



Briefpostanschrift: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – 40208 Düsseldorf

Hansestadt Medebach
Der Bürgermeister
Bauamt
Österstraße 1
59964 Medebach

Landesbetrieb

De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Briefpostanschrift:
Geologischer Dienst NRW
– Landesbetrieb –
40208 Düsseldorf

Helaba
Girozentrale
IBAN: DE3130050000004005617
BIC: WELADED3333

Bearbeiter:	Christian Dieck
Durchwahl:	897-499
E-Mail:	christian.dieck@gd.nrw.de
Datum:	24. April 2024
Gesch.-Z.:	31.130/1675/2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 11.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW¹ abgerufen werden.

¹ <https://www.geoportal.nrw>

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung².

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)

² https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

Landwirtschaftskammer NRW · Dünnefeldweg 13 · 59872 Meschede

Hansestadt Medebach
Der Bürgermeister
Bauamt
Herrn Tielke
Österstr. 1
59964 Medebach

Kreisstelle

Hochsauerland

Mail: meschede@lwk.nrw.de

Olpe

Mail: olpe@lwk.nrw.de

Siegen-Wittgenstein

Mail: siegen@lwk.nrw.de

Dünnefeldweg 13

59872 Meschede

Tel. 0291 9915-0, Fax -33

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Stratmann

Durchwahl: 69

Mail: janina.stratmann@lwk.nrw.de

Meschede 26.04.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall/ An der Stadtmühle“ der Hansestadt Medebach

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans.

Für anfallende Kompensationsmaßnahmen sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Stratmann

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Servicezeiten:

Mo.-Do. 8.30 - 12.30 Uhr, 14.00 - 15.30 Uhr

Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Hansestadt Medebach
Österstr. 1

59964 Medebach

Ansprechpartnerin:

Melanie Röring B.A.

Planbearbeitung

Tel.: 02761 9375-42

Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 1370rö24.eml

Olpe, 19.04.2024

Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“

Ihr Schreiben vom 11.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zu der o.g. Planung bedanken wir uns.

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

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

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

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

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

Den beigefügten Unterlagen ist gegenwärtig nicht zu entnehmen, in welchen Flächenbereichen welche Eingriffstiefen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendig sind. Nach gegenwärtigem Stand macht die LWL-Archäologie für Westfalen aber zur Auflage, dass im Falle von mit der Umsetzung der Planung notwendigen Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme ein Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn / Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

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

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



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

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

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

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

Melanie Röring B.A.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Medebach
Bauamt

Per E-Mail an:
W.Tielke@medebach.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Südwall / An der Stadtmühle" der Stadt Medebach

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail vom 11. April 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt außerhalb derzeitig verliehener und außerhalb vormals verliehener, bereits erloschener Bergwerksfelder.

Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Datum: 22. Mai 2024

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2024-229
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Sören Wenzig
registratur-do@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-5953
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag

gez. Sören Wenzig

Hansestadt Medebach
Der Bürgermeister
Bauamt
Herr Tielke
Österstr. 1
59964 Medebach

Der Landrat

als Untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Bauaufsicht, Brandschutz,
Wohnen

Am Rothaarsteig 1
59929 Brilon

Frau Nagel
Zimmer 326

T 02961 94-3282
F 02961 94-3399

T 0291 94-0 (Zentrale)

marie.nagel@hochsauerlandkreis.de
www.hochsauerlandkreis.de

Aktenzeichen: TOP 46/2024

Datum: 22. Mai 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Südwall/An der Stadtmühle" der Hansestadt Medebach hier: frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr Tielke,

nachstehend die Stellungnahmen / Hinweise der tangierten Fachdienste:

FD 38 - Rettungsdienst/Feuer- und Katastrophenschutz - SG 38/4 Feuer- und Katastrophenschutz

Ansprechpartner: Herr Krause ☎ 02961/94-3408 ✉ Bernd.Krause@hochsauerlandkreis.de

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 1600 l/min. für die Dauer von 2 Stunden für angemessen.

Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.

Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.

FD 42 - Immissionsschutz

Ansprechpartnerin: Frau Senge ☎ 02961/94-3267 ✉ Teresa.Senge@hochsauerlandkreis.de

Mit der Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines EDEKA Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache, die nun einer Umnutzung zugeführt werden soll.

Bezüglich der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen immissionsempfindlichen Wohnnutzungen, wurde die Lärmimmissionsverträglichkeit gutachtlich überprüft. Die vom GSA Ziegelmeyer GmbH erstellte Geräuschimmissionsprognose (Bericht Nr. P 23021 vom 11.01.2024) ist nachvollziehbar und plausibel.

Danach liegen die prognostizierten Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsaufpunkten tagsüber mindestens 7 dB(A) unterhalb der zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte. Eine Ausnahme bildet das nächstgelegene Gebäude „Auf der Burg 5“, da hier der Richtwert von 60 dB(A)

grenzwertig erreicht wird. Hier sollten im Bereich der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ergänzende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden (geschlossene Anlieferung).

Die prognostizierten Beurteilungspegel für die Nachtzeit liegen unterhalb der zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass eine Nachtanlieferung durch Transport-LKW für den Lebensmittelmarkt ausgeschlossen wird, da diese nicht immissionsverträglich durchführbar ist. Weiterhin sollte vorgesehen werden, die Öffnungszeiten auf 21:30 Uhr zu begrenzen, um die Einhaltung des Richtwertes der Nachtzeit ab 22:00 Uhr (45 dB(A)) zu gewährleisten.

Bei Umsetzung der im Gutachten unter Punkt 8 „Schallschutzmaßnahmen“ aufgeführten Schallschutzmaßnahmen ist die vorgesehene Planung aus der Sicht des Immissionsschutzes somit realisierbar.

Im Rahmen des noch erforderlichen konkreten Baugenehmigungsverfahrens können die im Schallgutachten aufgeführten Maßnahmen geregelt werden. Weitere Forderungen zur Emissionsbeschränkung bzw. verbindliche immissionsschutzregelnde Maßnahmen können weiterhin erforderlich werden.

FD 47 - Untere Naturschutzbehörde, Jagd

Ansprechpartner: Herr Höing ☎ 0291/94-1670 ✉ Ralf.Hoeing@hochsauerlandkreis.de

Die Aussagen zum Artenschutz mit ihren vom Planungsträger zu vertretenden Schlussfolgerungen sind nach den aktuell hier vorliegenden Daten augenscheinlich schlüssig und werden nach heutigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen.

Es wird empfohlen, die Eingriffsbilanzierung nicht auf Hektar, sondern auf m² zu beziehen, da auch alle Ökokonten im HSK auf dieser Flächeneinheit beruhen. Die bei Hektarbezug sehr kleine Punktzahl könnte zu Missverständnissen hinsichtlich des tatsächlichen Kompensationsbedarfs führen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Strathmann

Stadt Medebach
Herrn Wolfgang Tielke
Österstraße 1
59964 Medebach

vorab per E-Mail: post@medebach.de; w.tielke@medebach.de
vorab per Telefax: 02982 / 400-410

27. Mai 2024
Az.: 372/24 SL13Hei
- bitte stets angeben -

E-Mail: lamers@gssr.de
Durchwahl: 0221 - 39924-13
Sekretariat: Fr. Kaven

/ baurechtliche Beratung
Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“ der Hansestadt Medebach im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Tielke,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Sache zeigen wir an, die rechtlichen Interessen von

zu vertreten. Zum Nachweis ordnungsgemäßer Bevollmächtigung überreichen wir anliegende **Vollmacht**.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“, nachfolgend als Bebauungsplan bezeichnet, der dazugehörigen Begründung sowie dem Immissionsschutzbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wir folgt Stellung:

Hinsichtlich des Planentwurfs sind erhebliche formelle (I.) und materielle Fehler (II.) vorhanden, weshalb der Bebauungsplan nicht nur rechtswidrig, sondern auch nichtig wäre (III.), wenn er beschlossen und öffentlich bekanntgemacht würde.

garben schlüter schützler & reiss
Rechtsanwälte, Steuerberater,
Wirtschaftsprüfer PartG mbB

■
Hohenzollernring 103
50672 Köln
T 0221.39924-0
F 0221.39924-10
info@gssr.de
www.gssr.de

Gerichtsfach LG Köln 1111

■
Jörg Garben, Rechtsanwalt¹
Jochen Hoffmann, Rechtsanwalt^{3,4}
Markus Karl Schlüter, Rechtsanwalt²
Sven Schützler, Rechtsanwalt²
Bernhard C. Koch, Rechtsanwalt^{4,5}
Gerd Fest, Rechtsanwalt^{1,6}
Christian Reiss, Dipl. Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Stefan Lamers, Rechtsanwalt
Ina Zimmermann, Rechtsanwältin⁷

¹ auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

² auch Fachanwalt für Steuerrecht

³ auch Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

⁴ auch Fachanwalt für Miet- und
WEG-Recht

⁵ auch Fachanwalt für Familienrecht

⁶ auch Fachanwalt für Verwaltungsrecht

⁷ kein Partner

■
AG Essen PR 1120

USt-IdNr.: DE 232293110

■
Kooperation
gssr + kunath
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Hohenzollernring 103
50672 Köln

I. Verstöße gegen formelles Recht

Es bestehen beachtliche Verstöße gegen formelles Recht:

1. Unvollständiges/fehlerhaftes Abwägungsmaterial

Es liegen mehrere Verstößen gegen § 2 Abs. 3 BauGB vor, wonach die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet wurden, die gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB beachtlich sind.

Im Einzelnen ist Folgendes zu beanstanden:

a) Standortbeurteilung

Bisher liegt kein den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwägungsmaterial zu den städtebaulich strukturellen Auswirkungen des Vorhabens vor:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar darauf verwiesen, dass das Planungsbüro auf Junker + Kruse mit einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt worden sei.

Ein solches Gutachten findet sich in den öffentlich zugänglichen Unterlagen allerdings bisher nicht. Es ist lediglich eine Power-Point-Präsentation mit dem Titel „Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 11 (3) BauNVO zu geplanten Einzelhandelsvorhaben in Medebach“ von Junker + Kruse offengelegt worden. Dort ist jedoch auf jeder Seite der Hinweis vorhanden, dass die Power-Point-Präsentation ohne mündliche Erläuterungen nicht vollständig ist.

In der vorliegenden Form ist das Abwägungsmaterial zur Standortbeurteilung also offensichtlich lückenhaft und unvollständig.

Deswegen handelt es sich zumindest zum jetzigen Zeitpunkt um ein fehlerhaftes Abwägungsmaterial.

b) Fehlerhafter Immissionsschutzbericht

Auch im Hinblick auf die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf zu erwartenden Immissionen auf die Anwohner liegt ein unzureichendes, da offensichtliches fehlerhaftes Abwägungsmaterial vor:

Zwar wurde im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH von der GSA Ziegelmeyer GmbH der Immissionsschutzbericht vom 11.01.2024 erstellt, nachfolgend als Immissionsschutzgutachten bezeichnet.

In diesem sind jedoch nicht die tatsächlichen Gegebenheiten in dem Plangebiet und dessen Umgebung bzw. die Erkenntnisse aus anderen Gutachten berücksichtigt worden. Stattdessen werden unbelegte Annahmen und nachweislich unrichtige Tatsachen und rechtliche Wertungen zu Grunde gelegt, weshalb es offensichtlich fehlerhaft ist:

aa) Falsche Gebietskategorie

Zunächst wird in dem Immissionsschutzgutachten eine falsche Gebietskategorie zugrunde gelegt:

In dem Immissionsschutzgutachten heißt es, dass es nach den schalltechnischen Bemessungen im Hinblick auf das Kundenverkehrsaufkommen sowie die zu erwartenden Lieferan- und -abfahrten, für das Wohnhaus unserer Mandanten nicht sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten oder unterschritten werden. Hier wird tags ein Wert von mehr als 60 dB(A) und nachts eine Überschreitung des Richtwertes in Höhe von 45 dB(A) prognostiziert.

Das Gutachten stellt zwar richtigerweise fest, dass in einem Mischgebiet und einem besonderen Wohngebiet (WB) ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten werden darf.

Bei dem fraglichen Gebiet, in dem sich das Plangebiet und das Wohnhaus unserer Mandanten befinden, handelt es sich jedoch nicht um ein Mischgebiet, sondern vielmehr um ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO:

Das ergibt sich zunächst aus der Tatsache, dass zu dem geplanten Gebiet kein Bebauungsplan existiert. Da es sich ferner um ein bebautes Gebiet mit geordneter Siedlungsstruktur handelt, richtet sich die Einordnung des Gebiets nach § 34 BauGB. Auch die Begründung des Bebauungsplans geht von dem unbeplanten Innenbereich aus.

Entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB ist für die Einordnung der Art der baulichen Nutzung des Gebiets die nähere Umgebung und die Vorgaben der Baunutzungsverordnung maßgeblich.

In der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB sind fast ausschließlich reine Wohngebäude und lediglich ein Gartencenter vorhanden.

In Anlehnung an § 4 BauNVO und dessen Voraussetzungen entspricht das Gebiet demnach einem allgemeinen Wohngebiet (WA), da Wohngebäude vorherrschend sind und das Gartencenter einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darstellt.

Festsetzungen eines Flächennutzungsplans haben bei der Bestimmung des Gebietscharakters im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB keinerlei Relevanz (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage 2022, § 34 Rn. 1, 6 und 21 ff.).

Das übersieht das Gutachten offensichtlich.

Es wäre aber zu erwarten gewesen, dass dies der Stadt Medebach bekannt ist. Es irritiert deshalb, dass dieser erhebliche Fehler unentdeckt blieb, zumal auch in der Begründung erwähnt wird, dass die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets angesetzt werden.

Aufgrund der vorherrschenden Gebietsprägung – auch des Grundstücks unserer Mandanten - im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB als faktisches allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO sind laut TA-Lärm hier tags Immissionsrichtwerte von maximal 55 dB(A) und nachts von maximal 40 dB(A) erlaubt.

Nach den Feststellungen des Immissionsschutzgutachtens liegt demnach nicht mehr nur eine geringfügige, sondern eine erhebliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 5 dB(A) (!) auf dem Grundstück unserer Mandanten an den relevanten Immissionspunkten vor.

bb) Fragwürdige bzw. falsche Berechnungsgrundlagen

Tatsächlich dürften die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von maximal 55 dB(A) und 40 dB(A) weitaus höher überschritten sein, als es das Immissionsschutzgutachten glauben machen möchte:

Denn die Annahmen, die laut Kapitel 6.1 bei der Berechnung der Immissionsprognose zugrunde gelegt worden sind, sind teilweise höchst fragwürdig, da scheinbar willkürlich, und teilweise schlichtweg falsch:

(1)

Das Immissionsschutzgutachten legt seinen Berechnungen im Hinblick auf die Lärmimmissionen, die durch die Nutzung, nämlich dem „Einstapeln“ der Einkaufswagen verursacht werden, eine Nutzungsquote von 80 % zu Grunde.

Worauf sich diese Annahme stützt, dass lediglich 80 % der Einkäufer einen Einkaufswagen nutzen wird, ergibt sich allerdings nicht aus dem Gutachten und ist offensichtlich rein willkürlich.

Richtigerweise muss im Rahmen der Immissionsprognose der planungsrechtlich zulässige und damit mögliche Worst-Case zu Grunde gelegt werden. Und das ist eine Quote von 100 % Einkaufenden.

(2)

In dem Immissionsschutzgutachten werden lediglich 200 Fahrbewegungen pro Stunde während der 15-stündigen Marktöffnungszeiten auf den Verkehrs- und Parkplatzflächen angesetzt.

Hierbei handelt es sich um nicht weiter erläuterte „Anhaltswerte“ aus der Parkplatzlärmstudie von 2007. Mit wissenschaftlichen anerkannten und einzelfallbezogenen Prüfung oder Erfassung der tatsächlichen Gegebenheiten wurde dieser Wert also nicht ermittelt. Es handelt sich also lediglich um eine seit 18 Jahren nicht aktualisierte Schätzung.

Laut dem Verkehrsgutachten von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom 10.01.2024, das auf konkreten Feststellungen und Analysen vor Ort beruht, ist aber von einem Ziel- und Quellverkehr von jeweils 146 Pkw pro Stunde auszugehen, was denklogisch zu 296 Fahrbewegungen pro Stunde führt.

Die Abweichung beträgt fast 30 % (!).

Auf dem Verkehrsknotenpunkt Savoyenstraße/Südwall/Schützenstraße sind dann sogar 427 Kfz = Fahrbewegungen pro Stunde zu erwarten.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass fragwürdige und 18 Jahre alte Prognosen ohne Realitätsbezug einer nachvollziehbar ermittelten und berechneten Verkehrsprognose vorgezogen werden.

Das ist methodisch fehlerhaft und wird einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.

(3)

Ferner wurde bei der Berechnung im Immissionsschutzgutachten ein geräuscharmer asphaltierter Boden berücksichtigt. Ob dieser asphaltierte Fahrbahnoberbau tatsächlich dann zum Einsatz kommt, ist völlig unklar.

Das führt im Ergebnis zu niedrigeren Werten, die dann aber keine realitätsnahe Zukunftsprognose mehr darstellen können. Auszugehen ist in einem Gutachten stets von dem Worst-Case-Szenario, wenn nicht durch planerische Festsetzungen gesichert ist, dass auch ein entsprechender Belag verlegt werden muss.

cc) Rechtsfolgen der Ermittlungsfehler

Fehler gegen die verfahrensrechtlichen Regelungen des § 3 Abs. 2 BauGB sind aufgrund der Bedeutung der zu berücksichtigenden Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und der notwendigen Konsequenz, dass eine fehlerfreie Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB nicht möglich ist, wenn die Grundlage fehlt, im Regelfall beachtlich, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. So auch hier. Denn die Ausnahmefälle sind nicht einschlägig.

Würde der Bebauungsplan trotz dieses vorgenannten schwerwiegenden Verfahrensfehlers bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 Abs. 3 BauGB beschlossen, so wäre er unwirksam.

II. Abwägungsfehler

Derzeit bestehen erhebliche Abwägungsfehler:

1. Indizierter Abwägungsfehler durch unvollständiges/fehlerhaftes Abwägungsmaterial

Aufgrund der vorstehend beanstandeten Fehler, insbesondere wegen der Missachtung der rechtlichen Mindestanforderungen des § 2 Abs. 3 BauGB bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials, bestehen erhebliche Verstöße gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Fehlerhaftigkeit des Abwägungsvorgangs wird nämlich durch die fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials indiziert (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a.a.O., § 214 Rn. 20, m.w.N.).

2. Abwägungsausfall durch unzulässige Konfliktverlagerung

Vorliegend besteht ein Abwägungsausfall durch den Versuch einer unzulässigen Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist nach der Rechtsprechung verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet

oder in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (BVerwG, Urt. v. 05.05.2015 - 4 CN 4.14 -, juris (Rn. 14)).

Laut Rechtsprechung muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbstgeschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (BVerwG, Urt. v. 05.05.2015 - 4 CN 4/14 -, juris (Rn. 14); Beschl. v. 08.11.2006 - 4 BN 32/06 -, juris (Rn. 10); Sächs. OVG, Urt. v. 23.08.2016 - 1 C 11/14 -, juris (Rn. 170)).

Im vorliegenden Fall löst der Bebauungsplan jedoch erhebliche Konflikte aus, die erhebliche Nachteile für die Anlieger haben würden, und dennoch sollen diese ungelöst bleiben:

Das gilt zum einen hinsichtlich der Öffnungszeiten. Hierzu heißt es in der Begründung:

„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.“

Zum anderen gilt dies bezüglich der Anlieferung von Waren während der Nachtzeit. Hierzu heißt es in der Begründung:

„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.“

Diese beiden Konflikte hinsichtlich der Immissionsschutzwerte haben ihren Ursprung in dem Bebauungsplan. Diese ungelöst in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu verlagern, verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung bzw. das Verbot des Konflikttransfers.

3. Abwägungsausfall durch Nichtberücksichtigung relevanter Belange

Verstöße gegen das aus § 1 Abs. 7 BauGB resultierende Abwägungsgebot resultieren zudem daraus, dass auch weitere erhebliche Belange im Planaufstellungsverfahren bisher nicht berücksichtigt worden sind, obwohl sie sich aufdrängen:

a) Berücksichtigung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung

Das Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird rechtswidrig nicht berücksichtigt:

Aus § 1 Abs. 5 BauGB folgt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten sowie Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen sollen.

Mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es nicht vereinbar, wenn ein Geschäftsneubau zu einem Leerstand eines bestehenden Altbaus führt.

So ist es hier. Mit dem Neubau des Edeka auf der Falke-Brache wird die Bachstraße zu einem Leerstand mit riesiger asphaltierter Fläche.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es vielmehr vorhandene Strukturen zu erhalten. Die Eigentümer des Grundstücks in der Bachstraße haben der Stadt einen Antrag auf Erweiterung des bestehenden Marktes vorgelegt, der aus Kapazitätsgründen bisher nicht bearbeitet wurde.

Hier besteht die Möglichkeit nachhaltig zu handeln und den vorhandenen Bau zu nutzen. Ein Neubau wäre nicht erforderlich. Vielmehr könnte der Boden für soziale Zwecke genutzt werden, in dem entsprechend dem obigen Vorschlag eine Grünfläche oder ein OGS-Gebäude oder beides geschaffen wird. Eine solche Bodennutzung würde ebenso dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

b) Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Auch die Belange der Anwohner im Hinblick auf gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden nicht berücksichtigt:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies ist in dem laufenden Verfahren nicht geschehen.

Durch das geplante Vorhaben ist insbesondere der Schulweg für Kinder gefährdet. Die Kreuzung Südwall/ Schützenstraße/Auf der Burg und die unübersichtliche Linkskurve in der Savoyenstraße bergen ein hohes Risiko für Schülerinnen und Schüler.

Auch Radfahrer und Fußgänger sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet. Die LKW-Zufahrt ist nur über den schmalen Südwall möglich, wo sich die Belastung auf ca. 500-700 PKW pro Tag erhöht.

Sollte die Savoyenstraße zur Einbahnstraße werden, würde der Verkehr verstärkt über Gelängeweg und Wittekindstraße fließen. Das aber begründet ebenfalls eine Gefahr für Kindergartenkinder und Grundschüler.

c) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern

Schließlich haben Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern zu berücksichtigen. Dies ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Wie oben bereits dargestellt, werden die Kinder in unmittelbarer Nähe zur Grundschule/OGS und die Zuwegung zum Kindergarten Hohoff über den Prozessionsweg nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt es nachzuholen, um diese Punkte in der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen zu lassen.

Hier ist vor allem auf die geplanten 15 Parkplätze zu verweisen, die der Grundschule auf dem Gelände zur Verfügung gestellt werden sollen.

Es bestehen jedoch auch Alternativen, wie z.B. „Auf dem Hagen“, die dazu ebenfalls in Betracht gezogen werden können.

Das darüber hinaus geplante OGS-Betreuungsgebäude auf der Falke-Brache ist auch nicht im Sinne der Kinder und Familien, denn es liegt damit im Zentrum des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Kinder sind damit nicht nur auf dem Weg zu ihrer Betreuung davon betroffen, sondern auch unmittelbar vor dem Gebäude.

Deswegen bietet es sich an auf der Falke-Brache statt des Edeka- Marktes die Schaffung eines Wohngebiets, einer Grünzone und/oder eines OGS-Anbaus mit angemessenen Parkplätzen zu planen.

Dies würde nicht nur ein harmonisches Stadtbild liefern, sondern auch dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, insbesondere der Familien mit Kindern entsprechen. Denn zum einen würde die Nähe der OGS zu dem Kindergarten den Alltag vieler Familien erleichtern. Zum anderen würde dadurch das Verkehrsaufkommen nicht in die Höhe schnellen und die Kinder hätten einen sichereren Raum, in dem sie sich bewegen könnten.

dd) Rechtsfolgen der Abwägungsfehler

Vorliegend handelt es sich um offensichtliche Fehler, die gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beachtlich sind. Denn die Mangelhaftigkeit der Ermittlung und Bewertung der beachtlichen Belange drängt sich geradezu auf.

Weiter haben diese Fehler offenkundig einen Einfluss auf das Abwägungsergebnis im Sinne des § 214 Abs. 3 BauGB.

Würde der Bebauungsplan dennoch beschlossen und bekanntgemacht, so wäre er unwirksam.

III. Rechtsfolgen der Rechtsverstöße

Die vorstehenden Rechtsverstöße hätten eine vollständige Nichtigkeit und nicht nur eine Teilnichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge, wenn dieser beschlossen und bekanntgemacht würde.

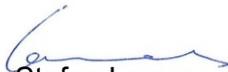
Da die Fehler nämlich sämtliche Festsetzungen bzw. deren Auswirkungen und die ggf. erforderlichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen betreffen, es sich also um grundsätzliche, die gesamte Planung betreffende Fehler handelt, ist nicht ersichtlich, dass ein fehlerbehafteter Teil des Bebauungsplans herausgelöst und der verbleibende Bebauungsplan aufgestellt werden würde.

Die Fehler in dem Immissionsschutzgutachten sind so evident und gravierend, dass sich der Verdacht eines Gefälligkeitsgutachtens aufdrängen muss. Es irritiert unsere Mandanten, dass die Stadt Medebach insbesondere die offensichtlich falsche Gebietszuordnung nicht beanstandete, sondern stattdessen eine frühe erste Öffentlichkeitsbeteiligung durchführt.

An dieser Stelle sei nochmals der Hinweis erlaubt, dass die Stadt Medebach die Herrin des Verfahrens bleibt und dafür verantwortlich ist, dass Recht und Gesetz berücksichtigt werden. Gerade bei den erheblichen Beeinträchtigungen, die unseren Mandanten für hochrangige Rechtsgüter drohen, verwundert die Haltung der Stadt Medebach. Es scheint, als würden hier nur sehr einseitig die Interessen von Edeka berücksichtigt.

Unsere Mandanten behalten sich ausdrücklich vor, die Nichtigkeit durch das OVG NRW im Wege eines Normenkontrollantrags im Sinne des § 47 VwGO bestätigen zu lassen sowie Schadensersatzansprüche im Wege der Amtshaftung geltend zu machen, falls der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung auf Grundlage der vorliegenden Begründung und Gutachten sowie des Umweltberichts beschlossen und bekanntgemacht würde.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Lamers
Rechtsanwalt