

Allgemeine Ziele und Zwecke zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.53 „McDonald's Korbacher Straße“

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss und
Frühzeitige Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

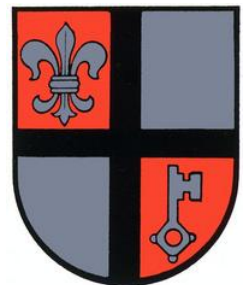
Erstellt von:

Bockermann Fritze plan4building GmbH
Dieselstraße 11
32130 Enger
T +49 5224 9737-0
www.bockermann-fritze.de

Stadt Medebach

Planbegründung

gem. §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Abbildungsverzeichnis.....	3
1.1	vorhandene Gutachten.....	3
2	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
2.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsanlass / Planungsziel	4
2.3	Derzeitige Situation	5
3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	6
3.1	Darstellung in der Regionalplanung	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes	8
3.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
4	städtebauliche Konzeption	8
5	Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10
5.2.2	Grundflächenzahl	11
5.2.3	Überbaubare Flächen und Bauweise.....	11
5.2.4	Bauliche Gestaltung	11
6	Erschließung.....	12
7	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
7.1	Umweltbericht.....	12
7.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	14
7.3	Artenschutz	15
8	Ver- und Entsorgung	16
8.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	16
8.2	Abwasserentsorgung	16
8.3	Versickerung	16
9	Gewässer und Hochwasserschutz	17
10	Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Baugrunduntersuchung	17
11	Immissionsschutz	18
12	Denkmalschutz	18
13	Umsetzung der Bauleitplanung	18
13.1	Bodenordnung.....	18
13.2	Finanzielle Auswirkungen	18
13.3	Flächenbilanz	19
13.4	Verfahrensart und Verfahrensablauf.....	19

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Abgrenzung, o.M. Quelle Luftbild: tim-online.de (Datenlizenz Deutschland – Zero)	6
Abbildung 2 – Auszug Regionalplan Arnsberg, o.M. Quelle: https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan	7
Abbildung 3 – Auszug FNP Medebach, o.M. Quelle: Stadt Medebach	8
Abbildung 4 – städtebauliches Konzept, o.M. Quelle: Linder SE Entwickler. Planer. Ingenieure, Arnstorf (Stand: 17.10.2025)	10

1.1 vorhandene Gutachten

- Geotechnischer Bericht, Neubau eines McDonald's Restaurants Korbacher Straße 23 59964 Medebach, Pr. Nr. 25-062, Stapf + Sturny, Mainz, 30.01.2026
- Untersuchung der zu erwartenden Geräuschemissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des geplanten McDonald's-Restaurants Korbacher Str. 23, Pr. Nr. 59964, Graner und Partner, Bergisch Gladbach 28.08.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ in Verbindung mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach, Proj. Nr. 2897, Mestermann Landschaftsplanung GmbH & Co. KG, Juni 2026 Warstein Hirschberg

2 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

2.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Derzeit ist geplant, dass die Stadtvertretung der Stadt Medebach in seiner Sitzung am 17.07.26 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung fassen wird. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im sogenannten „Normalverfahren“ gemäß § 12 BauGB. Dabei wird das konkrete Vorhaben mit dem Planungsträger abgestimmt und durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Die Durchführung des Vorhabens obliegt des Vorhabenträgers, der sich zur Umsetzung vertraglich verpflichtet. Das Verfahren gliedert sich in zwei Beteiligungsstufen: Zunächst erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, gefolgt von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ca. 0,2 km nordöstlich der Medebacher Kernstadt in Richtung Korbach im Ortsausgangsbereich. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 539 sowie tlw. 23/1. Er wird begrenzt durch:

- einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Nordosten
- landwirtschaftliche Fläche in Richtung Osten
- einen Baustoffhandel im Süden
- sowie der Korbacher Straße im Westen

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 539 sowie 23/1 tlw. bzw. die Fläche des geplanten McDonalds Stores.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

2.2 Planungsanlass / Planungsziel

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Medebach das Ziel, den vorhandenen Versorgungsschwerpunkt am nordöstlichen Ortseingang städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Die Ansiedlung der Systemgastronomie dient der Verbesserung des gastronomischen Angebots für Einwohner, Touristen und Durchreisende. Gleichzeitig werden die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte funktional ergänzt und Synergieeffekte innerhalb des bestehenden Standortbereiches geschaffen. Die Planung trägt damit zur Attraktivierung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Medebach sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen bei.

Demnach ist Anlass der vorliegenden Bauleitplanung die Absicht des Vorhabenträgers McDonald's im Plangebiet ein Schnellrestaurant zu errichten. Ziel der Planung ist somit die Entwicklung eines neuen McDonald's-Restaurants auf einer derzeit unbebauten Freifläche im Stadtgebiet von Medebach, unmittelbar in der Nähe der Kernstadt gelegen. Die geplante Ansiedlung verfolgt mehrere städtebauliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Zielsetzungen.

McDonald's ist als Marktführer im Bereich der Systemgastronomie bestrebt sein Standortnetz gezielt auszubauen, um die Präsenz für Gäste zu erhöhen, die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu stärken und die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern. Mit dem neuen Standort sollen zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und die lokale Wirtschaft durch Ko-

operationen mit regionalen Lieferanten gestärkt werden. Über 90 % der McDonald's-Restaurants in Deutschland werden von selbstständigen Franchise-Nehmer*innen betrieben, wodurch das Vorhaben auch zur Förderung des Mittelstands beiträgt.

Insgesamt ergibt sich aus dem Vorhaben ein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 53 sowie zur parallelen 45. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Maßnahme trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtgebiets bei, indem sie wirtschaftliche Impulse setzt und die Standortattraktivität von Medebach erhöht.

2.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Kernstadt Medebach entlang der Korbacher Straße auf der östlichen Seite, die in die L617 mündet und Richtung Korbach führt. In direkter gegenüberliegender Umgebung liegt ein Lebensmittel Discounter, Takko Fashion und eine Fleischerei mit angrenzender Bäckerei-Filiale, die sich gemeinsam eine Stellplatzanlage teilen. Angrenzend befindet sich ein Hagebau-Kompakt-Markt. In weiterer Umgebung Richtung Nord-Osten befinden sich landwirtschaftliche Fläche und Wiesen mit dem Bach Harbecke in der Nähe. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegt in circa 100 Metern Entfernung in nordwestlicher Richtung. Die Korbacher Straße führt in Richtung Innenstadt, davon geht in Verlängerung des Lebensmittelmarktes die Vopeliusstraße ab. An dieser Kreuzung befindet sich zusätzlich eine Tankstelle. Das Plangebiet selbst ist derzeit eine ungenutzte Wiesenfläche ohne erkennbare landwirtschaftliche Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen aktuell keine baulichen Anlagen, die Fläche wird ausschließlich als Wiese genutzt. Im nördlichen Bereich verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg in Richtung Osten.

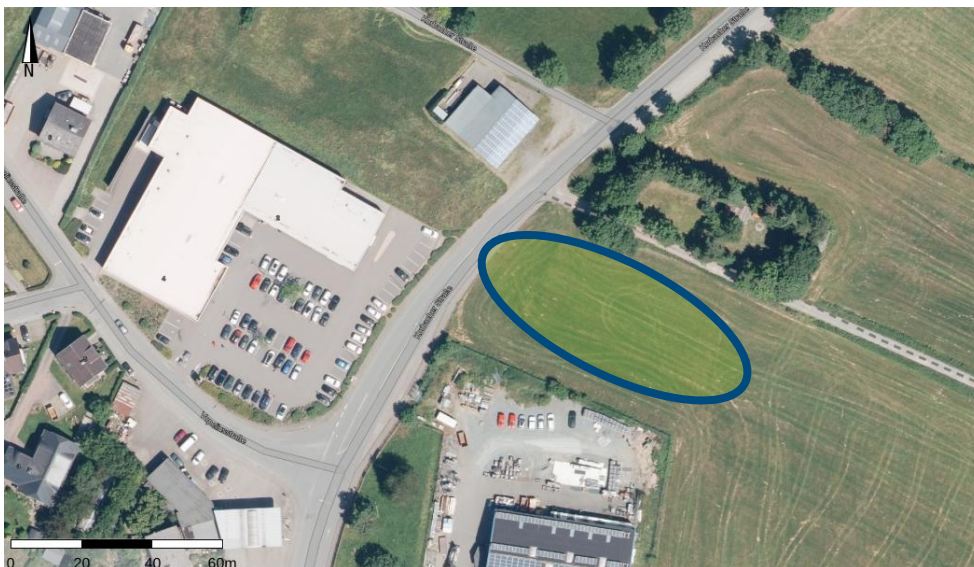


Abbildung 1 - Luftbild mit Abgrenzung, o.M. Quelle Luftbild: tim-online.de (Datenlizenz Deutschland – Zero)

3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Darstellung in der Regionalplanung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie die Festlegungen des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

Der Landesentwicklungsplan NRW verfolgt mit Ziel 2-3 den Grundsatz, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraum auszurichten und den Freiraum grundsätzlich von siedlungsräumlichen Nutzungen freizuhalten. Zugleich sind nach Ziel 6.1-1 LEP NRW neue Siedlungsflächen flächensparend und bedarfsgerecht zu entwickeln. Die 3. Änderung des LEP NRW befindet sich nach den aktuellen Unterlagen des Landes weiterhin im Änderungsverfahren; für die Bauleitplanung ist daher auf die jeweils rechtswirksame Fassung abzustellen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt Medebach unmittelbar an der Korbacher Straße. Es befindet sich nicht in isolierter Freiraumlage, sondern im direkten räumlichen Anschluss an bestehende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen. Westlich befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Textilmarkt sowie weitere Versorgungsangebote; südlich grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an. Die Fläche ist damit bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt.

Die Planung begründet keine neue Splittersiedlung und keine bandartige Siedlungsentwicklung im Sinne des Ziels 6.1-4 LEP NRW. Vielmehr handelt es sich um eine kleinräumige Ergänzung eines bereits vorhandenen Standortbereiches am Ortseingang der Kernstadt Medebach. Aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 0,4 ha, der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Korbacher Straße sowie der Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird der Flächenverbrauch auf das für das konkrete Vorhaben erforderliche Maß begrenzt.

Der Regionalplan Arnsberg stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich im Übergang zum Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Diese Darstellung steht der Planung im konkreten Einzelfall nicht entgegen, da der Standort unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt, bereits durch angrenzende bauliche Nutzungen geprägt ist und lediglich eine

untergeordnete Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes vorbereitet wird.

Die Freiraumfunktionen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Standortprägung nur in begrenztem Umfang berührt. Eine wesentliche Beeinträchtigung regionalplanerisch bedeutsamer Freiraumfunktionen ist nicht erkennbar. Der Landschaftsplan Medebach trifft für den Geltungsbereich keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Die Planung entspricht zudem den Grundsätzen einer nachhaltigen und infrastrukturell angebundenen Siedlungsentwicklung. Der Standort nutzt vorhandene Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, vermeidet zusätzliche Erschließungsaufwendungen an anderer Stelle und ergänzt einen bereits bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungsstandort. Die Belange der Freiraumschonung, der wirtschaftlichen Entwicklung, der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der städtebaulichen Ordnung werden damit in einen sachgerechten Ausgleich gebracht.

Insgesamt ist die Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW sowie mit den Festlegungen des Regionalplans Arnsberg vereinbar.

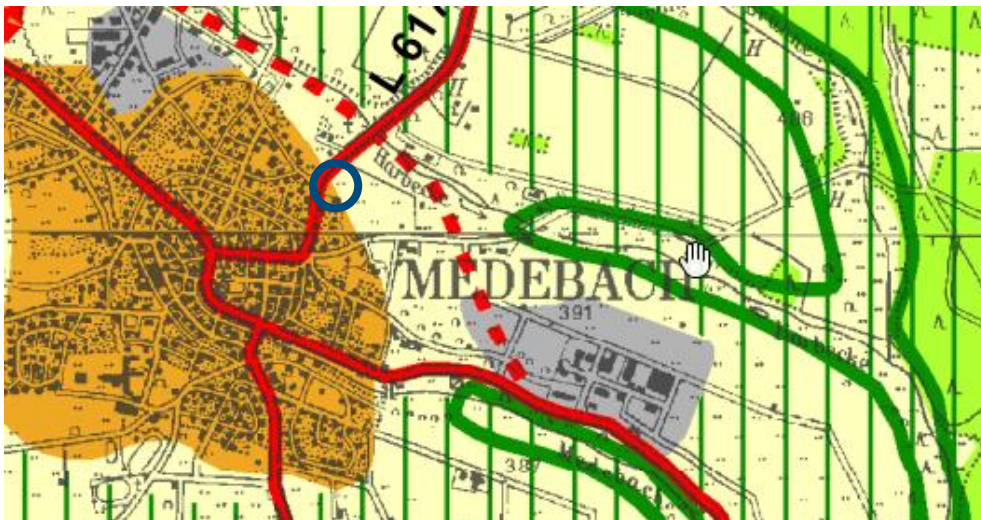


Abbildung 2 – Auszug Regionalplan Arnsberg, o.M. Quelle: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan>

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im Flächennutzungsplan sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Medebach für das gesamte Stadtgebiet flächenbezogen dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Medebach stellt den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die angestrebte Festsetzung einer sondergebietsartigen Baufläche gemäß § 8 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für diese Flächen sowie um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des geplanten Sondergebietes parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der 45. Änderung geändert und die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

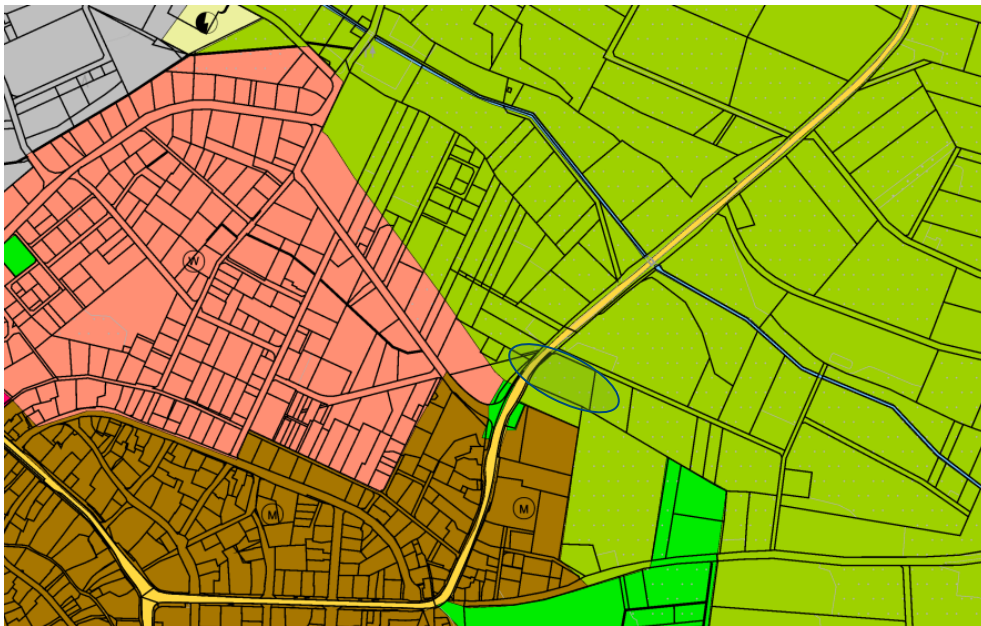


Abbildung 3 – Auszug FNP Medebach, o.M. Quelle: Stadt Medebach

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan Medebach gibt keine Festsetzungen für den Geltungsbereich an.

3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit die Erstaufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

4 städtebauliche Konzeption

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, die Grundlage für eine nachhaltige gastronomische Entwicklung zu den angrenzenden Nutzungen zu schaffen. Das Unternehmen McDonald's, als Marktführer im Bereich der System-

gastronomie, verfolgt die Strategie, das Standortnetz gezielt zu erweitern. Damit soll sowohl die Präsenz für die Gäste erhöht als auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gestärkt werden. Östlich der Korbacher Straße ist die Ansiedlung eines McDonald's-Restaurants vorgesehen. Der Gebäudekörper mit dazugehörigen Werbeanlagen ist zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks in West-Ost-Richtung ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über eine zweispurige Zufahrt an der Korbacher Straße. Direkt anschließend befinden sich 32 Stellplätze, davon zwei reserviert für App-Bestellungen, ein barrierefreier Stellplatz sowie zwei Familienparkplätze. Zusätzlich sind vier Stellplätze mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über den angrenzenden Parkplatz. Nordwestlich des Gebäudes ist eine Außenterrasse mit Play-Land geplant. Südlich angrenzend befinden sich zwei Garagen, die der Ver- und Entsorgung dienen. Das Restaurant wird von einer Umfahrung für den sogenannten Dual-Lane-Drive-In (Autoschalter) umgeben, wobei die Bedienfenster nach Norden ausgerichtet sind. Um Rückstaus auf öffentlichen Verkehrsflächen wie der Korbacher Straße zu vermeiden, ist der Beginn der Drive-In-Spur so positioniert, dass potenzielle Rückstaus ausschließlich auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden können. Des Weiteren ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage geplant, die bis zum Entwurfsbeschluss konkretisiert wird. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem die Umsetzung eines circa 10 m hohen Werbepylon vor, der für die Sichtbarkeit der geplanten Filiale im regionalen Verkehrsraum von entscheidender Bedeutung ist. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehender Handelsstruktur des täglichen Bedarfs. Diese Lage - unterstützt durch Zuflussverkehr aus Richtung Korbach - bietet ideale Voraussetzungen für eine Wirkung, deren Ausschöpfung jedoch maßgeblich von der Höhe des Werbepylons abhängt. Des Weiteren sieht das Konzept eine entsprechende Eingrünung des Ostrandes des Plangebietes vor, um einen harmonischen Übergang von der künftigen Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen. Hierzu wird ein 5,0m breiter Grünstreifen angelegt, um Raum für neue Vegetation zu schaffen.

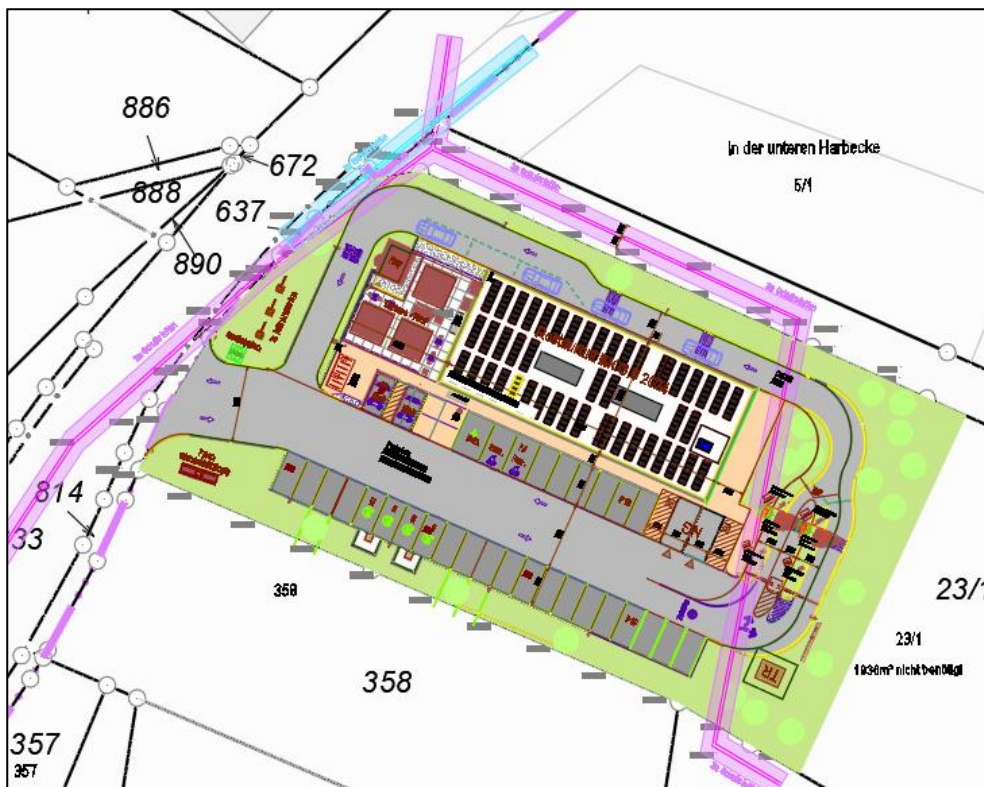


Abbildung 4 – städtebauliches Konzept, o.M. Quelle: Linder SE | Entwickler. Planer. Ingenieure, Arnstorf (Stand: 16.06.2026)

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erreichung der Planungsziele (vgl. Kap. 4) entsprechend der Konzeption ist es erforderlich, für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Systemgastronomie“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Innerhalb des geplanten Sondergebietes (SO) ist ein Restaurant einer Fast-Food-Kette mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Dazu gehören das Gebäude mit Außenterrasse sowie Spielbereich, eine Dual Drive-In Lane mit Autoschaltern (Drive-In), Nebenanlagen inkl. Werbeanlagen und Pylon, Stellplätze sowie zwei Garagen zur Ver- und Entsorgung und Ladesäulen für PKW und Fahrräder. Weitere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezugs nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Gebäudehöhen werden durch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt und orientieren sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen geringfügig Spielräume für die Realisie-

zung des Vorhabens. Das geplante Gebäude soll eine Höhe von ca. 5,5 m aufweisen. Die Baukörperhöhe für das SO beinhaltet einen Spielraum von etwa 0,5 m – 1,0 m und liegt somit bei 6,0 m. Ergänzend dazu wird für das SO die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 1 beschränkt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen kann für Werbeanlagen im SO ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden, sofern diese dem Werbekonzept im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im SO durch technische Anlagen wie Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zulässig, um den Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung zu entsprechen.

5.2.2 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen fixiert.

Es wird für das SO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Da sich das Plangebiet landschaftsräumlich betrachtet im Übergang zu einem sensiblen Bereich befindet, wird für das sonstige Sondergebiet die zulässige GRZ auf das notwendige Maß des Vorhabens beschränkt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird ebenso dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

5.2.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Es gilt die offene Bauweise.

Zum Schutz der randlichen Freiflächen im Plangebiet sind Stellplätze i. S. d. § 12 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2.4 Bauliche Gestaltung

Die genaue Gestaltung der baulichen Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die zum Entwurfsbeschluss dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüberhinausgehende gestalterische Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher entbehrlich.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Korbacher Straße. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine Fernwirkung des geplanten McDonalds-Stores im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Systemgastronomie“, deren Ausschöpfung jedoch maßgeblich von der Höhe des Werbepylons abhängt. Zur objektiven Beurteilung der Sichtwirkung wurden Drohnenbefliegungen mit simulierten Pylonhöhen durchgeführt. Ziel war es, die Sichtbarkeit des Pylons aus verschiedenen Richtungen zu prüfen. Das Ergebnis zeigt, dass der Idealstandort sich im südwestlichen Bereich (Einfahrtsbereich) des SO befindet. Zudem zeigt das Ergebnis, dass eine sehr gute Sichtbarkeit, auch aufgrund der vorhandenen Geländesituation, bei einer Höhe von ca. 10m gegeben ist. Auf Basis der Daten ist der Pylon bei einer Höhe von ca. 10m als geeignet zu bewerten. Die Sichtbarkeit ist in beide Fahrtrichtungen sehr gut gewährleistet, was eine hohe Werbewirksamkeit sicherstellt. Des Weiteren soll, um einen harmonischen Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen, im Bebauungsplan ein 5,0m breiter Streifen entlang des östlichen Randes des Plangebietes für das Anpflanzen von Vegetation gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt werden.

6 Erschließung

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt über die westlich angrenzende Korbacher Straße. Über die Anbindung der Korbacher Straße in Übergang zur L 617 im Norden erfolgt die Anbindung an weitere umliegenden Gemeinden.

Der überwiegende Anteil des Kundenverkehrs wird aus dem Innenstadtbereich kommen und somit den Zuflussverkehr zu Stoßzeiten zusätzlich belasten. Durch die Anordnung der Drive-In-Spur im hinteren Bereich des Grundstücks, wird ein möglicher Rückstau auf den eigenen Grundstücksflächen umgesetzt.

Aufgrund der umliegenden Erschließungsstraßen und der Entfernung zum direkten Zentrum wird die verkehrliche Machbarkeit des McDonald's Restaurant positiv eingeschätzt.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

7.1 Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichts-

punkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter und die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ der Stadt Medebach keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sind auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu beschränken. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m • keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden

- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild und für die Strukturanreicherung im Plangebiet wird an der östlichen Grundstücksgrenze die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens empfohlen. Zudem werden im Bereich des Plangebietes für den Verlust der Baumgruppe insgesamt fünf Einzelbäume

als Ersatzpflanzungen vorgeschlagen, die innerhalb des geplanten Pflanzstreifens entlang der östlichen Grenze umgesetzt werden sollen.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

Schutzgut Landschaft

Hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild und für die Strukturanreicherung im Plangebiet wird an der östlichen Grundstücksgrenze die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens empfohlen. Zudem werden im Bereich des Plangebietes für den Verlust der Baumgruppe insgesamt fünf Einzelbäume als Ersatzpflanzungen vorgeschlagen.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Rahmen der oben genannten Umweltprüfung wird im Zusammenhang mit dem Vorhaben ein Biotopwertdefizit festgestellt.

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 16.400 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 3.200 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Um-

setzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 13.200 Biotopwertpunkte erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hier wurde untersucht, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS usw.) ausgewertet. Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4718 „Goddelsheim“, Quadrant 3 erbringt Hinweise auf 33 Arten, die als planungsrelevant gelten (eine Säugetierart und 32 Vogelarten). Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht genannt.

Durch die Ortsbegehung am 19. Mai 2026 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste im Plangebiet bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Ortsbegehung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet.

Häufige und weit verbreitete Arten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar durchzuführen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Planungsrelevante Arten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ in Verbindung mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach sind potenziell planungsrelevante Tierarten betroffen, die das Grünland als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Hier ist jedoch die bestehende Störwirkung durch die „Korbacher Straße“ sowie angrenzende

Geschäfte wertmindernd zu nennen. Aufgrund dieser Störungen in Verbindung mit der intensiven Bewirtschaftung der Fläche ist nicht von einer Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für offenlandbrütende Vogelarten auszugehen.

Aufgrund vorhandener Grünlandflächen im Umfeld, die weiter von den genannten Störquellen entfernt liegen, sind auch keine essenzielle Nahrungshabitate betroffen.

Die Bäume im Plangebiet wiesen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine Höhlungen oder Nester/Horste auf, sodass keine Eignung bzw. Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte besteht. Auch für diesen Lebensraumtyp sind die oben genannten Störwirkungen als wertmindernd zu nennen. Eine vertiefende Prüfung im Sinne der Stufe II ist daher nicht vorzunehmen.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße“ in Verbindung mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Medebach löst keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Das vorhandene Netz für Gas, Strom und Wasser kann genutzt werden.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt bis zum Entwurfsbeschluss.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet eine Versorgungstrassen, bei der es sich nicht um Hausanschlussleitungen handelt. Die Versorgungstrasse wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Medebach AöR gesichert.

8.3 Versickerung

Gemäß DWA-Arbeitsblatt A138-1 [28] kommen für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser Lockergesteine in Frage, deren kf-Wert $\geq 10^{-6}$ m/s ist.

Die Durchlässigkeit k_f , DWA im maßgebenden Schluff beträgt anhand der Körnungsanalysen k_f , DWA $\leq 1 \times 10^{-9}$ m/s (s. Abschnitt 4.4 Geotechnischer Bereich). Somit werden die o.a. Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A138-1 [28] nicht erfüllt und eine gezielte Versickerung ist nicht möglich. Jeglicher Versickerungsversuch kann kontraproduktiv sein, da dieser u.a. zu Aufweichungen und somit zu Reduzierungen der Tragfähigkeit führt. Dies könnte dann zu Schäden an Bauwerken führen kann.

Ein möglicher Ausschlussgrund für die Berücksichtigung einer Versickerungsanlage ist auch das nachrangige Zersetzungspotential des Tonsteins forciert wird.

Das Oberflächenwasser ist sicher zu sammeln und abzuführen. Die Festlegung und Detailplanung der Oberflächenentwässerung sind bauseits vorzunehmen. Eine Konkretisierung der Belange erfolgt zum Entwurfsbeschluss.

9 Gewässer und Hochwasserschutz

In der näheren Umgebung des Plangebietes verläuft der Bach Harbecke, der in die Lenne mündet. Laut der Starkregengefahren-Hinweiskarte des Geoportals NRW sind weder im Szenario eines seltenen noch eines extremen Starkregenereignisses Hochwassergefahren zu erwarten.

10 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Baugrunduntersuchung

Gemäß Altlastenauskunft vom 27.10.2025 wurde seitens des Abfall- und Bodenschutzes mitgeteilt, dass das Verzeichnis für Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises zu den geprüften Grundstücken keine Eintragungen enthält.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung erfolgte die Beprobung des Bodens im Hinblick auf den für das Bauvorhaben maximal erforderlichen Fundamentastub der Standardausführung bis zu einer Tiefe von ca. 1,0 m. In dem Zuge der geotechnischen Erkundungsarbeiten haben wir jeweils den oberen Bohrmeter beprobt.

Um ausreichende Mengen an Probenmaterial zu gewinnen, wurden Bohrungen als Rammkernsondierungen mit einem Durchmesser von 60 mm ausgeführt.

Die Proben wurden nach der organoleptischen Prüfung in Braungläser verpackt und bis zur Einlieferung ins Labor gekühlt aufbewahrt. Organoleptisch gab es keine Auffälligkeiten bis auf vereinzelte kleine Ziegelbröckchen. I.d.R. können diese durch die landwirtschaftliche Nutzung mit grobstollige Traktoren eingebracht werden. Die Proben aus dem Schluff wurden zur Mischprobe MP1 (toniger Schluff) zusammengeführt. Die Mischprobe wurden auf den

Parameter-umfang der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) [22] gemäß Anlage 1, Tabelle 3, BM-0* untersucht. Das Ergebnis zeigt keine Auffälligkeiten.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung durch das Büro Graner und Partner vom 28.08.2025 für das geplante McDonald's-Restaurant an der Adresse Korbacher Straße 23, 59964 Medebach wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der aktuellen Planung und der maßgeblichen rechtlichen Vorgaben (u. a. TA-Lärm, BImSchG, DIN 18005) untersucht.

Die Berechnungen basieren auf einem 3D-Modell, das typische Schallquellen wie Parkplatz, Drive-Spur, Anlieferung, Haustechnik und Außenterrasse berücksichtigt. Für den Bereich des Plangrundstücks liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen (vgl. Anlage 1 (IP 1 / IP 2) Graner und Partner, 28.08.2025)) befinden sich in westlicher Richtung zum Plangrundstück in einer Entfernung von etwa 100 m.

Unter Berücksichtigung der angesetzten Randbedingungen zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte während des Tages- und während des Nachtzeitraumes deutlich eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt. Aus schalltechnischer Sicht ist das Vorhaben derzeit als unkritisch einzustufen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz werden vollumfänglich erfüllt.

12 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

13 Umsetzung der Bauleitplanung

13.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

13.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch das externe Planungsbüro Bockermann Fritze plan4BuildING erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Medebach begleitet.

13.3 Flächenbilanz

Plangebiet, Gesamt:	0,40 ha
Sondergebiet:	0,40 ha

13.4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 53 „McDonald's Korbacher Straße.“ sowie die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „McDonald's“ für das Gebiet östlich der Korbacher Straße und gegenüber des Lebensmittelmarktes aufgestellt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im baulichen Außenbereich soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 im Normalverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Enger, 06.07.2026

Bockermann Fritze plan4building GmbH



Dieselstraße 11
32130 Enger
T 05224.9737-0 | F 05224.9737-50
bfp@bockermann-fritze.de