



Hochsauerlandkreis · Der Landrat · Steinstraße 27 · 59872 Meschede

Hansestadt Medebach
Der Bürgermeister
Herr Tielke
Österstraße 1
59964 Medebach

Der Landrat

als Untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Bauaufsicht, Wohnen

Am Rothaarsteig 1
59929 Britton

Frau Beilke
Zimmer 328

T 02961 94-3281
F 02961 94-3399

T 0291 94-0 (Zentrale)

hannah.beilke@hochsauerlandkreis.de
www.hochsauerlandkreis.de

Aktenzeichen: TOP 89/2024

Datum: 12. November 2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 Rehbein ☎ 02961/94-3222 ✉ christian.rehbein@hochsauerlandkreis.de

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von min. 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 Bitter ☎ 02961/94-3263 ✉ Stephanie.Bitter@hochsauerlandkreis.de

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die Planungen realisierbar.

In der Begründung werden die geforderten Schallschutzmaßnahmen abgewägt und es wird detailliert aufgezeigt wie sie im weiteren Verfahren umgesetzt werden sollen.

Hinweis:

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Strathmann

Seite -2- des Schreibens vom 15.11.2024

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.

I. Verstöße gegen formelles Recht

Es bestehen beachtliche Verstöße gegen formelles Recht:

1. Fehler in der Bekanntmachung

Es liegt ein erheblicher und gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlicher Verfahrensfehler aufgrund eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB vor:

Die öffentliche Bekanntmachung ist nämlich fehlerhaft in Bezug auf die Angaben, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist dies jedoch zwingend erforderlich.

Danach muss die öffentliche Auslegungsbekanntmachung auch Angaben darüber enthalten, welche für die das Planvorhaben relevanten Umweltinformationen verfügbar sind. Dabei verlangt § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB zwar keine vollständige inhaltlichen Wiedergabe.

Laut ständiger Rechtsprechung sind aber die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung zumindest schlagwortartig zu charakterisieren (BVerwG, Ur. v. 06.06.2019 - 4 CN 7/18 -, juris; Ur. v. 18.07.2013 - 4 CN 3/12 -, juris; OVG NRW, Ur. v. 18.01.2019 - 7 D 49/17.NE -, juris; VGH BW, Ur. v. 12.06.2012 – 8 S 1337/10 –, juris (Rn. 39); BT-Drs. 15/2250, S. 44).

Zu den erforderlichen Angaben gehört demnach auch, dass die Art der umweltbezogenen Informationen genannt werden. Nicht ausreichend ist es jedoch, wenn lediglich Schlagworte wie „Immissionsschutz“ oder „Artenschutz“ genannt werden. Es bedarf darüber hinaus auch Angaben zu der Art des Lärms oder der zu erwartenden Immissionen bzw. zu den jeweiligen „Leit-Arten“, die durch das Planvorhaben betroffen sein könnten (BVerwG, Ur. v. 21.02.2008 – 4 C 13/07 –, juris; OVG NRW, Ur. v. 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE –, juris; . Kröniger/Jeromin, BauGB, 5. Auflage 2024, § 3 Rn. 19 f.).

Ohne diesen schlagwortartigen „Überblick“ über den Inhalt der verfügbaren umweltbezogenen Informationen und der hierzu eingeholten Gutachten ist die Anstoßfunktion für den Bürger nicht gewährleistet. Denn in diesem Zusammenhang ist ausschlaggebend, dass für den

Bürger erkennbar ist, mit welchen Themenkomplexen sich das Gutachten oder die Stellungnahme auseinandersetzen und er möglicherweise betroffen sein kann (VGH BW, Urt. v. 12.06.2012 – 8 S 1337/10 –, juris (Rn. 39).

Diesen Anforderungen wird die Bekanntmachung vom 09.10.2024 aber offensichtlich nicht gerecht:

Dort heißt es lediglich:

„5. Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

Aus den vorlaufend erfolgten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB liegen Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zu folgenden Themenkomplexen vor:

- *Artenschutz, Avifauna*
- *Umweltprüfung, Umweltauswirkungen*
- *naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich*
- *Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen [sic!]*
- *Bodenschutz und Altlasten*
- *Emissionen, Immissionsschutz“*

Den vorgenannte Anforderungen wird dies offenkundig nicht gerecht. Weder sind Hinweise zu der Art der Immissionen, noch zu den Leit-Arten vorhanden.

Auch fehlen Angaben zu dem naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich und zu der Vorfrage, wofür dieser überhaupt erforderlich ist.

Diese Fehler sind gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB stets beachtlich. Eine Ausnahme nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 b BauGB ist vorliegend nicht gegeben.

2. Unvollständiges/fehlerhaftes Abwägungsmaterial

Es liegt ein Verstoß 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:

Seite -4- des Schreibens vom 15.11.2024

Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die zu erwartenden Immissionen für die Anwohner und etwaiger hiervon ausgehender Beeinträchtigungen liegt ein unzureichendes, da offensichtliches fehlerhaftes Abwägungsmaterial vor:

Zwar wurde im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH von der GSA Ziegelmeyer GmbH die Geräuschimmissionsprognose vom 11.01.2024 erstellt.

In dieser 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:

a) Falsche Gebietskategorie

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Stellungnahmeschreiben vom 27.05.2024 dargelegt, wird in der Geräuschimmissionsprognose der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 11.01.2024, nachfolgend nur als Geräuschimmissionsprognose bezeichnet, eine falsche Gebietskategorie zugrunde gelegt:

In der Geräuschimmissionsprognose heißt es, dass es nach den schalltechnischen Bemessungen im Hinblick auf das Kundenverkehrsaufkommen sowie die zu erwartenden Lieferan- und -abfahrten für die Wohnhäuser unserer Mandanten nicht sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) 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.

Hier wird in der Geräuschimmissionsprognose aber der falsche Maßstab zugrunde gelegt:

Entgegen der Auffassung des Gutachters und der Stadt Medebach handelt es sich bei dem maßgeblichen Gebiet, in dem sich das Grundstück unserer Mandanten mit deren beiden Wohnhäusern mit der postalischen Anschrift Auf der Burg 3 und 5 und das Plangebiet befinden, offensichtlich nicht um ein faktisches Mischgebiet oder „gemischtes Baugebiet“, sondern vielmehr um ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Die Ausführungen der Stadt Medebach auf Seite 11 der Stellungnahme der Stadt Medebach mit Abwägungsvorschlag zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.06.2024, nachfolgend als Abwägungsvorschlag bezeichnet, sind in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht falsch und rechtlich unvertretbar:

Zwar stellt die Stadt Medebach richtigerweise fest, dass die TA Lärm einschlägig für die Beurteilung der zulässigen Immissionen maßgeblich ist und sich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte danach bestimmt werden, in welchem der in Nr. 6.1 TA Lärm genannten Baugebietstypen der Immissionsort liegt.

Allerdings verkennt sie offensichtlich, dass Nr. 6.6 der TA Lärm die Beurteilung nach Nr. 6.1 TA Lärm entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gebiets nach Nr. 6.6 der TA Lärm im unbeplanten Innenbereich von der Einordnung des relevanten Gebietes nach § 34 BauGB abhängig macht.

Die Einordnung des Gebiets in eine der in Nr. 6.1 TA Lärm genannten Baugebietstypen richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Damit kommt es entscheidend auf die in dem Gebiet und auf dem Grundstück selbst vorhandene Bebauung und Nutzung an (statt aller: VGH BW, Ur. v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13 –, juris (Rn. 42)).

In Ihrem Abwägungsvorschlag legt die Stadt Medebach dar, sie beurteilt den Untersuchungsbereich nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als faktisches gemischtes Gebiet und verwies in diesem Zusammenhang insbesondere auf das Vorliegen einer „Gemengelage“. Begründet wird dies damit, dass

„[i]m näheren Umfeld des Plangebiets [...] insbesondere folgende Nutzungen anzutreffen [sind]:

Grundschule der Stadt Medebach, Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des Einzelhandels, Handwerksbetriebe, Wertstattgebäude, Beherbergungsbetrieb, medizinische Praxen.“

Dabei unterlässt es die Stadt Medebach, nähere Angaben zu der Größe des von ihr untersuchten „näheren Umfelds des Plangebiets“ zu machen, obwohl dies im Anwendungsbereich des § 34 BauGB zwingend erforderlich ist.

Es passt ins Bild, dass die Stadt Medebach auch keine weiteren Ausführungen zu den vermeintlich vorhandenen Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des Einzelhandels, Handwerksbetriebe, Wertstattgebäude, Beherbergungsbetrieb, medizinische Praxen macht.

Lediglich die Lage der Grundschule lässt sich nachvollziehen. Ansonsten ist nicht ersichtlich, auf welche konkreten Betriebe, Geschäfte und Praxen sich die Stadt Medebach hier bezieht. Dabei sollte dieser bewusst sein, dass sie diejenige ist, die hier in einem Normenkontrollver-

fahren den Gebietsnachweis nach § 34 BauGB zu erbringen und die diesem zugrundeliegenden Tatsachen zu beweisen hat. Unbelegte und nicht nachvollziehbare Behauptungen genügen nicht.

Nach den Maßstäben des geltenden Rechts wird der Stadt Medebach der Nachweis eines faktischen Mischgebiets (MI) oder eines „gemischten Gebiets“ nicht gelingen:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 27.05.2024 ausgeführt, befinden sich in der „näheren Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu dem Grundstück unserer Mandanten und dem Plangebiet fast ausschließlich reine Wohngebäude und lediglich ein Gartencenter.

Maßgebliche für die Bestimmung der „näheren Umgebung“ sind zunächst die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke. Die räumlichen Grenzen der näheren Umgebung sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Daher kann die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen sein, wo zwar jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aufeinanderstoßen. Insbesondere ist bei der Beurteilung der „näheren Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB auf diejenige Umgebung abzustellen, auf die sich das Vorhaben konkret auswirken kann und die ihrerseits wiederum den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder beeinflussen (BVerwG, Beschl. v. 28.08.2003 – 4 B 74/03 –, juris; Urt. v. 18.10.1974 – IV C 77.73 –, juris; OVG NRW, Beschl. v. 30.05.2017 – 2 B 145/17 –, juris; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 34 Rn. 21).

Bloße Fernwirkungen, die nicht das direkte räumliche Umfeld prägen, bleiben außer Betracht (BVerwG, Beschl. v. 14.10.2019 – 4 B 27/19 –, juris; Battis/Krautzberger/Löhr, ebd.).

Bei einer inmitten einer eher kleinteiligen Bebauung gelegenen Fläche ist regelmäßig das Straßengeviert, nicht aber die dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite für die Bewertung der maßgeblichen näheren Umgebung für die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung relevant. Somit haben Straßen in Bezug auf die Eigenart der näheren Umgebung regelmäßig eine trennende Wirkung (OVG RP, Urt. v. 16.12.2020 – 8 C 11816/19 –, juris; BayVGH, Beschl. 27.09.2010 – 2 ZB 08.2775 –, juris; Battis/Krautzberger/Löhr, ebd.).

Anhand dieser Kriterien, die selbstverständlich auch von der Stadt Medebach zu beachten sind, beurteilt sich die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB somit wie folgt:

Maßgeblich ist die Bebauung zwischen der Savoyenstraße, der Schützenstraße und dem Prozessionsweg, denn dort liegt bis auf das zu überplanende Grundstück eine einheitliche Bauungs- und Nutzungsstruktur vor. Jenseits des Prozessionswegs ist nämlich eine wesentlich aufgelockertere Bebauung vorhanden. Zudem haben die Grundstücke im Vergleich zu dem vorliegend maßgeblichen Baugebiet um das Plangebiet herum größere Grundstücksflächen. Jenseits der Savoyenstraße hingegen sind die Grundstücke im Vergleich zu dem Baugebiet, auf dem sich das geplante Vorhaben und die Grundstücke unserer Mandanten befinden, enger bebaut.

In diesem vorgenannten Gebiet ist bis auf das Gartencenter Hölscher ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Das Gartencenter stellt einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar. Diese baulichen Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise genehmigungsfähig.

Doch selbst dann, wenn angenommen würde, dass sich die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB auf den Bereich zwischen der Ober- und Niederstraße, Mauritiusstraße, Prozessionsweg, Gelängeweg, Wittekindstraße und Prozessionsweg ausdehnen würde, so wären dort nur solche baulichen Nutzungen vorhanden, die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich oder ausnahmsweise genehmigungsfähig sind:

Bei der Grundschule handelt es sich um eine Anlage für kulturelle Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und bei der Hebammenpraxis um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die beide in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Gleiches gilt für die Pizzeria und die Sparkasse, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als der Versorgung des Gebiets dienende Speisewirtschaft und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb zulässig sind.

Dieser Bereich ist jedoch bereits so groß, dass keine städtebaulichen Wechselwirkungen mehr besteht. Ein noch größerer Bereich scheidet demnach als „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 BauGB aus, weil es dort keine wechselseitigen städtebaulich prägender Wirkung und Beeinflussung des geplanten Vorhabens und der vorhandenen baulichen Nutzungen vorhanden sein kann.

Weder in dem erstgenannten, noch in dem hilfsweise zweitgenannten Bereich, die aufgrund der rechtlichen Vorgaben als nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB anzusehen sind,

sind nach deren Qualität noch Quantität solche baulichen Nutzungen vorhanden, dass von einem faktischen Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO ausgegangen werden kann.

Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind nämlich dadurch geprägt, dass die Wohn- und die Gewerbenutzung gleichwertig nebeneinander existieren. Ein gleichwertiges Nebeneinander ist vorliegend in dem relevanten Gebiet aber nicht gegeben. Da die Wohnnutzung offensichtlich und nachweislich weit überwiegt, ist ein faktisches Mischgebiet ausgeschlossen.

Es liegt somit nachweislich ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO vor.

Auch eine „Gemengelage“ besteht entgegen der unbelegten Behauptung der Stadt Medebach offensichtlich nicht. Dafür ist die Art der baulichen Nutzung viel zu homogen. Es ist bis auf wenige Ausnahmen fast nur eine Wohnnutzung vorhanden.

Weiterhin verkennt die Stadt Medebach, dass die von ihr zitierte „Gemengelage“ in Nr. 6.7 der TA Lärm definiert ist. Nach der Legaldefinition ist eine Gemengelage zu bejahen, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Das liegt aber nachweislich im vorliegenden Fall nicht vor. In der gesamten Umgebung dominiert die Wohnnutzung. Es gibt keine Gebiete mit abweichenden Gebietskategorien im Bereich des Plangebiets.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des betroffenen Grundstücks einem faktischen Baugebiet, gelten die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm.

Diese Richtwerte wären aber sogar dann maßgeblich, wenn die nähere Umgebung nur als gebietsähnlich angesehen würde. Nach Nr. 6.6 S. 2 TA Lärm ist für ein Gebiet im unbeplanten Innenbereich, das keinem in der BauNVO bezeichneten Baugebiet entspricht, der Immissionsrichtwert für den in Nr. 6.1 Satz 1 TA Lärm aufgeführten Gebietstyp maßgeblich, dem der Charakter des Gebiets am ehesten entspricht. Es ist also einer der in Nr. 6.1 aufgeführten Gebietskategorien zuzuordnen (VGH BW, Urt. v. 15.10.2015 – 5 S 2020/13 –, juris (Rn. 67)).

Da das Gebiet ein faktisches allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ist oder am ehesten dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets entspricht, sind die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 e) TA Lärm maßgeblich.

Diese wurden aber in der Geräuschimmissionsprognose offensichtlich rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt. Hier wird deutlich, dass das Gutachten schlichtweg von falschen Tatsachen ausgeht und hieran falsche Rechtsfolgen knüpft.

Doch selbst dann, wenn von einer Gemengelage auszugehen wäre, dann müsste der Mittelwert zwischen den Immissionsrichtwerten zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet zugrunde gelegt werden.

Falsch ist es deshalb offensichtlich, allein auf die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet abzustellen.

Auch die weiteren Ausführungen der Stadt Medebach in dem Abwägungsvorschlag in Bezug auf das Gebot gemäß § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB, dass gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden müssen, sind demnach offensichtlich falsch. Denn auch hier sind demnach aufgrund der nachweislichen Gebietsprägung die Immissionsrichtwerte für ein faktisches allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Dieses Ergebnis ist so evident, dass sich unseren Mandanten die Vermutung aufdrängen muss, dass das Gutachten nur die Vorgaben des Auftraggebers widerspiegelt.

Erschreckend ist für die Mandanten jedoch, dass die Stadt Medebach, die von Verfassung wegen an Recht und Gesetz gebunden ist, ebenfalls ohne tatsächliche und rechtliche Belege eine nachweisbar falsches Gutachten in dem Abwägungsvorschlag mit fragwürdigen und rechtlich nicht haltbaren Argumenten zu stützen versucht.

Dies ist erst recht vor dem Hintergrund fragwürdig, dass hierdurch hochrangige Rechtsgüter unserer Mandanten unmittelbar gefährdet sind.

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

Nach den Feststellungen der Geräuschimmissionsprognose 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.

Hierdurch werden deren hochrangigen Rechtsgüter wie das Eigentum und die Gesundheit unmittelbar und konkret gefährdet.

Dass dies der Stadt Medebach offenkundig gleichgültig ist, ist für unsere Mandanten erschütternd.

Es sollte bei der Stadt Medebach die Erkenntnis reifen, dass nicht jedes Planvorhaben an jeder Stelle realisierbar ist.

b) Fragwürdige bzw. falsche Berechnungsgrundlagen

Tatsächlich dürften die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von maximal 55 dB(A) und 40 dB(A) sogar weitaus höher überschritten sein, als es die Geräuschimmissionsprognose 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:

aa) Notwendigkeit eine Worst-Case-Begutachtung

Entgegen der Auffassung der Stadt Medebach ist in der Geräuschimmissionsprognose von einem Worst-Case-Szenario auszugehen:

Laut Rechtsprechung ist sowohl im Zusammenhang mit Baugenehmigungen als auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei erforderlichen Prognosegutachten immer eine Worst-Case-Begutachtung anzustellen, um zu gewährleisten, dass das nach der Baugenehmigung oder den planerischen Festsetzungen zulässige Bau- oder Planungsvorhaben alle Vorgaben einhält und die Beurteilung „auf der sicheren Seite“ liegt (OVG NRW, Urt. v. 8.10.2019 – 7 A 532/18 –, juris (Rn. 32); VG Karlsruhe, Beschl. v. 26.07.2024 – 2 K 664/24 –, juris (Rn. 83)).

Diesen Anforderungen wird die Geräuschimmissionsprognose aber nicht ansatzweise gerecht:

bb) Willkürliche Nutzungsquote

Insbesondere ist die gegensätzliche Auffassung der Stadt Medebach unzulässig, dass bei der Berechnungen der Lärmimmissionen, die durch das „Einstapeln“ der Einkaufswagen verursacht werden, eine willkürliche Nutzungsquote von 80 % anzusetzen sei:

Dass sich dieser Ansatz laut des Abwägungsvorschlags auf „Alltagsbeobachtungen“ oder „Nachprüfungen“ von Einkäufern in Einkaufsmärkten stützen soll, ergibt sich weder aus dem Gutachten selbst, noch wird von der Stadt der Ursprung und die wissenschaftliche Basis bzw. Form der Verarbeitung dieser „Alltagsbeobachtungen“ näher erläutert.

Auch der Verweis darauf, dass die Marktbetreiber Kassenkörbe zur Verfügung stellen, weil nicht jeder der Einkaufenden einen Einkaufswagen nehme, ist nicht überzeugend. Weshalb dies den Rückschluss zulässt, dass nur eine Nutzungsquote von 80 % besteht, nicht aber beispielsweise von 95 %, bleibt offen.

Vielmehr ist diese Argumentation der Stadt Medebach ein Beleg dafür, dass dieser Wert willkürlich ist. Selbst nach einer Rüge kann er offensichtlich nicht begründet werden.

Letztlich spielt dies aber angesichts der zitierten Rechtsprechung schlichtweg keine Rolle.

Es bleibt dabei, dass im Rahmen der Immissionsprognose der planungsrechtlich zulässige und damit mögliche Worst-Case zu Grunde gelegt werden muss. Und das ist eine Nutzungsquote von 100 %.

Ob dies lediglich eine Erhöhung des Gesamt-Beurteilungspegels des Marktes um 0,01 dB(A) zur Folge hat, wie die Stadt Medebach es behauptet, ist nicht nachvollziehbar, wird bestritten und wird in der zu überarbeitenden Geräuschemissionsprognose zu belegen sein.

Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass der Gesamt-Beurteilungspegel weit höher ausfällt, wenn alle für das Gutachten relevanten Nutzungsvorgänge im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung angesetzt werden.

cc) Geräuscharmer Bodenbelag

Ferner wurde bei der Berechnung in der Geräuschemissionsprognose ein besonders geräuscharmer Asphaltboden berücksichtigt:

Wie wir aber bereits in unserer Stellungnahme vom 27.05.2024 ausführten, ist mangels entsprechender Festsetzungen völlig unklar, ob dieser asphaltierte Fahrbahnoberbau tatsächlich dann zum Einsatz kommt.

Es liegt also eine Best-Case-Betrachtung vor.

Auch an dieser Stelle ist in dem Gutachten aber stets von dem Worst-Case-Szenario auszugehen, wenn ein solches nach den planerischen Vorgaben grundsätzlich zulässig und um-

setzbar wäre. Für eine günstigere Bewertung wären entsprechende Festsetzungen erforderlich.

Laut der Stadt Medebach sollen entsprechende Festlegungen im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt deshalb wohl nun:

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

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine solche Regelung aber wohl nicht vor, weswegen der geräuscharme asphaltierte Boden in der Geräuschimmissionsprognose nicht berücksichtigt werden darf.

Ungeachtet dessen ist es unzulässig, derartig relevante Regelungen außerhalb des Bebauungsplans zu regeln. Hierdurch erfolgt eine unzulässige Verlagerung der Konfliktbewältigung in ein anderes Verfahren, weshalb der Bebauungsplan unzulässig wäre.

dd) Nichtberücksichtigung der örtlichen Besonderheiten bei der Anlieferung

Schließlich wurden die mit dem Anlieferungsverkehr verbundenen Probleme aufgrund der örtlichen Besonderheiten nicht hinreichend berücksichtigt:

Insbesondere die Rangiervorgänge unmittelbar vor dem Gebäude unserer Mandanten Auf der Burg 5, die Anfahrt zum Markt über eine Steigung, die aus dem Höhenunterschied zwischen dem Parkplatz und dem EDEKA-Markt inklusive dortiger Anlieferung zur Schützenstraße resultiert, verursachen erheblich erhöhte Motorgeräusche der LKW und Pkw, was in der Geräuschimmissionsprognose nicht berücksichtigt wurde.

Bei vier prognostizierten LKW-Anlieferungen pro Tag ist eine sichere Verkehrsführung direkt vor dem Gebäude unserer Mandanten nicht mehr gewährleistet.

Wie wir bereits darlegten und wie sich auch aus der Geräuschimmissionsprognose ergibt, werden die zulässigen Höchstwerte an Geräuschimmissionen für das Grundstück unserer Mandaten ohnehin um mindestens 5 dB(A) überschritten.

Eine Würdigung der LKW-An- und -Abfahrten ist jedoch notwendig, um eine verlässliche Lärmprognose für das Vorhaben treffen zu können. Die Werte werden sich durch die Berücksichtigung der erhöhten Motorengeräusche bei den genannten LKW-Fahrten noch einmal wesentlich erhöhen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung auf dem Grundstück unseres Mandaten führen.

c) Fehlerhafte Verkehrsprognose

An dem Verkehrsgutachten von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom 10.01.2024, ist zu bemängeln, dass die Zählung im Rahmen der diesem zugrundeliegenden Verkehrsuntersuchung im August 2018 und somit in der Ferienzeit erfolgte.

Es lag somit eine deutlich niedrigere Verkehrsbelastung vor, als es während der Schulzeit der Fall gewesen wäre.

Zudem wurde die Verkehrszählung am falschen Knotenpunkt durchgeführt, nämlich an der Kreuzung Gelängeweg/Prozessionsweg/Schützenstraße. Somit ist bei der Berechnung nicht der Verkehr berücksichtigt worden, der über die Savoyenstraße und die Straße Südwall erfolgt.

Ein unzutreffendes Ergebnis folgt auch daraus, dass die Nacherhebung im Oktober 2023 nur am Nachmittag ab 16 Uhr für zwei Stunden durchgeführt wurde. Diese Zählung führt ebenfalls zu einem verfälschten Ergebnis, weil in diesem Zeitraum jedenfalls keine oder nur wenige Schüler und Eltern unterwegs sind. Stattdessen ist die Kreuzung am Morgen und am Mittag sehr stark frequentieren, was somit nicht erfasst wurde.

Mit anderen Worten handelt es sich also um eine Best-Case-Prognose.

Eine von Rechts wegen gebotene Worst-Case-Ermittlung würde somit viel höhere Zahlen und damit auch eine höhere Belastung ergeben.

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

d) 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. Wesentliche städtebaulichen Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und privater Belange der Anlieger werden nicht im Rahmen der erforderlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt:

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 zudem 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 ein-

gestellt werden müssen, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Wichtigkeit 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.

In dem Abwägungsvorschlag vom 14.06.2024 nimmt die Stadt diese Beanstandungen lediglich zur Kenntnis, wodurch ein vollständiger Abwägungsausfall begründet wird.

Im Einzelnen:

a) Schutz vor Geräuschimmissionen

Zunächst erfolgt eine unzulässige Konfliktverlagerung im Hinblick auf den Schutz vor Geräuschimmissionen. Hierzu heißt es in der ursprünglichen 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.“

Indem die Stadt Medebach lediglich in dem Abwägungsvorschlag vom 14.06.2024 behauptet, eine unzulässige Konfliktverlagerung finde nicht statt, und die Begründung dahingehend ändert, dass das Wort „Konfliktverlagerung“ nicht mehr verwendet wird, ändert dies nichts an der Tatsache, dass hier erhebliche Konflikte durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, die trotz gravierender Nachteile für die Anlieger ungelöst bleiben und verlagert werden sollen:

Seite -16- des Schreibens vom 15.11.2024

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

Analoges gilt für die Anlieferung von Waren während der Nachtzeit. Hierzu heißt es in der ursprünglichen 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.“

Auch im Hinblick auf diese Formulierung hat die Stadt Medebach ihre Begründung in der aktuellen Version von September 2024 angepasst. Allerdings erneut ohne den Konflikt im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen:

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

Die „o. g. vertragliche Vereinbarung“ meint den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Medebach nach § 11 BauGB, der laut der Begründung abgeschlossen werden soll. Es handelt sich also nicht um einen bereits bestehenden Vertrag, weswegen der Konflikt zum jetzigen Zeitpunkt ungelöst ist.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, was im Genehmigungsverfahren formuliert werden soll, denn der Satz in der Begründung ist offensichtlich nicht vollständig. Damit aber liegt auch hierin keine Information, die es zuließe, von einer Lösung des Konflikts auszugehen, zumal diese „Lösung“ offensichtlich immer noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stattfinden soll.

Rechtlich geboten ist es aber, dass solche Vertragsinhalte in einem städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB, die der planerischen Konfliktbewältigung dienenden sollen, in dem nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen und zu erläutern sind (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 11 Rn. 92, m.w.N.).

Deswegen bleibt es dabei: Dies vorgenannten Konflikte hinsichtlich des Schutzes vor Geräuschmissionen 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.

Ungeachtet dessen ist es bereits rechtsfehlerhaft, dass die Stadt Medebach davon ausgeht, dass es

[an] ein[e]r gesetzliche[n] Ermächtigung [fehlt], diese vorgenannten Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

Entgegen der falschen Auffassung der Stadt Medebach ist es möglich und auch geboten, die zulässigen Betriebszeiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in dem Bebauungsplan festsetzen:

Laut Rechtsprechung gilt dies jedenfalls zumindest für festgesetzte Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO, insbesondere solche für großflächige Einzelhandelsbetriebe. In diesem Fall darf die Gemeinde in dem von ihr zulässigerweise festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen. Da es entsprechende Nutzungsformen in der sozialen Wirklichkeit gibt, überschreitet die Gemeinde ihr „Typenerfindungsrecht“ jedenfalls dann nicht, wenn sie sich bei der Definition zulässiger Nutzungsarten auf den Ausschluss eines Nachtbetriebes im Sinne der TA Lärm beschränkt (OVG NRW, Urt. v. 16.10.2017 – 2 D 61/16.NE –, juris (Rn. 49); Urt. v. 30.05.2017 – 2 D 27/15.NE –, juris; Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O. § 9 Rn. 145, jeweils m.w.N.).

Wenn durch die Planung hervorgerufene Nutzungskonflikte entstehen, die durch planerische Festsetzungen im Bebauungsplan geöst werden können, beispielsweise aufgrund von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, dann muss dies auch erfolgen und ist eine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren unzulässig. Das gilt erst recht dann, wenn der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen für ein bereits geplantes und durch einen städtebaulichen Vertrag definiertes Planvorhaben enthält, es sich also nicht um ein Angebotsplanung handelt (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O. § 1 Rn. 120, m.w.N.).

Allein diese fehlerhafte Rechtsanwendung durch die Stadt Medebach, die in der Begründung und dem Abwägungsvorschlag dokumentiert ist, führt zu einem erheblichen Abwägungsfehler.

Ein solcher folgt nämlich naturgemäß immer aus einer fehlerhaften Rechtsanwendung.

b) Entwässerung

Auch die geplante Entwässerung in dem Plangebiet führt laut der Entwässerungsprognose zu Konflikten, die entsprechend den obigen Ausführungen basierend auf den in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsätzen der unzulässigen Konfliktverlagerung, im laufenden Verfahren zu lösen sind:

Im Rahmen des geplanten Vorhabens kann lediglich ein Teil des zu erwartenden Niederschlagswassers in die Kanalisation im Prozessionsweg abgeleitet werden, wohingegen das übrige Niederschlagswasser (2 l/s von 10 l/s) in Regenrückhaltebecken von 200 m³ aufzufangen ist. Hierzu heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan:

„Hierzu ist ein Regenrückhaltevolumen von rd. 200 m³ auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Auf der nachfolgenden Planungsebene werden die erforderlichen Nachweise erbracht und notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse beantragt.“

In dem Verweis auf die nachfolgende Planungsebene findet eine oben erörterte unzulässige Verlagerung der Konfliktlösung statt, denn das Vorhaben ist in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser alternativlos, was sich aus der folgenden Formulierung im Rahmen der Entwässerungsprognose ergibt:

„Aufgrund der hohen Versiegelung ist eine oberirdische Rückhaltung kaum zu realisieren, so dass ein Regenrückhaltebecken in einer Größenordnung von 200 m³ errichtet werden muss.“

Ist fraglich, ob ein Konflikt, der durch die Planung aufgeworfen wurde, in einem späteren Genehmigungsverfahren gelöst werden kann, dann muss dies im Planungsverfahren erfolgen. Das gilt erst recht dann, wenn es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich ist, eine entsprechende Konfliktlösung herbeizuführen (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O. § 1 Rn. 120, m.w.N.).

Vorliegend ist das gesamte Grundstück überplant. Es ist nicht ersichtlich, wo überhaupt noch ein entsprechendes Rückhaltebecken angelegt werden soll. Auch ist fraglich, ob es an einem

anderen Standort errichtet werden könnte, wenn sich dies im Genehmigungsverfahren als geboten herausstellen sollte.

Eine Verlagerung auf das Genehmigungsverfahren scheidet demgemäß aus.

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) Nichtberücksichtigung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung

Trotz der Rüge unserer Mandanten in der Stellungnahme vom 27.05.2024 wird das Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach wie vor 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-Marktes 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.

Die gegensätzliche Auffassung der Stadt Medebach in der Widerspruchsliste verfängt nicht. Insbesondere die Behauptung, die Feststellung sei rein spekulativ, dass der Neubau des EDEKA-Marktes auf Dauer einen Leerstand in der Bachstraße verursache, wird durch die städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung widerlegt.

In der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung nämlich zu dem Ergebnis, dass infolge der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Einbußen durch das Vorhaben eine Betriebsaufgabe des EDEKA in der Bachstraße nahe liegt. Denn dort heißt es auf Seite 27 und Seite 29:

„Im Falle einer naheliegenden Betriebsaufgabe des Edeka in der Bachstraße infolge der absatzwirtschaftlichen Einbußen durch das Vorhaben wird wiederum Umsatzpotenzial in der Hansestadt „freigesetzt“, das sich auf die dann (nach wie vor bzw. perspektivisch) vier Bestandsorte verteilen und die Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben auf der Falke-Brache minimieren wird – auch gegenüber Angebotsstandorten im Untersuchungsraum.“

Auf den Seiten 27 und 29 wird von der nicht nur möglichen, sondern auch wahrscheinlichen Schließung des EDEKA-Marktes in der Bachstraße ausgegangen:

„Eine mögliche und auch wahrscheinliche Schließung des Marktes an der Bachstraße führt nicht zu einem Funktionsverlust des Medebacher Zentrums.“

Hier wird die Aufgabe des EDEKA an der Bachstraße nicht nur einkalkuliert, sondern den Kalkulationen zu Grunde gelegt. Aus der ersteren Formulierung lässt sich schließen, dass von erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf der Falke-Brache auf die übrigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte in der Form von Umsatzeinbußen ausgegangen werden muss. Diese sollen demnach durch die Aufgabe der Filiale des EDEKA-Marktes in der Bachstraße minimiert werden. Dies wird auch im Rahmen der Zusammenfassung und Schlussfolgerung im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung auf Seite 29 deutlich:

„Die höchste prozentuale Umsatzumverteilungsquote von maximal 11 % ergibt sich gegenüber den Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach selbst. Dabei ist davon auszugehen, dass sich ein wesentlicher Anteil der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (deutlich über 10 %) zulasten des bestehenden Edeka Marktes in der Bachstraße niederschlagen wird, der derzeit den gleichen Betreiber, wie das Vorhaben stellt und eine deutlich geringere Betroffenheit mit weniger als 10 % Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem großflächigen und modern aufgestellten Rewe Markt (Heiderich).“

Nicht nur vor diesem Hintergrund ist der Verweis darauf, dass der Eigentümer der in Rede stehenden Fläche die Handelsimmobilie weiter betreiben, baulich aktualisieren und im Rah-

men des vorhandenen Baurechts erweitern könne, wenig glaubwürdig. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Stadt Medebach wohl weder das Einzelhandelskonzept für die Stadt Medebach von Junker + Kruse aus dem Jahr 2022, nachfolgend als Einzelhandelskonzept bezeichnet, noch die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung zur Kenntnis genommen hat. Andernfalls müsste man wohl davon ausgehen, dass die Stadt Medebach wider besseren Wissens davon ausgeht, dass die Filiale in der Bachstraße weiter betrieben wird.

Denn auch die Ausführungen in dem Einzelhandelskonzept lassen die Stellungnahme der Stadt Medebach vom 14.06.2024 als wenig glaubhaft erscheinen.

Dort heißt es sowohl auf Seite 44 als auch auf Seite 66 des Einzelhandelskonzepts, dass nur für den Fall, dass der Lebensmittelmarkt an der Bachstraße nicht weitergeführt werden kann, alternativ die Möglichkeit besteht, auf der Fläche Falke-Brache, die EDEKA gekauft hat, im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einen großflächigen Vollsortimenter anzusiedeln.

Denn nach dem Ergebnis des Gutachtens besteht keinerlei Notwendigkeit für die Stadt Medebach, einen weiteren großflächigen Verkaufsstandort zu ermöglichen.

Vielmehr befindet sich die Kaufkraftabschöpfung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeprodukte mit 1,02 bzw. 1,0 bereits heute auf der für das Jahr 2040 anzustrebenden Zielzentralität, wie auf Seite 53 des Einzelhandelskonzepts ausgeführt wird.

Dies ergibt sich ebenso aus der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung, wie auf Seite 20 erwähnt wird.

Und das, obwohl die Stadt Medebach über ein unterdurchschnittliches (einzelhandelsrelevantes) Kaufkraftniveau verfügt und die Verkaufsflächenausstattung bezogen auf die Einwohner 20 % über dem Bundesdurchschnitt liegt, wie auf den Seiten 35 und 37 des Einzelhandelskonzepts dargelegt wird.

Der Wert der Verkaufsflächenausstattung liegt bei 0,55 qm pro Einwohner und damit über der bundesdurchschnittlichen Spanne von 0,45 - 0,50 qm Verkaufsfläche pro Einwohner in der relevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, wie auf Seite 19 der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung konstatiert wird.

Seite -22- des Schreibens vom 15.11.2024

Weiterhin spricht gegen die Notwendigkeit der Schaffung eines weiteren großflächigen Verkaufsstandes in der Stadt Medebach, dass die städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung auf Seite 21 zu dem Ergebnis kommt, dass in der gesamtstädtischen Betrachtung hinsichtlich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine aus quantitativer Sicht gute Versorgungssituation besteht.

Der unter qualitativen Gesichtspunkten verbesserungswürdigen Situation wird jedoch auch ausweislich des Gutachtens insofern begegnet, als sowohl Aldi als auch der EDEKA an der Bachstraße die Erweiterung der Verkaufsfläche bzw. die Neuausrichtung am aktuellen Standort planen.

Dementsprechend verweisen wir noch einmal ausdrücklich darauf, dass hier für die Stadt Medebach die Möglichkeit besteht, nachhaltig zu handeln und den vorhandenen Bau zu nutzen. Ein Neubau ist 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.

Der in diesem Zusammenhang in dem Abwägungsvorschlag von der Stadt Medebach vorgebrachte Einwand überzeugt nicht, sie habe im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und unter Berücksichtigung eines breit angelegten Prozesses zur Untersuchung der Stadt als Einzelhandelsstandort den Beschluss zur Entwicklung des Standortes „Falke-Brache“ für Handelseinrichtungen gefasst.

Zwar ist der Stadt Medebach zuzustimmen, dass Untersuchungen der Stadt als Einzelhandelsstandort vorliegen. Deren Ergebnissen wurden jedoch offensichtlich nicht berücksichtigt, wie bereits ausführlich dargelegt wurde.

Nochmal: Diese Untersuchungen belegen, dass die Stadt Medebach als Standort für Handelseinrichtungen ausgelastet ist und die Zielvorgaben für das Jahr 2040 bereits jetzt erfüllt sind.

Darüber hinaus ist in diesem „breit angelegten“ Prozess, nach dem persönlichen Eindruck unserer Mandanten das Einzelhandelskonzept im Hinblick auf die aktuellen zahlreichen Geschäftsschließungen und Leerstände im Einzelhandel in der Stadt Medebach nicht mehr aktuell.

Insbesondere die Schließungen des Bäckers, zahlreicher Restaurants, Apotheken, eines Haushaltswarenladens und von Textilläden zeugen von einer stark rückläufigen Wirtschaftskraft in Medebach, wodurch auch Medebach als Einkaufsstadt unattraktiver wird.

Wenn nur noch der Lebensmitteleinzelhandel existiert, besteht für Auswärtige kein Grund mehr, in Medebach einzukaufen, weil die anderen Angebote fehlen. Dabei sollte die Stadt auch beachten, dass ein Überangebot an Lebensmitteleinzelhändlern nicht die Attraktivität von Medebach stärkt, wenn die anderen Sortimente fehlen.

Nach den Erfahrungen unserer Mandanten ist es allgemeine Einstellung der Einwohner, insbesondere aus den umliegenden Dörfern, dass man sich aufgrund der fehlenden Angebote vorzugsweise zur Erledigung von Einkäufen in die umliegenden Städte begibt, da es in der Stadt Medebach lediglich Pizza und Lebensmittel gäbe.

Eine nachhaltige Nutzung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB liegt jedenfalls nach alledem nicht vor.

Zudem dürfte es aus den vorgenannten Gründen an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen.

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:

Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 27.05.2024 ausführten, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde 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.

In dem Abwägungsvorschlag verweist die Stadt Medebach auf das Verkehrsgutachten, weil sich dies auch mit den Belangen der genannten Zielgruppe auseinandersetze und im Ergebnis die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen habe.

Zwar existiert eine Verkehrsuntersuchung. Allerdings lassen sich diesem Gutachten keine Ergebnisse in Bezug auf eine Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf den erhöhten Schülerverkehr in dem genannten Bereich entnehmen.

Vielmehr werden auf die auch hier genannten Einwände der Bürger im Hinblick auf den erhöhten Schülerverkehr lediglich Lösungsmöglichkeiten geprüft. Um eine Verträglichkeitsuntersuchung handelt es sich jedoch nicht, wenn die bloßen Möglichkeiten der Verbesserung der Fußwegquerung geprüft werden.

Bei dieser kommt das Gutachten schlicht zu dem Ergebnis, dass eine Fahrbahnteilung nicht möglich ist. Zur Verkürzung von Fußgängerquerungswegen schlägt das Gutachten das Einfügen von Gehwegnasen im Rahmen eines Verkehrsversuchs vor. Diese Empfehlung wird allerdings lediglich dann empfohlen, wenn Gefährdungen von querenden Schulkindern auftreten sollten.

Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwiefern Gehwegnasen überhaupt zur Sicherung von Schülern beitragen können, gibt es nicht. Darüber hinaus erscheint es nicht angemessen, zunächst auf eine Gefährdung der Schulkinder zu warten, um dann Maßnahmen im Rahmen eines unter Umständen lediglich vorübergehenden Verkehrsversuchs zu treffen.

In der Bebauungsplanbegründung wird auf die Zufahrt zum EDEKA-Markt durch die Bushaltestelle des ÖPNV am Prozessionsweg hingewiesen. Dieser ist jedoch wegen nur mittäglicher Anfahrt uninteressant für die Kunden von EDEKA und kann somit keinen wesentlichen Beitrag zur Verminderung des Verkehrsaufkommens durch PKW wegen des geplanten Vorhabens leisten.

Im Gegenteil: Das Vorhaben verursacht durch das erhöhte Verkehrsaufkommen, das durch den EDEKA-Markt und das neue Baugebiet „Auf der Höhe“ verursacht wird, einen neuen Brennpunkt in Sachen Sicherheit, die besonders die Schulkinder der Grundschule und Kindergartenkinder Hohoff tangiert.

Die Verkehrsinsel der Bushaltestelle des ÖPNV wurde extra für die Zu- und Abfahrt eines sicheren Schulweges der Kinder gebaut. Dies belegt auch der Fahrplan des ÖPNV am Prozessionsweg, nach dem vor Jahren ein tödlicher Unfall an dieser Stelle die Stadt Medebach erschütterte.

Die einspurige, kopfsteingepflasterte Kreuzung ist jetzt schon durch Gefahrenschilder, ohne das erhöhte Verkehrsaufkommen vom EDEKA-Markt, gekennzeichnet.

Doch 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.

Die Sicherheit der Radfahrer und Fußgänger wird durch die erhöhte PKW Belastung gefährdet. Die Geschwindigkeit selbst ändert nichts an dem erhöhten Verkehrsaufkommen und ist insofern zunächst nicht geeignet die Sicherheit zu erhöhen.

Darüber hinaus wird lediglich davon ausgegangen, dass sich die Geschwindigkeit reduziere, was allerdings in der Praxis oftmals dazu führt, dass dennoch die höchstmögliche Geschwindigkeit genutzt wird. Am Ende wird stark abgebremst und darauf zügig beschleunigt, was die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger keinesfalls erhöht.

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

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

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

Die Kinder werden 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 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.

Der Einwand der Stadt in dem Abwägungsvorschlag, dass das Gebiet im Rahmen der städtischen Planung als zentraler Versorgungsbereich definiert wurde und deswegen nunmehr eine Planung erfolge, die diese Nutzung künftig festsetzt, ignoriert das Ergebnis des Einzelhandelskonzepts.

Denn der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Medebach ist bereits jetzt völlig ausgelastet und es bedarf keines neuen Standortes. Die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf dem ehemaligen Falke-Gelände ergibt danach nur dann Sinn, wenn der Lebensmittelmarkt an der Bachstraße aufgegeben würde (S. 44 und S. 66 des Einzelhandelskonzepts).

Dies ist jedoch nicht geplant. Vielmehr beabsichtigen die betroffenen Eigentümer diesen Markt zu erweitern und insbesondere die Parkplätze auszubauen.

d) Wegerecht

Im Rahmen der Abwägung ist auch das auf dem Vorhabengrundstück zu Gunsten unserer Mandanten bestehende Wegerecht zu beachten.

Dieses Wegerecht bezieht sich zum einen auf die Zufahrt zu Garage und Carport in Bezug auf die Wohnhäuser Auf der Burg 3 und Auf der Burg 5.

Eine Umsetzung der Gewährleistung dieses Wegerechts ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Im Gegenteil: Laut dem Bebauungsplan sind unmittelbar vor der Garage, der Zufahrt und dem Gehweg für die Bewohner Auf der Burg 3 und vor dem Carport zwei Grünflächen geplant, die es unserem Mandanten unmöglich machen werden, das Wegerecht zu nutzen.

e) Denkmalschutz

Auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen:

Die Gebäude unserer Mandanten Auf der Burg 3 und Auf der Burg 5 sind beide denkmalgeschützt und grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan finden sich zu diesen Gebäuden lediglich Ausführungen dahingehend, dass im Rahmen der Planungen Maßnahmen zur Freiraum- und Grüngestaltung umgesetzt werden, um eine angemessene Gestaltung des Umfelds der Baudenkmäler zu ermöglichen. Darüber hinaus hält das Baufeld des künftigen Marktes einen räumlichen Abstand zu den vorhandenen Baudenkmälern.

Nach § 5 Abs. 3 DSchG NRW unterliegt dem Denkmalschutz auch der Schutz der näheren Umgebung des Denkmals, sofern diese für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist (Davydov/Hönes u.a., Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, Kommentar, 7. Aufl. 2024, § 5 Rn. 18).

Laut der Begründung des Bebauungsplan kann der EDEKA-Markt mit einer Höhe von 11 Metern plus 2 Metern Aufbauten entstehen.

Das Erscheinungsbild des Denkmals unserer Mandanten wird durch den 13 Meter hohen Bau erheblich beeinträchtigt. Daran ändern auch die oben genannten Maßnahmen zur Grüngestaltung nichts. Der Bebauungsplanbegründung lässt sich in diesem Zusammenhang entnehmen:

„Durch die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt eine gestalterische Einbindung und räumliche Strukturierung des künftigen Marktgeländes. Ergänzend werden zwei Grünflächen im unmittelbaren Umfeld zur der Bebauung „An der Stadtmühle“ und „Auf der Burg“ angelegt. Das künftige Marktgebäude selbst wird gegenüber den vorhandenen Baudenkmälern mit einem Abstand errichtet, um eine städtebauliche Beeinträchtigung zu vermeiden.“

Inwiefern einzelne Bäume bzw. zwei Grünflächen geeignet sind, die Umgebung der Denkmäler in Bezug auf den 13 Meter hohen Bau zu schützen, erschließt sich unseren Mandanten nicht.

Darüber hinaus wird der EDEKA-Markt zu einem wesentliche erhöhten Verkehrsaufkommen führen, was ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Denkmäler haben wird. Dies wird an keiner Stelle berücksichtigt.

Der Umgebungsschutz der Denkmäler wurde insgesamt nicht angemessen gewürdigt und abgewogen. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Denkmäler unserer Mandanten zu erwarten.

f) 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 Teil-nichtigkeit 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 der Geräuschimmissionsprognose sind trotz der bisherigen Beanstandungen nach wie vor so evident und gravierend, dass sich der Verdacht eines Gefälligkeitsgutachtens aufdrängen muss. Es irritiert unsere Mandanten, dass die Stadt Medebach insbesonde-

re die offensichtlich falsche Gebietszuordnung nicht beanstandete, sondern diese sogar selbst rechtsfehlerhaft bestätigt.

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 – erst recht nach der offensichtlich rechtsfehlerhaften Stellungnahme im Abwägungsvorschlag -, als würden hier nur sehr einseitig die Interessen von EDEKA berücksichtigt.

Sollten die Interessen unsere Mandanten auch weiterhin nicht berücksichtigt und der Bebauungsplan in der jetzigen Fassung auf Grundlage der vorliegenden Begründung und Gutachten sowie des Umweltberichts beschlossen und bekanntgemacht werden, werden unsere Mandanten gezwungen sein, die Nichtigkeit des Bebauungsplans 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.

Mit freundlichen Grüßen


Stefan Lamers
Rechtsanwalt



Vollmacht

Den in der Kanzlei

Garben, Schlüter, Schützler & Reiss
Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer PartG mbB
Hohenzollernring 103
50672 Köln

tätigen Rechtsanwälten Jörg Garben, Sven Schützler, Jochen Hoffmann, Bernhard Koch, Gerd Fest, Stefan Lamers, Markus Schlüter und Ina Zimmermann wird hiermit in Sachen

baurechtliche Beratung

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO, 73, 74 OWiG) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Betragsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln und Rechtsbehelfen sowie Verzicht auf solche.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsvorwaltung und Hinterlegung
14. Empfangnahme von Geldbeträgen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.

Medebach, den

Verein für Natur- und Vogelschutz im Hochsauerlandkreis e.V.

Mitglied der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU)

NABU-Partner im Hochsauerlandkreis

VNV - Sauerlandstraße 74a - 34431 Marsberg-Bredelar

Stadtverwaltung Medebach

Herr Thielke



Geschäftsstelle:
Kloster Bredelar
Sauerlandstraße 74 a
34431 Marsberg-Bredelar

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

11.11.2024

Gemeinsame Stellungnahme der Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU), des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbund Deutschland (Nabu)

Bebauungsplan Nr. 45 - Südwall/An der Stadtmühle (EDEKA) - Offenlage

Die Naturschutzverbände nehmen zum Bebauungsplan Nr. 45 wie folgt Stellung.

Wir begrüßen es, dass für den Bau eines Einkaufsmarktes ehemalige Gewerbeflächen genutzt werden und kein Neubau „auf der grünen Wiese“ stattfindet.

Die Unterlagen sind aus unserer Sicht nachvollziehbar aufbereitet.

Auf der Grundlage unserer guten Gebietskenntnis ist jedoch nicht nachzuvollziehen, warum der Eingriff in einem Naturschutzgebiet in Sondern ausgeglichen werden soll. In der Stadt Medebach gibt es auch kommunale Flächen, auf denen ein Ausgleich realisiert werden könnte. Diese Maßnahme könnte zur Aufwertung des Europäischen Vogelschutzgebietes beitragen.

Für das NSG Gräfenberg liegt kein Pflegeplan vor. Ob die Maßnahme überhaupt sinnvoll ist, kann durchaus bezweifelt werden. Das Gebiet, was regelmäßig entbuscht werden soll, wurde durch den VNV in den vergangenen Jahrzehnten offengehalten. Die andere Maßnahmenfläche, der Niederwald, der jetzt durch auf den Stocksetzen erhalten werden soll, ist ein Pflegerückstand der ehemaligen Heide. Dieser Bereich müsste zu Heide wiederentwickelt werden.

Verein für Natur- und Vogelschutz im Hochsauerlandkreis e.V.



Für die Gesamtfläche gilt auch, dass durch die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme nicht mehr die Möglichkeit besteht hier Vertragsnaturschutz abzuschließen. Jemanden für eine Beweidung zu finden, wird damit praktisch unmöglich.

Insofern blockiert dieser Maßnahme die zukünftige notwendige Bewirtschaftung. Hierdurch wird deutlich, dass die im Ökokonto vereinbarte Maßnahme fachlich falsch ist.

Aufgrund der o.g. Gründe lehnen die Naturschutzverbände die Planung so lange ab, bis ein sinnvoller Ausgleich gefunden worden ist, der in funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriff steht.

Bearbeiter: W. Schubert (erweit. Vorstand)

BFW RECHTSANWÄLTE | HAUPTSTRASSE 36 | 01097 DRESDEN

Hansestadt Medebach
Herrn Bürgermeister Thomas Grosche
Österstraße 1
59964 Medebach

Lars Birkigt

RECHTSANWALT

LL. M. OEC.

FACHANWALT
FÜR INSOLVENZRECHT

FACHANWALT
FÜR STEUERRECHT

Ingo Frohberg

RECHTSANWALT

FACHANWALT
FÜR BAU- UND
ARCHITEKTENRECHT

FACHANWALT
FÜR VERGABERECHT

MEDIATOR

vorab per E-Mail: post@medebach.de

Dresden, 14.11.2024

Unser Zeichen: 7/22IF, sh, D5/586-22
Bitte stets angeben.

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Grosche,

Ihnen ist aus den bisherigen Gesprächen bereits bekannt, dass ich die rechtlichen Interessen der
| vertrete. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichere
ich an dieser Stelle der guten Ordnung halber nochmals anwaltlich.

Meine Mandanten sind bekanntlich Inhaber des großflächigen Lebensmittelmarktes an der Bachstraße sowie darüber hinaus private Grundstückseigentümer zweier Wohnhäuser am Südwall, eines Wohnhauses an der Niederstraße sowie eines Wohn- und Geschäftshauses an der Niederstraße. In beiden Funktionen wären ihre Rechtspositionen massiv beeinträchtigt, würde der Bebauungsplans Nr. 45 „Südwall/An der Stadtmühle“ wie derzeit ausgelegt, beschlossen.

Dies vorausgeschickt nehme ich zum Entwurf dieses B-Plans wie folgt Stellung:

I.

Grundsätzliches

- (1) Für die in § 1 Abs. 3 BauGB genannte städtebauliche Ordnung sind allein öffentliche Belange maßgeblich. Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Medebach zur Versorgung der Medebacher Bürger besteht keine Notwendigkeit, eine Sonderfläche in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet auf der Falkebrache auszuweisen.

- (2) Zudem weisen die im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgeführten Unterlagen zum Bebauungsplans, durch die Verwendung von unvollständigem und/oder fehlerhaftem Abwägungsmaterial, erhebliche formelle Fehler auf. Hinzu kommen materielle Fehler, infolge maßgeblicher Fehler bei der Abwägung bzw. einem gänzlichen Ausfall einer Abwägung.
Der Beschluss des Bebauungsplans wäre damit nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig.

- (3) Zudem weisen wir darauf hin, dass ein Beschluss des Bebauungsplanes trotz faktischer Hinweise auf Abwägungsfehler/-defizit wie z.B. durch
 - Verwendung von unvollständigen/fehlerhaftem Abwägungsmaterial,
 - unzulässiger Konfliktverlagerung in Baugenehmigungsverfahren,
 - Abwägungsausfall durch Ignoranz von Hinweisen auf Fehler während der frühzeitigen Beteiligung sowie
 - der Abwägungsausfall durch Nichtberücksichtigung relevanter Belangegrob fahrlässig wäre und damit die Integrität der handelnden Ratsmitglieder in Frage stünde.

- (4) Die Fehler in den Gutachten sind teils so evident und gravierend, dass die Ratsmitglieder der Medebacher Gemeinde die Neutralität der Gutachter in Frage stellen sollten, um nicht Gefälligkeitsgutachten aufzusitzen. Es handelt sich um offensichtliche Fehler (zum mindestens nach detaillierter Erklärung unter II. Einzelpunkte), die gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beachtlich sind und auf die Abwägung einen Einfluss haben.

- (5) Unter Berücksichtigung der erheblichen Beeinträchtigungen auf die
 - Unversehrtheit der Schüler auf ihrem Schulweg,
 - der Wohnqualität der direkten Anwohner & der Anwohner der zuführenden Straßen,
 - der Bewohner zu verweisend drohender Bezirke sowie

- den bereits ansässigen Gewerbetreibenden der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) – nicht nur strukturprägende großflächige Gewerbetreibende (ALDI, NETTO, REWE, Neukauf Schüngel an der Bachstraße) sondern auch die kleineren, nicht minder wichtigen Lebensmitteleinzelhändler (auch in Lichtenfels) die seit Jahrzehnten, tagtäglich die Medebacher und umgebenden Bürger versorgen.

sollte sich die Stadt Medebach, in ihrer Rolle als Herrin des Planungsverfahrens, ihrer Pflicht bewusst sein und ihrem aus § 1 Abs. 7 BauGB resultierenden **Abwägungsgebot** nachkommen. Besonders § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB verpflichten die Stadt Medebach bei der Erstellung eines Bebauungsplanes die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere auch von Familien und Kindern sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung bei Entscheidungen voranzustellen.

- (6) Durch die Historie des gesamten Bauleitplanverfahrens (seit 2019) sowie der Ignoranz von Hinweisen, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Medebacher Bevölkerung gegeben wurden, scheint es so, dass der Rat die Interessen der EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH als Großinvestor sehr einseitig berücksichtigt und demnach seiner Neutralitätspflicht nicht nachkommt.

II.

Einzelpunkte

Im Folgenden nehmen wir detaillierten Bezug zu den im Rahmen des Planungsverfahrens genutzten Unterlagen,

- (1) B-Planbegründung
- (2) Einzelhandelskonzept
- (3) Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung / Wirkungsanalyse
- (4) Geräuschimmissionsprognose
- (5) Verkehrsuntersuchung
- (6) Entwässerungsprognose
- (7) Umweltbericht
- (8) Umweltbezogene Stellungnahme

welche den Ratsmitgliedern sowie den eingebundenen Behörden unter anderem als Abwägungsmaterial dienen sollte.

(1) **B-Planbegründung**

1.1 In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ Hansestadt Medebach wird im Punkt 1 der Anlass und das Ziel der Planung thematisiert.

Das Ziel der Planung besteht demnach darin, dass man die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1800 m² mit ca. 140 Stellplätzen auf der Falke-Brache in Medebach schaffen möchte.

Zum Anlass der Planung wird ausgeführt, dass aus Sicht der Stadt die Attraktivität des Einzelhandels in Medebach, durch die Ansiedlung eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelverbrauchermarktes, der in Bezug auf die Themen Warenpräsentation, Angebotsvielfalt, Erreichbarkeit, Kundenorientierung und Barrierefreiheit den aktuellen Anforderungen entspricht, gesteigert werden soll. Somit könnte die innerstadtnahe Versorgung und die Versorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) im gesamten Stadtgebiet gestärkt werden.

Im Umkehrschluss heißt das, dass der Verfasser von einer Notwendigkeit ausgeht, die innerstadtnahe Versorgung/Versorgungsstruktur in dieser Warengruppe verbessern zu müssen. Für die Untermauerung dieser Ziele bedient sich der Verfasser zweier Passagen des in 2022 erstellten Einzelhandelskonzepts (EHK).

Zum Zustand des **allgemeinen Einzelhandels** (nicht ausschließlich auf die Warengruppe NuG bezogen) zitiert er:

„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.“

Bezüglich der Warengruppe NuG wird ergänzend folgende Passage zitiert:

„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.**“

Demgegenüber werden die Hauptaussagen des Gutachters zum quantitativen Status-Quo des NuG-Einzelhandels in Medebach bzw. die gutachterlichen Empfehlungen weder zitiert, noch in der Begründung zur Notwendigkeit der Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens thematisiert.

- „Die gesamtstädtische einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,53 m² pro Kopf und liegt leicht über dem bundesweiten Durchschnittswert von etwa 0,5 m². Der Wert innerhalb der Kernstadt überragt entsprechend des vorhandenen Angebots den gesamtstädtischen Wert.“
Die Kennzahlen der NuG-Versorgung zeigen somit, trotz falscher Annahmen des Status-Quos, eine überdurchschnittliche NuG-Ausstattung für Gesamt-Medebach (0,53) und eine noch bessere Versorgung der Bewohner der Stadt Medebach (0,83) (vgl. EHK, Tabelle 10, Seite 45).
- „Positiv einzuschätzen ist das vorhandene Grundversorgungsangebot in der Medebacher Innenstadt in Form des Verbrauchermarktes REWE und des Neukauf Schüngel-Marktes (EDEKA) in der Bachstraße. Beide Anbieter haben eine Magnet- und Ankerfunktion für den übrigen meist kleinteilig organisierten innerstädtischen Einzelhandel. Für den hinsichtlich der Verkaufsfläche und der Stellplatzsituation in die Jahre gekommenen Edeka-Standort in der Bachstraße bestehen seitens des Eigentümers und Betreibers Veränderungsabsichten im Hinblick auf eine Neuordnung und Standortsicherung inkl. Verkaufsflächenausweitung“ (vgl. EHK, Seite 43,44)
- „Sollte der Lebensmittelmarkt an der Bachstraße nicht weitergeführt werden können, besteht alternativ die Möglichkeit auf der Fläche Falke-Brache, die EDEKA gekauft hat, im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt einen großflächigen Vollsortimenter anzusiedeln (vgl. EHK, Seite 44/66).“
- „Oberstes Ziel bleibt die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:“ (vgl. EHK, Seite 67/68)
 - Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Erhalt bzw. Schaffung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt (Neukauf Schüngel plant derzeit eine Neuordnung seines Bestandsstandortes und eine Verkaufsflächenerweiterung zur Standortsicherung).
 - Stärkung und Aufwertung der Außendarstellung sowie Aufwertung der Fassaden in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern, um das Erscheinungsbild zu verbessern und so einen Imagegewinn für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Medebach zu erwirken.

- 1.2 Als Argument für die Notwendigkeit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auf der Falkebrache zitiert der Verfasser hingegen eine gutachterliche Empfehlung aus dem Einzelhandelskonzept, welches er fälschlicherweise als Begründung für die Notwendigkeit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf der Falke-Brache interpretiert:

„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.**“ (vgl. EHK, Seite 66)

Der Verfasser leitet daraus fälschlicherweise ab, dass der Gutachter für die Falkebrache ausschließlich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes empfiehlt. Richtigerweise muss man jedoch den nachstehenden Kontext beachten, dass der Gutachter diese Aussage nur in Bezug darauf äußert, dass es sich im Falle einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels um die **Warengruppe NuG und nicht um andere zentrenrelevanten Warengruppen handeln sollte.**

Das bedeutet, dass aus dieser Passage keinerlei gutachterliche Empfehlung bzgl. einer anders gelagerten Nutzung auf der Falkebrache (bspw. Wohnungsbau oder kirchliche, kulturelle, soziale Nutzung, als Grünfläche/Parkanlage etc.) abgeleitet werden kann und darf. In der Folge wäre eine Wohnbebauung der Falkebrache überhaupt nicht im Konflikt mit den Aussagen des Gutachters, was den ursprünglichen Planungen der Stadt Medebach entspricht, wie die Historie zeigt.

Besonders vor dem Hintergrund, dass die Medebacher Einwohner bei der Befragung über deren Wünsche für das Medebacher Zentrum ihr Bedürfnis nach „sauerländische Naturnähe“ statt „Stein- oder Betonwüsten“ kommuniziert haben, wäre die Schaffung einer kleinen Parkanlage für Alt (Nähe zum Altenheim) & Jung (Nähe zum Kindergarten/Grundschule/weiterführenden Schule) auf der Falkebrache ebenso ein städtebauliches Ziel.

- 1.3 Im weiteren Verlauf argumentiert der Verfasser bei der Begründung der Notwendigkeit der Eröffnung des Bauleitplanverfahrens, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine **räumliche Leerstelle im Innenstadtbereich** durch einen Frequenzbringer gefüllt werden würde. Dies solle insbesondere der Belebung der unmittelbar benachbarten Bereiche der Stadtmitte mit seinem Marktplatz dienen und Synergien fördern.

Der Verfasser gibt dabei jedoch keinen Hinweis darauf, dass durch diese Art der Nutzung ggf. in einem ganzen Quartier in Medebach (Niederstraße) **großflächiger Leerstand entstehen würde.** Den Hinweis des Gutachters des Einzelhandelskonzeptes, dass der Lebensmittelmarkt auf der Bachstraße derzeit Frequenzbringer für das Quartier Niederstraße ist und eine wichtige Magnet-/Ankerfunktion besitzt, wird an dieser Stelle ebenfalls nicht thematisiert.

Über eine alternative Nutzung der Fläche auf der Falkebrache wurde scheinbar nicht mehr nachgedacht, nachdem man im Jahr 2017 das Vorkaufsrecht der Stadt aufgrund des hohen Verkaufspreises nicht wahrgenommen hat. Dass der jetzige Grundstückseigentümer (hier Edeka-Handelsgesellschaft-Hessenring mbH) bereits eine Investition getätigt hat, darf eigentlich für die Stadt kein Präjudiz darstellen, wurde in Diskussionen mit dem Stadtrat aber von Ratsmitgliedern als Grund kommuniziert. Zudem wurde mitgeteilt, dass die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH mitteilte, dass die Fläche sonst wohl eine Brache bleiben wird, wenn kein Baurecht geschaffen wird.

- 1.4 Aus der Begründung zum anvisierten Planvorhaben lässt sich **keine objektive Notwendigkeit erkennen ein Bauleitplanverfahren einzuleiten**. Anzumerken ist hierbei, dass eine grundsätzliche Notwendigkeit, einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu installieren, nicht gegeben ist, da der **zusätzliche Standort keinerlei qualitative Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung bringt** (vgl. gutachterliche Hinweise zu den objektiven Einzelhandelskennzahlen des EHKs sowie dem IHK zu Arnshausen Hinweis vor der Erweiterung des REWE-Marktes), da bereits zum jetzigen Zeitpunkt der NuG-Markt für Medebach und Umgebung mehr als gesättigt ist.

Besonders fragwürdig ist an dieser Stelle, dass an der Bachstraße der Antrag auf Anpassung des Bebauungsplans nunmehr seit 2 Jahren nicht bearbeitet wurde und in Abhängigkeit zum Bauleitplanverfahren „Falkebrache“ gestellt wird.

Der großflächige Lebensmittelmarkt Neukauf Schüngel an der Bachstraße liegt im natürlich gewachsenen zentralen Versorgungsbereich. **In Kombination mit dem REWE-Markt wird der gesamte Stadtkern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3000 m² sehr gut versorgt, auch die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben.**

Im EHK wird bzgl. der Bachstraße ausgeführt, dass eine **qualitative Verbesserung angestrebt werden sollte**. Durch den bereits vor 2 Jahren von meinen Mandanten eingereichten Antrag auf Anpassung des Bebauungsplans inkl. Planungszeichnungen wurde der Wille der Nachnutzung gegenüber der Stadt klar kommuniziert sowie die notwendigen Schritte eingeleitet, um die Verkaufsfläche um ca. 100 m² auf die laut Bebauungsplan genehmigte Verkaufsfläche von 1200 m² erweitern zu können. Zudem wurde signalisiert, dass die Eigentümer auch bereit sind, die Verkaufsflächen weiter auszudehnen und darüber hinaus die gemäß vorherrschendem Bebauungsplan an der Bach-/Niederstraße erlaubten Gewerbeflächen zu reaktivieren.

Die direkt an die Neukauf-Schüngel auf der Bachstraße angrenzende Gewerbefläche „ehemals Schlecker“ könnte ohne weiteres als Getränkemarkt genutzt werden, um die bestehende NuG-Fläche um verträgliche Quadratmeter für Medebach zu erweitern. Der Hinweis von Herrn Bürgermeister Grosche, dass das einer Nutzungsänderung gleichkäme, damit ge-

nehmung relevant wäre und davon abgesehen werden sollte, signalisierte, dass das von der Stadt Medebach nicht gewünscht ist.

Weiterhin wird **seitens meiner Mandanten eine Modernisierung** (Innen und Außen) angestrebt, um weiterhin einen attraktiven Markt anbieten zu können. Aufgrund der bisher ausstehenden Bearbeitung der Bauvoranfrage durch die Stadt Medebach ist es auch nicht möglich einen Vertrag mit einem künftigen Betreiber vorzulegen, da eine verlässliche Planungsgrundlage für eine seriöse Geschäftsbeziehung unabdingbar ist.

Die selektive Zitatauswahl bei der Begründung der Notwendigkeit des Bebauungsplanes deckt sich mit den planerischen Handlungen der Stadt Medebach, was die Historie zeigt:

- Die IHK zu Arnshausen verwies in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ringfeldweg“ (Rewe) in 07/2008 hin, dass die damalige Verkaufsfläche mit 3800 m² (vor 1. & 2. Erweiterung der Rewe) bereits ausreichend ist und in Medebach keine höhere Kaufbindungsquote erreicht werden kann.
- Mit dem Kauf des Grundstücks „Falkebrache“ durch die EDEKA Handelsgesellschaft-Hessenring mbH wird ausschließlich das kommerzielle Interesse eines Einzelhändlers zur Basis der städtebaulichen Planungen der Stadt Medebach und nicht, wie erforderlich, eine städtebauliche Notwendigkeit. Die Stadt Medebach hatte ebenfalls Kaufabsichten, um ein Wohnquartier zu errichten, wurde jedoch überboten. Die Kaufabsicht belegt, dass keinerlei städtebauliche Notwendigkeit für einen Lebensmittelmarkt am besagten Standort vorliegt.
- Auf Bitten von EDEKA Handelsgesellschaft-Hessenring mbH folgten in der Ratsitzung mit Vorlage 0931 & 0932/2019 vom 31.01.2019:
 - der Änderungsbeschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans Südwall / An der Stadtmühle sowie
 - der Aufstellungsbeschluss zum 45. Bebauungsplan Südwall / An der Stadtmühleohne eine Abwägung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes durchzuführen. Wichtig ist an dieser Stelle, dass zu diesem Zeitpunkt die Falkebrache kein Bestandteil des natürlich gewachsenen Versorgungszentrums war (welcher schützenswert ist). Es bestand zu diesem Zeitpunkt kein Einzelhandelskonzept bzw. keine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse und demnach fand zu dem damaligen Zeitpunkt keine Abwägung statt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens kam es zum Austausch zwischen der Stadtverwaltung Medebach und der Bezirksregierung Arnshausen über die mögliche notwendige Rücknahme der Lebensmittel-Sonderfläche in der Bachstraße (Änderung Flächennutzungsplan und Änderung Bebauungsplan). Nachdem der betroffene Grundstückseigentümer des Standorts Bachstraße (mit mehreren Gewerbeflächen in diesem Plange-

biet) der Gemeinde signalisierte sich gegen eine etwaige Enteignung zu wehren, verwarf man dies.

- Daraufhin verfügte die Bezirksregierung Arnsberg, dass ein Einzelhandelskonzept (EHK) und eine Wirkungsanalyse erstellt werden solle, dessen Finanzierung schließlich die EDEKA Handelsgesellschaft-Hessenring mbH übernahm und darüber hinaus sogar inhaltlich mitgewirkt hat, was sehr fragwürdig ist (siehe Email von H. Muth an H. Grosche).
- Im Rahmen des EHK wurde die Falkebrache zunächst als Potenzialfläche ausgewiesen und im Nachhinein planerisch in den zentralen Versorgungsbereich konstruiert, um das Vorhaben im Interesse der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH weiter voranzutreiben, wodurch der falsche Eindruck entsteht, die Falkebrache wäre von Beginn an Teil des natürlich gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs gewesen, was schlichtweg falsch ist.

1.5 Statt ihrer Neutralitätspflicht in der städtebaulichen Planung nachzukommen verfolgt die Stadt Medebach weiterhin die einseitige Interessensvertretung der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, indem die Modernisierungsplanungen des Lebensmittelstandorts Bachstraße aktiv behindert werden. So ist der Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes Bachstraße seit über zwei Jahren, trotz mehrmaliger Nachfragen des Eigentümers nicht bearbeitet worden. Um das Verfahren zu vereinfachen, wurde der Antrag zunächst auf die bereits genehmigten 1200 m² beschränkt und umfasst lediglich einen einfachen Tausch zwischen bisher nicht berücksichtigten Parkplätzen und überbaubarer Fläche. Ferner wurde im Stadtrat beschlossen, dass der Antrag erst bearbeitet wird, wenn das Bauleitplanverfahren an der Falkebrache abgeschlossen ist.

Mit dieser Missachtung der Neutralitätspflicht werden einerseits wesentliche Empfehlungen des EHKs wie beispielsweise:

- dass die Falkebrache erst entwickelt werden sollte, falls der Lebensmittelmarkt in der Bachstraße nicht weitergeführt werden kann und
- dass der Erhalt von nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt mit Verweis auf Neukauf Schüngel in der Bachstraße die Grundversorgung für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung sichert

wissentlich ignoriert und andererseits eine verdeckte Enteignung forciert. Das EHK bestätigt darüber hinaus, dass der Lebensmittelmarkt in der Bachstraße für das Quartier Niederstraße eine Anker- und Magnetfunktion besitzt, Frequenztreiber ist und das Quartier erhalten und gestärkt werden sollte.

- 1.6 Allerdings zeigt die Stadt Medebach mit der Offenlegung des ursprünglichen EHKs, dass die durch die EDEKA-Handelsgesellschaft-Hessenring mbH an den Gutachter gestellten Forderungen, wesentliche Kernaussagen (auf Seite 44 & 66) im Interesse des Geldgebers des Gutachtens zu ändern, was noch offensichtlicher in Richtung eines Gefälligkeitsgutachten gehen würde, nun doch nicht berücksichtigt werden. Seinerzeit wurden die Änderungen vom Stadtrat trotz der Hinweise aus der Bevölkerung beschlossen und das EHK mit den durch die EDEKA Handelsgesellschaft-Hessenring mbH diktierten Änderungswünschen der Kernaussagen (auf Seite 44/66) angenommen, obwohl eine Veröffentlichung dieser Version im Rat-Informationssystem wie sonst üblich nicht erfolgte.

Der Verfasser gibt im Punkt 5.1 Bebauungskonzept Hinweise zum Bauvorhaben. Im Text beschreibt er die Einschränkung der Verkaufsfläche auf 1700 m² mit Erweiterung von ergänzenden Betrieben (z.B. Bäcker) um max. 100 m² Verkaufsfläche. Widersprüchlich dazu ist jedoch die Ausführungsplanung, welche in Abbildung 6 aufgezeigt wird. Dabei ist auffällig, dass die Abmaße des Gebäudes auf eine geplante Gesamtgebäudefläche von ca. 2750 m² hinweisen. Aus der Raumaufteilung des Grundrisses ist ebenfalls abzuleiten, dass eine Verkaufsfläche von ca. 2000 m² (entspricht 1700 m² NuG-Verkaufsfläche) eingeplant ist – was übrigens genau der ursprünglich gewünschten Verkaufsfläche von EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH. Das Verhältnis von Verkaufsfläche zu Gesamtgebäudefläche in Höhe von ca. 75 % deckt sich dabei mit den Erfahrungen des durchschnittlichen Nebenflächenanteils bei EDEKA-Neubauten, welcher bei ca. 80 % liegt.

Die Überdimensionierung um ca. 20 % der Gebäudefläche (2750 m² statt 2250 m² bei geplanter Verkaufsfläche von 1700 m² + 100 m²) dient ganz eindeutig dem künftigen Expansionsinteresse von EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich größer gesetzt werden (vgl. Abbildung 7), um zusätzlichen Expansionspielraum zu lassen.

(2) Einzelhandelskonzept (EHK)

Das EHK weist besonders in abwägungsrelevanten Belangen hinsichtlich der Abbildung des Status-Quos

- zur in Medebach verfügbaren NuG Verkaufsfläche,
- zu verwendeten Annahmen und
- zum zentralen Versorgungsbereich

eklatante Defizite auf, sodass es sich beim EHK um fehlerhaftes Abwägungsmaterial handelt, auf dessen Basis falsche Abwägungen getätigt werden.

2.1 Status Quo der NuG-Verkaufsflächen

Die NuG-Verkaufsfläche wird für Medebach mit 4300 m² viel zu gering angesetzt, welche sich gemäß Gutachter auf ca. 26 Einzelhandelsgeschäfte (mit Warengruppe NuG) verteilen. Dabei wird angegeben, dass 18 in Medebach und 8 in der Umgebung bestehen.

Die Realität zeigt, dass bereits die vier großen Einzelhandelsstandorte mit NuG-Begleitgeschäften eine Fläche von 4250 m² aufweisen.

- REWE - Ringelfeldweg inkl. Backshop: 1630 m²
- EDEKA Neukauf Schüngel - Bachstraße inkl. Backshop: 950 m²
(Erweiterungsoption auf planungsrechtlich genehmigte NuG in Höhe von 1050 m² ist hier noch nicht berücksichtigt)
- ALDI - Vopeliusstraße inkl. Bäckerei und Fleischerei: 900 m² (nur ALDI: 650 m²)
- NETTO - Brüggerweg: 770 m²

Im Rahmen des Beschlusses des EHK haben wir bereits im Oktober 2022 den Hinweis gegeben, dass die darin ausgewiesene Medebacher NuG-Verkaufsfläche zu niedrig ausgewiesen ist. (vgl. Schreiben RA Frohberg vom 10.10.2022 an Bürgermeister Grosche).

Dieser Hinweis wurde vom Stadtrat sowie der Stadtverwaltung Medebach allerdings ignoriert, was eindeutig dokumentiert, dass keinerlei Abwägung stattgefunden hat. Für die Stadtverwaltung Medebach wäre es ein Leichtes die NuG-Verkaufsfläche bzw. Gesamtverkaufsfläche der vier strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu überschlagen, da der Verwaltung selbstverständlicher Weise die jeweiligen Genehmigungsunterlagen nebst Flächen vorliegen.

Der Gutachter kommt trotz extremer Unterbewertung der NuG-Verkaufsflächen (um abschätzungsweise über 25 %) auf eine **einwohnerbezogene NuG-Verkaufsflächenausstattung von 0,53 für Medebach** (mit Ortschaften), was oberhalb des Bundesdurchschnitts von 0,5 liegt. Für die **Stadt Medebach selbst** ist die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe NuG trotz gerichteter falscher Annahmen mit **0,83** extrem deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts, was ein weiterer Beleg für die bereits heute erreichte deutliche Übersättigung an NuG-Flächen ist.

Dies deckt sich mit dem Hinweis der IHK zu Arnshausen aus deren Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Ringelfeldweg“ (REWE) in 07/2008, dass eine NuG Verkaufsfläche von 3800 m² für die damaligen 8250 Einwohner ausreicht und die Kaufkraftbindungsquote von damals ca. 95 % nicht steigerungsfähig wäre. Mit Verweis auf die Touristen des Center-Parcs stimmte die IHK zu Arnshausen der geringfügigen Erweiterung zu.

Im EHK wird im Falle einer ALDI-Erweiterung auf die Notwendigkeit einer Wirkanalyse auf den zentralen Versorgungsbereich verwiesen, zumal ALDI durch die Erweiterung in die eigenständige Kategorie „großflächiger Einzelhandel“ fällt, was eine eigene Nutzungsart darstellt. Eine solche Wirkanalyse ist nicht bekannt, wodurch die derzeit realisierte Aldi-Erweiterung der Verkaufsfläche mehr als fragwürdig ist und zusätzliche Auswirkungen auf den

zentralen Versorgungsbereich nicht berücksichtigt werden. Mit der bereits gestarteten ALDI- NuG-Flächenerweiterung verschärft sich die schon bestehende Übersättigung an Lebensmittelangeboten in Medebach weiter. Durch diese Erweiterung bestehen in Medebach zum heutigen Zeitpunkt vier großflächige Einzelhandelsstandorte, statt der im Einzelhandelskonzept beschriebenen drei, da ALDI die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet.

Die geplante zusätzliche NuG-Fläche an der Falkebrache würde auch im Falle einer Geschäftsaufgabe an der Bachstraße zu einem extremen Überangebot führen, wodurch ein Verdrängungswettbewerb im Einzelhandel initiiert würde.

2.2 verwendete Annahmen

Die im EHK verwendete **Kaufkraftkennziffer von 93,8** liegt oberhalb der lokal durch die IHK zu Arnsherg ermittelte Kaufkraftkennziffer für Medebach von nur 92,3, was zu einer überbewerteten Kaufkraft in Medebach und in der Folge zu Fehleinschätzungen der Verträglichkeit führt.

Trotz der gerichtet falschen Annahmen ist die für das Jahr 2040 bundesweit angestrebte Zentralität von 1 in Medebach in der Warengruppe NuG mit einer Zentralität von **1,02** bereits heute überschritten, was eine Übersättigung des Lebensmittelangebots in Medebach bedeutet.

Zudem wurde die einseitige Annahme festgelegt, dass die zwei Supermärkte im Centerpark keinerlei Berücksichtigung hinsichtlich ermittelter NuG Verkaufsflächen finden, während die Centerpark Besucher als zusätzlich Kaufkraft für Medebach argumentativ genutzt werden.

Weitere falsche Annahmen sind im EHK ausgewiesen:

- Dem Standort Bachstraße wird hinsichtlich seiner **Verkaufsflächenausstattung** ein in die Jahre gekommener Zustand attestiert. In Wirklichkeit liegt die heutige Fläche mit ca. 1050 m² (planungsrechtlich zulässig 1200 m²) bereits oberhalb des bundesweiten EDEKA Durchschnitts. Eine weitere Erweiterung am Standort wurde seitens des Eigentümers bzgl. einer Reaktivierung der „alten Schleckerfläche“ signalisiert.
- Am Standort Bachstraße wird eine veraltete **Parkplatzsituation** beschrieben, was nicht der Realität entspricht. Die Anzahl der eigenen Parkplätze (Markt + alter Schlecker) liegt heute bereits mit 75 auf demselben Niveau wie die Parkplatzangebote von REWE (75), ALDI (80) und NETTO (60), da die Rückbaufläche der KFZ-Werkstatt Clement bereits seit vielen Jahren als zusätzliche Parkplätze genutzt wird. Die zahlreichen öffentlichen Parkbuchten in Kombination mit der Schließung von Bücher-Beuse führt zu einem realen **Parkplatzangebot von insgesamt über 100 Parkplätzen**, von denen 50

auf den Markt fallen, weitere min. 25 beim alten Schlecker und 25 öffentliche Parkbuchten in direkter Nachbarschaft sind.

2.3 zentraler Versorgungsbereich

In Tabelle 2 (vgl. Seite 18) und auf Seite 66 des EHK weist der Gutachter darauf hin, dass es einen natürlich gewachsenen zentralen Versorgungsbereich gibt und mit der Falkebrache eine separate Potenzialfläche.

Diese explizite Erklärung, dass der natürlich gewachsene Versorgungsbereich durch die Potentialfläche angepasst wurde, sollte konsequenterweise im gesamten Dokument ersichtlich werden. In anderen Einzelhandelsgutachten werden Potentialflächen anders schraffiert dargestellt. In diesem EHK wird auf Seite 67 in Karte 7 diese angepasste Abgrenzung nicht explizit ausgewiesen, wodurch der Eindruck entsteht, dass die Falkebrache ein natürlicher Teil des gewachsenen zentralen Versorgungsbereichs wäre, was natürlich falsch ist.

2.4 gutachterliche Ableitungen

Trotz der zahlreichen falschen Annahmen und daraus generierten falschen Ableitungen zeigt die Datenlage für Medebach eindeutig, dass der Bedarf an NuG-Flächen bereits heute überschritten ist und folglich eine aus **quantitativer Sicht überdurchschnittliche Versorgungssituation unter gesamtstädtischer Betrachtung zu verzeichnen ist. Für die Stadt Medebach ist die Versorgung der direkten Bewohner sehr weit über dem Schnitt.**

Daraus leitet der Gutachter folgerichtig ab, dass die Potentialfläche des zentralen Versorgungsbereiches (Falkebrache) hinsichtlich großflächigem NuG Einzelhandel nur erschlossen werden sollte, **wenn der Lebensmittelmarkt an der Bachstraße nicht weitergeführt würde** (vgl. S. 44/66).

(3) Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung / Wirkungsanalyse

3.1 Wie zahlreiche Geschäftsaufgaben in Medebach zeigen ist der Einzelhandel in einer tiefen Krise, wodurch das Stadtbild von umfassenden Leerständen erfasst wird, die sich auf den Bereich NuG ausweiten würde, wenn ein weiterer Vollsortimenter auf der Falkebrache errichtet würde. Ein Verdrängungswettbewerb wäre die einzige logische Konsequenz, wenn eine Kaufbindungsquote nicht mehr steigerungsfähig ist. Wie im vorherigen Punkt (2) bereits aufgezeigt, verwies die IHK zu Arnshausen bereits bei 3800 m² Verkaufsfläche für die damaligen 8250 Einwohner auf eine drohende Übersättigung für Medebach.

Ungeachtet der tatsächlichen bereits lebensmittelübersättigten Randbedingungen in Medebach werden für die Wirkungsanalyse umfassende gerichtete falsche Annahmen im Interesse des Geldgebers EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring getroffen, wodurch die vermeintliche städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung gar keine städtebauliche Verträglich-

lichkeitsuntersuchung darstellt, weil sie in keiner Weise die realen Auswirkungen für die Stadt Medebach und dessen Peripherie erfasst.

Statt erforderliche „Worst Case Szenarien“ werden eine Vielzahl von Parametern im Verlauf der einzelnen Versionen sukzessive, immer im Interesse der EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH angepasst.

- Die erste Version ist im Rahmen des Einzelhandelskonzepts (EHK) veröffentlicht (Herbst 2022) worden.
- Die zweite Version wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veröffentlicht (Frühjahr 2024).
- Die dritte Version ist die jüngst veröffentlichte Version, die im Rahmen der aktuellen Offenlegung bereitgestellt wurde.

3.2 Diese städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung / Wirkungsanalyse ist aufgrund folgender Punkte als Abwägungsmaterial nicht geeignet und damit vollständig zu verwerfen:

- Die **Verkaufsflächen** werden viel zu gering angesetzt. Beispielsweise wird die genehmigte um 100 m² erweiterbare NuG-Verkaufsfläche (1050 m² statt 950 m²) an der Bachstraße nicht berücksichtigt, obwohl der entsprechende Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes Bachstraße bereits vor zwei Jahren gestellt wurde.
- In den Version 1 und 2 der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung wird der derzeitiger **Umsatz des EDEKA Neukaufs** an der Bachstraße mit 3,6 Mio. Euro angegeben. In der Version 3 wird der Umsatz plötzlich, im Interesse der EDEKA gerichtet, auf 4,3 Mio. Euro gesetzt (ohne Erläuterung), was eine Steigerung um 20 % darstellt.
- Die **Flächenproduktivitäten** sind falsch ausgewiesen und unterdimensioniert. Da in der Bauleitplanung kein betreiberspezifisches Baurecht geschaffen wird, müssen in die Abschätzung der Flächenproduktivität auch denkbare Betreiberfälle mit deutlich höheren Flächenproduktivitäten eingestellt werden (gemäß Anforderungen an Einzelhandelsgutachten – Einzelhandel in NRW planvoll steuern (ARL)). Das vorliegende Gutachten nutzt jedoch als „realitätsnahes Worst-Case-Szenario“ sogar unterdurchschnittliche Betreiberangaben von Edeka mit 5200 €/m² statt 5490 €/m² (2023), sowie ALDI-Nord mit 6700 €/m² statt 7120 €/m² laut Statista. Gemäß Definition der Anforderungen ARL ist das nicht einmal das Moderate-Case. Die Flächenproduktivität ist bei einer Neuansiedlung oder Nachnutzung immer als Worst-Case und betreiberunabhängig zu bewerten. Die Historie der LIDL – Ansiedlung hat gezeigt, dass LIDL bei einem attraktiven Standort immer noch Interesse hätte nach Medebach zurückzukehren. Nicht auszuschließen wäre eine Ansiedlung von LIDL an der Falkebrache, die eine Flächenproduktivität von 10.000 €/m² besitzt. So ein Szenario ist nicht auszuschließen, da Medebach eigentlich das Einzugsgebiet der EDEKA Rhein Ruhr ist und Konzernentscheidungen, sich aus einem anderen Einzugsgebiet zu-

rückzuziehen, wie in der Vergangenheit auch, kurzfristig von der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH getroffen werden könnten. Mit Beschluss des Bebauungsplanes könnte die Stadt Medebach keine Ansiedlung eines sehr flächenumsatzstarken Marktes verhindern. Bei der daraus resultierenden Flächenumsatzsteigerung um fast das Doppelte würde es definitiv zu Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in der Peripherie kommen.

Laut Wirkungsanalyse wird für die Bachstraße als betreiberunabhängiger Durchschnitt 5500 €/m² angenommen – laut Statista sind es 6046 €/m² (2023). Selbst der Wert für die Bachstraße liegt höher, als die getroffene Annahme für einen EDEKA auf der Falkebrache, was mehr als fragwürdig und offensichtlich geschönt ist und weitere Vorteile für den Investor offenbart.

- Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotential** wird mit 94,7 % angegeben, während die IHK Prognose für 2023 bei 92,3 % liegt. Im Einzelhandelskonzept sind wiederum 93,8 % ausgewiesen.
- Ferner wird das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotential** NuG in den einzelnen Versionen der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung sukzessive, immer im Interesse der EDEKA Hessenring – ohne Begründung - gesteigert
 - Version 1: 20,0 Mio. € entspricht 2500 €/Kopf (bei 8000 Einwohner)
 - Version 2: 22,5 Mio. € entspricht 2778 €/Kopf (bei 8100 Einwohner)
 - Version 3: 23,6 Mio. € entspricht 2950 €/Kopf (bei 8000 Einwohner)

Es ist schon verwunderlich, dass die Medebacher Bürger in diesem Zeitraum eine beispiellose Kaufkraftsteigerung im NuG Bereich von fast 20 % hätten, demgegenüber steht eine bundesweite Steigerung von unter 7 %. Diese gerichteten Anpassungen sind unseriös. Im Übrigen finden sich diese gesteigerten Kraftkraftpotenziale nicht in der vorherbeschriebenen Flächenproduktivität wieder (NuG-Umsatz).

- Durch dieses falsch bewertete und sukzessive gesteigerte Kaufkraftpotenzial in Kombination mit der falsch ausgewiesenen NuG-Fläche in Medebach wird die daraus resultierende **Zentralität** für Medebach und Umgebung falsch bewertet, die gleichzeitig im Widerspruch zu der im Einzelhandelskonzept angegebenen Zentralität Medebachs steht.

$$\text{Zentralität: } \frac{\text{Flächenumsatz} * \text{Fläche}_{\text{NuG}}}{\text{Kaufkraft}_{\text{NuG pro Einwohner}} * \text{Einwohnerzahl}} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz}_{\text{NuG}}}{\text{Einzelhandelsrel. Kaufkraft}}$$

So versucht der Autor mit dem immer weiter gesteigerten Kaufkraftpotenzial eine **Zentralität von 0,91** und damit verbunden eine Notwendigkeit für zusätzliche Flächen zu konstruieren, die real nicht existiert. Die Angaben zur Zentralität im EHK zeigen trotz falscher Flächenangaben mit **1,02**, dass mehr Umsatz existiert als Kaufkraft, was

im Ergebnis bedeutet, dass für Medebach natürlich kein weiterer Einzelhandel erforderlich ist.

- Der **Streuumsatz** wird ebenfalls in den Versionen des Einzelhandelskonzepts sukzessive, im Interesse der EDEKA Hessenring gerichtet, ohne Begründung angepasst, ohne erforderliche Worst Case Szenarien abzubilden:
 - Version 2: 5 % Streuumsatz
 - Version 3: 10 % Streuumsatz

Als „Worst Case Szenario“ müsste natürlich ein Streuumsatz von 0 % angenommen werden.

In der Version 3 ergibt sich in der Konsequenz ein umverteilungsrelevanter Zusatzumsatz von 9,6 Mio. €, statt 13,5 Mio. €

- Verkaufsflächen des Centerparcs werden überhaupt nicht berücksichtigt, während die Kaufkraft der Feriengäste jedoch anteilig in die Wirkungsanalyse einfließt.
- Aus Tabelle 5 der 3. Version der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung geht hervor, dass für den Status Quo der **strukturprägenden Anbieter** in Medebach zu hohe NuG-Verkaufsflächen ausgewiesen werden, um wieder einmal gerichtet die potenziellen Auswirkungen einer EDEKA-Ansiedlung auf der Falkebrache zu schönen.
 - NETTO wird mit 900 m², statt 770 m² bewertet
 - ALDI wird mit 800 m², statt 650 m² bewertet

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen werden nur die großen Marktbegleiter betrachtet, die wiederum selbst mit den geschönten Daten an der kritischen Grenze liegen würden, während die kleinen Anbieter gar nicht betrachtet werden. Die realistischen Auswirkungen auf die vielen Einzelhändler werden ignoriert und das vor dem Hintergrund eines zunehmenden Leerstands in der Medebacher Innenstadt, wobei der Gutachter des EHKs explizit auf die Notwendigkeit der Verbesserung der Außenwirkung von Einzelhandelsflächen im Medebacher Zentrum verweist, da das der erste Eindruck einer Stadt ist.

- Die Auswirkungen auf den einzigen Lebensmitteleinzelhändler in städtebaulich integrierter Lage in Lichtenfels können laut Gutachter mathematisch nicht erfasst werden. Eine Einschätzung fehlt dennoch. Die Auswirkungen für Lichtenfels wären katastrophal, da eine fußläufige Versorgung für die Bürger ausgeschlossen wäre (siehe Karte 5)

- Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Willingen können laut Gutachter ebenfalls mathematisch nicht erfasst werden. Eine Einschätzung fehlt auch hier. Ähnliches gilt für Niedersfeld und Siedlinghausen.

(4) Geräuschimmissionsprognose

4.1 Im Immissionsgutachten wird fälschlicherweise von einem Mischgebiet ausgegangen, da es sich im Sinne des § 4 Bau NVO um ein **faktisches allgemeines Wohngebiet (WA)** handelt. Die ursprünglich in Teilen industrielle Nutzung des Standorts liegt nun mehr als 40 Jahre zurück. Im Laufe der letzten 4 Jahrzehnte wurde die Wohnbebauung in dem Bereich deutlich ausgedehnt. Die Baunutzungsverordnung, 1. Abschnitt- Art der baulichen Nutzung § 4 allgemeine Wohngebiete regelt eindeutig, dass unter anderem nicht störende Gewerbe und Gartenbaubetriebe, was die Firma Hölscher betrifft, in ein reines Wohngebiet (§ 3) aber mindestens in ein allgemeines Wohngebiet und nicht in ein Mischgebiet fallen. Für die Geräuschimmissionsprognose sind deshalb die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete anzuwenden.

4.2 Die Prognose basiert auf völlig falschen Annahmen bzgl. Verkehrsbewegung/Ladengeräuschen.

- Ausgegangen wird beispielsweise im Rahmen des zu erwartenden Güterverkehrs auf dem Südwahl lediglich von vier LKW (An- und Abfahrten pro Tag), wovon zwei in der Ruhezeit zwischen 6 und 7 Uhr und/oder zwischen 20 und 22 Uhr liegen würden. Gängig sind bei einem Einzelhandelsstandort 1 LKW pro 100 m², was im Falle der erfolgten Planungen 18 LKW pro Tag bedeuten würde inkl. der sich daraus ergebenden erhöhten Anzahl von Be-/Entladungen sowie der Rollwagen/Paletten etc., plus einer Entsorgungsfahrt. Allein diese Annahme unterschreitet die gängige Praxis um das vier- bis halbfache.
- Weitere falsche Annahmen mit großer Auswirkung liegen in der Anzahl der zu erwartenden PKW - Bewegungen. Die Datenbasis ist willkürlich gewählt und unterschreitet sogar die Verkehrsprognose mit falschem Ausgangswert durch erfolgte Verkehrszählungen in der Ferienzeit um weitere 30 %.
- Die Immission durch die Verwendung eines Schneckenverdichters wird nicht thematisiert.

4.3 Des Weiteren wird in dem Gutachten fälschlicherweise auf Folgendes hingewiesen: „Die rechnerische Überprüfung der zu erwartenden Spitzenpegel aus Türschlagen / Kofferraum-

schließen etc. der PKW auf dem Kundenparkplatz wie auch der Betätigung der sog. Betriebsbremse (Druckluftgeräusch) bei LKW, angesetzt für 2 Entstehungsorte (Ende der Rangierstrecke und Aufstellungsfläche Anlieferungszone) zeigt, dass dieser Richtwert eingehalten und unterschritten wird“.

Gemäß Anhang Punkt 2.8 der TA-Lärm definieren sich kurzzeitige Geräuschspitzen „durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten.“

Allein bei der Schließung eines Kofferraums ist laut Gutachter von einem Spitzenquellwert von 101 dB und bei Türschließungen von einem Spitzenwert von 98 dB auszugehen. In dem Geräuschimmissionsbericht wird davon ausgegangen, dass täglich 1500 PKW erwartet werden. Bei nahezu 1500 Mal Schließungen eines Kofferraums mit 101 dB und mindestens 3600 Türschließungen (da Besetzungsgrad 1,2 pro PKW) mit jeweils 98 dB pro Tag ist bei über 5000 Ereignissen natürlich nicht von „Einzelereignissen“ auszugehen, sondern ist vielmehr selbstverständlich als Regelimmission zu werten.

- 4.4 Das gleich gilt für die richtige Anzahl der LKW Begleitgeräusche, die schließlich nicht 4 Mal pro Tag, sondern 19 Mal pro Tag auftreten. Zumal die sehr lauten Kühlaggregate der LKW, deren Geräuschimmissionsauswirkungen bisher gar nicht berücksichtigt wurden, weder während der Fahrten noch während der Be- und Entladung, wo sie durchlaufen. Diese Zusatzimmissionen sind zu bewerten.

Diese Realimmissionen sind für die Anwohner, besonders in den Bereichen Auf der Burg, Schützenstraße und an der Stadtmühle zwingend korrekt zu bewerten. Das Umweltbundesamt weist darauf hin, dass „Mittelungspegel von 65 dB am Tage grundsätzlich nicht überschritten werden sollten, um die Gesundheit der Menschen zu schützen“

- 4.5 Was in der Geräuschimmissionsprognose jedoch vollständig fehlt sind die Immissionsauswirkungen im Verlauf der zu- und abfließenden Straßen, die durch die Errichtung eines EDEKAs auf der Falkebrache deutlich stärker frequentiert würden und selbstverständlich durch Wohngebiete (WA) mit zurecht schärferen Grenzwerten von 50-55 dB führen. Gemäß TA Lärm Punkt 7.4 „sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art nach Möglichkeiten vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder für die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen“. Deshalb ist der Untersuchungsraum auf mindestens 500 m auszudehnen. Für zu erwartende verstärkte Immissionen sind die Straßen, Südwall, Savoyenstraße, Schützenstraße, Gelängeweg und Wittekindstraße betroffen. Diese starken Geräuschimmissionsauswirkungen durch den zunehmenden Verkehr sind selbstverständlich in den betroffenen Straßenverläufen zu bewerten.

- 4.6 Die Isophondarstellung „Berechnung der Geräuschimmissionen“ auf Basis der falsch angenommenen 4 LKW pro Tag und zu wenige PKW zeigt eine Punktquelle durch die Be- und Entladung und eine Linienquelle durch die Verkehrsbewegungen auf dem Parkplatz. Selbst bei Schrittgeschwindigkeit geht vom Gutachter ein Erwartungsquellwert von 65 – 70 dB aus. Bei steigender Geschwindigkeit nehmen die Geräuschquellstärken signifikant zu.

Da die Stadt Medebach keinerlei organisatorische Maßnahmen zur Geräuschimmissionsreduktion auf den zu- und abfließenden Straßen festgesetzt hat, ist hier die Annahme bei der innerorts erlaubten 50 km/h zu treffen, wobei Untersuchungen zeigen, dass selbst eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nur geringe Schalldruckreduktionen von 1 – 3 dB als Folge hätte.

In 2024 veröffentlichte Untersuchungen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie zeigen, dass LKW bereits bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h Quellimmissionen von durchschnittlich über 115 dB zeigen, was die Anwohner des Südwalls aufgrund der geplanten LKW-Anlieferungen und der engen Hausbebauung in einen besonderen Schutzstatus stellt, der zum Schutz der Anwohner genau untersucht werden muss.

Dass die Stadt Medebach im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht für ihre Bürger nicht von alleine auf diese Idee kommt ist fragwürdig. Zumal die Geräuschimmissionen am Südwall hinsichtlich der Auswirkungen aus dem erhöhten PKW- und LKW-Aufkommen selbstverständlich kumulativ ausgewertet werden müssen, weil nur das der zu erwartenden Realität entspricht.

Hinzuzurechnen sind die möglichen Auswirkungen für den Fall, dass die **Savoyenstraße zur Einbahnstraße** würde, da zusätzliche Geräuschimmission auf dem Südwall aber auch auf den Straßen Gelängeweg und Wittekindstraße erfasst werden müssen, da sie laut Verkehrsuntersuchung eine stärkere Verkehrsabflussroute würden.

- 4.7 In dem Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass **keine Nachtanlieferung** gestattet ist, wodurch sich Immissionsauswirkungen zu den Verkehrsstoßzeiten durch die Kombination mit dem Schul- und Kundenverkehr signifikant verschärfen würden. In diesem Zusammenhang wird überhaupt nicht berücksichtigt, dass die geplanten Maßnahmen, wie **Fussgängerquerungshilfen** im Rahmen von Gehweggnasen oder vorgezogenen Seitenräumen, ggf. mit Aufpflasterungen zu **weiteren direkten Immissionszunahmen** führen würden und darüber hinaus zu massiven indirekten Immissionszunahmen in Form von häufig bremsenden und wiederanfahrenden LKW und PKW.
- 4.8 Ebenfalls nicht berücksichtigt werden **nächtliche Zusatzimmissionen** durch die von EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH angebotenen **nächtlichen Parkmöglichkeiten** der An-

wohner auf der Falkebrache und des Südwalls, als Ausgleich für die wegfallende Parkmöglichkeit auf den zum Markt führenden Straßen wie bspw. Südwall.

(5) Verkehrsuntersuchung

In der Verkehrsuntersuchung werden fehlerhafte und veraltete Annahmen verwendet, die zumeist auf Zitaten und Erfahrungswerten aus dem Jahr 2006 fußen und folglich mit der heutigen Realität der Verkehrsmobilität wenig gemein haben.

Die Verkehrsuntersuchung weist eklatante Mängel auf, was bereits die erhobene, völlig fehlerhafte Datenbasis aufzeigt.

- Nachdem die erste Verkehrszählung am 14.08.2018 und 28.08.2018 und somit in den Sommerferien erfolgte, wurde nach den entsprechenden Hinweisen der Bürger im Rahmen der Bürgerversammlung vom 06.03.2023, eine wiederholte Verkehrszählung am 26.10.2023, diesmal zwischen 16 und 17 Uhr durchgeführt. Entgegen des Ratsbeschlusses vom 31.01.2019 (Punkt 3), dass Zählungen in der Hochsaison mit Verweis auf die Grundschule durchzuführen sind, besitzt auch diese Verkehrszählung keinerlei Aussagekraft zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen, da die benachbarte Grundschule, der nahegelegene Kindergarten und die hochfrequentierten weiterführenden Schulen am späten Nachmittag geschlossen sind. Teile der Auswertungen, wie beispielsweise Abschnitt 4 basieren immer noch auf den ursprünglich in den Sommerferien erhobenen Verkehrsdaten.
- Auf die Risiken bzgl. des sicheren Schulweges für Fußgänger bzw. Radfahrer wird trotz Hinweisen aus der Bürgerbeteiligung im Kolpinghaus nicht eingegangen, sondern nur ausgeführt, dass Radverkehrsanlagen gesetzlich in einer Tempo 30-Zone nicht erforderlich bzw. verboten sind. Die Risiken für die Radfahrer (Kinder) sind trotzdem allgegenwärtig, nur kann keine Maßnahme benannt werden, diese auf ihrem Schulweg zu schützen.

Der gutachterliche Hinweis, dass die Einführung einer Rechts- vor Links-Regelung und eine Einführung einer Tempo-30-Zone den derzeitigen Schulweg sicherer machen ist sehr wertvoll und sollte die Stadt Medebach anregen, dies unabhängig von der Umsetzung des Planvorhabens umzusetzen. Anzumerken ist jedoch, dass die eigentliche Sicherheit für die Kinder darauf beruht, die Verkehrsdichte auf Schulwegen gering zu halten. Durch die Erschließung der Falkebrache als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel kommt es zu einem sehr starken Anstieg der Verkehrsdichte auf der Falkebrache - ca. 3000 PKW-Bewegungen und ca. 36 LKW-Bewegungen (besonders hohe Anzahl in den Morgenstunden, aufgrund des nächtlichen Anlieferungsverbots)

und hat selbstverständlich einen signifikanteren verschlechterten Einfluss auf die Sicherheit des Schulwegs.

- **Konsequenzen empfohlener Maßnahmen und Wechselwirkungen zum Immissionsgutachten werden überhaupt nicht berücksichtigt.** So verweist der Verfasser auf Fußgängerquerungshilfen im Rahmen von Gehwegnasen oder vorgezogenen Seitenräumen, ggf. mit Aufpflasterungen, was zur Verjüngung des Straßenquerschnitts am Südwall auf max. 3,75m und in der Konsequenz zwangsläufig zu Störungen im Verkehrsfluss, Rückstaus und damit verbunden auch zu verstärkten Immissionen führt.
- Der Untersuchungsraum beschränkt sich **lediglich auf den direkten Nahbereich** der Falkebrache und fokussiert den Kreuzungsbereich Südwall / Schützenstraße. Überhaupt nicht berücksichtigt sind die Auswirkungen im Verlauf der angrenzten Straßen. Zusätzliche Parkbuchten für die Anwohner des Südwalls würden beispielsweise zu weiteren Störungen mit Auswirkungen auf die Immissionen führen. Die **Gehwegsituation** auf allen zuführenden Straßen, besonders am Südwall und der Savoyenstraße und damit verbunden der sichere Schulweg der Kinder ist überhaupt nicht beschrieben, zumal das LKW-Verkehrsaufkommen am Südwall durch das nächtliche Anlieferungsverbot gerade während des Schulwegs erhöht würde.
- Planbeispiele, wie Überlegungen die **Savoyenstraße zur Einbahnstraße** umzuwidmen würden zu einem verstärkten Verkehrsabschluss über benachbarte Straßen, wie südlich dem Südwall aber auch nordwestlich über den Gelängeweg und Wittekindstraße führen, was wiederum signifikante Auswirkungen auf die Gefährdung von Schul- und Kindergartenkindern und hinsichtlich weiterer Immissionen hat. Diese Auswirkungen werden weder im Rahmen des Verkehrsgutachtens noch im Immissionsgutachten berücksichtigt.

(6) Entwässerungsprognose

6.1 Die Hintergründe der Entwässerungsprognose sind nicht nur fehlerhaft und auf Basis völlig falscher Annahmen, sondern vor dem Hintergrund der ohnehin sehr risikoreichen Randbedingungen in Medebach gegenüber der Bevölkerung fahrlässig. Bereits ohne die zusätzliche Versiegelungsfläche an der Falkebrache zeigen allein drei Überflutungen in 2023, bei denen auch das Rathaus betroffen war, dass die Entwässerung der Stadt Medebach auf künftig zu erwartende Starkregenereignisse völlig unvorbereitet ist, was sich mit der zusätzlichen Versiegelung der höhergelegenen Falkebrache signifikant verschärfen würde. Betroffen sind nicht nur die tieferliegenden Gebiete um die Bachstraße sondern auch höhergelegene, weil die Kanalisation Rückstaus verursacht, die auch die höhergelegenen Gebiete umfasst.

6.2 In der Entwässerungsprognose werden falsche Annahmen getroffen.

- Angenommen werden hierbei beispielsweise bezüglich der zusätzlichen Versiegelung 112 Parkplätze, während die 38. Änderung des Flächennutzungsplans 140 Stellplätze ausweist, was bereits ein Unterschied von 25 % bedeutet.
- Es wird von einer Grünfläche von 2000 m² (20 % der Gesamtfläche) im Gutachten ausgegangen, die bereitgestellten Planzeichnungen der Architektin Köster-Saure aus 11/23 sowie die Grünordnungsplanung des Umweltberichtes weisen jedoch deutlich geringere Flächen für Grünbepflanzung (< 5 %) aus.
- In dem Gutachten wird von dem Erfordernis der Installation eines **Regenrückhaltebeckens mit einem Fassungsvermögen von 200 m³** berichtet, bei dem völlig unklar ist, wo es installiert werden soll. Dies wäre ggf. eine zusätzliche Versiegelung von natürlich gewachsenem Boden. Zudem würde, entgegen dem Gebot der konservativen Auslegungen von Regenrückhaltevorrichtungen, um die Bevölkerung vor Überflutungen zu schützen, das hier konfigurierte Regenrückhaltebecken bei einem Regen von 25 Litern pro m² bereits binnen einer Stunde überlaufen, da bei 10.000 m² 250.000 Liter abgeführt werden müssten.

Bei für das Sauerland realistische Unwetterlagen, wie beispielsweise im Ahrtal 2021 sind binnen 24 Stunden 200 Liter pro m² niedergegangen, was einer im Rahmen der zusätzlichen Versiegelungsfläche entstehenden Wassermenge von 2 Mio. Liter, also dem zehnfachen entsprechen würde.

6.3 Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungsfläche bei Starkregen- und Schmelzwasserereignissen auf Hochwasserrisiken werden in dem Gutachten gar nicht thematisiert.

Für alle Rückstauschäden durch eine mangelnde Entwässerung haften die Grundstückseigentümer selbst und werden durch die geplanten Maßnahmen einem extremen Risiko ausgesetzt. Vermeidbare Schäden an der öffentlichen Infrastruktur, wie dem Rathaus, würde der Steuerzahler zahlen, was sicherlich nicht im Sinne einer nachhaltigen kommunalen Führung ist. Erhöhte Risiken von potenziellen Personenschäden sind hier selbsterklärend.

(7) Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als Entwurf vor.

Auch wenn sich der Umweltbericht scheinbar umfangreich mit den potenziellen Auswirkungen einer Bebauung der Falkebrache auf die Schutzgüter beschäftigt weist er eklatante Mängel auf und ist als Abwägungsmaterial nicht verwendbar.

7.1 Beispielsweise wird die heutige Ausgangssituation im Punkt 3.1 bzgl. **Flora und Fauna** ohne fundierte Berücksichtigung heutiger auf der Brache angesiedelter schützenswerter Lebens-

formen nicht vollständig abgebildet. Durch eine einzelne Begehung kann die Repräsentativität einer Artenvielfalt, in einem wichtigen Thema, wie dem Artenschutz auch scheuer Tiere nicht sicher abgebildet werden. Zumal wird im Gutachten nicht ausgewiesen an welchem Tag, zu welcher Uhrzeit die Begehung im Juni 2023 stattfand bzw. welches Wetter (Niederschlag/Sonnenschein/Temperatur) vorherrschend war.

7.2 Unter Berücksichtigung besonderer artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich den **heutigen Bestand lebensraumspezifisch zu bilanzieren**, um überhaupt Schutzmaßnahmen ableiten zu können, was durch pauschale Maßnahmen nicht hinreichend erfüllt werden kann. In Anlage 1 des Umweltberichtes wird besonderer Fokus auf die artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung für Vögel und die Zwergfledermaus gelegt. Nun ist eine mehrjährig ruhig liegende Schotterfläche, wie die Falkebrache, ein nahezu perfektes Environment für unter Schutz stehende Arten, wie Zauneidechsen, Salamander und Haselmäusen. Aber auch lebensraumspezifische schützenswerte Arten der Flora, wie Ackerwildkräuter und Adonisröschen, die nährstoffarme Böden lieben, sind zu bilanzieren. Um den Schutz vor dem Aussterben bedrohter Arten zu gewährleisten, müssen die möglichen Lebensräume intensiv untersucht werden, um eine wirkliche Abwägung zwischen kommerziellen und naturschutzrechtlichen Interessen durchführen zu können.

7.3 Im Punkt 3.1.1.6 wird aufgeführt, dass für die Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut „Mensch“ ein Schallimmissionsgutachten in Auftrag gegeben wurde. Kein Hinweis hingegen erfolgt bzgl. der Bewertung anderer, durch das Planvorhaben resultierender, Immissionen. Es verwundert sehr, dass gerade aufgrund der Nähe des Vorhabens zu einer Hebammenpraxis, Grundschule und Kindergarten, aber selbstverständlich auch zu anderen an die Falkebrache angrenzenden Wohngrundstücken im Radius von mind. 500m (mit teils direkter Ausrichtung von Schlafräumen) die **verkehrsbedingte Luftschadstoffimmission** bei der Abwägung keine Beachtung findet. Beurteilungen bzgl. der Gefährdung von Anwohnern & schutzbedürftigen Babys/Kinder/Schwangere durch die Luftschadstoffkomponenten Stickoxide, Kohlenstoffverbindungen, Benzolen sowie **Feinstaub** sind unabdingbar.

Hingegen der gängigen Auffassung sind nicht die Stick- & Kohlendioxidemissionen von Diesel- bzw. Benzinmotoren das Hauptproblem, sondern Feinstaub. Es wird gemäß neuester Forschungsergebnisse für Erkrankungen des Herz-Kreislaufsystems, Asthma, Lungenkrebs, Diabetes und Unfruchtbarkeit verantwortlich gemacht, resultierend in einer Lebenszeitverkürzung von ca. 2,5 Jahren. Der teils lungengängige Feinstaub wird von allen Fahrzeugen, egal ob kraftstoff- oder elektrobetrieben, durch beispielsweise Abrieb von Kupplung, Motor, Bremsen, Reifen und der Straße produziert. Besonders die im Feinstaub enthaltenen Metalle

wie Eisen, Kupfer, Titan und Magnesium belasten aktuellen Studien gemäß die menschlichen Zellen stark. Besonders in Kreuzungsbereichen und in der Nähe von Parkplätzen, also dort wo oft gebremst wird, wurden die toxischen Stoffe wie Antimon, Barium und Kupfer gefunden. Antimon ist im Straßenstaub heute der am stärksten angereicherte Schadstoff. Besonders der sich beim Bremsvorgang bildende krebserregende Stoff Antimon-Trioxid ist sehr gefährlich. Leider sind noch viele Bremsbelege mit Antimonsulfid bezuschlagt.

Die Weltgesundheitsorganisation hat in Untersuchungen festgestellt, dass es keine Feinstaubkonzentration gibt, unterhalb derer eine schädigende Wirkung ausgeschlossen werden kann, sie gibt als Richtwert einen Jahresmittelwert in Höhe von $PM_{2,5}$ $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. PM_{10} $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an.

Aufgrund des Vorsorgegrundsatzes ist diese Untersuchung zur rechtssicheren Bauleitplanung bereits in einer frühen Planungsphase durchzuführen.

- 7.4 Auf Seite 13 unter dem Punkt 3.1.1.7 wird hinsichtlich der Grundwasserbeeinflussung aufgezeigt, dass die Fläche der Falkebrache keinen Einfluss auf Grundwasserleiter hätte und dass diese Erkenntnis aus der geologischen Karte NRW 1:100.000 abgeleitet wurde. Aufgrund des kleinräumigen geologischen Inventars im Rheinischen Schiefergebirge mit sehr heterogen verteilten Sedimenten aus Verwitterungsprodukten unterschiedlicher Korngrößen, können Bewertungen von möglichen Grundwasserbeeinflussungen ausschließlich in Form von Erkundungsbohrungen mit direkter Bestimmung von lokalen Korngrößenverteilungsmustern herangezogen werden. Hervorzuheben ist der grob gebrochene Abbruch, der auf der Fläche eingebaut wurde, der hervorragende Versickerungseigenschaften aufweist und dadurch selbstverständlich einen direkten Kontakt des Versickerungswassers zum darunterliegenden natürlich gewachsenen Boden besteht und in der Folge direkte Verbindungen zu Grundwasserleitern bestehen können.

Allein wegen dieser willkürlichen Annahmen kann unter dem Punkt 3.3 „Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ gar keine verlässliche Prognose der Unbedenklichkeit hinsichtlich der Themen Wasser und Mensch abgegeben werden.

- 7.5 Der Verfasser bezieht sich im Punkt 2.2 in den Randbedingungen auf den Bauzustand zum Zeitpunkt der industriellen Nutzung vor 40 Jahren (seit 1981 ist die Falke nicht mehr in Nutzung). Die baulichen Anlagen wurden vor mehr als 10 Jahren zurückgebaut. Zu Unrecht unberücksichtigt bleibt in der Einschätzung die zunehmende Bebauung im selben Zeitraum und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung zahlreicher Flächen im abfließenden Relief Gelängeweg und Schützenstraße.

Historische Randbedingungen werden in der Folge nur einseitig bewertet, was die Aussagekraft des Gutachtens stark einschränkt.

7.6 Unter den Punkten 3.4 „Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ und 3.5 „Zusammenfassung der Umwelterheblichkeit bei Umsetzung der Planung“ werden mögliche Maßnahmen erst gar nicht erwähnt obwohl

- der Entwässerungsbericht trotz falscher Datenbasis eindeutige Empfehlungen, wie die Notwendigkeit eines **Regenrückhaltebeckens** gibt.
- das Verkehrsgutachten Hinweise zur Notwendigkeit einer **Rechts-vor-Links-Regelung & Tempo 30-Zone** im Kreuzungsbereich, eventuell nötige Minderung der Straßenbreite auf 3,75 m gibt. Bzgl. eventueller Parkverbotszonen auf dem Südwall bzw. der Notwendigkeit einer Einbahnstraßenregelung für die Savoyenstraße wird nichts ausgeführt.

Zudem ist anzumerken, dass die Einhaltung von getroffenen Maßnahmen sehr schwierig durchzusetzen ist. So zeigen aktuelle Pressemitteilungen zur Verkehrsüberwachung, dass die durch die Stadt Medebach stattplanerisch gesetzten Tempolimits zu mehr als 75 % überschritten werden. Herr Bürgermeister Grosche verweist dabei darauf, dass das Thema der Polizei wäre.

7.7 Was in dem Umweltbericht grundsätzlich fehlt ist die **Bewertung des Untergrunds hinsichtlich Altlasten durch die frühere industrielle Nutzung** des Standorts. Nach BBodSchV ist die Fläche einer Textilfabrik selbstverständlich als Verdachtsfläche zu werten, da ein erhebliches Risiko für Bodenkontaminationen besteht. Besonders, da an diesem Standort seit 1897 produziert wurde und zu diesen Zeiten Umweltstandards bekanntermaßen keinerlei Rolle spielten. In Kombination mit dem Wassermobilitätsverhalten aufgrund des Reliefs können sich Schadstofffahnen über das gesamte Quartier Niederstraße erstrecken, was es zu überprüfen gilt. Statt den Untergrund zu untersuchen und gutachterlich im Rahmen von ausgewerteten Bohrprofilen und Umweltanalysen fundiert zu bewerten führt der Verfasser unter dem Punkt 2.3.2 „spezifisch gesetzliche Anforderungen im Planbereich“ eine reine nicht überprüfte Vermutung aus, was nichts mit einer gutachterlichen Bewertung gemein hat. Eine Bewertung des Untergrunds an der Falkebrache ist zwingend erforderlich.

(8) **Umweltbezogene Stellungnahme**

Die Abteilung „Bauaufsicht, Brandschutz und Wohnen der unteren staatlichen Verwaltungsbehörde „Der Landrat“ bescheinigt, dass das Gutachten der Lärmimmissionsverträglichkeit nachvollziehbar und plausibel erscheint. Auch hier wird der prognostizierte Beurteilungsspiegel der Immissionsgrenzwerte von Mischgebieten statt allgemeinen Wohngebieten herangezogen. Die weiteren, in Punkt (4) siehe oben, aufgeführten Mängel des Gutachtens werden nicht als solche wahrgenommen. Besonders ist anzumerken, dass auch die Behörde nicht die Auswirkungen der Geräuschimmission auf alle Anwohner, also auch die Anwohner der zuführenden Straßen, beachtet. Weiterhin bewertet die „Untere Naturschutzbehörde“ des Hochsauerlandkreises die Aussagen zum Artenschutz nur auf Basis der vorliegenden Daten. Ein Hinweis darauf, dass Aussagen bzgl. anderer artenschutzrelevanter Spezies für eine vollumfängliche Bewertung nötig wäre, wird nicht gegeben.

Die daraus abgeleitete Empfehlung, dass die vorgesehene Planung aus der Sicht des Immissions- und Artenschutzes realisierbar ist, fußt demnach auf fehlerhaften bzw. unvollständigem Abwägungsmaterial und ist zu verwerfen.

III.

Fazit

Wie aufgezeigt leidet der vorliegenden Entwurf an einer Vielzahl gravierender formeller und materieller Fehler. Ein Aufstellungsbeschluss wäre mithin nicht nur nichtig, sondern vorsätzlich.

Ein Normenkontrollverfahren wäre die ebenso zwingende Folge, wie die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen.

Mit freundlichen Grüßen



Ingo Frohberg
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht

Taylor Wessing · Benrather Straße 15 · 40213 Düsseldorf

Per E-Mail: post@medebach.de

Stadtverwaltung Medebach
Österstraße 1
59964 Medebach

Benrather Straße 15
40213 Düsseldorf
Postfach 10 53 61
40044 Düsseldorf

Tel. +49 211 8387-0
Fax +49 211 8387-100
duesseldorf@taylorwessing.com

Verzeichnis der Partner unter:
www.taylorwessing.com

Sekretariat +49 211 8387-263
s.scholten@taylorwessing.com

Rechtsanwälte

Dr. Roland Schmidt-Bleker
Sammy-Jo Scholten

Aktenzeichen

3009481/24
(sschod) Dok.-Nr.: 38571843

Datum

15. November 2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ der Hansestadt Medebach – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der REWE Markt GmbH, Zweigniederlassung Mitte, Raiffeisenstraße 5-9, 61191 Rosbach v.d.H, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch („**BauGB**“) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ (im Folgenden „**Bebauungsplan**“) Stellung zu nehmen. Es bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung.

Hierzu führen wir im Einzelnen aus:

I.

Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierungen

Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz Düsseldorf, AG Essen, PR 1530

IBAN DE44 2007 0000 0022 3388 00 BIC (Swift Code) DEUTDEHHXXX
Deutsche Bank AG
Steuer-Nr. 133/5949/1039 ID-Nr. DE 121196622

Amsterdam Beijing Berlin Bratislava Brunn Brüssel
Budapest Cambridge Dubai Dublin Düsseldorf Eindhoven
Frankfurt Hamburg Hongkong Kiew Klagenfurt London
München Paris Prag Shanghai Warschau Wien

Es fehlt für die textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1.2 und 1.1.5 bereits an der erforderlichen Normsetzungsgrundlage. Die in den Festsetzungen vorgesehenen Beschränkungen auf eine maximale Verkaufsfläche ist nicht von der Baunutzungsverordnung („BauNVO“) gedeckt, weil sie eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige Nutzungskontingentierung bewirken.

1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist.

Bei einer Kontingentierung von Verkaufs- oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie dies in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume“ in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO) der Fall ist, findet sich eine ausdrückliche Regelung. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 –; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 25.13 –; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –; OVG NRW, Urteil vom 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE –; Urteil vom 17.10.2007 – 10 A 3914/04 –, alle juris.

2. Gemessen an diesen Voraussetzungen fehlt es an der Rechtmäßigkeit der textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1.2 und 1.1.5.

Die Formulierungen

„[i]m Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind Lebensmittelmärkte/Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig“

und

„[d]en Hauptbetrieb ergänzende Betriebe wie eine Bäckerei mit Cafe sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig“

stellen gebietsbezogene und damit der BauNVO fremde Kontingentierungen dar.

Der Ausnahmefall, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist,

Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 –, juris.

liegt nicht vor, da – wie aus den textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1.2 und 1.1.5. selbst hervorgeht – in dem festgesetzten Sondergebiet „Lebensmittelmärkte/Vollsortimenter“ und „[d]en Hauptbetrieb ergänzende Betriebe“ und damit mehr als ein Betrieb zulässig sind.

Durch die Festsetzungen einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² für Lebensmittelmärkte und einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² für ergänzende Betriebe erfolgen somit unzulässige Nutzungskontingentierungen, denen es an einer Ermächtigungsgrundlage fehlt.

II.

Unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 enthält eine unzulässige Unterscheidung der Betriebsformen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Für eine Unterscheidung zwischen sog. Vollsortimentern, die nach der Festsetzung Ziffer 1.1.2 und nach der Begründung ausschließlich zulässig sein

sollen und Discountern fehlt es sowohl an der erforderlichen Rechtsgrundlage (hierzu siehe 1.), als auch an einer städtebaulichen Rechtfertigung (hierzu siehe 2.).

1. Der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.2 fehlt es auch hinsichtlich der Unterscheidung zwischen sog. Volls Sortimentern und Discountern an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

Der BauNVO ist eine Unterscheidung der Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben fremd. Der Ordnungsgeber hat hingegen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben unabhängig von der Betriebsform getroffen. Hierbei ist insbesondere die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu nennen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich an dessen Verkaufsfläche und die mit dem Betrieb verbundenen Auswirkungen knüpft. Diese können aus der Natur der Sache bei jedem Betrieb, jeder Einzelhandelskette und jeder Betriebsform verschieden ausfallen und sind nicht typisierbar.

Vgl. insgesamt: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.07.2006 – 3 S 1726/05 –, juris; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 153. EL Januar 2024, § 11 Rn. 51; Bundesrat, Drucksache 261/77, S. 36.

Dem Städtebaurecht ist eine Unterscheidung nach Branchen oder Betriebsformen also bereits von vornherein fremd.

Vgl. bereits: Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO – Bericht der Arbeitsgruppe vom 30.04.2002, ZfBR 2002, 598.

Damit scheidet § 11 Abs. 3 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines bestimmten Betriebstyps eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebietes aus. Der Begriff des „großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dient vielmehr dazu, unabhängig von betrieblichen Besonderheiten in typisierender Weise einen Betriebstyp bundesweit festzuschreiben, für den es die Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Vgl. hierzu grundlegend BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 V 10/04 –, juris Rn. 13.

Der Ordnungsgeber hat in der BauNVO Möglichkeiten zur differenzierenden Steuerung bestimmter Nutzungsarten geschaffen, vgl. bereits §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Diese

schaffen aber keine Grundlage zur (fein)differenzierten Steuerung von Betriebstypen wie „Vollsortimenter“ oder „Discounter“.

Weder ein „Discounter“ noch ein „Vollsortimenter“ sind durch die Bauleitplanung (fein)steuerbare, bestimmbare Anlagetypen. Eine objektive Abgrenzung der Betriebsformen – und damit Subsumtion unter diese – ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Die Betriebsformen haben sich zwischenzeitlich derart angeglichen, dass eine begriffliche Unterscheidung nicht mehr möglich ist. Es lassen sich keine abgrenzungsfähigen Merkmale mehr identifizieren, die hinreichend konkret die Betriebsform Vollsortimenter, die durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 zugelassen wird, von derjenigen des Discounters abgrenzen.

Vgl. zum Verlust der Unterscheidungskraft der Begriffe Kuschnerus/Bishopink/Wirth/Bishopink, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage 2018, Rn. 65.

Die Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben unterliegen einem stetigen Wandel. Sie sind daher variabel und nicht abschließend definierbar. Aufgrund der regelmäßigen Anpassung an aktuelle Trends und Marktstandards können Einzelhandelsbetriebe nicht anhand allgemein gültiger Kriterien dauerhaft voneinander abgegrenzt werden. Insbesondere finden sich vermehrt Misch- oder Hybridformen zwischen einzelnen Betriebsarten. Eine Unterscheidung beispielsweise anhand der Größe der Verkaufsfläche, der Preise der angebotenen Waren oder der Anzahl der angebotenen Artikel scheidet aus. Eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ kann somit nicht anhand bestimmbarer Kriterien herbeigeführt werden.

Nach dem Vorgesagten scheiden daher auch §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Zulässigkeit eines Betriebstyps aus.

2. Zudem fehlt es für die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 an einer hinreichenden städtebaulichen Rechtfertigung, §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB.
- 2.1 Für eine (fein)steuernde Zulassung von Nutzungsarten auf Grundlage der §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO fordert die BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“. Es müssen demnach Gründe bestehen, die Anlass für eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung geben.

BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, juris.

Unabhängig davon, auf welche Rechtsgrundlage die textliche Festsetzung Ziffer 1., die die ausschließliche Zulässigkeit von „Vollsortimentern“ im festgesetzten Sondergebiet festsetzt, (fälschlicherweise) stützt, bedarf jede bauleitplanerische Festsetzung eine städtebauliche Rechtfertigung.

Vgl. allgemein BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 – 4 A 1075/04 –, juris.

An die Rechtfertigung der betriebsformspezifischen Festsetzung eines „Vollsortimenters“ in einem Sondergebiet können allerdings keine anderen Anforderungen gestellt werden als an diejenige einer differenzierenden Feinsteuerung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Die Planrechtfertigung ist grundsätzlich dann gegeben, wenn der Bebauungsplan nach seinem Inhalt auf eine städtebauliche Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der Plangeberin als Mittel hierfür erforderlich ist.

OVG NRW, Urteil vom 21.09.2005 – 10 B 9/05.NE –, juris m. w. N.

Die konkrete Festsetzung ist demnach zur Zulassung eines bestimmten Betriebstyps in einem Sondergebiet städtebaulich dann zu rechtfertigen, wenn die alleinige Zulassung dieser Betriebsform als Mittel erforderlich ist.

- 2.2 Für das Vorliegen derartiger Gründe besteht hier keine Veranlassung. Weder sind solche aus den Planungsunterlagen ersichtlich, noch sind städtebauliche Gründe, die eine Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ rechtfertigen, überhaupt vorstellbar.

Keiner der allgemein anerkannten Rechtfertigungsgründe für die Steuerung von Einzelhandel ist zur Rechtfertigung der Unterscheidung von Vollsortimenter und Discounter geeignet. Dies gilt namentlich für das Freihalten von Flächen für andere Nutzungen (z.B. produzierendes Gewerbe), den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Stärkung zentraler

Versorgungsbereiche. Es ist kein städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, lediglich einen „Vollsortimenter“ im Sondergebiet zuzulassen, wie dies durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 und die entsprechenden Angaben in der Begründung des Bebauungsplans vorgesehen ist. Die notwendige Begründung, dass die Festsetzung eines bestimmten Betriebstyps – nämlich eines „Vollsortimenters“ oder eines „Discounters“ – zur Realisierung der planerischen Konzeption erforderlich ist, und andersherum die Festsetzung von „Lebensmitteleinzelhandelsmärkten“ nicht ausreicht, kann nicht angeführt werden. Damit kann die Festsetzung zugleich nicht gerechtfertigt werden.

Ebenso ist keine Erforderlichkeit der Zulassung nur einer bestimmten Betriebsform eines Einzelhandelsbetriebs ersichtlich, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Zielsetzung die bauleitplanerische Steuerung dahingehend erfordert, dass in dem Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandelsmärkte ausschließlich als Vollsortimenter zulässig sein sollen. Eine unzureichende Einzelhandelsausstattung in Medebach, dessen Vorliegen hier bereits bezweifelt wird, wird durch jede Betriebsform mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gleichermaßen verbessert. Nach der jüngsten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist zur Sicherstellung der „Grundversorgung“ einer Gemeinde die bauleitplanerische Realisierung eines Vollsortimenters nicht erforderlich. Diese kann ebenso durch einen Discounter sichergestellt werden. Eine Grundversorgung, die nur durch einen Vollsortimenter gedeckt werden kann, ist nicht vorstellbar.

So ausdrücklich VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.10.2022 – 3 S 3017/20 –, juris.

Die betriebsformspezifische Einordnung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs als „Discounter“ oder als „Vollsortimenter“ ist keine Kategorie des Städtebaurechts und damit von vornherein kein legitimes Ziel der Bauleitplanung.

Vgl. zustimmend: Bönker/*Bischopink*, BauNVO, 3. Auflage 2024, § 11 Rn. 175.

III.

Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot

Der Bebauungsplan ist in mehrfacher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam.

1. Ein Bebauungsplan muss als Rechtsnorm dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Entscheidend ist nur, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen.

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 13.06.2023 – 1 N 20.2761
– juris Rn. 16.

Das Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt sowohl für die textlichen, als auch für die zeichnerischen Festsetzungen. Die Planzeichnung muss hinreichend lesbar sein.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2387/17 –, juris
Rn. 41 und Urteil vom 13.02.2014 – 7 D 102/12.NE –, juris
Rn. 67.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt.

Bayerischer VGH, Urteil vom 23.06.2020 – 1 N 17.972 –, juris
Rn. 17.

2. Diesem Erfordernis wird der Bebauungsplan in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht. Zunächst lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht hinreichend bestimmen (hierzu siehe 2.1). Zudem ist die zulässige Betriebsform nicht eindeutig bestimmbar (hierzu siehe 2.2). Des Weiteren ist die Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhe nicht hinreichend bestimmt (hierzu siehe 2.3). Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 ist ebenfalls unbestimmt (hierzu siehe 2.4). Es fehlt außerdem an einer hinreichenden Bestimmtheit der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die zulässigen Sortimente der zugelassenen Lebensmitteleinzelhandelsmärkte (hierzu siehe 2.5). Zuletzt erfüllt der Bebauungsplan nicht die Vorgaben der Planzeichenverordnung und ist daher auch insofern unbestimmt (hierzu siehe 2.6).
- 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich durch die Planzeichnung und die übrigen Festsetzungen nicht hinreichend bestimmen.

2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss in räumlicher Hinsicht so bestimmt sein, dass die Übertragbarkeit jeder Festsetzung in die Örtlichkeit zweifelsfrei möglich ist (sog. „Parzellenschärfe“). Für jeden Punkt im betroffenen Bereich muss eindeutig erkennbar sein, ob er im Geltungsbereich liegt und welche Festsetzungen hier gelten. Hieraus ergeben sich Anforderungen sowohl an die Planunterlagen, als auch an Art und Form der Planzeichnung.

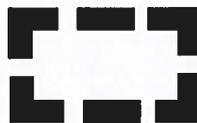
OVG Bautzen 28.09.1995 – 1 S 517/94 – NVwZ 1996, 1028, 1031.

Aufgrund der erforderlichen Bestimmtheit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muss die Planzeichnung maßstabsgetreu sein. Für die Planzeichnung darf kein zu kleiner Maßstab gewählt werden. Wird in der Planzeichnung, etwa für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine breite Linie eingezeichnet, muss erkennbar sein, welche Linienkante maßgeblich sein soll. Erfolgt bei einer Planzeichnung mit einem Maßstab von 1:2000 die Abgrenzung beispielsweise durch eine circa 0,8 cm breite Linie, dies entspricht 1,6 m in der Örtlichkeit, so ist dies zu unbestimmt, wenn die Abgrenzung nicht entlang von Flurstücksgrenzen verläuft.

Vgl. im Falle einer Satzung nach 34 Abs. 4 Sächsisches OVG, Urteil vom 04.10.2000 – 1 D 683/99 –, juris Rn. 43; Brügelmann/Gierke, BauGB, 129. EL Januar 2024, § 9 Rn. 128 ff.

2.1.2 Demzufolge ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung mit einer breiten unterbrochenen schwarzen Linie festgesetzt:



Diese Linie, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem nicht vom Bebauungsplan umfassten Bereich abgrenzen sollen, ist in der Planzeichnung so dargestellt, dass sie eine Breite von vier bis fünf Millimetern überdeckt. Sie erfasst damit nach dem angegebenen Maßstab von 1:1000 einen Grundstücksstreifen von vier bis fünf Meter Breite. Aufgrund der Stärke der den räumlichen Geltungsbereich umgrenzenden Linie von vier bis fünf Millimetern kann man mithin den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht

hinreichend genau feststellen. Durch die gewählte Gestaltung des nicht unmittelbaren Angrenzens der breiten schwarze unterbrochene Linie, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzen soll, an die Gebietsfestsetzung und die Festsetzung der Verkehrsfläche, bleibt des Weiteren unklar, welche der beiden Seiten der unterbrochenen Linie die Grenze des Geltungsbereichs bilden soll. Zwischen der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches und den übrigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans befindet sich ein Zwischenraum, bei welchem nicht ersichtlich ist, was ihm für eine Bedeutung zukommen soll. Mit dem Erfordernis hinreichender Bestimmtheit ist es jedenfalls nicht vereinbar, wenn dafür mehrere Möglichkeiten gleichermaßen in Betracht kommen (innerer oder äußerer Rand der breiten schwarzen unterbrochenen Linie oder freigelassener Zwischenraum). Aus der Legende zur Planzeichnung ist auch nicht ersichtlich, dass nach der Vorstellung des Plangebers jeweils eine bestimmte Außenkante einer solchen Linie für die Abgrenzung maßgeblich sein soll. Feste Grenzpunkte, die es ermöglichen würden, den Grenzverlauf zu bestimmen oder nachzumessen, lassen sich anhand der Planzeichnung nicht feststellen.

Vgl. für ähnlich gelagerte Fälle in denen Unbestimmtheit des Geltungsbereichs angenommen wurde OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 – OVG 2 S 10/22 –, juris Rn. 16 ff.; OVG NRW, Urteil vom 14.06.2019 – 7 A 2386/17 –, juris Rn. 43 ff.

2.2 Die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2 ist hinsichtlich der Beschränkung auf Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter und damit hinsichtlich der Beschreibung des Betriebstyps der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht eindeutig bestimmbar. Weder aus dem Bebauungsplan, noch aus der Begründung wird ersichtlich, was seitens der Plangeberin mit der dargestellten Unterscheidung der Einzelhandelsbetriebe gemeint ist (siehe zu der fehlenden Rechtsgrundlage sowie der fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung dieser Beschränkung bereits oben unter II.).

2.2.1 Die Art der Nutzung in einem Sondergebiet muss dargestellt und festgesetzt werden. In dem Bebauungsplan müssen konkrete Angaben zu der vorgesehenen Art der Nutzung festgesetzt werden. Nur so kann beurteilt werden, welche Nutzungen in dem Sondergebiet zulässig sind. Dementsprechend müssen diese Angaben bestimmt sein.

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO,
151. EL August 2023 § 11 Rn. 29 ff.

2.2.2 Diesem Maßstab genügt die textliche Festsetzung 1.1.2 hinsichtlich der Beschreibung und Beschränkung der Betriebstypen der Einzelhandelsbetriebe nicht.

Die Unterscheidung von Einzelhandelsbetrieben nach Discountern und Vollsortimentern ist, wie bereits aufgezeigt, sowohl der BauNVO als auch dem BauGB fremd. Um den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots zu genügen, müssen bei einer Unterscheidung der Betriebstypen von Einzelhandelsbetrieben diese hinreichend konkret voneinander abgegrenzt werden können. Nur so kann ein Vorhaben im Genehmigungsverfahren unter die jeweilige Art der baulichen Nutzung subsumiert werden.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Eine hinreichend präzise Abgrenzung zwischen den Betriebstypen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist mangels objektiv bestimmbarer Kriterien nicht möglich. Diese beiden Betriebstypen haben sich einander so weit angeglichen, dass eine hinreichend präzise Abgrenzung nicht möglich ist. Es können keine objektiven Kriterien festgelegt werden, anhand derer eine Abgrenzung zweifelsfrei erfolgen kann.

vgl. dazu: Kuschnerus/Bischopink/Wirth/Bischopink, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Rn. 65.

Als mögliche Abgrenzungskriterien kämen hier etwa die Art des Haupt- und Randsortiments, die Größe der Verkaufsfläche, das Bestehen von Sonder-Dienstleistungen (etwa Frischetteke), die Anzahl der angebotenen Artikel, die Flächenproduktivität oder der Preis der angebotenen Waren in Betracht. Keines dieser Kriterien kann allerdings eine Unterscheidungsfähigkeit zwischen „Vollsortimenter“ und „Discounter“ herbeiführen.

Sowohl Vollsortimenter als auch Discounter führen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nahversorgungsrelevante Sortimente. Eine Unterscheidung anhand des Hauptsortimentes scheidet somit aus. Eine Differenzierung anhand des Randsortimentes ist schon deswegen nicht möglich, weil das Randsortiment kein einen Anlagentyp charakterisierendes Merkmal darstellt. Denn der Charakter eines Einzelhandelsbetriebs wird durch das Hauptsortiment bestimmt.

Auch eine Unterscheidung nach der Verkaufsflächengröße ist nicht möglich. Discounter und Vollsortimenter haben sich hinsichtlich der Verkaufsflächengröße einander soweit

angegeben, dass eine Differenzierung anhand dieses Merkmals nicht möglich ist. Gleiches gilt wiederum für die Artikelanzahl.

Hinsichtlich der Sonder-Dienstleistungen, wie etwa Frischetheken, ist festzustellen, dass zahlreiche, typischerweise als Vollsortimenter definierte Einzelhandelsbetriebe, die üblicherweise über solche Sonder-Dienstleistungen verfügten, heute längst nicht mehr in allen Filialen derartige Leistungen aufweisen. Damit scheidet auch dieses Merkmal als Unterscheidungskriterium aus.

Die Flächenproduktivität unterscheidet sich zwar zum Teil erheblich zwischen den einzelnen Betreibern, jedoch nicht grundsätzlich zwischen den jeweiligen Betriebsarten Vollsortimenter oder Discounter, sodass auch dieses Kriterium nicht für eine Unterscheidung von „Vollsortimentern“ und „Discountern“ in Frage kommt.

Zuletzt kommt auch eine Unterscheidung einzelner Betriebstypen anhand des Preises der angebotenen Produkte nicht in Betracht. Auch in dieser Hinsicht ist im Laufe der Zeit eine Anpassung in der Weise erfolgt, dass sowohl Discounter als auch Vollsortimenter über günstige Produkte/Eigenmarken, als auch über hochpreisige Artikel verfügen.

Weitere objektiv bestimmbare Abgrenzungsmerkmale sind nicht ersichtlich. In der Begründung des Bebauungsplans findet sich ebenfalls keine nähere Konkretisierung, die nach dem Vorgesagten allerdings auch nicht vorstellbar ist.

Eine objektive Abgrenzung zwischen Vollsortimentern und Discountern untereinander und zu anderen in Betracht kommenden Anlagentypen derselben Nutzungsart ist daher nicht möglich. Die in einem Sondergebiet zulässigen Betriebstypen können somit nicht hinreichend konkret festgelegt werden. Eine willkürfreie Handhabung im Baugenehmigungsverfahren ist nicht gewährleistet – die Genehmigungsbehörde kann nicht abschließend feststellen, welchem Betriebstyp das zur Genehmigung gestellte Vorhaben zugeordnet werden muss. Dies gilt vor allem, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Mithin ist die textliche Festsetzung 1.1.2 hinsichtlich der Unterscheidung zwischen „Vollsortimentern“ und „Discountern“ nicht hinreichend bestimmt.

- 2.3 Des Weiteren ist die Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhe nicht hinreichend bestimmt.

2.3.1 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan ist die Bestimmung des unteren und oberen Bezugspunktes unerlässlich, § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung muss für den Anwender der Norm klar und unmissverständlich herzuleiten sein. Sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu unbestimmt, führt dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023,
BauNVO § 18 Rn. 2 m. w. N.

2.3.2 Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung Ziffer 1.3.1 nicht gerecht, da sie den oberen Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe überhaupt nicht bestimmt. Auch der untere Bezugspunkt ist unter anderem aufgrund unterschiedlicher Angaben nicht hinreichend bestimmt.

2.3.2.1 Der obere Bezugspunkt wird in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.1 für die maximale Gebäudehöhe nicht bestimmt. Es bedarf allerdings einer Festlegung, an welcher Stelle der baulichen Anlage die Höhe zu messen ist. Die Messung an dem unteren Bezugspunkt reicht nicht aus.

Vgl. hierzu Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 5. Auflage 2024, BauNVO § 18 Rn. 3; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauGB, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 18 Rn. 4.

Ohne eine nähere Bestimmung des Bezugspunktes ist die Höhenfestsetzung im vorliegenden Fall daher unbestimmt. Es ist nicht bestimmt, bis zu welchem Teil der baulichen Anlage für die maximale Gebäudehöhe gemessen werden soll, welcher Punkt demnach für die maximale Höhe der baulichen Anlage entscheidend sein soll.

2.3.2.2 Auch der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist nicht hinreichend bestimmt.

Satz 2 und 3 der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.1 lauten wörtlich:

„Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe liegt bei 402,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe

baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes.“

Aufgrund der Angabe von zwei verschiedenen unteren Bezugspunkten wird nicht ersichtlich, welcher untere Bezugspunkt nun maßgeblich ist, um die maximal zulässige Gebäudehöhe zu bestimmen. Bereits hieraus ergibt sich die Unbestimmtheit des unteren Bezugspunktes und damit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Des Weiteren stellt die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss des Gebäudes keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt dar.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die Festsetzung von Bezugspunkten, die sich auf eine erst noch zu schaffende Geländehöhe beziehen und die aus dem vorhandenen Gelände nicht eindeutig bestimmt sind, eignet sich ohne Angabe der Höhenlage im Plan, die die Parameter für die Berechnung eindeutig festlegt, nicht als Bezugspunkt. In diesem Fall muss bereits im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung getroffen werden. Bleibt der Bezugspunkt variabel, weil der Bauherr die künftige Geländehöhe erst noch schaffen muss, ist der Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 151. EL August 2023, § 18 Rn. 2a-3; Fickert/Fieser/Schimpfermann/Stühler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 18 Rn. 3.

Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht gerecht. In Satz 3 wird als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes bestimmt. Für die Oberkante fehlt es an einem Referenzpunkt. Der Bezugspunkt, der sich auf eine erst noch zu schaffende Geländehöhe bezieht und diese aus dem vorhandenen Gelände nicht eindeutig bestimmt ist, ist als Bezugspunkt ungeeignet.

So ausdrücklich VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14.11.2023 – 5 S 3639/21 juris Rn. 63.

Der fertige Erdgeschossfußboden ist jedenfalls erst noch zu schaffen und damit kein ausreichend bestimmter unterer Bezugspunkt. Die Höhe des fertigen Fußbodens variiert je nach

Ausstattung. Erst im Rahmen des Innenausbaus, der durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, entscheidet sich, welcher Erdgeschossfußboden verlegt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht bestimmt werden. Damit die Oberkante des Fertigfußbodens einen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt darstellen kann, müsste der Fertigfußboden mithin seinerseits in der Höhe festgelegt werden.

- 2.4 Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 ist ebenfalls unbestimmt und verstößt mithin gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot.

Die Festsetzung lautet wörtlich:

„Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken.“

Die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.3 eröffnet insoweit einen Wertungsspielraum, als das nicht ersichtlich ist, was unter „gestalterisch bedeutsame[n] Bauglieder[n]“ zu verstehen ist. Auch in der Begründetheit des Bebauungsplans findet sich keine nähere Konkretisierung. Die Festsetzung eröffnet damit einen Wertungsspielraum, der ohne eine weitere Konkretisierung offenlässt, welche Bauglieder durch Anlagen der Außenwerbung überdeckt werden dürfen und welche nicht.

Vgl. in einem ähnlichen Zusammenhang für die Unbestimmtheit von Festsetzungen der Farbgebung von baulichen Anlagen VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17 –, juris Rn. 213.

- 2.5 Zudem werden hinsichtlich der zulässigen Sortimente der Lebensmittelmärkte im Rahmen der textlichen Festsetzungen Ziffer 1.1.3 und 1.1.4 unterschiedliche Begrifflichkeiten verwendet. Dies führt zu einer Unbestimmtheit der genannten Festsetzungen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.3 werden die zulässigen Sortimente festgesetzt. Es werden die aufgelisteten „nahversorgungsrelevante[n] Kern- und Randsortimente“ als zulässige Sortimente für die Lebensmittelmärkte bestimmt, die sich in der Sortimentsliste für die Hansestadt Medebach befinden. Diese Sortimentsliste befindet sich innerhalb des

Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Medebach und ist im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt worden. Im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.4 wird wiederum der Umfang für „zentrenrelevante[r] Randsortimente“ festgesetzt. Zudem wird „nicht zentrenrelevante[n]“ Sortimenten die Zulässigkeit versagt.

Für die Regelungen der Sortimente nach der textlichen Festsetzung 1.1.4 fehlt es an einer näheren Konkretisierung, was unter diesen Sortimenten zu verstehen ist. Eine Konkretisierung erfolgt hingegen im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.3 lediglich für Nahversorgungsrelevante Kern- und Randsortimente. Diese sind nicht gleichbedeutend mit zentrenrelevanten Sortimenten. Bereits aufgrund der fehlenden Konkretisierung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.3 ist diese nicht hinreichend bestimmt.

Zudem führt die Verwendung von unterschiedlichen Begrifflichkeiten zu der Frage, ob sich die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.4 auf die Ziffer 1.1.3 bezieht oder eben nicht. Gibt es im Rahmen der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Beschränkung des Randsortimentes, sondern nur im Rahmen der zentrenrelevanten Randsortimente? Dieses Unverständnis der genannten Festsetzungen kann ebenfalls nicht aufgelöst werden. Es führt daher zur Unbestimmtheit der genannten Festsetzungen. Eine fehlende Begrenzung der zulässigen nahversorgungsrelevanten Randsortimente hätte zudem auch Auswirkungen auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung und dessen Nachweis im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung.

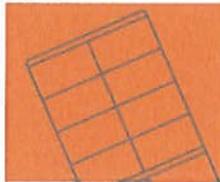
2.6 Zuletzt genügt die Planzeichnung nicht den Voraussetzungen der Planzeichenverordnung („PlanZV“). Der Bebauungsplan verstößt gegen § 2 Abs. 4 PlanZV, da die Legende zu den Planzeichen die verwendeten Planzeichen nicht vollumfänglich erläutert. Der Bebauungsplan ist daher auch insoweit unbestimmt.

2.6.1 Nach § 2 Abs. 4 PlanZV sollen die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen in diesem Bebauungsplan erklärt werden. Die Notwendigkeit der Erklärung ist die Folge der Verwendung von Planzeichen, die nicht ohne weiteres in ihrem Aussagegehalt von einem Betrachter des Bebauungsplans erkannt werden können. Jedermann soll aber die Bedeutung der Planzeichen und damit die Planaussage in ihrem Erklärungsgehalt dem Bebauungsplan selbst entnehmen können. Die Erklärung soll nach § 2 Abs. 4 PlanZV im Bebauungsplan selbst abgegeben werden, um ihm die gebotene inhaltliche Klarheit und Bestimmtheit zu verleihen.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Bielenberg/
Stock, PlanZV, 150. EL Mai 2023, § 2 Rn. 15.

2.6.2 Diesem Maßstab genügt die Planurkunde des Bebauungsplanes nicht.

Folgendes Zeichen wird in der Planzeichnung verwendet, in der Planurkunde aber nicht erläutert:



Aus der Planurkunde wird nicht ersichtlich, was diese grauen Rechtecke bedeuten. Der Bebauungsplan verstößt daher gegen § 2 Abs. 4 PlanZV. Auch aus den sonstigen Umständen wird nicht ersichtlich, was mit dieser zeichnerischen Festsetzung geregelt werden soll. Der Bebauungsplan genügt aufgrund dessen auch nicht dem verfassungsrechtlich verankerten Bestimmtheitsgebot.

IV.

Unzureichende Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das sich aus § 2 Abs. 3 BauGB ergebende Ermittlungsgebot, da eine Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nur unzureichend stattgefunden hat. Hieraus resultiert zudem ein Abwägungsfehler, § 1 Abs. 7 BauGB. Dieser führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m.
w. N.

Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehlein-schätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295
– juris Rn. 23.

Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-)Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind zentrale Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu berücksichtigen. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.

Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –,
juris Rn. 52.

Ein geeignetes Mittel, um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 –, juris Rn. 14;
Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –, juris Rn. 7.

Stützt sich – wie hier – die planende Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse eines solchen Gutachtens, entspricht sie nur dann dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot gemäß § 2 Abs. 3 BauGB, wenn das Gutachten selbst in Bezug auf die abwägungsrelevanten Ermittlungen und Bewertungen aussagekräftig ist, also den Anforderungen an eine Prognose genügt, um dem Gemeinderat eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen geben zu können. Ein Gutachten vermag die Prognose der planenden Gemeinde dann nicht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu tragen, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht schlüssig ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Prognoseergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 83 m. w. N.

2. Gemessen daran liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB vor. Die Stadt Medebach hat die abwägungserheblichen Belange nur unzureichend ermittelt, da sie keine ausreichende gutachterliche Untersuchung durchgeführt hat. Insbesondere werden durch das Vorhaben zu erwartende Kaufkraftabflüsse aus zentralen Versorgungsbereichen nicht vollumfänglich untersucht. Die widerstreitenden Belange konnten und können daher nur unzureichend abgewogen werden.

Die seitens der Stadt Medebach eingeholte „Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für eine geplante Lebensmittelmarkt-Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Medebach“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Mai 2024) (im Folgenden „Verträglichkeitsuntersuchung“) ist nur unzureichend erfolgt. Sie ist methodisch nicht korrekt durchgeführt worden. Es wird von einem Szenario ausgegangen, welches nicht dem nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen „Worstcase-Szenario“ entspricht.

Für den Lebensmittelmarkt wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse eine Flächenproduktivität von 5.200 Euro/m² bei einer Verkaufsfläche von 1.700 m² zugrunde gelegt. Der Untersuchung wurden somit nur unzureichende Werte zugrunde gelegt. Die erforderliche Untersuchung des „Worstcase-Szenario“ im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes hätte es erfordert, von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszugehen, der die höchste Flächenproduktivität aufweist. Dies ist nach dem Retail Real Estate Report 2023/2024 Lidl mit einer Flächenproduktivität von 9.530 Euro/m². Dieser Wert hätte der

Auswirkungsanalyse zu dem Angebotsbebauungsplan für eine hinreichende Betrachtung des „Worstcase-Szenarios“ zugrunde gelegt werden müssen. Selbst wenn man eine Unterscheidung nach Vollsortimentern und Discountern fälschlicherweise zuließe und hier lediglich Vollsortimenter für zulässig erachtet, hätte hier für die erforderliche Betrachtung des „Worstcase-Szenario“ eine Flächenproduktivität von 6.100 Euro/m² (Kaufland) zugrunde gelegt werden müssen.

Bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität von 5.200 Euro/m² im Verhältnis zu der maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² wäre ein Lebensmittelmarkt des Betreibers Kaufland mit einer Verkaufsfläche von lediglich circa 1.450 m² zulässig. Bei einer Ansiedlung eines Lidl-Marktes wäre nur eine Verkaufsfläche von circa 930 m² zulässig. Der Bebauungsplan und vor allem der dahinterstehende Wille der Gemeinde ist unter Zugrundelegung der Daten der Auswirkungsanalyse mithin nicht umsetzbar. Durch die Auswirkungsanalyse wird somit auch nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt, mithin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Es ist zumindest zweifelhaft, ob der Bebauungsplan dem Beeinträchtungsverbot aus dem Ziel 6.5-3 Landesentwicklungsplan NRW bei Untersuchung des tatsächlichen „Worst-case“ Szenarios, also bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes des Betreibers Lidl mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² entspricht. Dies gilt insbesondere mit einer darauffolgenden Erhöhung der Umsatzumverteilungsquoten für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hallenberg sowie der Stadt Winterberg und für das Nahversorgungszentrum der Stadt Willingen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Plangeberin des Umfangs des Angebotsbebauungsplanes nicht bewusst ist. Bei der Planung ist hierbei nicht lediglich von dem Projekt auszugehen, welches den Anlass für die Planung gegeben hat. Es ist vielmehr umfangreich zu prüfen und zu bewerten, welche Ansiedlungen möglich sind und wie sich diese auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte auswirken. Dies wäre bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Planung eines konkreten Vorhabens ermöglicht nicht der Fall.

V.

Fehlendes Rückhaltebecken

Der streitgegenständliche Bebauungsplan leidet zudem in rechtserheblicher Weise (§§ 214, 215 BauGB) an einem Abwägungsfehler, weil keine hinreichende Konfliktlösung hinsichtlich der Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt.

1. Das Abwägungsgebot verpflichtet die Gemeinde, wie zuvor näher ausgeführt, die für die Planung bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie sie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, § 55 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz („WHG“). Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den sachgerechten Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 Buchst. e BauGB sowie an den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.

BVerwG, Urteil vom 21.3.2002 – 4 CN 14.00 –, juris Rn. 13;
Bayerischer VGH, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422 –,
juris Rn. 31.

Einer Bauleitplanung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

2. Diesem Maßstab wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung nicht gerecht.

Weil vorliegend die Niederschlagswasserbeseitigung nicht völlig unproblematisch ist, ist die Stadt Medebach aufgrund des Abwägungsgebots gehalten, diesbezüglich bestehende Konflikte einer hinreichenden Konfliktlösung zuzuführen.

Nach der Entwässerungsprognose für die Stadt Medebach des Ingenieurbüros Turk vom 01.03.2024 (im Folgenden „Entwässerungsprognose“) ist für die vorgesehene Planung ein Rückhaltebecken zum Schutz vor einer Überschwemmung von Niederschlagswasser erforderlich, da die Einleitung des Niederschlagswasser in den städtischen Kanal im Prozessionsweg begrenzt ist. Aufgrund der hohen Versiegelung durch das Planvorhaben müssen

hierfür nach der Entwässerungsprognose seitens der Stadt Medebach Rückhaltebecken vorgesehen werden. Die Stadt Medebach geht vorliegend selbst davon aus, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nicht völlig unproblematisch ist und verweist in ihrer Begründung zum Bebauungsplan daher auf die eingeholte Entwässerungsprognose und auf das erforderliche Regenrückhaltevolumen auf dem Baugrundstück. Zudem wird im Rahmen der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise in dem Bebauungsplan auf die einzuhaltende Vorschrift des § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG hingewiesen.

In der Rechtsprechung ist geklärt, dass jeder Bebauungsplan zur Vermeidung eines Abwägungsfehlers grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.

BVerwG, Urteil vom 5.5.2015 – 4 CN 4.14 –, juris Rn. 14
m.w.N.

Ergeben sich mithin Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung, zum Beispiel weil – wie hier – eine Bodenversickerung nicht in Betracht kommt und eine Einleitung in einen städtischen Kanal – wie hier laut der Begründung des Bebauungsplans und der Entwässerungsprognose – begrenzt ist, verlangt das Gebot der Konfliktbewältigung für den Fall, dass das Problem im Wege einer auf die Kapazitäten des vorhandenen Abwasserkanals abzustimmende Rückhalteeinrichtung gelöst werden soll, dass eine solche grundsätzlich selbst Gegenstand einer Regelung/Festsetzung im Bebauungsplan wird

BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 – 4 CN 14.00 –, juris; OVG
NRW, Beschluss vom 01.12.2021 – 2 B 343/21.NE –, juris
Rn. 36 ff.

Im Bebauungsplan finden sich allerdings keinerlei Festsetzungen zur Niederschlagsabwasserbeseitigung. Es werden im Rahmen der Planzeichnung lediglich Flächen für Bäume, Gebäude und Stellplätze vorgesehen. Das nach der Entwässerungsprognose erforderliche Rückhaltebecken kann mithin auf der Grundlage des Bebauungsplans nicht errichtet werden. Aus der Begründung ergibt sich vielmehr, dass die Stadt Medebach die Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung bewusst gerade nicht abschließend im Bebauungsplan selbst regeln wollte, sondern diese auf die nachfolgende Planungsebene verlagern will.

Ein solcher Konflikttransfer als Ausdruck der sogenannten planerischen Zurückhaltung ist allerdings nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde sicher davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden.

BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 - 4 CN 14.00 -, juris Rn. 16;
OVG NRW, Urteil vom 18.01.2019 – 7 D 12/18.NE –, juris
Rn. 23 m.w.N.; Bayerische VGH, Beschluss vom 13.04.2018
– 9 NE 17.1222 –, juris Rn. 25.

Gemessen hieran ist vorliegend im Spannungsfeld zwischen planerischer Konfliktbewältigung und planerischer Zurückhaltung eine Verletzung des Abwägungsgebots festzustellen. Daran, dass die Stadt Medebach selbst davon ausgegangen ist, dass die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht völlig unproblematisch ist und dass sie in der Planbegründung die Begrenzung der Einleitung in den städtischen Kanal erkannt hat, zeigt sich, dass tatsächlich ein Regelungsbedarf bestand, um für die Allgemeinheit, für die Grundstücke im Plangebiet sowie für die dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Grundstücke eine ordnungsgemäße und gefahrlose Niederschlagswasserbeseitigung über rechtzeitig fertig gestellte, nutzungsreife Entwässerungsanlagen zu gewährleisten. Allein die Thematisierung der Begründung des Bebauungsplans und der Hinweis in dem Bebauungsplan auf § 55 Abs. 2 WHG vermag hingegen keine hinreichende Kompensation zu schaffen. Die Begründung zum Bebauungsplan kann zur Konfliktlösung grundsätzlich gebotene Festsetzungen im Bebauungsplan selbst nicht ersetzen, sie stellt lediglich eine Auslegungshilfe für die getroffenen Festsetzungen dar. Gleiches gilt aufgrund der fehlenden Regelungswirkung auf für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen des Bebauungsplans. Es fehlt mithin an einer verbindlichen Sicherung in Bezug auf die notwendigen Maßnahmen für die erforderliche Entwässerung und deren Umsetzung. Die gefahrfreie Ableitung des Niederschlags-/Oberflächenwassers im Plangebiet ist nicht hinreichend gesichert.

Vgl. zu alledem in einem ähnlichen Fall Bayerischer VGH, Urteil vom 15.03.2022 – 15 N 21.1422 –, juris.

VI.

Unzureichende Berücksichtigung der verkehrlichen Belange

Des Weiteren fehlt es an einer ausreichenden Berücksichtigung der verkehrlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplans. Auch aufgrund dessen leidet der Bebauungsplan in rechtserheblicher Weise (§§ 214, 215 BauGB) an einem Abwägungsfehler, weil keine hinreichende Konfliktlösung hinsichtlich der verkehrlichen Belange erfolgt.

Der Bebauungsplan verweist in seiner Begründung zutreffend auf die Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten EDEKA-Marktes an das öffentliche Straßennetz von Prof. Norbert Fischer-Schlemm vom 10.01.2024. In dieser wird auf die Lage des Plangebiets im Umfeld der Grundschule Medebach hingewiesen und untersucht, ob und welche Möglichkeiten zur Verbesserung der Schülerverkehre denkbar sind. Es werden in der Untersuchung Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerquerung unterbreitet. Auch auf diese wird im Rahmen der Begründung verwiesen. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan aber ausdrücklich nicht. Ob die vorgeschlagenen Maßnahmen auf andere Weise durchgeführt werden, wird nicht angegeben. Es findet demnach auch kein Konflikttransfer auf die nachfolgende Planungsebene statt, sofern man einen solchen überhaupt für zulässig erachtet, was hier erheblich bezweifelt wird. Eine erforderliche Konfliktlösung findet damit auch hinsichtlich des Schülerverkehrs nicht statt.

VII.

Unzureichende schalltechnische Untersuchung

Die Geräuschimmissionsprognose für den Neubau eines EDEKA-Marktes Prozessionsweg in 59964 Medebach der GSA Ziegelmeier GmbH vom 11. Januar 2024 (im Folgenden „**Geräuschimmissionsprognose**“) ist unzureichend und fehlerhaft. Der Bebauungsplan leidet daher an einem weiteren nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB und genügt damit auch nicht den an eine ordnungsgemäße Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu stellenden Anforderungen.

1. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Dieses als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbstständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden

Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die für die konkrete Planungsentscheidung bedeutsamen Belange müssen in einem ordnungsgemäßen Verfahren ermittelt und bewertet werden, bevor sie gemäß § 1 Abs. 7 BauGB rechtmäßig abgewogen werden können.

Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 2 Rn. 5 m.w.N.

Das notwendige Abwägungsmaterial umfasst dabei solche Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 -, juris Rn. 29.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Alt. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Lärmschutzbelange sind grundsätzlich dann in die Planung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt. Soweit nicht von vornherein ersichtlich ist, dass es zu keinem abwägungsrelevanten Lärmzuwachs kommen kann, treffen die planende Gemeinde daher im Vorfeld der eigentlichen Abwägung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB entsprechende Ermittlungspflichten. Nur sobald die Gemeindevertretung klare Vorstellungen von den immissionschutzrechtlichen Auswirkungen ihrer Planung hat, kann sie abschätzen, ob die Schwelle der Abwägungsrelevanz erreicht ist und mit welchem Gewicht eine zu prognostizierende Belastung in die Abwägung einzustellen ist. Verfügt sie insoweit nicht selbst über eine zuverlässige Datenbasis, muss sie sich die erforderlichen Kenntnisse anderweitig verschaffen. Hierfür ist die Einholung eines Immissionsgutachtens ein geeignetes Mittel.

BVerwG, Beschluss vom 06.03.2013 - 4 B N 39.12 -, juris Rn. 6; Hessischer VGH, Beschluss vom 4. August 2022 - 3 B 701/22.N -, juris Rn. 35 f.

2. Die Gemeinde hat die Lärmschutzbelange durch die Einholung der Geräuschemissionsprognose nur unzureichend ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB). Diese stellt daher keine ausreichende Abwägungsgrundlage dar.

Es bestehen erhebliche Zweifel hinsichtlich der Qualifizierung der angrenzenden Gebiete als Mischgebiete und der daraus resultierenden angesetzten Richtwerte der Technischen

Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Gleiches gilt für die zugrunde gelegten Fahrbewegungen pro Stunde, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden.

VIII.

Fehlende städtebauliche Rechtfertigung

Die in der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2.1 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans nur unzureichend städtebaulich begründet und ist daher weder städtebaulich gerechtfertigt, noch abwägungsfehlerfrei.

1. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hiervon können nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies kann sowohl nach oben, als auch nach unten geschehen. Es können demnach im Bebauungsplan – wie hier – Abweichungen von der Obergrenze und der Kappungsgrenze vorgesehen werden.

Die Abweichung muss für den Vollzug im Genehmigungsverfahren ausreichend bestimmt (bestimmbar) sein. Dies gilt auch im Hinblick auf die Grundstücke, für die die jeweiligen Regelungen gelten sollen. Zur eindeutigen Bestimmtheit des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich der abweichenden Bestimmungen daher festzusetzen.

Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung, § 9 Abs. 1 BauGB. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die Gründe für eine abweichende Regelung müssen umso gewichtiger sein, je weiter von der Grundregel des § 19 Abs. 4 BauNVO abgewichen werden soll.

Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, das heißt, es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Hierdurch wird dem Willen des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 19

BauNVO einen Beitrag zur Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB leisten wollte, Rechnung getragen. Eine pauschale Erweiterung würde gegen diesen mit der Vorschrift verfolgten Schutzzweck verstoßen, so dass lediglich eine maßvolle Modifizierung der Ober- und Kappungsgrenze in Betracht kommt.

Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 18.08.2010 – 3 K 30/04 –, juris Rn. 52 m. w. N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 150. EL Mai 2023, § 19 Rn. 21; König/Roeser/Stock/Petz, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 28; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19 Rn. 26 f.

2. Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung Ziffer 1.2.1 und die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes nicht gerecht.

Die Festsetzung Ziffer 2 lautet wörtlich:

„Im Sondergebiet (SO-LEH) darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Begründet wird diese Festsetzung lediglich mit der intensiven Flächennutzung im innerstädtischen Bereich.

Durch die Festsetzung erfolgt somit eine pauschale Erweiterung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Zudem wird die Festsetzung lediglich pauschal mit der intensiven Flächennutzung im innerstädtischen Bereich begründet. Warum das Vorhaben eine derartige Größe haben muss, die wiederum eine entsprechend hohe Stellplatzpflicht auslöst, wird nicht dargelegt. Es wird nicht begründet, warum eine derart hohe Versiegelung der Grundstücksfläche erforderlich ist. Gerade aufgrund der pauschalen Erweiterung der Kappungsgrenze hätte es – soweit man eine derartige Erweiterung überhaupt für zulässig hält – einer vertieften städtebaulichen Begründung bedürft. Eine derartige Vorgehensweise widerspricht dem Regelungszweck des § 19 Abs. 4 BauNVO, der gerade eine fortschreitende Versiegelung von Flächen verhindern möchte.

IX.

Verstoß gegen § 16 Abs. 6 BauNVO

Die textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2, die eine Ausnahmeregelung zu der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe vorsieht, verstößt gegen die Voraussetzungen des § 16 Abs. 6 BauNVO. Sie wird der Struktur dieser Vorschrift nicht gerecht.

1. § 16 Abs. 6 BauNVO räumt der Bauaufsichtsbehörde lediglich die Befugnis ein, im Wege einer Ermessensentscheidung eine Ausnahme zuzulassen und nicht bereits im Bebauungsplan die Ausnahme bindend vorzugeben. Aus dem Wortlaut der entsprechenden Festsetzung muss sich mithin ergeben, dass es sich um eine Ermessensvorschrift handelt.

Bayerischer VGH, Beschluss vom 28.05.1993 – 1 N 91.1577 –, juris Rn. 29; Bönker/Bischopink/Schilder, Baunutzungsverordnung, 3. Auflage 2024, BauNVO § 16 Rn. 45, beck-online.

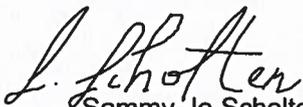
2. Diesen Anforderungen wird die textliche Festsetzung Ziffer 1.3.2 nicht gerecht. Sie bestimmt vielmehr, dass „innerhalb des Sondergebiets [...] die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten [...] um maximal 2,0 m überschritten **werden [darf]**.“ Es handelt sich mithin nicht, wie es der Struktur des § 16 Abs. 6 BauNVO entsprechen würde, um eine Ermessensvorschrift. Die Ausnahme wird in dem Bebauungsplan vielmehr bindend vorgegeben. Dies läuft der Struktur des § 16 Abs. 6 BauNVO zuwider.

X.

Ergebnis

Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen


Sammy-Jo Scholten
Rechtsanwältin