straßenparzelle der Straße *An der Stadtmühle* bzw. deren Wohnbaugrundstücke an. Im Osten wird es durch die bebauten Grundstücke der *Savoyenstraße* bzw. der Straße *Auf der Burg* begrenzt. Im Süden stellt der Einmündungsbereich an der *Schützenstraße/Südwall* die plangebietsgrenze dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an den *Prozessionsweg*. Hier befindet

sich benachbart die städtische Grundschule sowie der Fachmarkt der Firma Hölischer, die Gartengeräte und Zweiräder vertreibt.

### 2.2 Nutzung des Plangebiets und der Umgebung

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

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

*Mit der Falke-Brache gibt es in Medebach ein großes und zentral gelegenes Flächenpotenzial für die Innenentwicklung. Das ca. 1 ha große Areal befindet sich in integrierter Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum. Die Oberstraße und auch das übrige innerstädtische Angebot sind fußläufig in kurzer Distanz erreichbar.<sup>3</sup>*

Im Westen des Plangebiets befindet sich der Prozessionsweg, der für den motorisierten Verkehr gesperrt ist. Am Prozessionsweg ist die Grundschule der Stadt Medebach mit einem mehrgeschossigen Gebäude angesiedelt. Ergänzend befinden sich in diesem Bereich freistehende Wohnhäuser mit großzügigen Gartengrundstücken, sowie der genannte eingeschossige Fachmarkt. Im Norden und Osten wird die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung durch eine kleinteiligere Parzellierung geprägt. Die

<sup>3</sup> aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022

städtebauliche Struktur ist durch eine dichtere teils geschlossene Randbebauung charakterisiert. Südlich schließt sich die zumeist zweigeschossige randständige Bebauung am Südwall an.

### 3 Planverfahren

#### 3.1 Verfahrensschritte

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

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

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

#### 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 sein<sup>4</sup>.

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

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

<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

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

Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>6)</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>7)</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.<sup>8</sup>

### 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.

---

<sup>6</sup> § 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.“

<sup>7</sup> § 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.“

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

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. einer Maßnahme im Sinne einer „Flächenkreislaufwirtschaft“ dar.

## **4 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2019)

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

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

Im LEP NRW werden für den großflächigen Einzelhandel Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert, welche die vorliegende Planung betreffen. Die im LEP NRW definierten Ziele sind im nachfolgenden Planverfahren zu berücksichtigen.

Insbesondere die nachfolgend genannten Ziele 1, 2 und 3 sind hierbei von Bedeutung:

#### Ziel 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.“

#### Ziel 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).“

#### Ziel 3:

##### Beeinträchtigungsverbot

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

Der Landesentwicklungsplan gibt somit vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) ausgewiesen werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die

Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 des LEP werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.“<sup>9</sup>

#### 4.1.2 Regionalplan

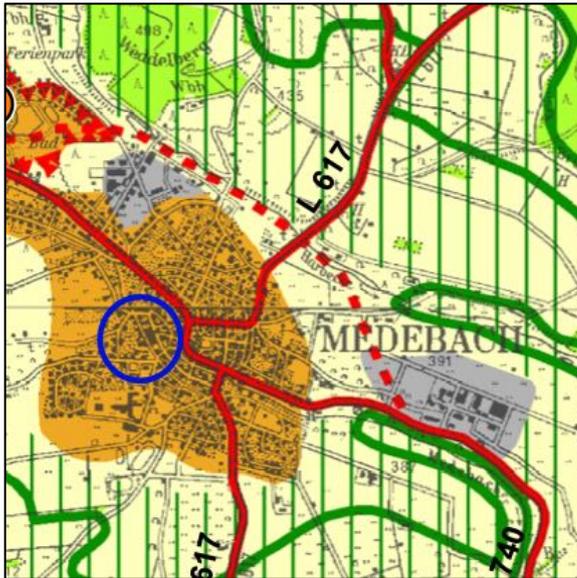


Abbildung 3: Regionalplan - Planausschnitt

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

Das Plangebiet liegt inmitten eines Allgemeinen Siedlungsgebiets. Somit entspricht das Vorhaben dem Ziel des LEP NRW 2019 wonach Kerngebiete und Sondergebiete i.S.d. § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Bebauungsplan steht demnach dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des durch die Stadt Medebach definierten zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben verfügt über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Es entspricht somit den Zielvorgaben des Regionalplans aus Kapitel 2.3.2 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 12 (1) wonach „im Rahmen der Bauleitplanung die Entwicklung von Kerngebieten und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 (3) BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig“ ist.

Gemäß Zielvorgabe des Regionalplans (Kapitel 2.3.2 Großflächiger Einzelhandel – Ziel 13 (1)) *haben Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).*<sup>10</sup>

#### Zusammenfassung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Grenzen des im Regionalplan für die Stadt Medebach festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“. Der geplante Verbrauchermarkt der Firma Edeka befindet sich weiterhin räumlich in dem durch den Rat der Stadt festgelegten „zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach“.

<sup>9</sup>aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, September 2022, s. S. 9 ff.

<sup>10</sup>vgl.: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, September 2022, u.a. S. 56 f.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Medebach eine Anfrage gem. § 34 LPlIG bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt durch eine „Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung“ des Gutachters Junker + Kruse, Dortmund. (vgl. hierzu Kapitel 5 *Standortbeurteilung*)

## 4.2 Kommunale Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

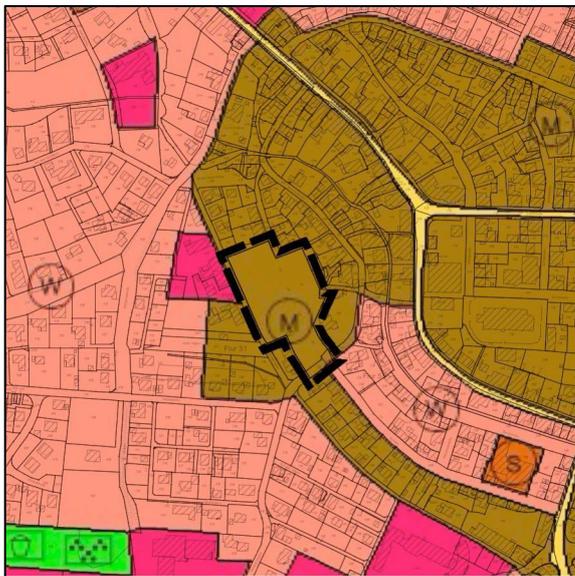


Abbildung 4: Flächennutzungsplan – Planausschnitt

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

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

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3

BauGB eine Teiländerung des FNP (38. Änderung des FNP) in diesem Bereich betrieben. Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Sonderbaufläche - Einzelhandel“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot kann somit entsprochen werden.

### 4.2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Es ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusprechen. Das geplante Vorhaben besitzt nicht die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

## 4.3 Weitere fachgesetzliche Anforderungen

### Natura 2000-Gebiete

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

### Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

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

#### Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

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

#### Biotope

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

#### Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

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

#### Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich sind weder „Einzelkulturdenkmäler“ verzeichnet noch liegt es in einem Bereich in dem der sog. „Ensembleschutz“ gilt.

### **4.4 Störfallverordnung**

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

Im vorliegenden Fall sind relevante Störfallbetriebe nicht bekannt.

### **4.5 Einzelhandelskonzept**

Die Hansestadt Medebach beauftragte in den Jahren 2021/2022 das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund, mit einer Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Erstellung des Einzelhandelskonzepts.

Mit dem Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts hat die Stadt eine Grundlage für eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet gelegt. 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.

Im Gutachten werden die zentralen Zielsetzungen wie folgt dargestellt:

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

*Ausbau der Einzelhandelszentralitäten sowie der Funktionsvielfalt der Medebacher Innenstadt eine bedeutende Rolle.“<sup>11</sup>*

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). Dies wiederum entlastet die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.*

*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)“<sup>12</sup>*

## **5 Standortbeurteilung**

Im Rahmen des Verfahrens sollen die städtebaulich strukturellen Auswirkungen des Vorhabens untersucht werden. Dabei ist zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben geeignet ist, die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs zu beeinträchtigen bzw. die Versorgung der Bevölkerung durch Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen signifikant zu stören.

Das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund, wurde mit der Erstellung einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt.<sup>13</sup>

Im Rahmen der Untersuchung wird dabei ein Untersuchungsraum definiert, in dem sowohl das vorhandene (einzelhandelsrelevante) Angebot untersucht und darüber hinaus die dort generierten Umsatzzahlen ermittelt werden. Die Nachfragesituation im Untersuchungsraum wird anschließend aufgrund sekundärstatistischer Zahlen und der aktuellen Bevölkerungszahlen ermittelt. Hieraus können auf Grundlage der Kennzahlen der

---

<sup>11</sup> aus: Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Medebach, Dortmund, September 2022, S. 6

<sup>12</sup> ebenda: S. 7 f.

<sup>13</sup> aus: Junker+Kruse: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 (3) BauNVO zu geplanten Einzelhandelsvorhaben in Medebach, Dortmund, Januar 2024 (Präsentation)

geplanten bzw. zu untersuchenden Vorhaben die Umsatzumverteilungen im Einzelhandel ermittelt werden. Diese dürfen die Grenze zur Unverträglichkeit nicht überschreiten. Die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt dabei folgende einzelhandelsrelevanten Vorhaben im Stadtgebiet von Medebach:

- a. Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters der Firma Edeka mit 1.700 qm Verkaufsfläche auf der ehemaligen Falke-Brache
- 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

Zunächst wird durch das Gutachten festgestellt, dass sich der Vorhaben des geplanten Edeka-Marktes auf der Falke-Brache bezogen auf den Standort konzeptkonform innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Hansestadt Medebach befindet. Insbesondere im Hinblick auf die gesamtstädtische Nahversorgungsfunktion wird der zentrale Versorgungsbereich hierdurch gestärkt. Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist das geplante Vorhaben kompatibel mit dem landesplanerischen Integrationsgebot.

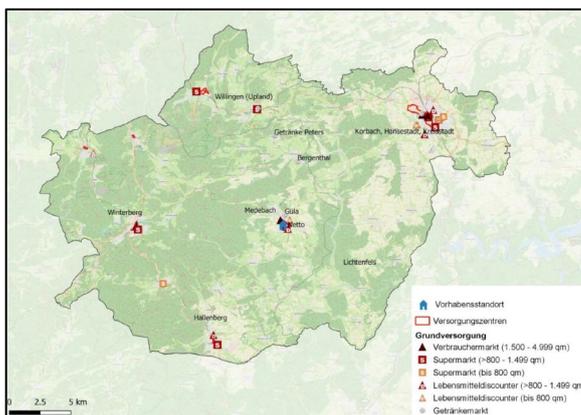


Abbildung 5: Untersuchungsraum (Quelle: Junker+Kruse, Verträglichkeitsuntersuchung)

Die Untersuchung des Gutachters basiert dabei auf primärstatistische Erhebungen (aus Juni 2021) im Untersuchungsraum. Der Untersuchungsraum umfasst die Kommunen Medebach, Winterberg, Hallenberg, Willingen (u.), Lichtenfels und Korbach. In ihm leben rd. 58.700 Einwohnerinnen und Einwohner; die Untersuchung beziffert das Kaufkraftvolumen mit rd. 165 Mio. Euro.

Bzgl. der *Umsatzzahlen* erfolgt eine Berücksichtigung der zugrunde gelegten Verkaufsflächen, der bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte sowie der jeweilige örtlichen Gegebenheiten.

Der Vorhabenumsatz liegt bei den eingangs erwähnten Vorhaben (im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) bei rd. 10,2 Mio. Euro.

Die *Nachfragesituation* wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Kommunen ermittelt. Wie oben dargestellt beläuft sich auf der Nachfrageseite das Kaufkraftvolumen auf rd. 165 Mio. Euro.

Um die städtebaulich strukturellen Auswirkungen darzustellen bzw. die Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens beurteilen zu können, ist es erforderlich, resultierende Umsatzumverteilungen im o.g. Untersuchungsraum zu ermitteln und zu bewerten.

Nach Durchführung der Modellrechnung zur Umsatzumverteilung stellt sich folgendes Ergebnis dar:

1. „Die Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich zwischen 2 % gegenüber dem Hauptzentrum in Korbach und 14 % gegenüber der Ansiedlungskommune

*Medebach, die erwartungsgemäß am stärksten von der Ansiedlung betroffen ist. Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind mit maximal 8 % Umsatzumverteilung betroffen. Städtebaulich integrierte Streulagen, die zu einer wohnortnahen Grundversorgung beitragen und deshalb auch schützenswert sind, sind mit maximal 8 % Umsatzumverteilungsquote betroffen.*

- 2. Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> am Standort Bachstraße und einer Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um 200 m<sup>2</sup> ist bei einem neu anzusiedelnden Edeka-Markt mit max. 1.700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche auf der Falke-Brache ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Umland und den schützenswerten Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten.*
- 3. Die hohe prozentuale Umsatzverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Medebach zeigt deutlich, dass die Ansiedlung den Wettbewerb innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und auch innerhalb der Kommune selbst, verschärft.*
- 4. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.700 qm auf der Brache kann demnach von einer städtebauliche verträgliche Größe für den Untersuchungsraum ausgegangen werden. Aus Gutachtersicht kann die Ansiedlung befürwortet werden.“*

## 6 Bebauungs- und Erschließungskonzept

### 6.1 Bebauungskonzept

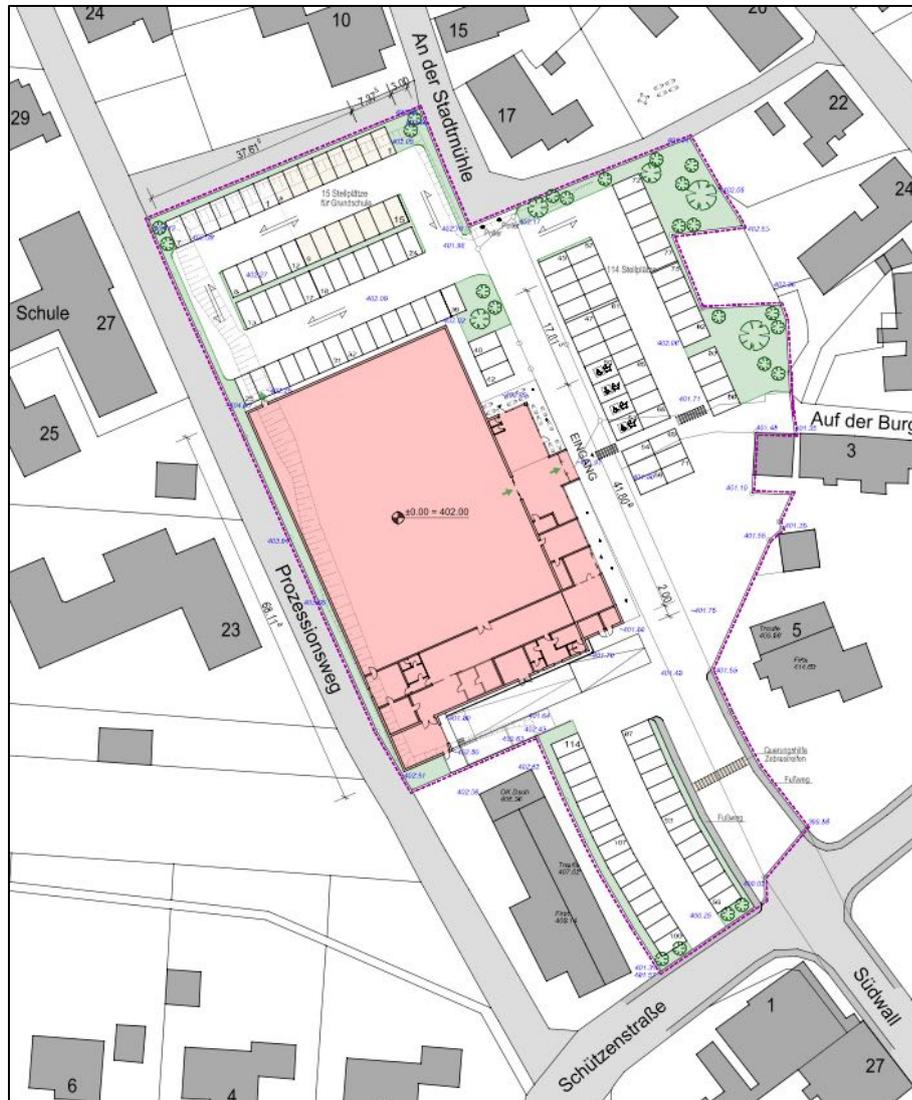


Abbildung 6: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 11/2023)

Das Konzept der Firma Edeka sieht den Neubau eines Verbrauchermarkts einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.700 m<sup>2</sup> vor. Ergänzt wird das Angebot durch einen Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude des Edeka-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 Stellplatzanlage. Nördlich des Eingangs befindet sich der

Backshop nebst Café, südlich des Eingangs befindet sich die extern angeordnete Leergutannahme.

Der Eingangsbereich zum Markt und der angegliederte Backshop sind großzügig verglast und werden mit einer Überdachung überspannt.

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

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

## **6.2 Verkehrserschließung/ Verkehrsuntersuchung**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes an das öffentliche Straßennetz ist über die Anschlüsse am Knotenpunkt „Savoyenstraße/ Südwall/ Schützenstraße“ sowie die Straßen „An der Stadtmühle“ und „Auf der Burg“ geplant. Die Anschlüsse an die Straßen „An der Stadtmühle“ und „Auf der Burg“ sind nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der Anschluss „An der Stadtmühle“ dient im „Havariefall“ (z.B. durch Brandereignis) als zusätzliche Feuerwehrezufahrt.

Für das geplante Vorhaben wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die die Auswirkungen des geplanten Vorhabens darstellen. Die Untersuchung wurde durch den Gutachter Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, erstellt. Sie ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

Im Bereich der westlichen Innenstadt wird es durch die Planungen zu einer Zunahme des Kundenverkehrs (MIV) kommen. Durch die vorliegende Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken aufgrund der geplanten Verkaufsflächen berechnet sowie der Anschluss der durch den MIV genutzt wird, dimensioniert und auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Im Ergebnis wird vom Gutachter festgestellt:

*„Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] 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“ [3] sowie der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ [4] 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 [4] 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.“<sup>14</sup>*

Demnach ist eine lichtsignalgeregelte 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 – beispielsweise 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 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.

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

Seitens des Gutachters wird die Möglichkeit des Einbaus von Querungshilfen im Straßenraum, die Anordnung von Fußgängerüberwegen untersucht. Räumlich betreffen diese Maßnahmen jedoch nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung.

Bzgl. des Einbaus von Querungshilfen wird festgestellt, dass die erforderlichen Einsatzkriterien aufgrund der vorhandenen Straßenquerschnitte nicht erreicht werden. Bzgl. der Ausweisung von Fußgängerüberwegen ist eine Anordnung solcher Einrichtungen der zuständigen Straßenverkehrsbehörde vorbehalten.

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.“*

---

<sup>14</sup> aus: Prof. N. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Edeka-Marktes an das öffentliche Straßennetz, Gießen, Januar 2024, S. 21

### 6.3 Entwässerung

Grundsätzlich soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene Kanalnetz der Stadt angeschlossen. Das Regenwasser soll soweit möglich auf den Grundstücken und in den Freiflächen versickert werden. Ergänzend wird auf die in der Anlage beigefügte Entwässerungsprognose des IB Turk, Brakel-Siddessen vom 1.03.2024 verwiesen.

### 6.4 Wasser- und Energieversorgung / Telekommunikation

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

### 6.5 Freiraum

Im Osten des Plangebiets sollen aus Gründen der gestalterischen Einbindung zwei kleine Grünflächen angelegt werden. Die dem Lebensmittelmarkt vorgelagerte Stell- platzanlage soll eine Strukturierung durch die Anpflanzung von Bäumen erhalten (ein Baum je 10 angefangene Stellplätze). Randbereiche der Stellplatzanlage und Wege- und Hofflächen sollen begrünt und mit Sträuchern gerahmt werden.

### 6.6 Immissionsschutz /Schalltechnisches Gutachten

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

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte <sup>15</sup>	
> 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 Schreib- maschine
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 zu- nehmender 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:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewäl- tigung)

<sup>15</sup> aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

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. „Planungsleit-satz“ 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. ...“*

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Büro GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, beauftragt, die als *Anlage 3* Bestandteil der Planunterlagen zum Bebauungsplan ist. Einzelheiten zur Methodik, den Bearbeitungs- und Beurteilungsgrundlagen können dem Gutachten entnommen werden.

#### **Gesamtbewertung**<sup>16</sup>

- *„Die schalltechnischen Berechnungen anhand eingeführter Kenngrößen zur Ableitung des Kundenverkehrsaufkommens sowie den durch den Auftraggeber anhand von Vergleichsmärkten erwarteten Umfang von Lieferanfahrrten zur Versorgung des Marktes (max. 4 Lkw/d + 1 Entsorgungsfahrt Containerdienst) führen mit Ausnahme für das nächstgelegene Gebäude „Auf der Burg 5“ zur sicheren Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete [Besondere Wohngebiete] tags 60 dB(A). In Höhe des zu den Zu- und Abfahrtstrecken zu den Parkplätzen / zur Anlieferungszone nächstgelegenen Gebäudes „Auf der Burg 5“ ist ein grenzwertiges Ergebnis [L r,16h 60 dB(A)] zu prognostizieren. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung zur sicheren Unterschreitung des Richtwertes werden Maßnahmen an der Anlieferungszone in Form einer geschlossenen Anlieferung, in die Lieferfahrzeuge der Länge nach vollständig einfahren können, vorgeschlagen. Die Fahrwege zum Erreichen der Kundenparkplätze sind mit einem glatten Oberflächenbelag (Beton- / Asphaltfahrbahnoberdecke) herzustellen. Geräuschimmissionen, die den in der Umgebung maximal zulässigen Richtwert für Spitzenpegelwirkungen [IRW 60 dB(A) + 30 dB(A) = 90 dB(A)] erreichen oder überschreiten, sind aus den Betriebsabläufen des Marktes nicht zu prognostizieren. Die Geräuschentwicklungen der technischen Gebäudeausstattung [TGA, hier: Wärmepumpe und „Verflüssiger“ (Ventilatoren)] sind in ihrer Emissionsleistung so zu begrenzen, dass durch deren Immissionsanteil die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Tages- und Nachtzeit um  $\geq 6$  dB(A) unterschritten werden. Die anhand marktüblich eingesetzter Aggregate durchgeführten Berechnungen (die Standorte sind hierzu noch nicht abschließend festgelegt) zeigen, dass dies erreicht werden kann.“*

Die Berechnungen haben ergeben, dass zur sicheren Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an dem nächstgelegenen Immissionsort, ein lärmgeschützter Ausbau der Ladezone (in diesem Fall komplett einzuhausen) erfolgen sollte. Daher wurde

---

<sup>16</sup> zitiert aus: Schallimmissionsgutachten (Anlage 3), Kapitel 1 (jeweils kursiv)

die Erforderlichkeit der Einhausung der Ladezonen im Bebauungsplan durch Festsetzung verbindlich geregelt.

- *„Die TA Lärm verlangt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte aus der Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm zuzuordnen sind. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine markanten zusätzlichen Geräuschimmissionen aus Gewerbetätigkeiten festgestellt. Der im Einfahrtsbereich in einer Mischgebietsfläche gemäß FNP (Flächennutzungsplan) angesiedelte Betrieb Hölscher wurde mit einer plangegebenen Emissionsleistung berücksichtigt, um die hieraus entstehende „Vorbelastungssituation“ für die im Umfeld der Anlieferungszone gelegenen Gebäude abzuleiten. Die Einhaltung der Richtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahme an der Anlieferungszone ist hier für die Marktansiedlung zu prognostizieren.“*
- *„Für die Nachtzeit kann durch die Abfahrt sog. „Endkunden“ bei Marktschließung um 22:00 Uhr der Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) an dem an der Ein- und Ausfahrtstrecke nächstgelegenen Gebäude „Auf der Burg 5“ nicht sicher eingehalten und unterschritten werden. Die Berechnungen für 15 Fahrbewegungen nach 22:00 Uhr durch Kunden / Mitarbeiter zeigen eine geringe Überschreitung des Richtwertes. Zur Vermeidung hieraus resultierender Immissionskonflikte wird empfohlen, als „organisatorische Schallschutzmaßnahme“ die Marktöffnungszeiten auf 21:30 Uhr an diesem Standort zu begrenzen, sodass der abfahrende Verkehr bis 22:00 Uhr „abgewickelt“ werden kann.“*

Da der Immissionsrichtwert am nächstgelegenen Gebäude für die Nachtzeit geringfügig überschritten wird, sind organisatorische Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Ermächtigung, diese vorgenannten Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Aufgrund der Notwendigkeit der organisatorischen Maßnahme erfolgt eine Konfliktverlagerung dergestalt, dass eine entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat.

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

Da bzgl. einer Nachtanlieferung der Immissionsrichtwert am nächstgelegenen Gebäude überschritten wird, sind organisatorische/betriebliche Maßnahmen erforderlich. Der Betreiber des Marktes muss auf eine Nachtanlieferung verzichten. Es fehlt jedoch eine gesetzliche Ermächtigung, diese vorgenannten Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Aufgrund der Notwendigkeit der organisatorischen Maßnahme erfolgt eine Konfliktverlagerung dergestalt, dass eine entsprechende Regelung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat.

- *„Das marktgenerierte Zusatzverkehrsaufkommen verändert die Geräuschbelastungen des öffentlichen Straßenraums im Bereich „Schützenstraße / Südwall. Durch das Zusatzverkehrsaufkommen werden die für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenraum anzuwendenden*

*Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete - tags 64 dB(A) - nicht erreicht. Aufgrund des zurzeit hier nur geringen Verkehrsaufkommens sind Pegelveränderungen in Teilbereichen > +3 dB(A) zu prognostizieren.*

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

- keine Vermischung des Zusatzverkehrs mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen vorliegt,*
- Pegelveränderungen  $\geq 3$  dB(A) durch das Zusatzverkehrsaufkommen hervorgerufen werden und*
- die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erreicht oder überschritten werden.*

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

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

## 7 Festsetzungsinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in der Innenstadt planungsrechtlich ermöglicht werden. Dazu werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

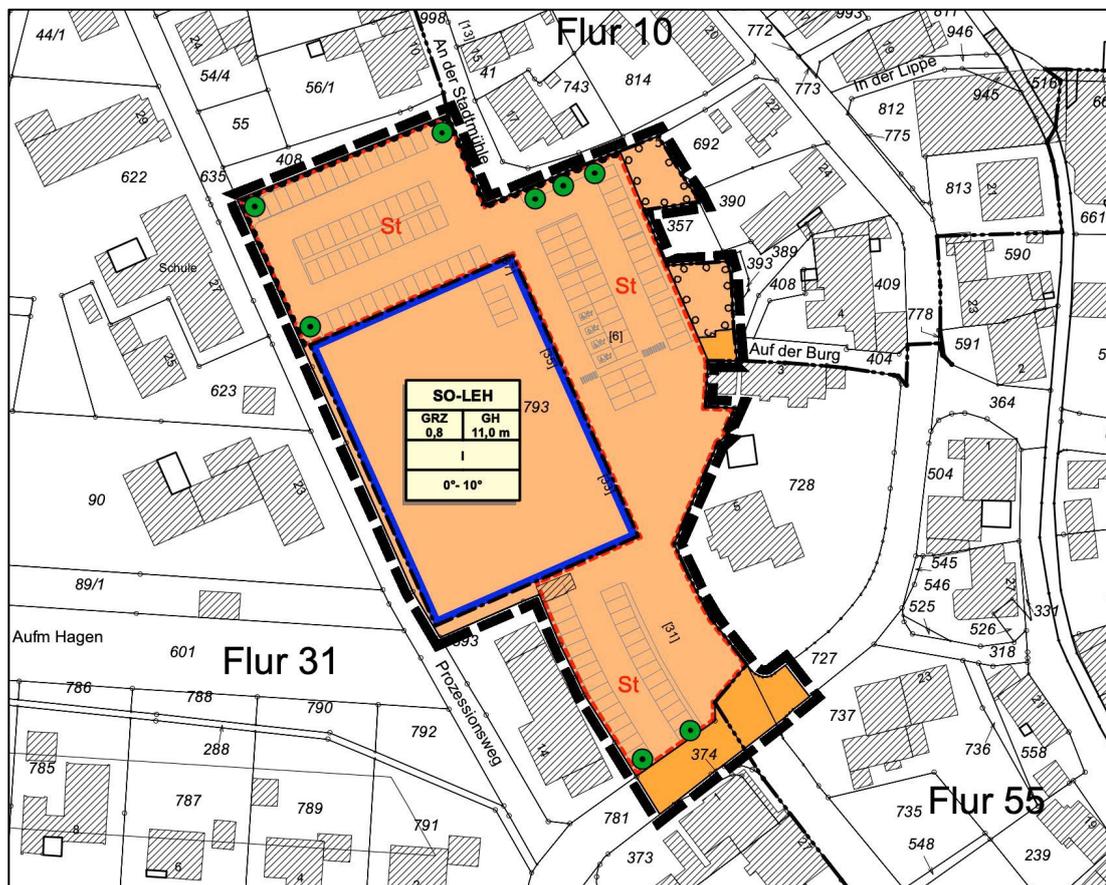


Abbildung 7: Bebauungsplan - Vorentwurf

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

Das Plangebiet des ehemaligen „Falke-Geländes“ soll als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen werden. Konkret wird die für den Einzelhandelsstandort benötigte Fläche gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel“ (**SO-LEH**) festgesetzt. Hier soll künftig großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Derzeit ist hier ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Durch die Begrenzung auf 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter und weiteren 100 m<sup>2</sup> für ergänzende Nutzungen (Back-Shop Café) wird hier die bisherige Versorgungssituation in Medebach dem Einzelhandelskonzept der Stadt entsprechend verbessert. Der integrierte Backshop ist als Ergänzung und Abrundung des Sortiments des Lebensmittelvollsortimenters festgesetzt und muss sich diesem Hauptbetrieb unterordnen.

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

*Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind Lebensmittelmärkte/Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.*

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

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

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

*Den Hauptbetrieb ergänzende Betriebe wie eine Bäckerei mit Cafe sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.*

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet als Höchstgrenze mit 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 4 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden.

Ergänzend wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Die Anlage der Stellplätze soll in Pflasterbauweise erfolgen.

### **7.2.2 Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf 11,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt, da insbesondere Gebäude für die Einzelhandelnutzung regelmäßig auf ein erdgleiches Höhenniveau in der Erdgeschosebene angewiesen sind (Nutzung mit Einkaufswagen, An-/Ablieferung).

Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Bebauungshöhen um bis zu 2 m durch Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Abluftanlagen, Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) können zugelassen werden.

### 7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und dennoch die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### 7.2.4 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.

### 7.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) 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.

### 7.2.6 Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

Um zu gewährleisten, dass der Kundenverkehr mit Pkw über den Knotenpunkt Südwall/ Schützenstraße/ Savoyenstraße ins Plangebiet geführt wird, werden an den Plangebietsgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Prozessionsweg und der Straße „An der Stadtmühle“ 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.

## 7.3 **Baugestaltung**

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

Durch weitere Auflagen zur gestalterischen Beschränkung der äußeren Erscheinung von Werbeanlagen sollen Störungen des Ortsbilds sowie Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete mit Wohnanteil verhindert werden.

## 7.4 **Grünordnung**

Es werden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage 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 Baugebiets 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.

### Anpflanzen von Bäumen (Stellplatzanlage)

Auf dem Kundenparkplatz sind zur räumlichen Strukturierung der Flächen aber auch als potenzieller Schattenspende auf der weitgehend versiegelten Fläche Baumpflanzungen vorzunehmen. Es ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 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 wird zunächst ein Konzeptentwurf des Umweltberichts vorgelegt. Dieser wird im weiteren Verfahren ergänzt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB werden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet und als Umweltbericht im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

### **8.2 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. Im Konzeptentwurf des

Umweltberichts liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Bilanzierung des Eingriffs noch nicht vor. Diese wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 9 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.

## 10 Flächenbilanz

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

Hansestadt Medebach

April 2024