

# **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6.2 -„BUNGERN“-**

## **Begründung**

vom 27.04.2017

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6.2 „Bungern“ ist für die Grundstücke des ehemaligen Postamts (Kirchstr. 6), der „Reformierte Kirche“ (Kirchstr. 25) und des ehemaligen Kindergartens „Freiheit“ (Freiheitstr. 22) jeweils eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Nachdem die ursprünglichen Nutzungen inzwischen aufgegeben wurden, sollen die Gebäude neuen Nutzungen zugeführt und nicht gemeinbedarfsorientierte Nutzungen zugelassen werden. Auf dem bisherigen Kindergartengrundstück ist ferner die Anlage eines neuen Fußweges geplant, der die Innenstadt besser an den zentralen Parkplatz „Langer Kamp“ (außerhalb des Plangebiets) anbindet. Auf dem Grundstück des Altenpflegeheims „Ellen-Scheuner-Haus“ (An der Kirche 5) ist außerdem eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Damit sollen dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Anbau geschaffen werden, der notwendig ist, damit das Haus zukünftig die Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes erfüllen kann.

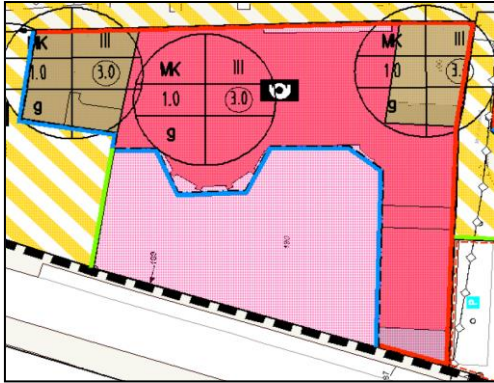
### 2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst drei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche:

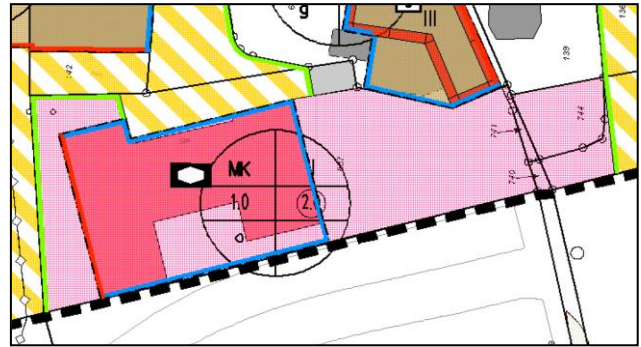
- a) „Altes Postamt“ (Kirchstr. 6 - Gemarkung Altena Flur 19 Flurstück Nr. 190)
- b) „Reformierte Kirche/Ellen-Scheuner-Haus“ nebst angrenzenden Grundstücken (An der Kirche 3-9, Kirchstr. 25-27, Fritz-Thomé-Str. 21 - Gemarkung Altena Flur 18, Flurstücke Nr. 336, 337, 594, 637, 666, 667, 761, 762)
- c) „Kindergarten Freiheit“ (Freiheitstr. 22 - Gemarkung Altena Flur 18, Flurstücke Nr. 740, 741, 744, 745 (tlw.), 774, 775 und 776)

Die Teilflächen liegen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6.2 –„Bungern“, der am 27.11.1993 in Kraft trat. Von der 1. bis 3. Änderung des Plans waren die jetzt zu ändernden Teilbereiche nicht betroffen.

Den Bereich „Alte Post“ setzt der Ursprungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest mit maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 (geschlossene Bauweise).



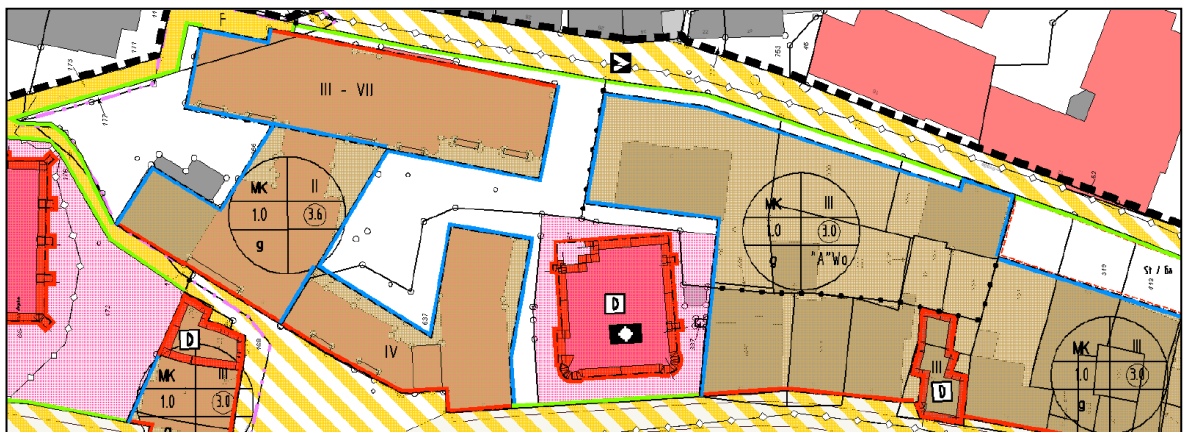
a) „Altes Postamt“



c) Kindergarten Freiheit

Der Bereich „Kindergarten Freiheit“ ist als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Einrichtung) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Kerngebiet ausgewiesen; maximal zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 sowie eine offene Bauweise sind festgesetzt.

Im Bereich „Reformierte Kirche/Ellen-Scheuner-Haus“ ist das Grundstück der Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf Kirche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt, das Grundstück des Ellen-Scheuner-Hauses und die weiteren benachbarten Grundstücke als Kerngebiet (MK).



b) Reformierte Kirche / Ellen-Scheuner-Haus

Ausschnitte aus dem Bebauungsplan 1993 -o.M.-

### 3. Anpassung der Planung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Die beabsichtigten Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind aus den Darstellungen der seit dem 12.12.1997 rechtswirksamen 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.) entwickelt worden und daher mit den Zie-

len von Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieser Planänderung ein "Kerngebiet (MK)" dar.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Teilgeltungsbereiche a) „Altes Postamt“ und c) „Kindergarten Freiheit“ sowie für das Grundstück der Reformierten Kirche im Teilgeltungsbereich b) wird die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf aufgehoben. Als Art der Nutzung wird hier zukünftig ein Kerngebiet im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 7 (2) BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Geschosses.

Von den Ausnahmen des § 7 (3) BauNVO kann nur die Ziffer 2 -Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen - zugelassen werden.

Die gleiche Nutzungsfestsetzung gilt – wie bereits bisher – auch für die Grundstücke An der Kirche 3-9 und Kirchstr. 27.

Für das Grundstück Fritz-Thomé-Str. 21 gelten die bestehenden Nutzungsfestsetzungen unverändert fort. Zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Kerngebiet wurden hier seinerzeit unter Anwendung des § 1 (7) und (8) BauNVO in Verbindung mit § 7 (4) BauNVO ergänzend zu den allgemeinen Nutzungsfestsetzungen folgende Festsetzungen getroffen.

1. Wohnungen sind in allen Geschossen zulässig
2. Oberhalb des 1. Geschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Im Plan ist die Fläche mit der Festsetzung **MK „A“** gekennzeichnet.

Für alle drei Teilbereiche wird als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt ebenfalls unverändert bei 3,6 für die Grundstücke An der Kirche 3-9 („Ellen-Scheuner-Haus“), 2,0 für das Grundstück Freiheitstr. 22 (ehemaliger Kindergarten) und 3,0 für alle übrigen Bauflächen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Für die Teilgeltungsbereiche a) und b) wird wie bisher gem. § 22 BauNVO eine geschlossene Bauweise und für den Teilgeltungsbereich c) eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird dabei die überbaubare Grundstücksfläche für das Ellen-Scheuner-Haus und die Reformierte Kirche erweitert, um dort Anbauten zu ermöglichen.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

Der Geltungsbereich liegt inmitten des historischen Stadtkerns und ist hinreichend erschlossen. Änderungen an den vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich. Durch die zusätzliche fußläufige Verbindung im Bereich des ehemaligen Kindergartens zwischen „Am Stapel“ und dem „Langen Kamp“ wird der dort befindliche große Parkplatz besser an die Innenstadt angebunden.

Alle Teilgeltungsbereiche sind durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Abwasser hinreichend erschlossen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Abfallbeseitigung ergeben sich keine Änderungen.

#### 6. Wasserwirtschaft

Die westlich an den Bebauungsplan angrenzende Lennepromenade/Lenneuferstraße ist bei Hochwasser Teil des Abflussquerschnitts der Lenne und wurde deshalb durch Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.07.2003 als Überschwemmungsgebiet gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt. Auf die Teilgeltungsbereiche der Planänderung hat das keine Auswirkungen.

#### 7. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 BauO NW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (keine Fremdwerbung),
2. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal 5,50 m über der jeweiligen Straßenoberfläche liegen.
3. Frei stehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
4. Leuchtwerbungen mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
5. Bei Betriebsaufgaben oder Nutzungsänderungen müssen vorhandene Werbeanlagen innerhalb von einem Monat nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entfernt werden.

Über diese Vorschriften hinaus ist beabsichtigt, für den gesamten Innenstadtbereich eine Gestaltungssatzung aufzustellen.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das ehemalige Postamt und die Reformierte Kirche wurden in die Denkmalliste der Stadt Altena eingetragen. Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld zahlreiche weitere Baudenkmäler. Bei allen geplanten Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen – auch an den nicht denkmalgeschützten Gebäuden – ist die Untere Denkmalbehörde deshalb frühzeitig zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Altena als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02352/2090) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Wegen der Lage innerhalb des spätmittelalterlichen Ortskerns ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe über alle geplanten Bodeneingriffe mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten, damit dort eine baustellenbegleitende archäologische Untersuchung eingeplant werden kann

## 9. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, in dem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Geltungsbereich des Plans liegt im historischen Stadtkern Altenas, der bereits seit Jahrhunderten bebaut und weitgehend versiegelt ist. Mit den geänderten Festsetzungen werden keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Bodeneingriffe zulässig, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet somit nicht statt.

Vorkommen geschützter Arten sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete oder sonstige Naturschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Das nächste FFH- und Naturschutzgebiet liegt ca. 1,8 km entfernt.

Da das Planverfahren keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht, sind Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

10. Kosten

Aus der Planänderung entstehen der Stadt Altena keine nachfolgenden Kosten.

-----

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Altena (Westf.) in seiner Sitzung am xx.xx.2017 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.2 der Stadt Altena (Westf.) -"Bungern"- beschlossen.

(L.S.)

gez. Dr. Hollstein  
Bürgermeister