

45. Änderung des Flächennutzungsplanes

"McDonald's"

Verfahrensschritt

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

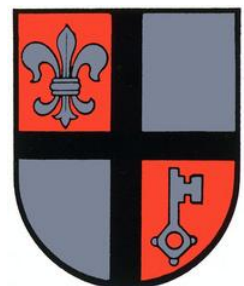
Erstellt von:

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

Stadt Medebach

Planbegründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Abbildungsverzeichnis	3
2	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
2.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsanlass / Planungsziel	4
2.3	Derzeitige Situation	4
3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Darstellung in der Regionalplanung	5
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes	8
4	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
4.1	Umweltbericht.....	8
4.2	Artenschutz	8
5	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	8
5.2	Abwasserentsorgung	9
5.3	Versickerung	9
6	Gewässer und Hochwasserschutz	9
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	9
8	Immissionsschutz	10
9	Denkmalschutz	10
10	Umsetzung der Bauleitplanung	10
10.1	Bodenordnung.....	10
10.2	Flächenbilanz	10

1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Ausschnitt Luftbild, o.M. Quelle: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/	5
Abbildung 2 – Ausschnitt 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

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 Änderungsbeschluss 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 Kooperationen 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 angren-

zender 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 Er-

schließungsaufwendungen 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.

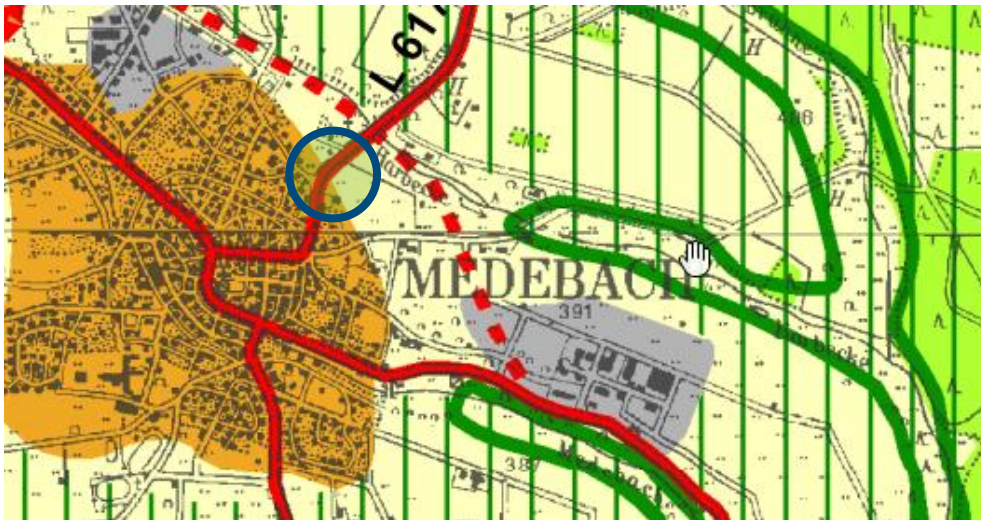


Abbildung 2 – Auszug Regionalplan Arnsberg, o.M. Quelle: <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/raeumlicher-teilabschnitt-kreis-soest-und-hochsauerlandkreis/der-rechtswirksame-regionalplan>

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 der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

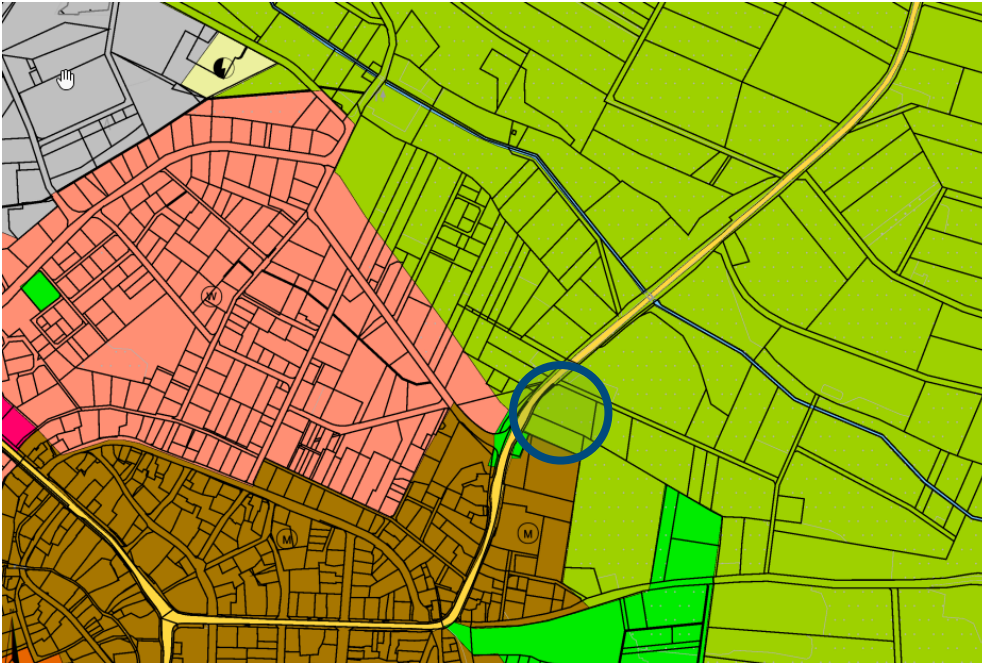


Abbildung 3 – Auszug FNP Medebach, o.M. Quelle: Stadt Medebach

3.3 Darstellung und Ziele des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan Medebach gibt keine Festsetzungen für den Geltungsbereich an.

4 Umweltprüfung und Umweltbericht

4.1 Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 Rechnung getragen. Die Würdigung der Belange des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 soll eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden, die untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Die Würdigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

5.2 Abwasserentsorgung

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

5.3 Versickerung

Gemäß DWA-Arbeitsblatt A138-1 [28] kommen für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser Lockergesteine in Frage, deren k_f -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.

6 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.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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 Fundamenttaushub 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.

8 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 Würdigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

9 Denkmalschutz

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

10 Umsetzung der Bauleitplanung

10.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

10.2 Flächenbilanz

Plangebiet, Gesamt:	0,40 ha
Sonderbaufläche:	0,40 ha

Enger, 06.07.2026

Bockermann Fritze plan4buildING GmbH



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