



**Hansestadt Medebach  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 45 „Südwall / An der Stadtmühle“**

- Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB
- Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)
- |                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| <b>Teil C:</b> | <b>Textliche Festsetzungen</b> |
|----------------|--------------------------------|
- Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
und der  
frühzeitigen Beteiligung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

April 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto: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 und nicht großflächigem Einzelhandel zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. „Sortimentsliste für die Hansestadt Medebach“.
- 1.1.2 Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO-LEH) sind Lebensmittelmärkte/Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- 1.1.3 Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Kern- und Randsortimente gem. „Sortimentsliste für die Hansestadt Medebach“:
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- / Konditoreiwaren, Fleischwaren)
  - Getränke
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel
  - Pharmazeutische Artikel (nur freiverkäuflich)
  - Blumen (Indoor)
  - Zeitungen / Zeitschriften
- 1.1.4 Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente wird auf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig.
- 1.1.5 Den Hauptbetrieb ergänzende Betriebe wie eine Bäckerei mit Cafe sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

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

- 1.2.1 Im Sondergebiet (SO-LEH) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten 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)**

- 1.3.1 Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes.
- 1.3.2 Innerhalb des Sondergebiets darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) um maximal 2,0 m überschritten werden.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 und 14 BauGB)**

- 1.4.1 Im Sondergebiet 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 in lärmgeschützter Bauweise (eingehaust) auszuführen. Die Anlieferung ist nur während der Tagzeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) zulässig.

### **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 Hochstamm, 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).*

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

### **2.1 Dachform und -gestaltung**

2.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 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 Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen sind nicht zulässig.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **3.1 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist unverzüglich das zuständige Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### **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 zu 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 art- 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)**

##### **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 Obstgehölze**

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bismarckapfel</i>         | <i>Landsberger Renette</i>       |
| <i>Bittenfelder Sämling</i>  | <i>Muskatrenette</i>             |
| <i>Blenheimer</i>            | <i>Oldenburger</i>               |
| <i>Bohnapfel</i>             | <i>Ontario</i>                   |
| <i>Brauner Malatapfel</i>    | <i>Orleans Renette</i>           |
| <i>Brettacher</i>            | <i>Rheinischer Bohnapfel</i>     |
| <i>Danziger Kantapfel</i>    | <i>Rheinischer Winterrambour</i> |
| <i>Freiherr v. Berlepsch</i> | <i>Rote Sternrenette</i>         |
| <i>Gelber Edelapfel</i>      | <i>Roter Booskop</i>             |
| <i>Gelber Richard</i>        | <i>Schafsnase</i>                |
| <i>Gloster</i>               | <i>Schneeapfel</i>               |
| <i>Haugapfel</i>             | <i>Schöne aus Nordhausen</i>     |
| <i>Herrenapfel</i>           | <i>Schöner von Booskop</i>       |
| <i>Jakob Lebel</i>           | <i>Winterrambour</i>             |
| <i>Kaiser Wilhelm</i>        | <i>Winterzitronenapfel</i>       |

##### **4.4 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>Euonymus europaeus</i>   | - Pfaffenhütchen           |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | - Heckenkirsche            |
| <i>Mespilus germanica</i>   | - Echte Mispel             |
| <i>Prunus padus</i>         | - Traubenkirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>       | - Schlehe, Schwarzdorn     |
| <i>Rubus spec.</i>          | - Brombeere, Himbeere      |
| <i>Rosa canina</i>          | - Hundsrose                |
| <i>Sambucus nigra</i>       | - Schwarzer Holunder       |
| <i>Sambucus racemosa</i>    | - Traubenholunder          |
| <i>Viburnum opulus</i>      | - Gewöhnlicher Schneeball  |

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

#### **4.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

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

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen