A. Präambel

Auf der Grundlage

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ……4.02.25…… die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" einschließlich der Begründung und des Umweltberichts als Satzung beschlossen.

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MU **MU Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO**

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wobei Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig sind.
Die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist unzulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO

z. B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 und § 19 BauNVO)

2. Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

C. Hinweise

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen 09/0079 - Bieberberg 6 und 09/0109 - Lendringser Hauptstr. 66. Bei einer vorgesehenen Nutzungsänderung oder bei Eingriffen in den Boden jeglicher Art (Rück-/Anbautätigkeiten etc.) ist die Untere Bodenschutzbehörde zwecks Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld zu beteiligen.

Artenschutz

Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten in näherem Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Naturschutzbehörde (Tel.: 02351/966-60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Somit kann die
Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatschG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Darüber hinaus ist es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Gleichwohl sind Bäume vor beabsichtigten Schnitt- oder Fällmaßnahmen auf Höhlen oder Nester hin zu untersuchen.

Bodendenkmäler

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt abgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebietes zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland)zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Immissionsschutz

Gemäß Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm müssen in Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden eingehalten werden:
- Tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 63 dB (A)
- Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 45 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß Nr. 6.2 TA Lärm müssen in Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden eingehalten werden:
- Tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 35 dB (A)
- Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 25 dB (A)

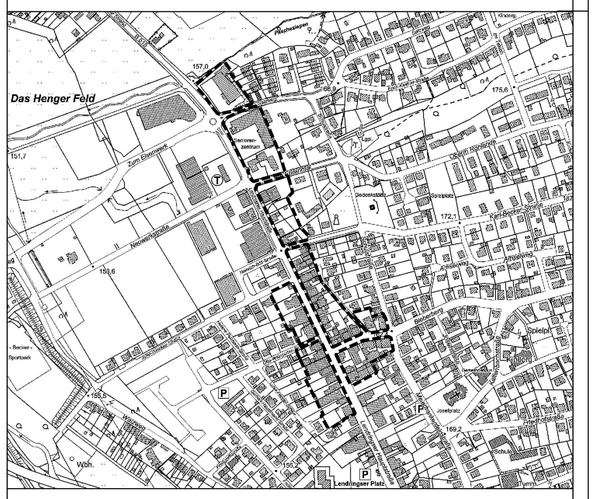
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

D. Sonstige Darstellungen

84 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäude

Es gilt die BauNVO 2017.



PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand Juli 2023) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Anna Plichta, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 139 "Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.2024 gefasst.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 27.06.2024 bis 31.07.2024 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 19.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 139 "Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" 1. Änderung und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 06.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 139 "Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" 1. Änderung ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am ...4.02.2025.... als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom ...4.02.2025.... überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am ...26.03.2025.... ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 139 "Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße" 1. Änderung ist somit am.....26.03.2025..... in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab .....26.03.2025.... zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 5.02.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.	Menden, 27.03.2025 Der Bürgermeister gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder) L. S.

Bebauungsplan Nr. 139
"Hauptgeschäftsachse Lendringser Hauptstraße"
1. Änderung

menden sauerland

Stand: 26.08.2024

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung