



Begründung

  

Vorprüfung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)
 

Es wird ein sonstiges Sondergebiet (SOEZH) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' festgesetzt. Im festgesetzten Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Discount-Markt zuzüglich Backshop mit einem entsprechend der Menderer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment für den kurzfristigen Bedarf und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Das sonstige Nebenortiment wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 110 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Menderer Sortimentsliste ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
 

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen.

Die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 'Tankstellen' und 'Anlagen für sportliche Zwecke' sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Vergnügungsstätten' sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen bzw. Erneuerungen der in diesem Gebiet vorhandenen nicht betriebsbezogenen Wohngebäude zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Grundflächenzahl**

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist im Bereich des Sondergebietes für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
    - Höhenlage baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäudehöhen GH beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhen sind in Meter über Normalhöhennull angegeben.
    - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)
    - Nebenanlagen**

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Böschungsmauern, eine maximal 2,00 m breite Treppenanlage und maximal eine Wertesäule. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes als Ausnahme zugelassen.
    - Stellplätze**

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und in den überbaubaren Flächen zulässig.
    - Fahrradstellplätze**

In dem Sondergebiet sind innerhalb der Flächen für Stellplätze oder innerhalb der überbaubaren Flächen Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl anzulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
    - Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Die vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die unter 3.1 aufgeführten Nebenanlagen zulässig.
    - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
      - Anlieferungsreich**

Die Anlieferung des Discounters erfolgt über die Anlieferungszone an der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes. Der Rampenbereich innerhalb der überbaubaren Flächen ist in massiver geschlossener Bauweise dreiseitig mit Überdachung herzustellen. Die Motoren der Lkw sind während der Anlieferung auszustellen. Die Anlieferung des Backshops kann über den Eingangsbereich erfolgen.
      - Anlieferungszeit**

Die Marktanlieferung mit einem Lkw > 7,5 t werktags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen.
      - Technische Anlagen**

Zu- und Abblüffnungen dürfen einen Schalleistungspegel gemäß D.2 Anlage zu den textlichen Festsetzungen 'Emissionsdaten lufttechnischer Anlagen (Tags / Nachts)' nicht überschreiten. Werden einzelne Anlagenteile nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr betrieben, kann der entsprechende Schalleistungspegel um 10 dB erhöht werden.

Die Luft- und klimatischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen. Das abgestrahlte Schallspektrum muss einzeltrennbar sein.
  - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
    - Werbeanlagen**

Innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes ist maximal je eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen in höchstens 7,00 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden.
    - Böschungsmauern**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die Fläche des Sondergebietes maximal durch 1,20 m hohe Böschungsmauern abgefangen werden.
    - Einfriedigungen**

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Metallstab- oder Metallgitterkonstruktionen in maximal 1,50 m Höhe zulässig.
  - HINWEISE**

**Bodenkmale**  
Bei Bodeneingriffen können Bodenkmale (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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 Bodenmerkmalen ist der Gemeinde (Stadt Menden, Untere Denkmalbehörde Tel. 02373/903-0) oder dem Landschaftsverband (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodenmerkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
  - D ANLAGEN**
    - Mendener Sortimentsliste**
      - Kurzfristiger Bedarf**

**Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Lebensmittel, Reformwaren, Fleisch-, Wurstwaren, Pharmazeutische Artikel, Getränke, Tabakwaren, Drogerie-, Reinigungsmittel, Sanitärwaren, Brot, Backwaren, Kosmetikartikel, Blumen, Zimmerpflanzen

**Nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Freilandpflanzen, Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter, Sämereien, Düngemittel, Landwirtschaftlicher Bedarf
      - Mittelfristiger Bedarf**

**Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Bücher, Zeitschriften, Bekleidung, Lederwaren  
Papier-, Schreibwaren, Wäsche, Miederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel  
Spielwaren, Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Uhren, Schmuck  
Bastelbedarf, Schuhe

**Nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Sportgroßgeräte
      - Langfristiger Bedarf**

**Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Elektrokleingeräte, Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Teppiche  
Elektrozubehör, Geschenkartikel, Fotoartikel  
Leuchten, Lampen, Hausartikel, Eisenwaren, Optikkarte  
Radio, TV, Video ('Braune Ware'), Kunst-, Kunstgewerbe, Hörgeräte  
'Unterhaltungselektronik', Spiegel, Kunst-, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck  
Ton-, Bildträger, Heimtextilien, Bettwaren, Musikalien  
Telefone, Telefonzubehör, Raumausstattungsartikel

**Nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente**  
Elektrogroßgeräte ('Weiße Ware'), Bau- und Heimwerkbedarf, Sauna-, Schwimmbadanlagen  
Computer, Gartenbedarf, -möbel, Markisen  
Möbel, Bausstoffe, Campingartikel, Zelte, Campingwaren  
Büromöbel, Werkzeuge, Maschinen, Fahrräder, Motorradbedarf  
Küchen, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf), Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge  
Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Kamine, Babyartikel

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 der BauNVO)
 

**SOEZH** Sonstiges Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandelsbetrieb'

**GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)
 

**0,4** Grundflächenzahl

GH 161,0 Maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage in m über Normalhöhennull (NHN)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)
 

— Baugrenze

— Baulinie
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Ein- und Ausfahrtsbereich
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

— Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

— Zu erhaltender Baum (Lage näherungsweise, genaue Lage wird im weiteren Verfahren eingemessen)
- Sonstige Festsetzungen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

— Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Sonstige erläuternde Planzeichen**

— Abgrenzung Grünfläche (Lage näherungsweise, genaue Lage wird im weiteren Verfahren eingemessen)

— Stellplatzanordnung beispielhaft

— Vorhandene Bebauung

— Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

— Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

### RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG - (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DER DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENERORDNUNG 1990 - (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW.S.202)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung: Büro RaumPlan Lütticher Straße 10 - 12 52064 Aachen	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 19.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 10.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 öffentlich ausgelegt.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 13.05.2020 gem. § 4 (a) Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 08.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan Nr. 210 ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 08.09.2020 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB ist am 23.09.2020 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan Nr. 210 ist somit am 23.09.2020 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 23.09.2020 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, den _____	Aachen, den 17.09.2020	Menden, den 14.09.2020	Menden, den 14.09.2020	Menden, den 14.09.2020	Menden, den 14.09.2020	Menden, den 23.09.2020
gez. Böhmer (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)	L. S. gez. Schnuis (U. Schnuis)	L. S. gez. Wächter (Wächter)	L. S. gez. Wächter (Wächter)	L. S. gez. Wächter (Wächter)	L. S. gez. Wächter (Wächter)	L. S. gez. Wächter (Wächter)

## Bebauungsplan Nr. 210 "Discountmarkt Iserlohner Landstraße"

Gemarkung: Menden / Flur: 21

Stand: 07. August 2020