

**Hansestadt Medebach
Kernstadt**

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

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf – wird ergänzt)

Teil C: Planteil

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).....	2
2	Situationsbeschreibung	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2.2	Nutzung des Plangebiets und des Umfelds	3
3	Bebauungskonzept	4
3.1	Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“	5
4	Planverfahren	6
4.1	Verfahrensschritte	6
5	Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen	7
5.1	Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2019)	7
5.1.2	Regionalplan	8
5.2	Einzelhandelskonzept	9
6	Standortbeurteilung	10
7	Flächennutzungsplan (FNP)	12
8	Auswirkungen der Planung / Umweltbericht	12
8.1	Umweltauswirkungen	12

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet (geobasis.nrw)</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 3: Bebauungskonzept (Architektin: H. Köster-Saure, Medebach – Stand: 11/2023)...</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ - Vorentwurf</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Regionalplan - Planausschnitt</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Untersuchungsraum (Quelle: Junker+Kruse, Verträglichkeitsuntersuchung).....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 7: FNP – Ausschnitt, Bestand.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: FNP – Ausschnitt, Plan.....</i>	<i>12</i>

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)

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

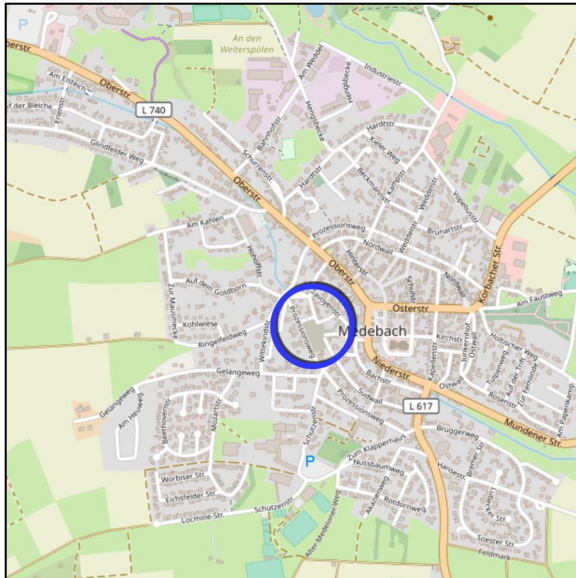


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

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 m² (zzgl. eines Backshop Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²) und rd. 110 Kundenparkplätzen errichtet werden. Zur Realisierung des geplanten Verbrauchermarkts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen 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.“¹

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.“²

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 Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten 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 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.45 „Am Südwall / An der Stadtmühle“ eine Festsetzung als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteleinzelhandel* gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

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

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

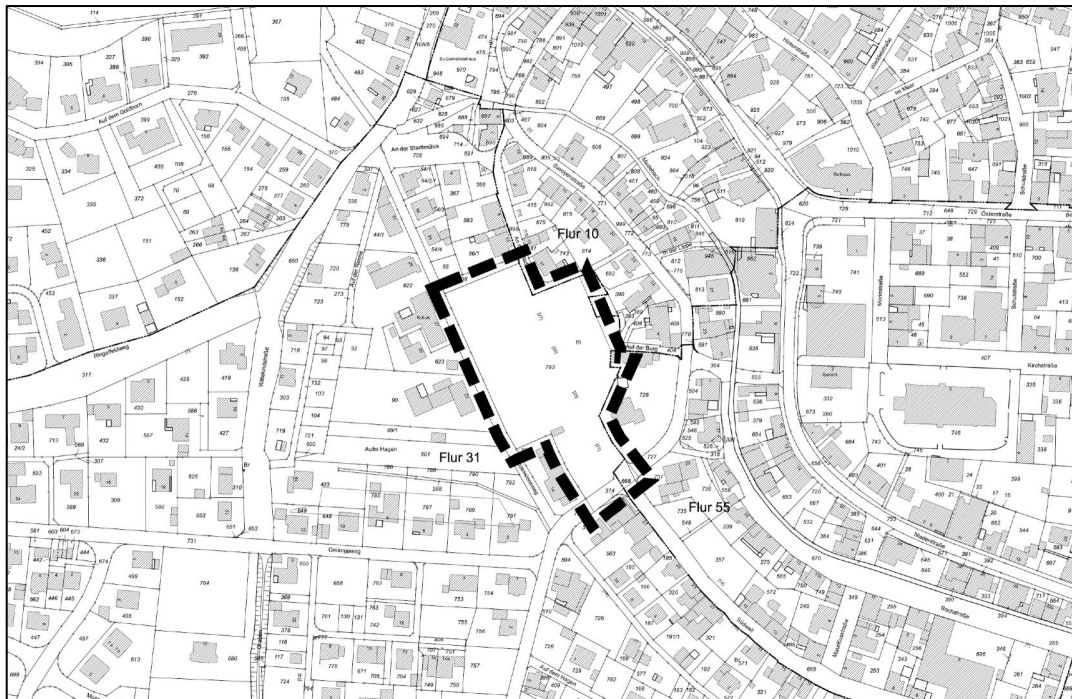


Abbildung 2: Plangebiet (geobasis.nrw)

Das Plangebiet ist in etwa 1,0 ha groß und umfasst im Stadtgebiet Flurstücke in der Flur 31 sowie der Flur 55 in der Gemarkung Medebach. Es grenzt im Norden an die Wege-/Straßenparzelle der Straße *An der Stadtmühle* bzw. deren Wohnbaugrundstücke, im Osten an die bebauten Grundstücke der *Savoyenstraße* bzw. der Straße *Auf der Burg* im Süden an die *Schützenstraße/Südwall* und im Westen an den *Prozessionsweg an*. Hier befindet sich benachbart die städtische Grundschule sowie der Fachmarkt der Firma Hölscher, die Gartengeräte und Zweiräder vertreibt.

2.2 Nutzung des Plangebiets und des Umfelds

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.*³

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 bereits genannte eingeschossige Fachmarkt. Im Norden und Osten wird die vorwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung durch eine kleinteiligere Parzellierung geprägt. Die städtebauliche Struktur ist durch eine dichtere teils geschlossene Randbebauung charakterisiert. Südlich schließt sich die zumeist zweigeschossige randständige Bebauung am Südwall an.

3 Bebauungskonzept



Abbildung 3: 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 m² vor. Ergänzt wird das Angebot durch einen Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

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

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

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.

3.1 Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

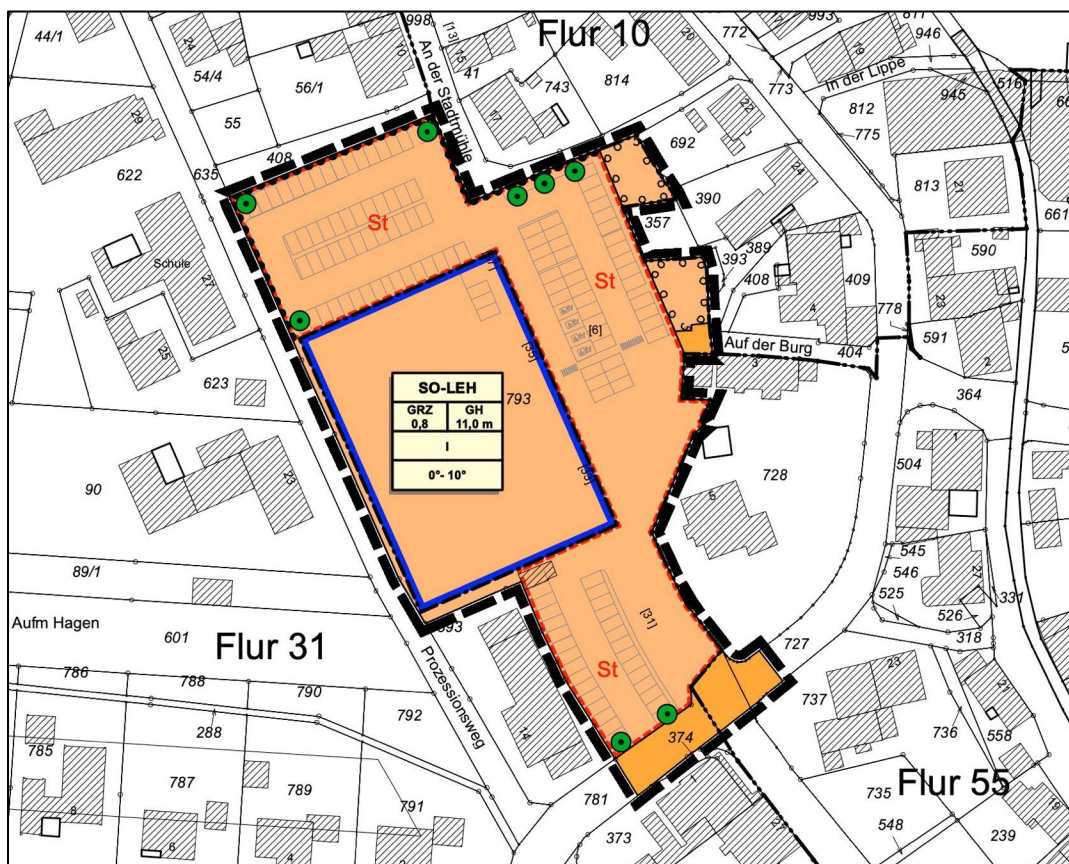


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ - Vorentwurf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in der Innenstadt planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Baugebiet soll als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Konkret wird die für den Einzelhandelsstandort benötigte Fläche gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet - Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) festgesetzt. Hier soll künftig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden. Durch die Begrenzung auf 1.700 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter und weiteren 100 m² für ergänzende Nutzungen wird hier die bisherige Versorgungssituation in Medebach entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt verbessert. Der

integrierte Backshop ist als Ergänzung und Abrundung des Sortiments des Lebensmittelvollsortimenters festgesetzt und muss sich diesem Hauptbetrieb unterordnen.

4 Planverfahren

4.1 Verfahrensschritte

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

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.01.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	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.	Feststellungsbeschluss	_____.____._____

5 Planerische Vorgaben / Rahmenbedingungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

5.1.1 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.“⁴

⁴aus: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, September 2022, s. S. 9 ff.

5.1.2 Regionalplan

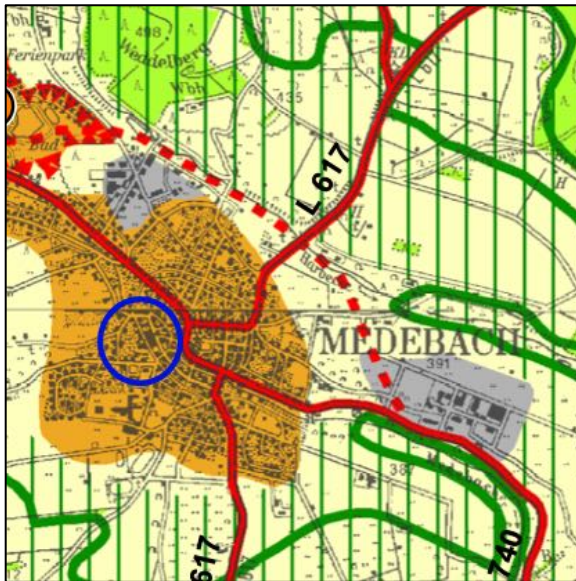


Abbildung 5: Regionalplan - Planausschnitt

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).*⁵

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“.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Medebach eine Anfrage gem. § 34 LPlG 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)

⁵vgl.: Junker+Kruse, Einzelhandelskonzept der Hansestadt Medebach, September 2022, u.a. S. 56 f.

5.2 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.“⁶

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

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

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)⁷

6 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.⁸

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 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. 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.

⁷ ebenda: S. 7 f.

⁸ aus: Junker+Kruse: Präsentation Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 (3) BauNVO zu geplanten Einzelhandelsvorhaben in Medebach, Dortmund, Januar 2024

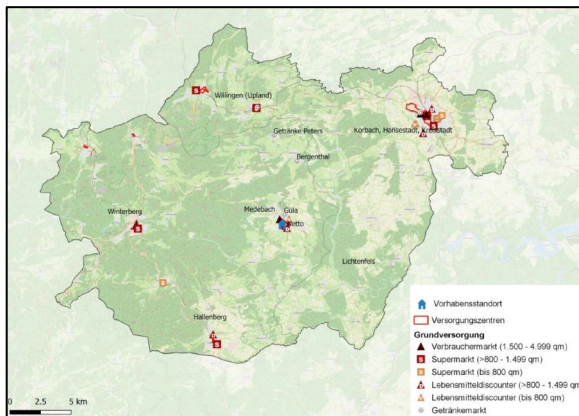


Abbildung 6: Untersuchungsraum (Quelle: Junker+Kruse, Verträglichkeitsuntersuchung)

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 m² am Standort Bachstraße und einer Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes um 200 m² ist bei einem neu anzusiedelnden Edeka-Markt mit max. 1.700 m² 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.“*

7 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Die geplante und erforderliche Festsetzung des Nahversorgungsstandortes als „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

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

Künftig ist somit der Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

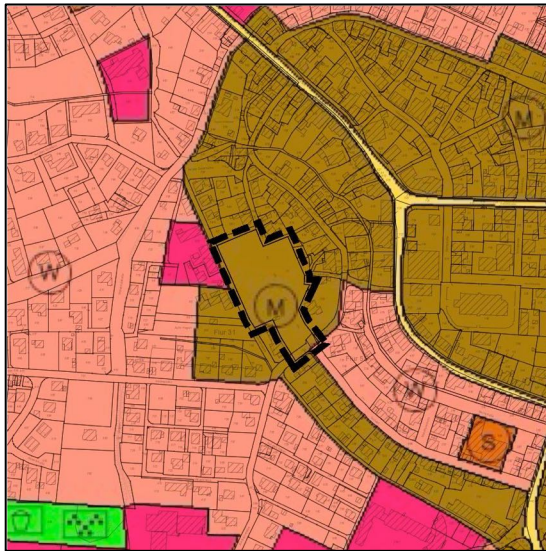


Abbildung 7: FNP – Ausschnitt, Bestand

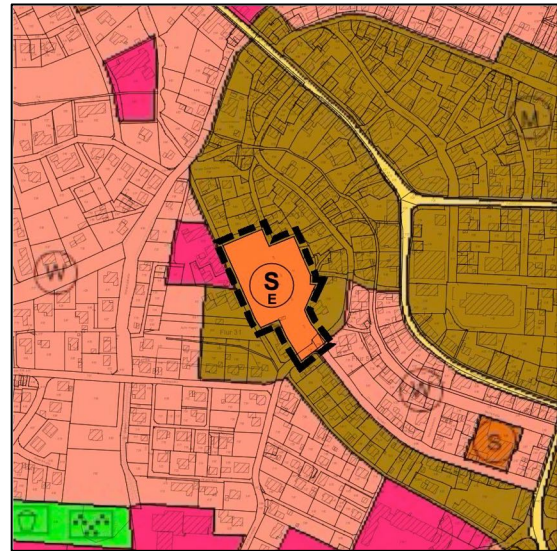


Abbildung 8: FNP – Ausschnitt, Plan

Der Bereich der Änderung wird als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Sonderbaufläche - Einzelhandel) dargestellt. Diese umfasst neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt auch die für den Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, wie beispielsweise Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze.

Der Zugang zum Plangebiet ist über das vorhandene innerstädtische Straßennetz gesichert.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

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 die vorliegende 38. Änderung des Flächennutzungsplans 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 werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode 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. Es wird hierbei auf die Unterlage zum parallel durchgeführten Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ verwiesen. Diese besitzt einen höheren Detaillierungsgrad.

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.

Hansestadt Medebach

April 2024