Stadt Willebadessen

-Der Bürgermeister-

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ Stadtteil Peckelsheim

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 beschlossen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ Stadtteil Peckelsheim einzuleiten.

Des Weiteren hat der Rat der Stadt Willebadessen in seiner Sitzung am 24.09.2026 beschlossen, den Entwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ Stadtteil Peckelsheim gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Gegenstand der Planung
Anlass der Planänderung ist es, dem Vorhabenträger „EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH“ die Neustrukturierung des bestehenden Standortes im Ortskern von Peckelsheim mit der anschließenden Errichtung eines modernen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aus diesem Grund soll statt der gemischten Baufläche, entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Willebadessen eine Sonderbaufläche mit der Spezifikation „Großflächiger Einzelhandel- Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m²“ dargestellt werden.

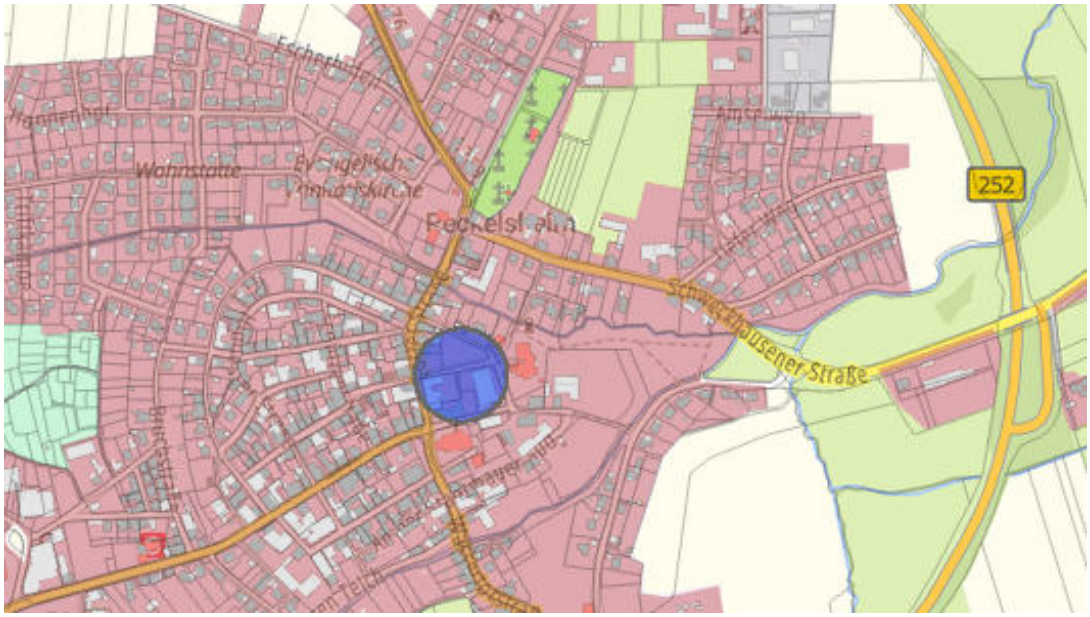
Geltungsbereich der Planung
Das Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in der Stadtmitte von Peckelsheim unmittelbar östlich der Lützer Straße sowie südlich und nördlich der Burgstraße.

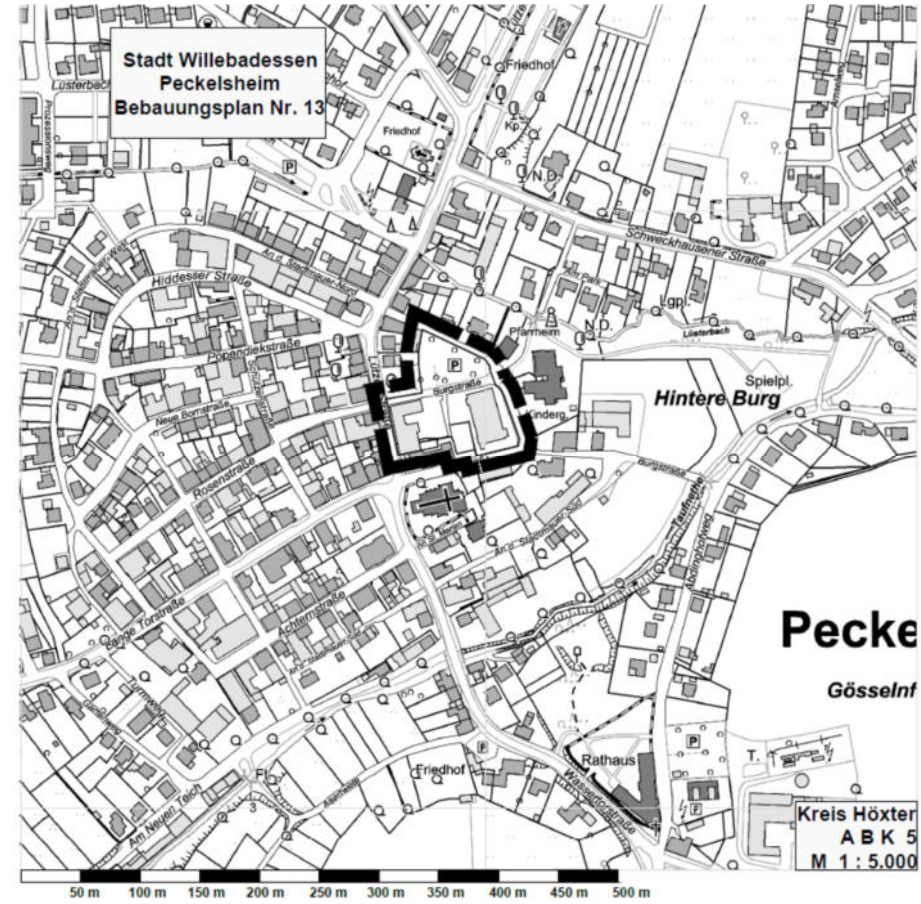
Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von 800 m², ein Getränkemarkt mit einer VK von 450 m², ein Parkplatz, der teilweise mit Bäumen bestanden ist, eine Brachfläche auf der sich vor einigen Jahren noch ein Gebäude befand und die Burgstraße.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets sind Wohngebäude und ein Pfarrheim vorhanden. Östlich befinden sich ein Kindergarten, weitere Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Gebäude der Volksbank und verläuft die Burgstraße. Daran schließen sich weitere Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie die katholische Kirche an. Westlich sind weitere Wohngebäude und ein Platz mit Brunnenanlage vorhanden, ehe dort die Lützer Straße verläuft. Jenseits davon liegen weitere Wohngebäude. Bebauungspläne gibt es in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets nicht, sodass dieser Bereich insgesamt planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch die Einzelhandelsbetriebe, kirchliche Einrichtungen (Pfarrheim, Kirche), Kindergarten und Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





Umweltinformationen

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ Stadtteil Peckelsheim führt zu folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale folgender Schutzgüter:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Es sind potenzielle bauzeitliche Auswirkungen und Auswirkungen durch Immissionen zu erwarten, die sich jedoch nicht erheblich auf die Wohnfunktion auswirken. Eine Freizeit- und Erholungsfunktion wird dem Geltungsbereich nicht zugeschrieben.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen mit biologischer Vielfalt	Keine Schutzgebiete/-gegenstände betroffen. Es sind potenzielle bauliche Auswirkungen auf Biotope und Tierarten zu erwarten. Zudem entstehen dauerhafte Verluste von Biotopen und somit (Teil-) Habitaten von Tierarten. Für die dauerhaften Verluste erfolgt eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzungen im B-Plan zum Ausgleich. Eine Betroffenheit von Tierarten gem. § 44 BNatSchG wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Umsetzung der Festsetzungen gem. B-Plan
Boden und Fläche	Es sind potenzielle bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Festsetzungen gem. B-Plan
Wasser	Es sind potenzielle bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Festsetzungen gem. B-Plan
Klima und Luft	Es sind potenzielle bauzeitliche Auswirkungen zu erwarten.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der

		Festsetzungen gem. B-Plan
Landschaftsbild/ Landschaftserleben	Aufgrund der innerstädtischen Lage wird dem Geltungsbereich keine Funktionserfüllung zugeschrieben. Nach der Stellungnahme des LWL wurde angeregt, die Gestaltung an die im historisch bedeutsamen Ortskern von Peckelsheim denkmalgeschützten Gebäude anzupassen.	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Festsetzungen gem. B-Plan
Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet befindet sich in einem historisch und städtebaulich bedeutsamen Bereich des Ortskerns von Peckelsheim. Die städtebauliche Entwicklung des direkten Umfelds reicht bis in das 11. Jahrhundert zurück („villa Pykulesum“). Östlich des Gebiets entwickelte sich ab 1290 der Burgbereich, weshalb der Bereich bis zur Bebauung in den 1990er Jahren historisch als „vor der Burg“ bezeichnet wurde. Westlich liegt die ab 1318 entstandene Plansiedlung im für lippische Gründungsstädte typischen Dreistraßenschema. Die Lützer Straße und die Lange Torstraße / Burgstraße bilden die zentralen historischen Erschließungsachsen. Trotz historischer Stadtbrände zeugt der zweidimensionale städtebauliche Grundriss (Straßennetz und Baublöcke) bis heute von dieser geschichtlichen Entwicklung. In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere geschützte Baudenkmäler, auf deren Erscheinungsbild und städtebauliches Gefüge sich das Vorhaben auswirkt. Es handelt sich um neun Objekte: Die katholische Pfarrkirche und das Pfarrhaus, zwei Wohnhäuser am Markt sowie fünf Denkmäler, die der ehemaligen Burg zugeordnet	nein, bei der Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Festsetzungen gem. B-Plan

	werden können, drei Wohnhäuser, eine Scheune und der Brunnen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des mittelalterlichen Befestigungsrings und damit im historischen Ortskern von Peckelsheim. Nach Einschätzung der LWL-Archäologie für Westfalen befindet sich das Plangebiet in einem archäologisch besonders bedeutsamen Bereich. Es liegt insbesondere im Bereich eines mutmaßlichen Erweiterungsbereichs der „villa Pykulesum“ des 11. Jahrhunderts, der als Plananlage im frühen 14. Jahrhundert zu verorten ist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Umfeld ehemaliger bedeutender städtischer Gebäude und Einrichtungen, unter anderem der Kirche und des Armenhauses. Die Fläche tangiert zudem den ehemaligen Standort der Töchter- und Knabenschule, liegt im Randbereich einer historischen Hauptverkehrsachse und reicht in den Bereich der ehemaligen Landesburg der Bischöfe von Paderborn hinein. Für den Bereich der ehemaligen Landesburg ist die Eintragung eines Bodendenkmals (DKZ 4420,0153) in die Denkmalliste beantragt. Aufgrund der historischen Rahmenbedingungen ist innerhalb des Plangebiets mit untertägig erhaltenen mittelalterlichen sowie (früh-) neuzeitlichen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Dabei ist grundsätzlich auch von einem Erhalt tieferreichender archäologischer Substanz auszugehen. Ein	

	untertägiger Erhalt von Skelettresten des ehemaligen, die Kirche umgebenden Friedhofs kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für den betreffenden Bereich ist daher von einem „vermuteten Bodendenkmal“ im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW auszugehen. Bei Abbruchmaßnahmen ab der Bodengleiche, bei Neubauvorhaben sowie bei sonstigen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist grundsätzlich mit der Notwendigkeit einer bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationsmaßnahme zu rechnen. Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Untersuchungen sind anhand der jeweiligen konkreten Ausführungsplanung zu bestimmen. Bei der Konkretisierung entsprechender Vorhaben ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen erforderlich. Im Zuge der weiteren Planung sollen Bodeneingriffe angesichts der archäologischen Bedeutung des Bereichs auf das unbe dingt erforderliche Maß begrenzt werden. Archäologische Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung sind zu erhalten.	

Es liegen folgende wesentlich umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor:

Arten- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz =	Kreis Höxter
Denkmalschutz =	LWL-Archäologie LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ im Stadtteil Peckelsheim bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, schalltechnischem Bericht und Denkmalgutachten wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

28.09.2026 bis einschließlich 30.10.2026

bei der Stadtverwaltung Willebadessen, Rathaus in Peckelsheim, Zimmer 17, Abdinghofweg 1, 34439 Willebadessen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Dienststunden sind:

montags bis freitags von	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
donnerstags von	14:00 Uhr bis 16:00 Uhr.

Die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt:
https://www.willebadessen.de/de/buergerservice/bauen-wohnen/BP-offene-Verfahren.php

Während der Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel Burgstraße“ im Stadtteil Peckelsheim abgeben.

Hinweise:

Gem. § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des UmwRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Willebadessen, den 28.09.2026 gez. Norbert Hofnagel