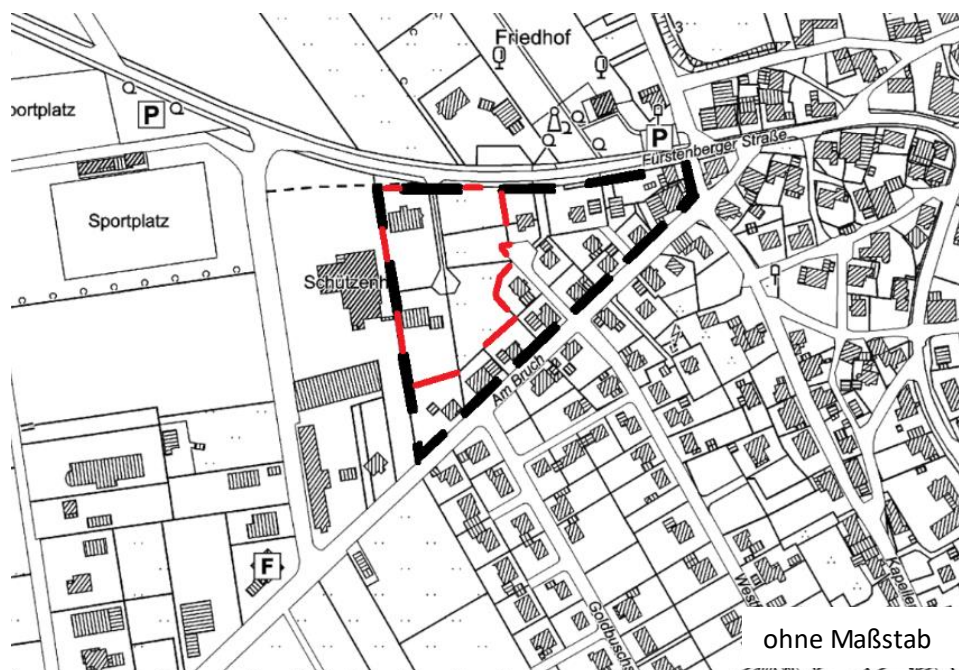




Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bruch“ im Stadtteil Essentho

3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Entwurf zur Veröffentlichung und Beteiligung gemäß
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.1	Änderungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planverfahren	3
3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.1	Landesentwicklungsplan	3
3.2	Regionalplan	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Landschaftsplan.....	5
3.5	Einzelhandelskonzept Marsberg.....	6
4	Änderungsinhalt	6
5	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	7
5.2	Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	7
5.3	Immissionsschutz	7
6	Belange der Umwelt	8
6.1	Umweltprüfung	8
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
6.3	Artenschutz	8
7	Sonstige Belange der Planung	9
7.1	Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden	9
7.2	Belange des Denkmalschutzes	9
7.3	Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten	9

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Änderungsanlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bruch“ im Stadtteil Essentho erlangte am 16.07.2002 Rechtskraft. Ziel der Planung war die städtebauliche Abrundung der Ortslage von Essentho durch die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO für Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Ortskerns wurden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind bislang lediglich Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben, sofern der produktive Anteil der gewerblichen Tätigkeiten deutlich überwiegt.

Einem ansässigen Gewerbebetrieb, der in der zugehörigen Plandarstellung im Teilbereich mit der Bezeichnung „Mischgebiet 1“ angesiedelt ist und bislang Lebensmittel und Getränke ausschließlich über das Internet per Paketversand vermarktet, soll ermöglicht werden, seine Waren künftig auch innerhalb des Plangebietes im Rahmen einer betriebsbezogenen Verkaufsstätte anzubieten.

Nach der derzeit geltenden Festsetzung Nr. 3 sind Verkaufsstätten mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten ausschließlich als untergeordnete Verkaufsstätten von Produktions- oder Handwerksbetrieben zulässig.

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Erweiterung eines im Mischgebiet MI 1 ansässigen Gewerbebetriebes um eine betriebsbezogene Verkaufsstätte. Die bestehende Regelung erfasst den Betrieb aufgrund seiner Betriebsstruktur derzeit nicht.

Zwischenzeitlich wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Marsberg fortgeschrieben. Das Konzept sieht vor, betriebsbezogene Verkaufsstätten (Annexhandel bzw. Werksverkauf) unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen. Hierzu zählen insbesondere die räumliche und funktionale Zuordnung zum Hauptbetrieb sowie eine deutliche Unterordnung hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ ist es, die bestehende Regelung zur Zulässigkeit von Verkaufsstätten an die Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes anzupassen und die Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten für im Gebiet ansässige Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu ermöglichen. Die grundsätzliche Steuerung des Einzelhandels sowie der Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bleiben hiervon unberührt.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Bebauungssituation sowie der begrenzten überbaubaren Flächen bestehen keine Voraussetzungen für die Entwicklung eines eigenständigen großflächigen Einzelhandelsstandortes im Änderungsbereich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ erstreckt sich im nord-westlichen Bereich der Ortslage von Essentho, zwischen der Fürstenberger Straße (L 549) im Norden und der Straße „Am Bruch“ im Süden. Im Westen grenzt die Essenthoer Schützenhalle an.

Gegenstand der 3. Änderung ist der nordwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes, der als Mischgebiet MI 1 festgesetzt ist. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 442, 508, 1031, 1040 und 1041 der Flur 2 in der Gemarkung Essentho. Er liegt unmittelbar südlich der Fürstenberger Straße und besitzt eine Größe von ca. 9.255 qm.

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

2 Planverfahren

Mit dem Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Marsberg vom 19.05.2026 wurde die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ im Stadtteil Essentho eingeleitet.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bestehenden Baugebietes handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb des bestehenden Mischgebietes. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches oder die Schaffung zusätzlicher überbaubarer Grundstücksflächen erfolgt nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Marsberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen. Weitere für den Änderungsbereich relevante textliche oder zeichnerische Festlegungen des LEP NRW bestehen nicht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ umfasst ausschließlich die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb eines bestehenden Mischgebietes. Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung ergeben sich durch die Änderung der textlichen Festsetzung nicht.

3.2 Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

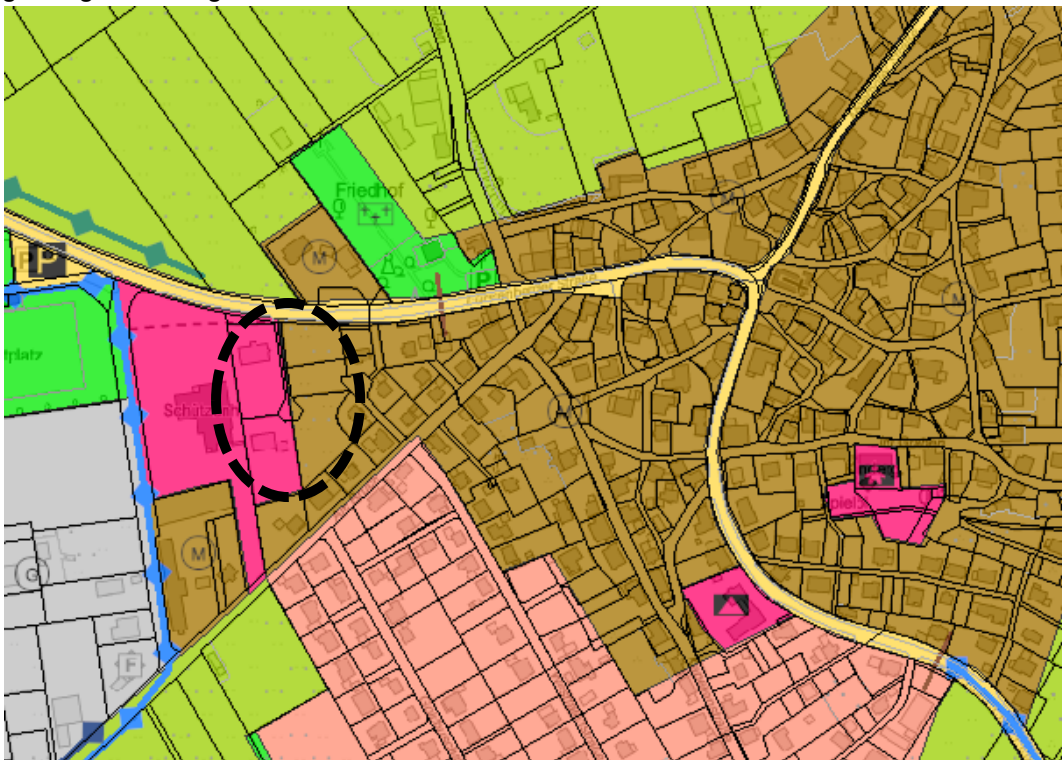
Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Aufgrund der bestehenden bauleitplanerischen Ausweisung und der vorhandenen Bebauung wird diese Darstellung durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Da weder der Geltungsbereich noch die Art der baulichen Nutzung geändert werden und die Planung ausschließlich die Anpassung einer textlichen Festsetzung betrifft, stehen die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg stellt für den westlichen Teil des Änderungsbereichs eine „Fläche für Gemeinbedarf“, für den östlichen eine „Gemischte Baufläche“ dar.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde festgestellt, dass die Darstellung des westlichen Teils des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan nicht der bestehenden bauleitplanerischen Situation entspricht. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bruch“ setzt den gesamten Bereich bereits seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2002 als Mischgebiet fest. Auch die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan geht von einer Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan aus. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge des Satzungsbeschlusses entsprechend angepasst. Die Bezirksregierung Arnsberg wird hierüber informiert.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Bruch“ setzt den gesamten Änderungsbereich als Mischgebiet fest und konkretisiert damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten innerhalb eines bereits festgesetzten Mischgebietes. Änderungen der Art der baulichen Nutzung oder ergeben sich hierdurch nicht. Die Planung entspricht somit weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Essentho, jedoch innerhalb der bebauten Ortslage. Der Landschaftsplan Marsberg trifft für den Änderungsbereich keine Aussage, da der Planbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes liegt.

Der Änderungsbereich liegt weder innerhalb eines FFH-Gebietes noch innerhalb des Vogelschutzgebietes Diemel-Hoppecketal.

Die nächsten Naturschutzgebiete (NSG) 2.1.34 „Niedernfeld“ und 2.1.17 „Auf dem Bruch“ befinden sich jeweils rd. 700 m vom Änderungsbereich entfernt. Eine Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.



Auszug aus dem Landschaftsplan – ohne Maßstab

3.5 Einzelhandelskonzept Marsberg

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Marsberg wurde am 09.07.2026 durch den Rat der Stadt Marsberg beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Fortschreibung wurden die Ansiedlungsregelungen für betriebsbezogene Verkaufsstätten (Annexhandel bzw. Werksverkauf) konkretisiert. Danach können Verkaufsstätten in Verbindung mit bestehenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern diese dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie hinsichtlich der Verkaufsfläche und Umsatz deutlich untergeordnet sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift diese Zielsetzung auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung entsprechender betriebsbezogener Verkaufsstätten im Änderungsbereich. Die grundsätzliche Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bleibt hiervon unberührt.

4 Änderungsinhalt

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ ist die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 3 im Bereich des als Mischgebiet MI 1 festgesetzten Teil des Plangebietes.

Die bisherige Festsetzung schließt Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten grundsätzlich aus. Ausnahmsweise zulässig sind bislang lediglich betriebsbezogene Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben.

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird die Regelung erweitert. Künftig können im Mischgebiet MI 1 auch betriebsbezogene Verkaufsstätten von dort ansässigen Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern diese dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz deutlich untergeordnet sind.

Die angebotenen Waren müssen aus eigener Herstellung stammen oder in unmittelbarem Zusammenhang mit den im Betrieb hergestellten, verarbeiteten oder vertriebenen Produkten bzw. den angebotenen Leistungen stehen.

Der grundsätzliche Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten bleibt bestehen. Die Steuerungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Marsberg werden durch die Zulassung untergeordneter betriebsbezogener Verkaufsstätten nicht beeinträchtigt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ bleiben unverändert bestehen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten innerhalb des Mischgebietes MI 1.

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bleibt unverändert. Ebenso erfolgen keine Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließung oder des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Zusätzliche Bauflächen werden nicht geschaffen.

Der grundsätzliche Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortskernrelevanten Sortimenten bleibt weiterhin bestehen. Zugelassen werden ausschließlich betriebsbezogene Verkaufsstätten, die einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz diesem deutlich untergeordnet sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Da weder die Gebietsart, noch das Maß der baulichen Nutzung oder die städtebauliche Struktur des Plangebietes verändert werden, sind wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.2 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches sind über die vorhandene Infrastruktur gesichert. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Erschließung oder der technischen Infrastruktur.

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute für die Dauer von zwei Stunden ist durch eine Löschwasserentnahmestelle 200 Meter südöstlich des Änderungsbereiches, das vorhandene Versorgungsnetz sowie die vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

5.3 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen und keine neuen Nutzungsarten zugelassen. Die Änderung betrifft ausschließlich die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten innerhalb des bestehenden Mischgebietes MI 1.

Durch die Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten kann grundsätzlich eine geringfügige Zunahme von Kundenverkehren entstehen. Da die Verkaufsstätte jedoch dem jeweiligen Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz deutlich untergeordnet sein müssen, ist nicht von einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation und der Lage innerhalb eines Mischgebietes sind durch die Änderung keine erheblichen zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

6 Belange der Umwelt

6.1 Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit betriebsbezogener Verkaufsstätten innerhalb eines bestehenden Mischgebietes.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen und keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb eines bereits überplanten und bebauten Gebietes. Zusätzliche Versiegelungen oder sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch nicht vorbereitet.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.3 Artenschutz

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen und keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb eines bestehenden Mischgebietes. Veränderungen der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen sind hiermit nicht verbunden.

Aufgrund der fehlenden Eingriffe in bislang unbebaute Bereiche und der unveränderten Nutzungs- und Biotopstrukturen sind durch die vorliegende Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen nicht vor.

7 Sonstige Belange der Planung

7.1 Belange des Bodenschutzes / Verwendung von Mutterboden

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Bruch“ werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen und keine Eingriffe in bislang unversiegelte Bereiche vorbereitet. Die Änderung beschränkt sich auf die Anpassung einer textlichen Festsetzung innerhalb eines bereits überplanten und überwiegend bebauten Gebietes. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind daher nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Es ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Bodeneingriffe vorbereitet werden, sind Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes Nordrhein-Westfalen hingewiesen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marsberg als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02992/602-1; Telefax 02992/602-202) und/oder dem „LWL Archäologie für Westfalen“, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0; Telefax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

Darüber hinaus wird auf den Ratsbeschluss der Stadt Marsberg vom 31.03.2022 hingewiesen:

Im Umfeld des Plangebietes liegen Hinweise auf eine besondere Fossilienführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist das LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Ansprechpartner Herr Dr. Pott, Tel.: 0251 / 5916016; E-Mail: christian.pott@lwl.org) frühzeitig zu informieren.

7.3 Hinweise zu Kampfmitteln / Altstandorten / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altstandorte oder Altlasten bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen ebenfalls nicht vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Umweltschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.:0291/94 - 0) umgehend zu informieren.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu beachten:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Marsberg als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02992/602-237) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel.: 02331/6927-0) zu verständigen.

Marsberg, im Juli 2026

Stadt Marsberg
Der Bürgermeister
i.A.