

Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“

Vorentwurf der Begründung

Oktober | 2024

Inhalt

1. Lage, Größe und Rahmenbedingungen des Geltungsbereiches	4
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
3. Aufstellungsverfahren.....	5
4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht.....	6
4.1 Regionalplan	7
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	9
4.4 Fachplanungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	10
5. Hochwasser- und Starkregenrisiko	11
6. Städtebauliche Planungskonzeption.....	12
7. Planinhalt und Festsetzungen	13
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	20
7.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
7.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	21
7.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
7.8 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	22
7.9 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	25
8. Belange des Umweltschutzes.....	27
8.1 Umweltprüfungsverfahren	27
8.2 Umweltrelevante Neufestsetzungen.....	28
8.3 Mögliche betroffene Umweltbelange	29
8.4 Eingriffsregelung	31
8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	32
8.6 Altlasten	33
9. Verkehrliche Erschließung.....	33
10. Belange des Denkmalschutzes.....	33
11. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	34
11.1 Versorgung	34
11.2 Abfallentsorgung.....	34
11.3 Schmutz- und Niederschlagswasser	34
12. Hinweise.....	34

12.1 Altlasten	34
12.2 Artenschutz	35
12.3 Bodendenkmäler	35
12.4 Bodenschutz	35
12.5 Paläontologische Bodendenkmäler	36
12.6 Kampfmittel	36
12.7 Immissionsschutz	36
12.8 Belange des Bergbaus	37
12.9 Einsichtnahme in technische Regelwerke	37
13. Seveso-III-Richtlinie	37
14. Bodenordnende Maßnahmen	38
15. Flächenbilanz	38
16. Verwirklichung der Planung	39
17. Finanzielle Auswirkungen	39

1. Lage, Größe und Rahmenbedingungen des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ befindet sich in zentraler Lage in der Stadt Menden (Sauerland). Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Nordwall und somit an den historischen Stadtkern an. Die angrenzende Bebauung entlang der Gartenstraße und des Nordwalls sowie die nordöstlich angrenzende Böschungskante als Übergang zur Straße Bromberken begrenzen das Gebiet. Ein Flurstück am nordöstlichen Rand wird einbezogen, um die Möglichkeit einer Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Bereich Bromberken / Wilhelmshöhe umsetzen zu können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 umfasst eine Fläche von ca. 12.500 qm und überplant einen Teilbereich des bislang an dieser Stelle rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“. Der Bereich wird derzeit überwiegend als unbefestigte, ebenerdige Parkplatzfläche sowie als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Randflächen im Nordwesten und Nordosten des Bereiches sind derzeit ungenutzte Grünflächen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wird in der nachstehenden Abb. 1 dargestellt.

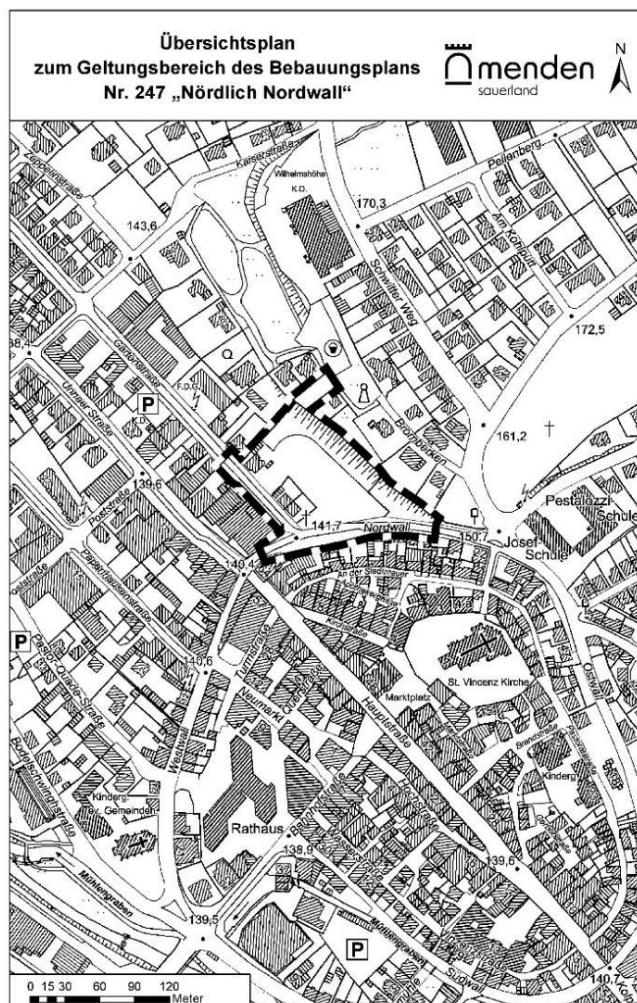


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ setzt auf der Teilfläche nordöstlich der tatsächlich vorhandenen Gartenstraße ein Kerngebiet sowie eine öffentliche Verkehrsfläche für die Verlegung der Gartenstraße fest. Die an dieser Stelle formulierten Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 196 zielen auf die Errichtung eines Einkaufszentrums ab, für welches jedoch keine Entwicklungsabsichten mehr bestehen. Das vor einigen Jahren geplante Einkaufszentrum sowie die Verlegung der Gartenstraße wurden bislang nicht umgesetzt und entsprechen nicht mehr der heutigen Zielvorstellung für den betreffenden Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wird aufgestellt, da sich die Zielvorstellungen für die Entwicklung dieses Bereiches inzwischen geändert haben und diese nicht mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 verwirklicht werden können. Ein zwischenzeitlich erstellter städtebaulicher Rahmenplan hat vier Varianten entwickelt, von denen zwei bislang favorisiert werden. Als Hauptnutzung ist hier ein Stadtparkhaus mit ca. 400 Stellplätzen vorgesehen. Die genaue Lage und Nutzung der umgebenden Freiflächen ist noch offen. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsabsicht wird die geplante Verlegung der Gartenstraße im jetzigen Konzept zurückgenommen. Es ist zudem eine Anbindung des Bereiches an den nördlich angrenzenden und ca. 20 m höher liegenden Bereich der Straße Bromberken bzw. der Wilhelmshöhe vorgesehen. Dies soll durch eine Aufzugs- und Treppenanlage in barrierefreier Ausführung umgesetzt werden, deren genaue Lage und bauliche Ausführung von der baulichen Umsetzung des Stadtparkhauses abhängt.

3. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen mittels Nachverdichtung durch kerngebietstypische Nutzungen. Für eine solche Maßnahme der Innenentwicklung erschien zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sinnvoll. Zudem waren die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wie folgt gegeben:

- Die Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 247 überschreitet nicht die Höchstgrenze von 20 000 Quadratmetern.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch die Gemeinde) ist nicht anzuwenden. Trotz des Verzichtes auf einen Umweltbericht sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 im beschleunigten Verfahren wurde durch den Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) am 02.06.2022 gefasst und am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In gleicher Sitzung beschloss der Ausschuss für Planen und Bauen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsziele und der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Einleitung eines zweistufigen Regelverfahrens erforderlich geworden. Der erneute Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 im Regelverfahren sowie auch die erforderliche Erweiterung des Geltungsbereiches wurde durch den Ausschuss für Planen und Bauen am 19.09.2024 gefasst. In derselben Sitzung wurde in diesem Zusammenhang auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom xx.xx.2024 informiert. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom xx.xx.2024 bis einschließlich zum xx.xx.2024 durchgeführt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Ausschuss für Planen und Bauen am xx.xx.2025 gefasst. Der Beschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom xx.xx.2025 informiert. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis einschließlich zum xx.xx.2025 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am xx.xx.2025 gefasst. Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung am xx.xx.2025 ist der Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ am xx.xx.2025 in Kraft getreten.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Im Folgenden werden die Vorgaben der räumlichen Planung untersucht. Nach § 1 Abs. 4 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247,

einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, aber auch mit den Zielen der Bauleitplanung und der Stadtentwicklung Mendens übereinstimmt und keine Konfliktsituationen entstehen. Im Folgenden werden die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie der sonstigen Planungsvorgaben untersucht.

4.1 Regionalplan

Die im Landesentwicklungsplan NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW werden auf regionaler Ebene weitergehend durch die Regionalpläne konkretisiert.

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, umfasst räumlich die kreisfreien Städte Bochum, Herne und Hagen sowie den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen Kreis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ist dort vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (vgl. Abb. 2). Allgemeine Siedlungsbereiche dienen „allgemein siedlungsbezogenen Nutzungen“, z.B. Wohnen, Dienstleistungen, großflächigem Einzelhandel oder wohnverträglichem Gewerbe. Dementsprechend lässt sich aus dem Regionalplan kein Konflikt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ableiten.

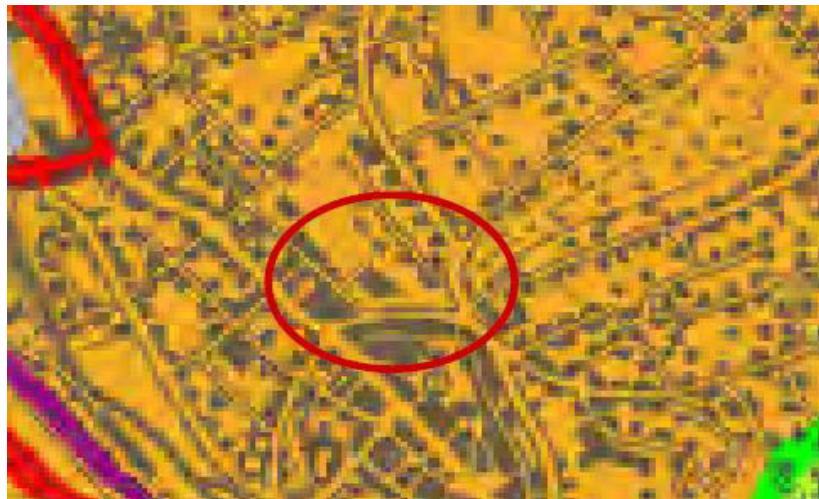


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan - Teilabschnitt „Oberbereiche Bochum und Hagen“; Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung (Planbereich rot markiert) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2001)

Der Regionalrat Arnsberg hat in seiner Funktion als Träger der Regionalplanung in seiner Sitzung am 10.12.2020 den Erarbeitungsbeschluss für die Neuaufstellung des Regionalplanes Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein

gefasst. Damit sind die in Aufstellung befindlichen Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG seitens der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsbehörden in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.12.2020 wurden die Kommunen und Kreise bereits darum gebeten, die raumordnerischen Vorgaben mit den kommunalen Entwicklungsabsichten abzugleichen und ggfs. entsprechende Planverfahren vorzubereiten. Der Regionalplanentwurf (textliche und zeichnerische Festlegungen und Erläuterungen, Begründung und Umweltbericht) hat im Zeitraum vom 29.01.2021 bis einschließlich 30.06.2021 öffentlich ausgelegen. Ein konkreter Zeitplan bis zum Aufstellungsbeschluss und dem Inkrafttreten des Regionalplanes kann erst aufgestellt werden, wenn die eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich ausgewertet worden sind.

Die Verwaltung ist dennoch dazu angehalten, die Ziele des Regionalplanentwurfes bei der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen. Auch in der Neuaufstellung des Regionalplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (vgl. Abb. 3). Ein Konflikt mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes lässt sich somit auch aus der Neuaufstellung des Regionalplanes nicht ableiten.



Abb. 2: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Regionalplanes Arnsberg; Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung (Planbereich rot markiert) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2020)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland) wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Die beabsichtigte Zielsetzung des Bebauungsplanes ist somit mit der vorbereitenden Bauleitplanung vereinbar. Bislang wird im Flächennutzungsplan jedoch die geplante Verlegung der Gartenstraße dargestellt. Somit widerspricht der Flächennutzungsplan derzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247, der unter anderem auf die Sicherung der Gartenstraße in ihrer bestehenden Form abzielt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren entsprechend der neuen Zielsetzung geändert.

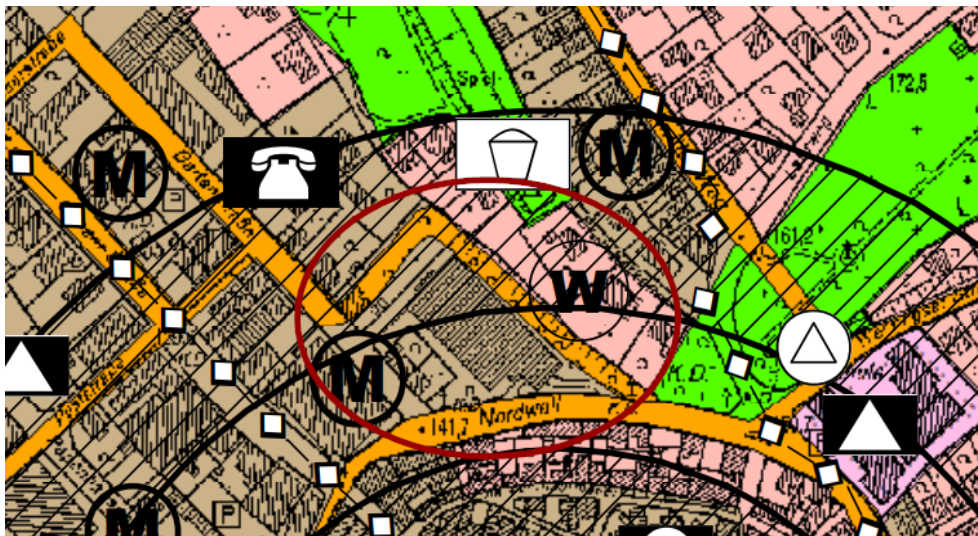


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland); Ausschnitt aus der digitalisierten Fassung (Planbereich rot markiert)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“, der an dieser Stelle bislang Zielvorstellungen für die Umsetzung eines Einkaufszentrums sowie die Verlegung der Gartenstraße formuliert. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan Nr. 196 an dieser Stelle ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, die für ein Einkaufszentrum erforderliche überbaubare Grundstücksfläche sowie die verlegte öffentliche Verkehrsfläche der Gartenstraße fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 196 entsprechen nicht mehr der heutigen Zielvorstellung für den Bereich.

Nordöstlich der Gartenstraße grenzt der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 an den Bebauungsplan Nr. 247 an, nordwestlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Planbereich zwischen Nordwall und Poststraße“. Beide setzen Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 grenzt der Bebauungsplan Nr. 7/II „Altstadt Menden“ an, der in weiten Teilen ebenfalls Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sowie Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festsetzt. In ausgewählten Teilbereichen ist das Kerngebiet im Rahmen der 2. Änderung durch Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ersetzt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 247 überplant einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 196, greift die Zielsetzung der angrenzenden Bebauungspläne auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Stadtparkhauses, einer möglichen Wohnnutzung und der weiteren im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen.

4.4 Fachplanungen und städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Fachplanungen vor.

Die Stadt Menden (Sauerland) verfügt jedoch über städtebauliche Entwicklungskonzepte, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung aufzunehmen sind. So sind das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) der Stadt Menden (Sauerland) aus Juni 2021, die Innenstadt-Konzeption aus Oktober 2015 sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Menden (Sauerland) aus August 2018 auf ihre Relevanz für den Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ untersucht worden.

Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK)

Am 22.06.2021 hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) einstimmig das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) als Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem IKEK ist eine themenübergreifende Strategie für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Menden erarbeitet worden. Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse wurden Handlungsschwerpunkte, Projekte und Ziele für die Stadtteile definiert, die langfristig zu einer Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen und somit zu einer positiven Entwicklung der Gesamtstadt beitragen sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ befindet sich in der Mendener Innenstadt und zählt daher im IKEK zum Teilraum „Verdichteter Siedlungsbereich beidseitig der Hönne“. In diesem wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 die Maßnahme 05 ausgewiesen. Entsprechend der Maßnahme 05 soll „die Fläche des ehemaligen Kaufhaus Dieler und des ehemaligen Parkhauses am Nordwall [...] eine (bauliche) Entwicklung erfahren. In der Innenstadtkonzeption wird eine Einzelhandelsnutzung inkl. Stellplatzangebot z.B. in Form eines Parkdecks vorgeschlagen. Im Einzelhandelskonzept ist die Fläche als Potenzialfläche enthalten. Aber auch alternative Entwicklungsmöglichkeiten sind denkbar. Bei freiwerdenden Flächen stellt die Schaffung einer großen, zusammenhängenden Spielfläche mit besonderen Aufenthaltsqualitäten eine alternative Nutzungsperspektive dar.“ Die städtebauliche Neuordnung des Bereiches durch den Bebauungsplan Nr. 247, um eine spätere bauliche Entwicklung vorzubereiten, entspricht somit den Zielvorstellungen des IKEK.

Innenstadt-Konzeption

Die Innenstadt-Konzeption empfiehlt den mittlerweile erfolgten Abbruch des ehemaligen Parkhauses am Nordwall, das zum damaligen Zeitpunkt bereits sanierungsbedürftig und ungenutzt war. Um das Potenzial der Fläche auszunutzen und die Unterstadt städtebaulich zu

stärken, schlägt die Innenstadt-Konzeption eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit Stellplatzangebot vor. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 247 steht dieser Empfehlung nicht entgegen.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weist auf Leerstände und funktionale Defizite in der Innenstadt hin. „Aufgrund der verfügbaren Flächen [...] wird demnach das Areal des ehem. Dieler Kaufhauses sowie angrenzender Grundstücke (Parkhaus) als Potenzialfläche für die Innenstadt ausgewiesen.“ Laut den formulierten Potenzialen und Zielen legt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einen Entwicklungsschwerpunkt auf die Nachnutzung des ehemaligen Dieler Kaufhauses sowie der angrenzenden Bereiche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 wird die Zielsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Bereiches angestrebt.

5. Hochwasser- und Starkregenrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Hönne. Die Bezirksregierung Arnsberg hat in Abstimmung mit der Stadt Menden (Sauerland) für das Stadtgebiet Hochwasserkarten für die Gewässer Hönne, Oese, Bieber, Rüttersbach und Plattheider Siepen erarbeiten lassen. Für das Vorhabengebiet liegt keine Gefährdung bei einem 100-jährigen Hochwasser vor, das als Berechnungsgrundlage für die Festlegung des Überschwemmungsgebietes gilt.

Derzeit wird für das Mendener Stadtgebiet eine detaillierte Starkregenkarte erstellt. Diese liegt derzeit aber noch nicht vor.

Die Starkregenkarte des Märkischen Kreises stellt aber bereits flächendeckend eine Simulation zur Verfügung, die zeigt, wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Dabei werden Fließgeschwindigkeiten und mögliche Überflutungsflächen sowie Wassertiefen infolge von Starkregenereignissen bestimmter Größenordnungen dargestellt. Die Abbildung 5 zeigt für das Plangebiet die Simulationsergebnisse für ein statistisch 100jähriges, einstündiges Niederschlagsereignis. Dies entspricht einer Niederschlagshöhe von 50,7 - 56,0 mm/m²/h. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 werden die Bauflächen nicht von einem solchen Starkregenereignis betroffen sein. Die Straße Nordwall wird dagegen als „Notwasserweg“ gewisse Wassermengen in Richtung Hönne abführen.

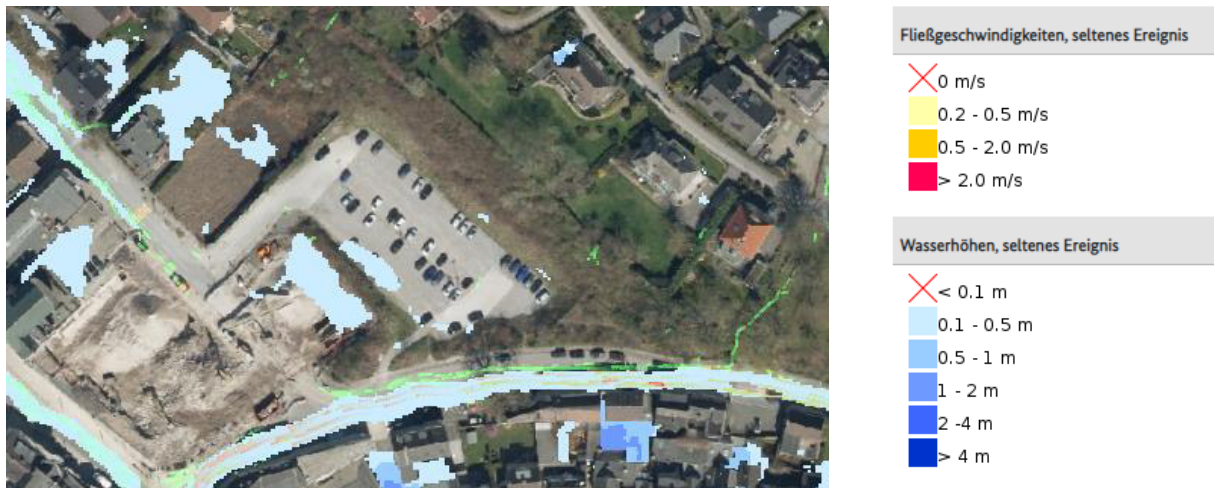


Abb. 4: Ausschnitt aus der Starkregenkarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247

6. Städtebauliche Planungskonzeption

Das Planungskonzept sieht eine städtebaulich zweckmäßige Entwicklung des Bereiches vor, der planungsrechtlich bislang durch den Bebauungsplan Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ gesichert ist. Der Bebauungsplan Nr. 196 setzt für den Bereich derzeit ein Kerngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO sowie die Verlegung der Gartenstraße als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest, um dadurch die Umsetzung eines innerstädtischen Einkaufszentrums zu ermöglichen. Da diese Zielvorstellung nicht mehr der heutigen Entwicklungsabsicht entspricht, wird der Bereich nun städtebaulich neu geordnet und mit einem angepassten Planungsrecht versehen.

Das derzeitige Planungskonzept sieht als Hauptnutzung vor, auf dem hinteren Teil der Fläche ein Stadtparkhaus mit ca. 400 Stellplätzen zu errichten. Zudem ist die Entwicklung einer Wohnnutzung aus planungsrechtlicher Sicht zu ermöglichen, auch wenn deren Art und Umfang zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher bekannt ist. Straßenseitig, also im Bereich entlang der Gartenstraße und des Nordwalls, soll eine städtebaulich ansprechende und ökologisch möglichst hochwertige Grünfläche entwickelt werden, möglicherweise versehen mit einem innenstadtnahen Spielplatz. Das Konzept kann in der geplanten Form nur entwickelt werden, wenn die Gartenstraße in ihrem heutigen Verlauf zur öffentlichen Verkehrsfläche wird und der abgewinkelte Verlauf - wie im Bebauungsplan Nr. 196 festgesetzt - entsprechend überplant wird. Zudem soll die Möglichkeit einer Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der oberhalb gelegenen Straße Bromberken bzw. der Wilhelmshöhe eingeplant werden. Dies kann in Form einer Treppe und / oder eines Aufzugsturmes geschehen und wird voraussichtlich in baulicher Verbindung mit dem geplanten Stadtparkhaus umgesetzt.

Zur Realisierung der vorgenannten Nutzungen erscheint die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO am geeignetsten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird

an dieser Stelle also das im Bebauungsplan Nr. 196 geltende Planungsrecht entsprechend geändert. Die Lage und Ordnung der geplanten Nutzungen (Urbanes Gebiet, öffentliche Verkehrsfläche und Grünflächen) erfahren eine Neuaufteilung, ohne die das erläuterte Planungskonzept bauplanungsrechtlich nicht umsetzbar wäre.

Zusammen mit einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche wird hiermit eine größtmögliche und flexible Grundstücksausnutzung erreicht. Um eine verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 159,00 m ü. NHN festgesetzt, was ziemlich genau dem Niveau der oberhalb gelegenen Straße Bromberken entspricht. Im nordöstlichen Plangebiet, im Übergang zur Böschungskante, wird die vorhandene und für die Innenstadt wichtige Grünstruktur planungsrechtlich gesichert.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ sieht Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen vor. Es gilt die BauNVO 2017.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ gilt die folgende Art der baulichen Nutzung:

Urbane Gebiete (§ 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 gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wobei Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO), die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 S. 1 oder des § 33d Abs. 1 S. 1 GewO dienen, Wettbüros und Wettlokale sowie Betriebe mit

Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführungen 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 gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes als Art der baulichen Nutzung ermöglicht eine flexible und zeitgemäße Nutzungsmischung. Gewerbebetriebe und die sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dürfen eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen im Urbanen Gebiet ist jedoch zugleich mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten belastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes bereit sind, eine höhere Geräuschkulisse in Kauf zu nehmen, um in einem attraktiven, zentralen Umfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten leben zu können. Nutzungskonflikte zwischen einer Wohnnutzung und kulturellen oder sonstigen Veranstaltungen sind zukünftig daher nicht zu erwarten. Die Stadt Menden (Sauerland) trägt außerdem Sorge, dass die Immissionsrichtwerte bei Veranstaltungen eingehalten werden, z.B. durch ordnungsbehördliche Kontrollen oder eine verträgliche Veranstaltungsplanung und -dauer.

Zur Sicherung der Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abweichend vom Festsetzungskatalog des § 6a BauNVO Regelungen durch entsprechende Festsetzungen getroffen, welche die Zulässigkeit folgender Nutzungs- bzw. Anlagearten betreffen:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i der Gewerbeordnung (GewO), die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 S. 1 oder des § 33d Abs. 1 S. 1 GewO dienen,
- Wettbüros und Wettlokale,
- Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33a GewO,
- Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen,
- Tankstellen.

Die oben aufgeführten Nutzungs- und Anlagearten werden durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen nur in nutzungsgeeigneten Bereichen der Innenstadt zugelassen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ausgeschlossen. Ohne konkrete Planungssteuerung besteht die Gefahr, dass die Baugebiete im Innenstadtbereich infolge eines stetigen Ansiedlungsdrucks einseitiger Nutzungsarten ihre in der Regel ausgewogenen Gebietseigenschaften langsam, aber unaufhaltsam in städtebaulich nicht zu vertretende Richtungen verändern.

Bei der Änderung verschiedener angrenzender Bebauungspläne in der Innenstadt wurde auf Grundlage einer vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung und Bestandsaufnahme der im Kernstadtbereich tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzungen (Realnutzungskartierung)

eine flächendeckende und gebietsdifferenzierte Entwicklungskonzeption erarbeitet. Diese fand ihre Umsetzung in Form von planungsrechtlich konkreten Regelungen über Zulässigkeit, Beschränkung oder Ausschluss gebietsbezogener Nutzungs- und Anlagearten in den Bebauungsplänen Nr. 7/I „Altstadtsanierung“, Nr. 7/II „Altstadt Menden“, Nr. 7/IV „Kernstadt Menden, Bereich Unterstadt“ und Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt“. Diese planungsrechtliche Steuerung hat sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bewährt, da eine sich abzeichnende einseitige Entwicklung dahingehend gesteuert werden konnte, dass eine unweigerlich auftretende Störung der innerstädtischen, zentrumsbelebenden Nutzungsvielfalt und damit auch eine Schädigung der Innenstadt als komplexen, vitalen Organismus vermieden werden konnte.

Die planungsrechtlich konkreten Regelungen über Zulässigkeit, Beschränkung oder Ausschluss gebietsbezogener Nutzungs- und Anlagearten wird daher analog auf den Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ übertragen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i GewO

Zu Beginn der 80er Jahre war festzustellen, dass in zunehmendem Maße Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33 i GewO in bestimmte Lagen der Innenstadt drängten. Daraufhin wurde die bereits erwähnte Realnutzungskartierung erstellt. Hierbei wurde ermittelt, dass von den 20 Spielhallenstandorten in der Stadt Menden allein neun in der Kernstadt liegen. Weitere Spielhallenzuwächse hätten gerade in diesem Bereich enorme wirtschaftliche und städtebauliche Probleme aufgeworfen. Ohne planungsrechtliche Steuerung hätte dies zu einer starken Schädigung oder gar Zerstörung der innerstädtischen, zentrumsbelebenden Nutzungsvielfalt und damit auch zur Schädigung der gesamten Kernstadt als komplexen, vitalen Organismus geführt. Der innerstädtische Einzelhandel steht heute noch mehr als damals in ohnehin schwieriger Konkurrenz zu den peripheren Märkten. Die traditionellen Einzelhandelslagen vertragen daher kaum eine weitere Belastung.

Die planungsrechtliche Steuerung durch die vorhandenen Bebauungspläne hat zu einer wesentlichen Reduzierung der Anzahl an Spielhallen geführt, da einige Betriebe ihren Standort in der Kernstadt verlassen haben. Die übrigen Spielhallen genießen nach wie vor Bestandsschutz, neue können jedoch nur in den Bereichen genehmigt werden, in denen sie nicht ausgeschlossen sind. Trotz der hierdurch inzwischen etwas entspannten Situation kann auf einen Ausschluss der Spielhallen im Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ nicht verzichtet werden, da Spielhallenbetreiber offensichtlich bereit sind, Höchstmieten zu zahlen, denen der Einzelhandel bei der auskalkulierten Konkurrenzsituation nicht folgen kann. Die Hauptgeschäftsbereiche erleiden Qualitäts- und Ansehensverluste durch Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt. Dieser sog. „Trading Down“-Effekt zieht in der Regel andere Vergnügungsstätten nach, die ebenfalls nicht gerade zur Attraktivität der Innenstadt beitragen würden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Verdrängung von hochwertigem Einzelhandel durch verstärkte Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten ein Absinken des Geschäftsniveaus unvermeidbar ist. Dadurch würde sich eine Minderung der Leistungsfähigkeit und ein starker

Attraktivitätsverlust der Hauptgeschäftsbereiche und damit des innerstädtischen Gefüges einstellen. Ohne planerisch steuerndes Eingreifen in diese Entwicklung besteht die Gefahr, dass wesentliche und städtebaulich bedeutsame Bereiche umkippen und einen prägenden Charakter durch Vergnügungsstätten erhalten. Damit wäre die stadtkernspezifische Nutzungsvielfalt als Grundfunktion der Hauptgeschäftsbereiche und die erforderliche Versorgungsfunktion der Bevölkerung nicht mehr gegeben. Ein städtebaulicher Missstand i.S.v. § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB wäre die Folge.

Spielhallen stellen in der Vielfalt der Nutzungen des Stadtkerns Fremdkörper dar, indem in der Reihung attraktiver und innenstadttypischer Nutzungen durch Unterbrechung der Schaufensterzonen sog. Blindbereiche entstehen. Dieses führt insbesondere unter dem Umstand, dass die Konzentration der Spielhallenstandorte ohne planerische Regelungen weiter fortschreiten würde, zu großen Attraktivitätsverlusten des Kernstadtbereiches. Gerade in Bereichen mit geringer Lagegunst (z. B. Lage in 2. Reihe) ist damit zu rechnen, dass die Ansiedlung von Spielhallen zu einer monostrukturierten Entwicklung führen würde. Zur Verbesserung des Wohnwertes und Erhöhung der Aufenthaltsfunktionen der Straßenräume sowie zur Aufwertung der die Altstadt prägenden historischen Bausubstanz sind erhebliche städtische Investitionen, z.B. im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt worden, die die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens und der Geschäftsbereiche gesteigert und die Qualität dieser Bereiche überdurchschnittlich angehoben haben. Es ist daher ein grundlegendes städtebauliches Interesse, Spielhallen und ähnliche Betriebe i.S.v. § 33 i GewO wegen der mit diesen Nutzungsarten einhergehenden negativen Einflüsse aus diesen Kernstadtbereichen herauszuhalten und der Bevölkerung Innenstadtbereiche zur Verfügung zu stellen, die als Einkaufsstraßen wie auch als Kommunikationsräume für jedermann gleichermaßen attraktiv sind. Die Ausstrahlungswirkung von Spielhallen auf benachbarte Grundstücks- und Nutzungsbereiche führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wohn-, Wirtschafts- und Angebotsstruktur und einer damit einhergehenden Attraktivitätsminderung des städtebaulich bedeutsamen Kernstückes der Stadt sowie deren Niveau- und Imageverschlechterung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wäre die Entstehung von städtebaulichen Spannungen, insbesondere wegen der prägnanten Lage, unausweichlich. Aus den oben angeführten städtebaulichen Gründen ist es ein elementares Ziel der Planung, Spielhallen und ähnliche Betriebe i.S.v. § 33 i GewO nicht gleichmäßig in der Innenstadt zu verteilen bzw. deren Verteilung den Regularien des freien Marktes zu überlassen, sondern ihre Zulässigkeit gezielt auf bestimmte Gebiete zu konzentrieren, in denen es wegen der städtebaulichen Verträglichkeit keine oder möglichst nur geringe Probleme gibt. Damit wird dem Erfordernis Genüge getan, dass ein pauschaler Ausschluss dieser Anlagearten aus allen Gebieten, die grundsätzlich dafür prädestiniert sind, unzulässig ist. Zur Erreichung der Planziele müssen daher die o.g. Nutzungs- und Anlagearten ausgeschlossen bzw. dürfen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die städtebaulichen Gründe machen es erforderlich, im gesamten Geltungsbereich Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i GewO als Anlagearten der nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“

gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO auszuschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz des Ausschlusses von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen i.S.v. § 33i GewO als Anlagearten von Vergnügungsstätten gewahrt. Dies gilt umso mehr, als sich die vorhandenen Bebauungspläne im Kernstadtbereich in Bezug auf Nutzungen und Funktionen zu einer Gesamteinheit ergänzen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i GewO werden aus der Kernstadt nicht generell verbannt. In den an den Altstadt- / Innenstadtbereich direkt angrenzenden Kernstadtbereichen der Unter- bzw. Oberstadt werden in städtebaulich akzeptablen und nutzungsgerechten Bereichen die o.g. Anlagen allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Diese Standortbereiche sind mit denen in der Entwicklungskonzeption identisch. In diesen beiden Baugebieten stehen für evtl. Ansiedlungen von Spielhallen zur Deckung später noch bestehenden Bedarfs ausreichend Flächenreserven zur Verfügung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ sind derzeit keine Spielhallen vorhanden, so dass kein Bestandsschutz besteht.

Wettbüros und Wettlokale

Aus den vorgenannten Gründen werden gleichermaßen Wettbüros und Wettlokale ausgeschlossen. Unter den Oberbegriff „Wettbüro“ bzw. „Wettlokal“ fallen Räumlichkeiten, in denen zwischen den Kunden (Spieler), dem Wettbüro (Vermittler) und dem Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen werden, wobei es sich um Sportwetten bzw. um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handelt. Zu den im Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ausgeschlossenen Wettbüros und Wettlokalen zählen dabei Räumlichkeiten, die aufgrund ihrer Wettleidenschaft befördernden Aufenthaltsqualität, insbesondere durch Sitzgelegenheiten, ein gastronomisches Angebot und die Anbringung von Bildschirmen, Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. -ereignisse live mitzuverfolgen und dementsprechend als Vergnügungsstätte zu verstehen sind. Bloße Wettannahme- und Vermittlungsstellen, die im Wesentlichen darauf ausgerichtet sind, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen und dabei regelmäßig als Ladenlokal ohne kommerzielle Unterhaltungstätigkeit betrieben werden, zählen nicht zu den Vergnügungsstätten und bleiben allgemein zulässig. Hierzu zählen unter anderem Lotto- / Toto-Aannahmestellen.

Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33a GewO und Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen

Die im vorherigen Absatz aufgeführten Belange und deren negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Organismus machen es erforderlich, aus städtebaulichen Gründen auch Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33a GewO und Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen als Anlagearten der nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“ gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO auszuschließen. Analog zu den Spielhallen ist auch hier davon auszugehen, dass von diesen Anlagearten vergleichbare Ausstrahlungswirkungen für den Kernbereich

ausgehen würden. Der Ausschluss der o.g. Betriebe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ist somit gerechtfertigt.

Als weiteres Argument städtebaulicher Art für den generellen Ausschluss von Betrieben mit Sexdarbietungen sowie von Betrieben mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen kommt hinzu, dass das von diesen Anlagearten offerierte Vergnügungsangebot geeignet ist, unmittelbar und in massiver Weise das Intimitätsempfinden anzusprechen. Die städtebaulichen Auswirkungen solcher Einrichtungen liegen darin, dass sie eine Milieuveränderung zum Negativen hin bewirken, welche dem für die Innenstadt typischen Geschäftsleben mehr und mehr den Boden entzieht. Die „gute geschäftliche Adresse“ wird verdorben und ein Publikum angezogen, von dem in Bezug auf das bestehende Niveau des Geschäftslebens lediglich negative Auswirkungen ausgehen und dem die Geschäftswelt ihre Kundschaft auch nicht ausgesetzt wissen will. Die Lagegunst für kernstadttypische Einkaufs- und Geschäftseinrichtungen würde sich hierdurch derart verschlechtern, dass nicht nur ein Verdrängungs-, sondern gar ein Verödungsprozess in bestimmten Kernstadtbereichen eintreten würde. Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33 a GewO und Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen können jedoch aus rechtlichen Gründen nicht generell aus der Kernstadt ausgeschlossen werden. Diese Anlagearten werden in einem städtebaulich akzeptablen und nutzungsverträglichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ausnahmsweise zugelassen. Die Struktur dieses Bereiches wird als nicht so anfällig angesehen wie das komplizierte Nutzungsgefüge des unmittelbaren Stadtkerns. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben mit Sexdarbietungen bzw. Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen gibt der Gemeinde für jeden Einzelfall die Möglichkeit der individuellen Prüfung und Beurteilung hinsichtlich wichtiger städtebaulicher Aspekte und Kriterien.

Wegen der Größe und Bedeutung der Stadt Menden (unter 60.000 Einwohner, nach LEP nur Mittelzentrum) ist kein Erfordernis erkennbar, diese Anlagearten im Kernstadtbereich generell zuzulassen. Die allgemeine Zweckbestimmung von Urbanen Gebieten ist es, „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ zu dienen (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Vergnügungsstätten machen nicht das Wesen eines Urbanen Gebietes im Sinne der BauNVO aus. Die allgemeine Zweckbestimmung der Urbanen Gebiete bleibt daher trotz des Ausschlusses einiger weniger Anlagearten von Vergnügungsstätten ohne Einschränkung gewahrt.

Tankstellen

Durch Umstrukturierung und Erweiterung des Verkehrsnetzes ist es der Stadt Menden gelungen, den überörtlichen Straßenverkehr aus den Innenstadtbereichen herauszunehmen. So garantiert die Westtangente als Umgehungsstraße, die auch den Ziel-, Quell- und Binnenverkehr aufnimmt, eine starke Entlastung der innerstädtischen Bereiche. Diese Entwicklung ist durch verschiedene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit dem Ziel verstärkt worden, die Attraktivität der Stadt Menden als Wohn- und Einkaufsstadt und insbesondere die Qualität der Hauptgeschäftsbereiche zu steigern. Da ein Zulassen von

Tankstellen jedoch dieser Zielsetzung entgegenstehen würde, werden auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ die in Urbanen Gebieten nach dem Nutzungskatalog der BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen mit ihren Folgeeinrichtungen würden störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausüben. Die Attraktivität und Aufenthaltsfunktion der Straßenräume und somit der Geschäftsbereiche würde erheblich gemindert. Die städtebauliche Struktur, die es gerade im innerstädtischen Bereich weiter zu steigern gilt, würde maßgeblich aufgrund der mit Tankstellennutzungen verbundenen Immissionen verschlechtert. Tankstellen können aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihrer Außenwirkung nicht zur gewünschten städtebaulichen Zielvorstellung beitragen und würden das Stadtbild maßgeblich stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Umfeld der Innenstadt finden sich Tankstellenstandorte, so dass die Versorgung insofern gesichert ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Plangebiet wird für das Urbane Gebiet entsprechend des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO sowie in Anpassung an die vorhandene Siedlungs- und Gebäudestruktur in der Innenstadt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Höhe der baulichen Anlagen bereits durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt wird.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgelegt, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zu steuern. Bei der Firsthöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut (Firstabdeckung) oder bei Flachdächern um die Oberkante der Attika. Es wird bei der Höhenfestsetzung Rücksicht auf die Nachbarbebauung und auf die in der städtebaulichen Konzeption geplanten Haustypen genommen, um zu einer harmonischen Siedlungsentwicklung beizutragen und gleichzeitig den Anforderungen an eine innenstadttypische Nachverdichtung zu entsprechen. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich dabei insbesondere am Neubau eines Geschäftshauses zwischen Gartenstraße, Nordwall und Unnaer Straße. Der Neubau wird eine Höhe von ca.

159,00 m ü. NHN aufweisen. Um das Plangebiet städtebaulich entsprechend anzupassen und eine nachhaltige Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird dieses Höhenmaß als Festsetzung für die Gebäude im Plangebiet übernommen. Zudem wird hierdurch bewirkt, dass ein Stadtparkhaus nicht höher wird als die Terrassen der vorhandenen Gebäude an der Straße Bromberken.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet, da die Höhe der baulichen Anlagen bereits durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen begrenzt wird und hinsichtlich der Geschosshöhen der geplanten Gebäudekörper eine gewisse Flexibilität vorzusehen ist.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im umliegenden baulichen Bestand des Plangebietes ist, unter anderem durch die historisch gewachsene Struktur der Innenstadt, keine einheitliche Bauweise vorzufinden. Dementsprechend wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 247 verzichtet. Hierdurch soll eine städtebaulich angepasste und flexible bauliche Entwicklung des Plangebietes ermöglicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dadurch wird die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung und in Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung gesichert. Das geplante Baufenster im Plangebiet ermöglicht dabei einen großzügigen Spielraum bei der Grundstücksausnutzung. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße zugelassen werden.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Sicherung der Erschließung wird die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gartenstraße in ihrer bestehenden Führung gesichert. Die im Bebauungsplan Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ festgesetzte Umlegung der Gartenstraße

entfällt. Um die Möglichkeit für ein straßenbegleitendes Anpflanzen von Bäumen zu schaffen, ohne die Fahrbahn- und Gehwegbreite einzuschränken, wird die Gartenstraße geringfügig verbreitert festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie definiert. Lage und Abmessungen der öffentlichen Verkehrsfläche sind abgestimmt, so dass die vorgesehene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der getroffenen Festsetzung zu realisieren sein wird.

7.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der vorhandenen Vegetation und ihrer ökologischen Wertigkeit, wird der Hangbereich am nördlichen Rand des Plangebietes als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zwar ist dieser Bereich aufgrund der ungünstigen topografischen Gegebenheiten nicht betretbar, stellt jedoch für die Innenstadt eine wichtige und schutzwürdige Grünstruktur dar und wird dementsprechend planungsrechtlich gesichert.

Das festgesetzte Urbane Gebiet sowie die Baugrenzen ermöglichen eine ebenerdige Erreichbarkeit der im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Grünfläche, so dass die Pflege sichergestellt werden kann.

In der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Wegeverbindung vom festgesetzten Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO über das Flurstück Gemarkung Menden, Flur 14, Nr. 656 hin zum oberhalb des Plangebietes gelegenen Bereich an der Straße Bromberken zulässig. Dies schließt sowohl eine Führung als Steg von einem Hauptgebäude als auch die Errichtung einer sonstigen baulichen Anlage (z.B. in Gestalt eines Aufzugsturmes) ein. Hierdurch soll eine barrierefreie Verbindung vom Plangebiet bzw. von der Innenstadt hin zur Veranstaltungsstätte Wilhelmshöhe ermöglicht werden.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Bäumen gemäß der GALK-Pflanzliste bzw. mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Liste von Straucharten zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Mit Ausnahme der Hauptzufahrt eines im Plangebiet zu errichtenden Parkhauses ist darüber hinaus die Befestigung von Zu- und Ausfahrten, Stellplatzflächen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Die Festsetzungen dienen vorrangig dem Bodenschutz und damit verbunden auch dem Wasserschutz (Grundwasserneubildung). Besonders in Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes mit einer hochverdichteten Umgebung, die grundsätzliche Möglichkeit einer hohen Versiegelung (GRZ 0,8) sowie das in Kapitel 5 beschriebene leicht erhöhte Starkregenrisiko sollen die Festsetzungen außerdem zur Versickerungsfähigkeit der Grundstücke beitragen.

7.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet wird ein Leitungsrecht für bestehende Leitungen zugunsten der Flurstücke Gemarkung Menden, Flur 14, Nr. 585, 655, 656, 665 und 666 festgesetzt. Dadurch sollen die bestehenden Leitungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan stellt den derzeitigen Kanalbestand dar. Es ist möglich, dass die spätere Bebauung des Plangebietes eine Verlegung des Kanals erforderlich macht.

7.8 Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 75 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

1. ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest),
Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
2. erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
3. von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei gewerblich genutzten Gebäuden; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Beispiel 1: Auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 befindet sich ein Gebäude mit einer Dachfläche von 100 m². Nicht nutzbar sind wegen mehrerer Dachfenster 20 m². Die nutzbare Dachfläche beträgt somit 80 m². Die Solarmindestfläche beträgt dann 60 m² (75 % von 80 m²).

Beispiel 2: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich zwei Gebäude. Die Solarmindestfläche kann in einem solchen Fall auch auf einer zusammenhängenden Dachfläche eines einzelnen Gebäudes installiert werden.

Das Baugebiet und der großzügige Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 75 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 75 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus von der Stadt Menden (Sauerland) erwünscht, wenn dies für die Eigentümer wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter wäre. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaikfläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggfs. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich

durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggfs. dinglich absichern.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient, wie im Folgenden dargelegt, der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und entspricht den Zielen der Leitlinie „Nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ sowie dem Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Menden (Sauerland).

Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB)

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz, die Klimaanpassung sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Stadt Menden (Sauerland) setzt daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 75 % mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW peak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6 - 8 m² Photovoltaik-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂-Wert von Strom von 0,565 kg je kWh (Bundesmix, Gemis Daten) ergibt sich je kW peak eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung leistet daher einen Beitrag zum Klimaschutz.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen im

Plangebiet zu errichten sind (75 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet, dass der Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sind so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB)

Im Jahr 2013 hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept beschlossen. Das Konzept verfolgt die Intensivierung, Bündelung und Ausweitung vielfältiger Klimaschutzaktivitäten auf das gesamte Stadtgebiet. Insbesondere wird auf eine Reduzierung der CO₂-Emissionen abgezielt, z.B. durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Der Energietechnik „Photovoltaik“ wird dabei ein besonders hohes Emissionsvermeidungspotenzial zugeschrieben. Die Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ ist daher eine geeignete Maßnahme zur Erreichung dieses kommunalen Zieles.

Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang die Ziele und Regelungen der stadt eigenen „Leitlinie nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ bindend für sämtliche städtebaulichen Planungen zu beachten, die seit Dezember 2022 in ihrer Endfassung vorliegt. Die Leitlinie sieht vor, bei jeder städtebaulichen Planung zu prüfen, ob die vorgesehenen Festsetzungen und Regelungen den Vorgaben der Leitlinie entsprechen und damit zu einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung in Menden beitragen. Unter anderem soll durch ein Energiekonzept mit Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien für das jeweilige Baugebiet eine effiziente Energieversorgung gewährleistet werden. Dieser Vorgabe wird mit Hilfe der Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprochen.

7.9 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens zu 70 % mit Gräsern und bodendeckenden Pflanzen zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 Zentimeter. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise können notwendige technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen zugelassen werden, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur

Begrünung von Dachflächen gilt nicht für den Bereich unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient, wie im Folgenden dargelegt, der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und entspricht den Zielen der „Leitlinie nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ sowie dem Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Menden (Sauerland).

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Stadt Menden (Sauerland) setzt daher im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ aus Gründen des Klimaschutzes eine verpflichtende Dachbegrünung für Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15 Grad fest.

Insbesondere in der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, welches eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte und Versiegelung ermöglicht, sollen durch die Festsetzung die stadtklimatischen Auswirkungen (Überhitzung, Feinstaub, Gründefizite, Siedlungsentwässerung usw.) zumindest abgemildert werden.

Die Wirkung der Dachbegrünung umfasst unter anderem allgemeine lufthygienische und kleinklimatische Verbesserungen. Gründächer reduzieren die Wärmeabstrahlung im Sommer, wodurch die Aufheizung und die Entstehung von Hitzeinseln in dicht bebauten und stark versiegelten Bereich wirksam verringert werden. Gleichzeitig kann durch eine Dachbegrünung ein zusätzlicher Dämmeffekt erreicht werden, der sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Dabei kann die im Bebauungsplan Nr. 247 festgesetzte Nutzung solarer Strahlungsenergie (vgl. Kapitel 7.8) gut mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, da durch den Kühlungseffekt die Leistungsfähigkeit einer Photovoltaikanlage erhöht werden kann.

Zugleich unterstützen Gründächer auch die naturnahe Regenbewirtschaftung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers. Hierdurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren bei Starkregenereignissen und entlasten das Kanalnetz.

Gründächer bieten außerdem Ersatzbiotope für Pflanzen und Tiere und fördern so die Artenvielfalt in städtischen Lagen. Dabei steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB)

Im Jahr 2013 hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept beschlossen. Das Konzept verfolgt die Intensivierung, Bündelung und Ausweitung vielfältiger Klimaschutzaktivitäten auf das gesamte Stadtgebiet. Hierbei wird als Anpassungsmaßnahme für die Stadt Menden (Sauerland) eine Erhöhung des

Vegetationsanteils, Dachbegrünung und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung auf Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15 Grad unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen auf das Stadtklima entspricht somit dem Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept.

Darüber hinaus sieht die stadtteigene „Leitlinie nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ vor, bei jeder städtebaulichen Planung zu prüfen, ob die vorgesehenen Festsetzungen und Regelungen den Vorgaben der Leitlinie entsprechen und damit zu einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung in Menden beitragen. Die Leitlinie sieht dabei die Festsetzung von Dachbegrünung insbesondere in hochverdichteten Plangebieten vor. Dabei wird ausdrücklich auf die positive Kombinationsmöglichkeit mit Photovoltaikanlagen hingewiesen. Die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung entspricht somit auch der „Leitlinie nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“.

Anpflanzung von Bäumen

Im Straßenraum der Gartenstraße ist auf Seite des festgesetzten Urbanen Gebietes in Abständen von 20 Metern jeweils ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß der GALK-Pflanzliste zu pflanzen. In der konkreten Ausgestaltung der Straße kann der Standort der Bäume um einige Meter abweichen, solange die Mindestanzahl erreicht wird. Dabei sind Grundstückszufahrten zu berücksichtigen. Die Festsetzung dient der Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und entspricht der bereits genannten Leitlinie „Nachhaltige und klimagerechte Stadtplanung“ der Stadt Menden (Sauerland).

Ebenerdige PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind je fünf Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum gemäß der GALK-Pflanzliste zu gliedern und zu begrünen. Die Festsetzung muss für sich genommen erfüllt sein, unabhängig von der Anzahl der sonst noch auf dem Grundstück vorhandenen Bäume. Zur Einbindung in die Umgebung sollen standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Liste von Straucharten verwendet werden. Die Festsetzung dient dem Ausgleich von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung sowie der Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Ein Parkhaus zählt nicht zu einer ebenerdigen PKW-Stellplatzanlage im Sinne dieser Festsetzung.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Die hierbei vorgesehene Umweltprüfung nach Baugesetzbuch (BauGB) dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist

die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Ein Entwurf des Umweltberichtes liegt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor, wird aber im weiteren Verfahren erstellt. Wesentliche umweltrelevante Sachverhalte werden in den folgenden Ausführungen bereits genannt.

8.2 Umweltrelevante Neufestsetzungen

Die Umweltbelange sind anhand der vorhandenen planungsrechtlichen Situation zu beurteilen. Der Bebauungsplan Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ setzt bisher neben einem Kerngebiet gleichzeitig die Verlegung der Gartenstraße fest, um insgesamt die Realisierung eines Einkaufszentrums zu ermöglichen. Da diese Zielvorstellung nicht mehr der heutigen und zukünftigen Entwicklungsabsicht entspricht, wird der Bereich städtebaulich neu geordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vor. Jedoch wird die geplante Verlegung der Gartenstraße im neuen Konzept zurückgenommen. Im nordöstlichen Planbereich wird nunmehr die Böschung als wichtige Grünstruktur planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert. Die Doppelhäuser Gartenstraße 6 und 8 sowie das leerstehende Gebäude Gartenstraße 12 wurden bereits abgebrochen und werden überplant.

Insofern kann festgestellt werden, dass folgende planungsrechtliche umweltrelevante Änderungen mit dem Bebauungsplan Nr. 247 einhergehen:

- geringere Versiegelung (GRZ 0,8 anstatt 1,0),
- die Nichtverlegung der Gartenstraße (verbunden mit zum Beispiel weniger Belastungen durch Bau, geringere Material- und Energieverbräuche und Abfälle),
- insgesamt weniger Verkehrsfläche,
- größere öffentliche Grünfläche, da nun die Böschung im größeren Umfang erhalten bleibt.

Bereits bei der Betrachtung dieser Änderungen wird deutlich, dass mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 196 gerechnet wird. Es muss in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich die oben genannten umweltrelevanten Wirkungen nur auf das bislang bestehende Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 196 beziehen. Auch die Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ beinhaltet eine intensive anthropogene Nutzung und die Möglichkeit einer umfassenden Versiegelung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen (z.B. Hitzeinseln).

8.3 Mögliche betroffene Umweltbelange

Im Folgenden wird tabellarisch eine Vorabschätzung gegeben, welche Umweltbelange von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ betroffen sein könnten und damit im Weiteren, insbesondere im Umweltbericht, näher zu betrachten sind.

Tab. 1: Übersicht über die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut / Schutzgegenstand	Mögliche negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 247	Mögliche Betroffenheit	
		Ja	Nein
Gesundheit des Menschen / Bevölkerung insgesamt	<p>Bereich ist mit Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen bereits vorbelastet => siehe auch Immissionsschutz.</p> <p>Keine Gefährdung durch Kampfmittel bekannt.</p> <p>Eine erhöhte Unfallgefahr im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ist nicht erkennbar.</p> <p>Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>		X
Immissionsschutz	<p>Keine Verlegung der Verkehrsfläche bedingt weniger Geräuschbelastung während der Bauarbeiten.</p> <p>Durch die Nichtverlegung der Gartenstraße unterbleiben auch entsprechende Veränderungen der Verkehrsströme und damit verbunden Lärmbelastungen in der Betriebsphase.</p> <p>Während der Bauphase kann es zu Lärm-Emissionsbelastungen kommen.</p> <p>Es wird mit keinen höheren Belastungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht gerechnet.</p>		X
Geologie, Boden, Fläche	<p>Durch Unterbleiben der Straßenverlegung erfolgen weniger Eingriffe in den Boden.</p> <p>Geringfügige Verringerung des möglichen Versiegelungsgrades im „Baufeld“. Vergleichsweise geringfügige</p>		X

	<p>zusätzliche Versiegelung im Bereich der „Verbindung“ zur Straße Bromberken => siehe Natur und Landschaft. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>		
Altlasten	<p>Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche wurde bereits gutachterlich untersucht und entsprechend der geplanten Nutzung saniert (siehe auch 8.6). Die Untere Bodenschutzbehörde beim Märkischen Kreis wird im Verfahren beteiligt. Keine negativen Auswirkungen erkennbar.</p>		X
Oberflächengewässer	<p>Im Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HQ 100 und Extremhochwasser) kein Überflutungsbereich. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens sollte das Thema Starkregenereignis berücksichtigt werden. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>		X
Grundwasser	<p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar.</p>		X
Wasserschutzzonen	<p>Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen, negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>		X
Klima	<p>Erhebliche negative Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht sind nicht erkennbar. Etwas bessere Durchlüftung und geringere Wärmeabstrahlung.</p>		X
Lufthygiene	<p>Während der Bauphase kann es zu Staub- und Emissionsbelastungen kommen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.</p>		X

Europäische Schutzgebiete (FFH-/Vogelschutzrichtlinie) Naturschutzgebiete Landschaftsschutzgebiete	Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.		X
Natur und Landschaft	Die Öffentliche Grünfläche ist vergleichsweise größer und wirkt eingriffsmindernd. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur im Bereich des „Überganges“ zur Straße Bromberken erkennbar. Im Umweltbericht ist eine entsprechende Eingriff- / Ausgleichs-Bilanz zu erstellen. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Biotope sind derzeit nicht erkennbar. Zum Schutz der Biotopstrukturen, insbesondere im Hangbereich, ist vor einer Bautätigkeit eine ASP durchzuführen.	X	
Naherholung	Negative Auswirkungen auf die Naherholung sind nicht erkennbar.		X
Kulturdenkmäler / Kulturgüter	Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder Kulturgüter sind nicht erkennbar.		X

Fazit:

Anhand von Tabelle 1 wird deutlich, dass durch den Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten Umweltbelange zu erwarten sind.

8.4 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Die hierbei vorgesehene Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes wird die Thematik „Eingriffe in Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung) abhandeln. Hierbei ist der planungsrechtliche Bestand (Bebauungsplan Nr. 196) als Basis-Szenario zu berücksichtigen.

Bereits jetzt lässt sich feststellen, dass das Planungs-Szenario eine größere öffentliche Grünfläche vorsieht, welches eingriffsmindernd wirkt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nur im Bereich des „Überganges“ zur Straße Bromberken erkennbar. Im Umweltbericht ist eine entsprechende Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen.

8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu überprüfen, ob und inwieweit schützenswerte, planungsrelevante Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dem Planvorhaben betroffen sein werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden in § 44 Abs. 1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten und für die Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinien nachfolgend definiert:

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ könnten planungsrelevante Arten tangiert sein. Derzeit sind keine von der Planung ausgehende Gefährdungen auf Populationen besonders oder streng geschützter Arten erkennbar. Um aber mögliche potentielle Konflikte im Hinblick auf die Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, ist vor möglichen Baumaßnahmen (Bauantragsverfahren) im Hangbereich eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zum Schutz von Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtstätten von Vögeln ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September generell unzulässig. Sollten im weiteren Verfahren planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Ein Großteil des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) registriert und dargestellt. Bei den Flächen handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Dransfeld & Co. KG, welche in den Bereichen Galvanik, Härterei, Transformatorbau, Lackiererei und Rollerei tätig war. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/Nordwall/Gartenstraße“ wurden im Jahr 2011 mehrere Bodenguntersuchungen durchgeführt und der Bereich mittels insgesamt 22 Bohrungen und Laboranalysen hinsichtlich bestehender Altlasten und Bodenverunreinigungen überprüft. Im Bereich des damaligen Parkhauses wurden Anfüllungen mit erhöhten Konzentrationen an PAK und Kohlenwasserstoffen angetroffen.

Anhand des Gutachtens wurde die Verbreitung der Anfüllungen erkundet und in Bezug auf die Durchführung der Planung, die vorhandenen Bodenschichten abfallrechtlich nach den Zuordnungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft) beurteilt. Das Gutachten legt fest, inwieweit die Böden und Bodenmassen im Plangebiet im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen verwertet oder in Deponien abgelagert werden müssen. Die damalige und jetzige Planung sieht die Überbauung bisher nicht bzw. teilversiegelter Flächen vor, was einen Eingriff in den Bodenhaushalt darstellt. Im Rahmen des Abbruches des Parkhauses wurde die Altlastenverdachtsfläche in diesem Bereich entsprechend der geplanten Nutzung saniert. Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wird im weiteren Verfahren beteiligt.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende Gartenstraße sowie über die Straße Nordwall, welche als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen klassifiziert werden. Von der Gartenstraße aus wird das Plangebiet in südlicher Richtung an die Unnaer Straße und im weiteren Verlauf an die Märkische Straße angebunden. Von dort aus sind alle überörtlichen Ziele über die Bundesstraßen B 7 und B 515 zu erreichen.

Verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen vernetzen das Plangebiet mit den umliegenden innerstädtischen Strukturen. Die zentrale Radverkehrsachse von Menden, die auch Bestandteil des landesweiten Radverkehrsnetzes ist, verläuft über die Obere und Untere Promenade an der Hönne und ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist als überdurchschnittlich zu beurteilen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle Nordwall, die von fast allen Buslinien der MVG angefahren wird. Dadurch ist eine Anbindung an den Bahnhof sowie das gesamte Mendener Stadtgebiet vorhanden. Der Bahnhof mit überregionaler Anbindung einerseits an die Nachbarstädte Balve und Neuenrade und andererseits an Fröndenberg und weiter an das Ruhrgebiet ist darüber hinaus auch fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen.

10. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ sind keine Baudenkmäler zu verorten. Die Belange des Denkmalschutzes werden von der

städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes daher nicht berührt. Negative Beeinträchtigungen auf benachbarte Denkmäler sind nicht zu erwarten.

11. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

11.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungssystem der Versorgungsträger sichergestellt bzw. bei künftigen Vorhaben sicher zu stellen. Die Versorgung der Anlieger erfolgt grundsätzlich über vorhandene Leitungen innerhalb der jeweiligen Straßen. Die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser sind vorhanden.

Bei allen baulichen Maßnahmen, die die Belange der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der relevanten Telekommunikationsunternehmen) berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

11.2 Abfallentsorgung

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung. Für das Ablagern von Boden und Bauschutt stehen entsprechende Deponien zur Verfügung.

11.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem über das bestehende Kanalnetz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Entwässerung ist dementsprechend gesichert.

12. Hinweise

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

12.1 Altlasten

Ein Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) als Verdachtsfläche registriert und dargestellt (Nr. 09\089, ehem. Fa. Dransfeld & Co., Nordwall). Im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens wurden daher entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind zu berücksichtigen.

Bei geplanten Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden ist im Falle von betroffenen Altlastenverdachtsflächen außerdem die Untere Bodenschutzbehörde beim Märkischen Kreis zu beteiligen.

Sollten vor oder während der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet planungsrelevante Arten im näheren 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 allgemeinen Brutvogelfauna, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zum Schutz von Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtstätten von Vögeln ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September generell unzulässig.

Mit diesen Maßnahmen können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Entnahme von Individuen etc.) für alle potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Bei zwingender Abweichung von diesen Regelungen muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

12.3 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Menden, Tel.: 02373/903-0) und / oder dem 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 NRW). 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 NRW).

12.4 Bodenschutz

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

12.5 Paläontologische Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen / Schurfen / Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Plangebiet bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Perm (Cisuralium - Guadalupium = Rotliegend, Menden-Konglomerat) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe sehr selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL - Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren (Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, Tel.: 0251/591-05; christian.pott@lwl.org), damit baubegleitende Maßnahmen frühzeitig abgesprochen werden können.

12.6 Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Gleichwohl können Kampfmittelrückstände nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Falls bei der Durchführung des Bauvorhabens verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubs bemerkt wird, 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 - falls erforderlich - den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe anfordern können.

12.7 Immissionsschutz

Gemäß Nr. 6.1 TA Lärm müssen in Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte 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.

12.8 Belange des Bergbaus

Es ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben.

12.9 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.

13. Seveso-III-Richtlinie

Die Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU vom 04. Juli 2012) dient der Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht wurden die 12. BImSchV (Störfallverordnung) sowie das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) geändert.

Gemäß des in Art. 13 der Richtlinie formulierten Abstandsgebotes sowie gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf
- sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete,
- wichtige Verkehrswege,
- Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und
- öffentlich genutzte Gebäude

so weit wie möglich vermieden werden.

Demnach müssen bei der Neu- und Umplanung eines Störfallbetriebes sowie bei der Entwicklung von schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft eines von der Seveso-III-Richtlinie erfassten Betriebsbereichs angemessene Abstände berücksichtigt werden.

Bestehende Nachbarschaften von Flächen schützenswerter Nutzungen und Störfallanlagen, die keine Veränderung erfahren, haben Bestandsschutz.

Zur Ermittlung des angemessenen Abstandes bei der Neu- und Umplanung eines Störfallbetriebes sowie bei der Entwicklung von schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft dient der für die Bauleitplanung entwickelte Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Es ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben außerhalb der Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) nach Nr. 3.1 des Leitfadens KAS-18 liegt. Ist dies der Fall, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass dem Abstandsgebot des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie entsprochen wird.

Bei der Ermittlung des angemessenen Abstands ist grundsätzlich von der Genehmigungssituation des jeweiligen Betriebes auszugehen. Kenntnis hierüber hat die Bezirksregierung Arnsberg als Genehmigungsbehörde. Diese hat für die in der Stadt Menden genehmigten Betriebe, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen, Achtungsabstände ermittelt.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in ca. 800 Meter Entfernung (Luftlinie) zur Plangebietsgrenze. Dessen Achtungsabstand beträgt jedoch nur 500 Meter, so dass das Plangebiet ca. 300 Meter von der Grenze des Achtungsabstands entfernt liegt.

Es werden somit keine Empfehlungen zu notwendigen Sicherheitsabständen zwischen den geplanten Flächennutzungen und einer Störfallanlage sowie zur Möglichkeit der Art der Nutzung ausgesprochen, noch werden Empfehlungen zu weitergehenden Maßnahmen wie z.B. der Alarm- und Gefahrenabwehrplanung oder baulichen Einrichtungen wie Schutzwänden oder -wällen als notwendig erachtet.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

Die unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sich bezüglich ihrer Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wie folgt dar:

Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“	Flächengröße in m ²
Urbanes Gebiet	5.302
- davon überbaubare Grundstücksfläche	3.644
Öffentliche Verkehrsfläche	3.386
Öffentliche Grünfläche	3.794
Gesamt	12.482

16. Verwirklichung der Planung

Mit Vorliegen des Satzungsbeschlusses und anschließender Rechtskraft mittels Bekanntmachung sind die Voraussetzungen für eine zielkonforme Nutzung der bereits vollständig erschlossenen Bereiche gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ der Stadt Menden (Sauerland) tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

17. Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Nördlich Nordwall“ wird mit den vorhandenen Personalressourcen durchgeführt. Der geschätzte Arbeitsaufwand beträgt ca. 300 Arbeitsstunden. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind durch das Planaufstellungsverfahren nicht zu erwarten.

Menden (Sauerland), im Oktober 2024

Anhang 1: Protokoll der Artenschutzprüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 247 "Nördlich Nordwall"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Menden
Antragstellung (Datum):	August 2022
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
<p>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</p> <p><input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>
<p>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</p> <p><input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
<p>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</p> <p><input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p> <div data-bbox="284 689 1331 1086" style="border: 1px solid black; height: 177px; width: 656px; background-color: #e6f2ff;"></div>