

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

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

-Offenlage-

1. Bisherige Verfahrensschritte

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 25.01.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ in Medebach einzuleiten (Änderungsbeschluss).

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2024 bis 22.04.2024.

2. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ und räumlicher Geltungsbereich

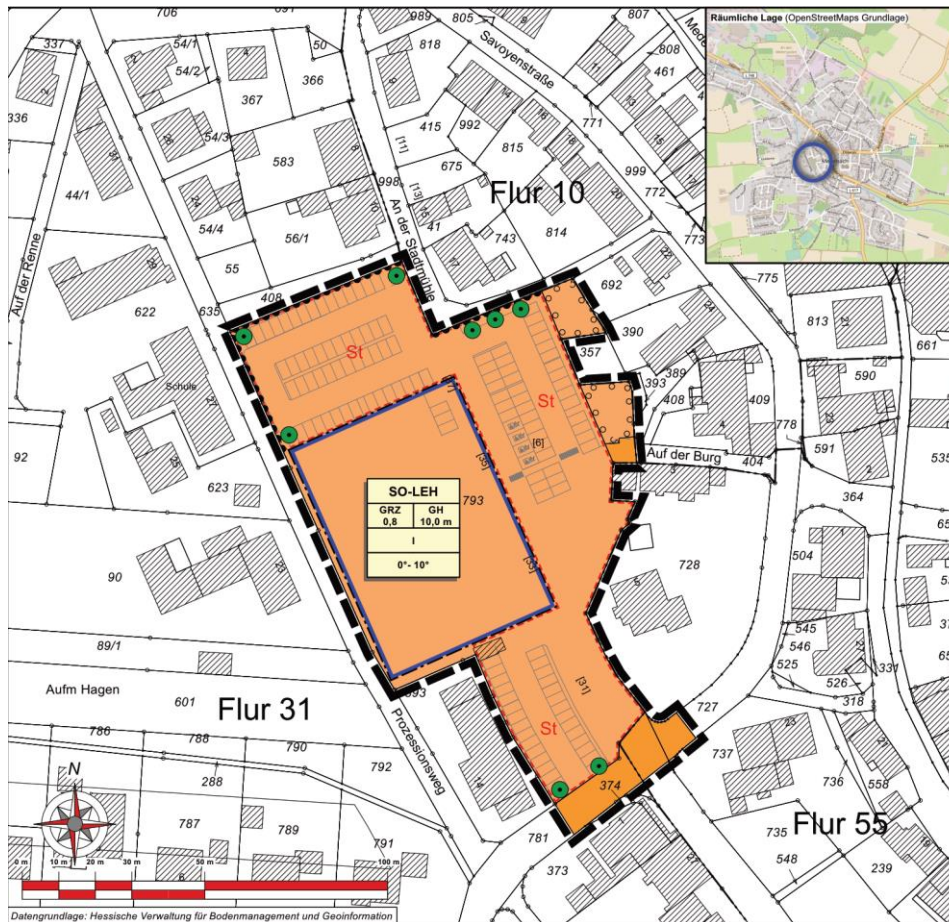
Die EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH, beabsichtigt in der Hansestadt Medebach die Neuerrichtung eines Lebensmittelverbrauchermarkts. Sie hat daher in der Vergangenheit ein rund 1,0 ha großes Grundstück in der Innenstadt Medebachs erworben.

Hier soll auf der ehemaligen Gewerbebrache des sog. „Falke-Grundstücks“ ein neuer Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² und rd. 140 Kundenparkplätzen errichtet werden.

Um die Bebauung zu ermöglichen, sind die Bauleitplanverfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, Südwall/An der Stadtmühle, erforderlich.

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

Der Bebauungsplan Nr. 45 setzt ein Sondergebiet – Lebensmitteleinzelhandel, SO-LEH, fest.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“ ist ca. 1,0 ha groß und umfasst im Gebiet der Innenstadt von Medebach Flurstücke der Flur 31 sowie der Flur 55 in der Gemarkung Medebach. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wege-/ Straßenparzelle der Straße *An der Stadtmühle* bzw. deren Wohnbaugrundstücke, im Osten an die bebauten Grundstücke der *Savoyenstraße* bzw. der Straße *Auf der Burg*, im Süden an die *Schützenstraße/Südwall* und im Westen an den *Prozessionsweg*. Hier befindet sich benachbart die städtische Grundschule sowie der Fachmarkt der Firma Hölischer, die Gartengeräte und Zweiräder vertreibt.

3. Öffentliche Auslegung

Die nachfolgend aufgeführten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung,
- Umweltbericht, Bestandsplan und Grünordnungskonzept, Einschätzung von Artpotentialen (ASP I),
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Medebach,
- Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung,
- Verkehrsuntersuchung,
- Geräuschimmissionsprognose,
- Entwässerungsprognose

sowie die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom:

09.10.2024 bis einschl. 15.11.2024

im Internet auf der Homepage der Stadt Medebach,

www.medebach.de/Rathaus&Politik/Bauleitplanung

zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die o.g. Unterlagen im o.g. Zeitraum im Rathaus, Zimmer 126, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden

Auslegungszeiten

Montags bis donnerstags: 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitags: 07:30 Uhr bis 12:30 Uhr

(außer an Feiertagen)

zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Adresse

post@medebach.de

übermittelt werden, können aber auch schriftlich an die o.g. Adresse der Stadtverwaltung gerichtet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, während der o.g. Dienststunden mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift vorzutragen.

Gem. § 3 Abs. 2, Satz 4 Nr. 2 und § 4a Abs. 5 S. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

4. Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

In der zur Bauleitplanung erfolgten Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden insbesondere Angaben gemacht zu Boden-, Wasser-, Luft- und Klimafunktionen, zur Grünliederung, Immissionen und Realnutzung sowie zum örtlichen Landschaftsbild. In der Anlage I zum Umweltbericht wird auf Basis der Ergebnisse der „Einschätzung von Artpotentialen (ASP I)“ die Zulässigkeit des Plans/Vorhabens gutachterlich dargelegt.

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
- Bodenschutz und Altlasten
- Emissionen, Immissionsschutz

5.1. Umweltbericht zum B-Plan Nr. 45, Groß & Hausmann GbR, September 2024

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass sich die Umwelterheblichkeit des Verfahrens unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering darstellt und die Beeinträchtigungen gut beherrschbar sind. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird durch den Ankauf von Biotopwertpunkten aus einem anerkannten Ökopunktekonto abgeleitet.

5.2. Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW, April 2024

Der Geologische Dienst NRW gibt Hinweise zum Schutzgut Boden. Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird auf die normgerechte Verwendung von Mutterboden verwiesen.

5.3. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, April 2024

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 38. Änderung des FNP. Für Kompensationsmaßnahmen sollen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

5.4. Stellungnahme des LWL- Archäologie für Westfalen, April 2024

Das Plangebiet tangiert eine Fläche von archäologischem Belang. Grundsätzlich ist mit untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Beim Abtrag von Oberboden ist gemäß den Hinweisen des LWL-Archäologie vorzugehen.

5.5. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, April 2024

Der Planbereich befindet sich außerhalb ehemaliger oder bestehender Bergwerksfelder. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

5.6. Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 42, Immissionsschutz, April 2024

Aus Sicht des FD 42 ist die vom Büro GSA Ziegelmeier erarbeitete Geräuschimmissionsprognose nachvollziehbar und plausibel.

5.7. Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 47, Untere Naturschutzbehörde, Jagd, April 2024

Aus Sicht des FD 47 sind die Aussagen zum Artenschutz schlüssig und ausreichend. Ergänzend werden Hinweise zur Eingriffsbilanzierung gegeben.

5.8. Stellungnahme der Rechtsanwälte GSSR, April 2024

Die Rechtsanwälte GSSR haben eine kritische Stellungnahme u.a. zu den Themenbereichen Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung, Immissionsschutzbericht, Verkehrsbericht, nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgegeben.

6. Hinweise

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird gem. § 3 (3) BauGB ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Nach § 2 Abs. 3 der Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung / BekanntmVO) wird hiermit bestätigt, dass der Wortlaut der Bekanntmachung mit dem Beschluss des Rates der Stadt Medebach übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Medebach, 07.10.2024

Der Bürgermeister

gez. Grosche