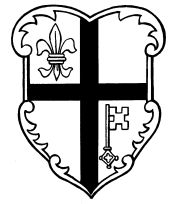


— Amtsblatt — der Hansestadt Medebach



Amtliches Bekanntmachungsorgan der Hansestadt Medebach

Herausgeber:

Bürgermeister der Hansestadt Medebach, Österstraße 1, 59964 Medebach

Bezugsmöglichkeiten:

Das Amtsblatt ist einzeln und kostenlos erhältlich. Es wird ausgelegt im Rathaus und den beiden Geldinstituten in der Hansestadt Medebach. Das Amtsblatt wird auch im Internet angeboten. Der Zugang ergibt sich über die Homepage der Hansestadt Medebach. (www.medebach.de/rathaus)

5. Jahrgang	Herausgegeben am: 18. Juli 2017	Nummer: 9
Lfd. Nr.	Inhalt:	Seite:
20	Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach	59

Öffentliche Bekanntmachung der Hansestadt Medebach

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB); Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Hansestadt Medebach hat in ihrer Sitzung am 04. Mai 2017 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach durchzuführen. Aufgrund einer erforderlichen Änderung des Planentwurfes ist die öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen und die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

1. Inhalt der 4. Änderung

Die Falkenstein GmbH & Co. KG, Oberstraße 47, 59964 Medebach, plant die Erweiterung des REWE-Marktes um max. 130,00 qm Verkaufsfläche für die Verlagerung des Backshops und die Neuansiedlung eines Bistro's auf eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.750,00 qm.

Ein wesentlicher Grund für diese beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche ist die ständige Zunahme der Nachfrage nach vorwiegend Gütern des täglichen Bedarfs durch die Gäste des „Center Parc´s“ und der anderer Anbieter in Medebach (insgesamt 2016 ca. 870.000 Übernachtungen).

Diese Erweiterung des Betriebes kann nur durch Bauleitplanung in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13 a BauGB erfolgen. Dazu soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ kurzfristig durchgeführt werden.

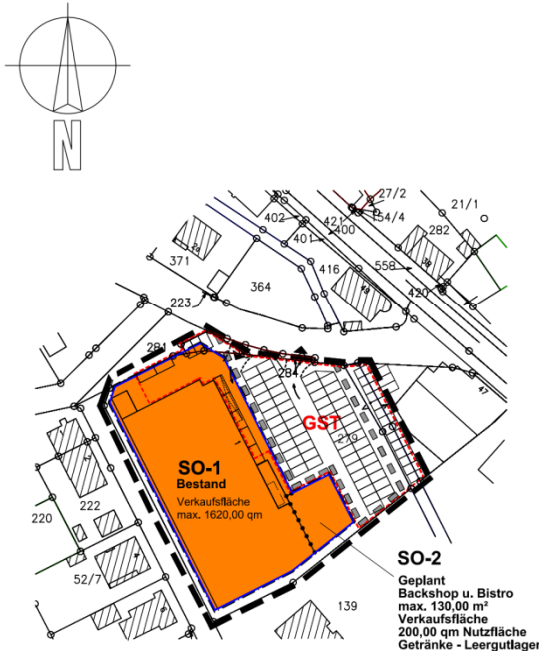
Die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Bisherige Verfahrensschritte

In der Sitzung der Stadtvertretung am 04. Mai 2017 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 20 wird nachfolgend dargestellt:



1. Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

SO	Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
SO - 1	Sondergebiet - Bestand – max. 1.620,00 qm Verkaufsfläche gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“

WB - Nr.	Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Max. Verkaufsfläche (m²) je WB Nr.
-WB 00 – 10, 12-13, 98	Lebensmittel, Süßwaren, Spritzwaren, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl, Fleischwaren, Genüsse, Tiernahrung)	1.000 m²
-WB 11	Getränke	500 m²
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	> 30 m²
-WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Zentrifugenwerte Teilsortimente: (u.a. Papier, Schreibwaren, Bücher, Schrittbüchsen)	90 m²
	sonstige Verkaufsfläche: Windfangfläche, Einkaufswagenfläche, zusätzliche Verkaufsfläche (Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 27. Juni 2003)	
	Verkaufsfläche SO-1 insgesamt maximal	1.620 m²

SO - 2	Sondergebiet gemäß 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ Erweiterung der Verkaufsfläche um 130,00 m²
---------------	---

WB - Nr.	Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Max. Verkaufsfläche (m²)
	Backshop, Bistro	130 m²
	Verkaufsfläche SO-2 insgesamt maximal	130 m²

Die gesamte Verkaufsfläche der Gebiete SO-1 und SO-2 beträgt maximal 1.750m²

4. Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB hat die Hansestadt Medebach auf die frühzeitige Beteiligung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und die Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach (Änderungsplan einschl. Begründung) hat in der Zeit vom 02. Juni 2017 bis einschl. 06. Juli 2017 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen (Offenlage). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.05.2017 im Amtsblatt Nr. 7, lfd. Nr. 16, der Hansestadt Medebach.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26. Mai 2017 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. Juli 2017 gebeten.

Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg wurde nach § 34 Abs. 5 LPIG NRW beteiligt.

5. Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Plangebiet ist durch vorhandene bauliche Anlagen, die auf Grundlage des Ursprungsplanes und der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ errichtet worden sind, gekennzeichnet. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes dient der planerischen Anpassung für die Erschließung des Plangebietes, der Nachverdichtung und der Anpassung der geänderten Zielsetzungen der Hansestadt Medebach.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 m²) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung darf in diesem Fall nicht verlangt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist insofern bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgesetzt. Die Regelung rechtfertigt sich im Hinblick auf die besonderen Merkmale der kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung und durch das verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Die Änderung des Plangebietes betrifft eine Fläche von 300 m².

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt.

Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von den umgebenden Straßen, insbesondere dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter, welche die Umgebung intensiv prägen, sowie der vorhandenen, dichten Bebauung durch die Umgebungsbebauung der Kernstadt sind das Plangebiet und die umgebenden Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen nicht geeignet. Aufgrund dieser Ergebnisse der Vorprüfung wurde keine gesonderte Umweltprüfung vorgenommen.

Bereits für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein umfassender Umweltbericht erarbeitet. Ein gesonderter Umweltbericht für diese 4. Planänderung ist nicht erforderlich, da sich an der generellen Nutzung und dem vollständigen Versiegelungsgrad des Grund und Bodens nichts ändert. Insoweit kann auch hier der für die 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht mit Änderungen und Ergänzungen für die 4. Änderung ohne Einschränkung herangezogen werden.

Mit dieser gewählten Vorgehensweise ist auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 17.12.2013, Az.: 4 A 1.13) und des OVG Münster (Urteil vom 10.04.2014, Az.: 7 D 57/12 NE) beachtet.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft,

- Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“,
- Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“,
- Schutzgut „Boden“,
- Schutzgut „Fläche“,
- Schutzgut „Wasser“,
- Schutzgut „Klima und Luft“,
- Schutzgut „Landschaft“,
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“,
- Schutzgut „Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern“.

Schutzgut/Schutzfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen und Menschliche Gesundheit <ul style="list-style-type: none"> • Immissionsschutz • Erholung 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Mensch greift über seine Nutzungsansprüche bzw. die Wohn-, Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion in ökosystemare Zusammenhänge ein. • Es ergibt sich eine Betroffenheit aller Schutzgüter.
Pflanzen <ul style="list-style-type: none"> • Biotopfunktion • Biotopkomplexfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen • Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade ‚Pflanzen-Mensch‘, ‚Pflanzen-Tiere‘
Boden <ul style="list-style-type: none"> • Biotopentwicklungspotential • Landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit • Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und Archivfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen • Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen • Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade ‚Boden-Pflanzen‘, ‚Boden-Wasser‘, ‚Boden-Mensch‘, ‚Boden-Tiere‘ • Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
Fläche <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsentwicklung • Zentralörtliche Funktion • Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezug zum Schutzgut Mensch. Entwicklung der lokalen Bevölkerung und der Anzahl der Nutzer des Verbrauchermarktes. • Lage der Fläche im zentralen Versorgungsbereich/zentralörtliche Funktionswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft • Auswirkungen auf alle Schutzgüter
Wasser <ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt • Lebensraumfunktion der Gewässer und Quellen • Potenzielle Gefährdung gegenüber Verschmutzung • Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Absenkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren • Oberflächennahes Grundwasser in der Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung und als Standortfaktor für Biotope, Pflanzen und Tiere • Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge ‚Wasser-Mensch‘ • Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand • Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Klima und Luft <ul style="list-style-type: none"> • Regionalklima • Geländeklima • klimatische Ausgleichsfunktion • lufthygienische Ausgleichsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen • Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt • Abhängigkeit von Relief und Vegetations/Nutzung • Lufthygienische Situation für den Menschen • Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion • Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge ‚Luft-Pflanze‘, ‚Luft-Mensch‘
Landschaft <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsgestalt • Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter <ul style="list-style-type: none"> • Kulturelemente • Kulturlandschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

Die Umweltbelange wurden damit hinreichend berücksichtigt.

6. Erneute öffentliche Auslegung

Die redaktionelle Änderung der Planzeichnung nach Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden macht die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dazu zählen die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach (Änderungsplan einschl. Begründung) liegt in der Zeit vom

26. Juli 2017 bis einschl. 10. August 2017

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) **erneut** öffentlich aus (Offenlage). Während der v.g. Frist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Auslegung erfolgt im Rathaus, Zimmer 126, Österstraße 1, 59964 Medebach, während der Dienststunden. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Ringelfeldweg“ in Medebach abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Medebach, 18. Juli 2017

Der Bürgermeister

gez. Thomas Grosche