



**Hansestadt Medebach
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

**Entwurf der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018 vom 21.07.2018 - in der zuletzt geänderten Fassung).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind zulässig:

- Lebensmittelvollsortiment mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche
- Bäckerei mit Café mit maximal 100 m² Verkaufsfläche

1.1.2 Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

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.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Sondergebiet darf die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) eine Höhe von 413,00 m über NHN (Normalhöhen-Null) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der First des Gebäudes.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 und 14 BauGB)

Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Innerhalb des Baufeldes im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) ist die Ladezone des Marktes in lärmgeschützter Bauweise (eingehaust) auszuführen.

1.5.2 Entlang der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Linie ist eine bis zu 4,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung als Schallschutzwand (LSW) zulässig. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stellplatzanlage als untere Bezugshöhe.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.6.1 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.6.2 Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 50 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).

1.6.4 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzte Fläche ist durch Anpflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher als Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*). In der Fläche ist jeweils mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzqualität Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Dachform und -gestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° auszuführen.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind maximal sechs freistehende Werbeanlagen (Pylon, Fahne etc.) zulässig. Diese dürfen mit ihrer Oberkante die maximale Höhe des Gebäudekörpers des Lebensmittelmarktes nicht überschreiten.

2.2.2 Zusätzlich zu den unter 2.2.1 genannten Werbeanlagen sind beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sowie an der Gebäudefassade selbstleuchtende Werbeflächen zulässig.

2.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegt aufgrund der langen und intensiven Siedlungstätigkeit innerhalb der ehemals intensiv überbauten Fläche grundsätzlich ein sog. „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 Abs. 5 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vor. Im gesamten Bereich des in den Unterlagen ausgewiesenen Areals ist mit untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen,) stellt fest, dass bei notwendigen Bodeneingriffen im Vorfeld ein Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt werden muss. Nach der Begleitung des Bodenabtrags ist das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals zu dokumentieren. Sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein, sind die Flächen fachgerecht auszugraben. Bedeutende archäologische Befunde sind nach ihrem Auftreten und ihrer fachgerechten Dokumentation an Ort und Stelle zu erhalten. Für Rückfragen und zum Zwecke einer Detailabstimmung steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung (Ansprechpartner beim Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie: Herr Essling-Wintzer, Tel. 0251/591-8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@lwl.org). Im Bedarfsfall besteht auf Anfrage auch die Möglichkeit eines Ortstermins.

3.2 Niederschlagswassernutzung

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.3 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz unversiegelter Flächen:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

3.5 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung Medebach, Bauverwaltung, zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

4. **BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE** (*nicht rechtsverbindlich*)

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

4.1 **Großkronige Bäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

4.2 **Mittel- und kleinkronige Bäume**

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 **Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.4 **Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjeliieber (Geißschlinge)

Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen