

BEBAUUNGSPLANS NR. 57

-„UNTERE STÄDTISCHE RAHMEDE“-

Begründung

vom 02.07.2018

1. Erfordernis der Planaufstellung

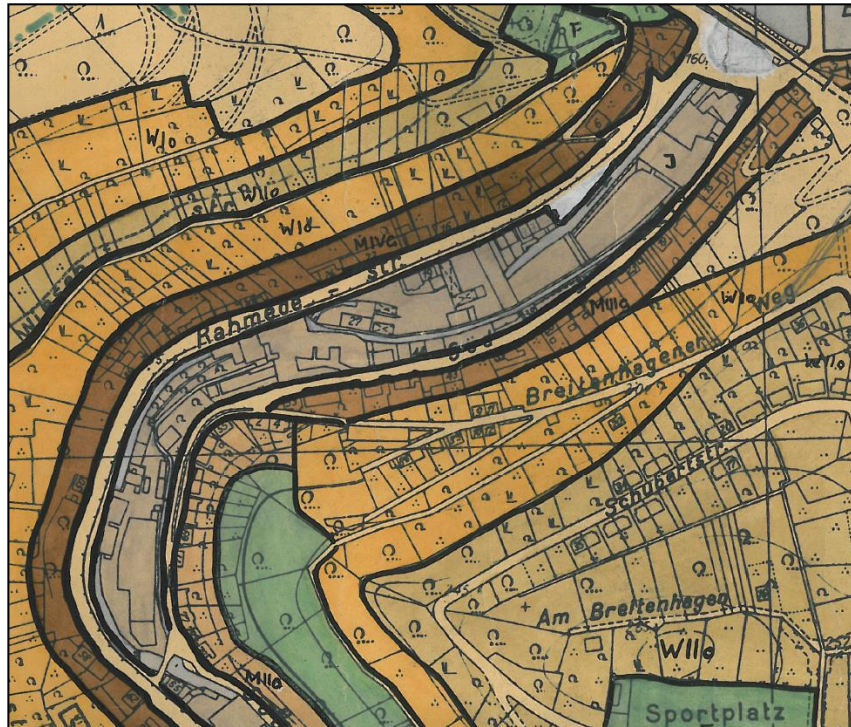
Das Rahmedetal ist seit jeher geprägt von einer industriellen Nutzung, die sich dort häufig in enger Nachbarschaft zu anderen Nutzungen befindet. Planungsrechtlich geregelt ist das bisher im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Altena, dem Bauzonenplan vom 23.07.1958. An der weiteren Wirksamkeit dieses sehr alten Planes bestehen mittlerweile allerdings deutliche rechtliche Zweifel. Zur Rechtssicherheit sollen deshalb für die Städtische Rahmede neue Bebauungspläne nach aktuellem Planungsrecht aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich von der Steinernen Brücke entlang der Rahmedestraße und der Südstraße bis zur Wacholderbrücke. Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 - „Nahversorgungszentrum Rahmede“ -. An den Geltungsbereich dieses Plans schließt sich in Richtung Lüdenscheid der zukünftige Bebauungsplan Nr. 58 -„Obere Städtische Rahmede“- an, dessen Aufstellung zeitgleich betrieben wird.

Bisher galt in dem Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Altena - „Bauzonenplan vom 23.07.1958“ -, der als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB den westlichen Bereich entlang der Rahmedestraße als Gemischte Baufläche (M) mit maximal vier Vollgeschossen sowie einer geschlossenen Bauweise und den östlichen als Industriegebiet (I) festsetzt. Die Flächen entlang der Südstraße sind im Bebauungsplan Nr.1 als Gemischte Bauflächen (M) mit maximal drei Vollgeschossen und einer geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Die Grundstücke Breitenhagener Weg 8, 9 und 11 sind als Wohnbaufläche mit einem Vollgeschoss und einer offenen Bauweise festgesetzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 57 treten die vorgenannten Altfestsetzungen außer Kraft.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1958 -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 des seit dem 01.09.1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altena und der seit dem 14.09.2016 rechtswirksamen 29. Änderung dieses Flächennutzungsplans entwickelt worden und daher mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Plans ein "Industriegebiet (GI)", ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die historische Entwicklung gibt es im Rahmedetal eine Gemengelage mit industrieller und anderen Nutzungen. Die Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am gegenwärtigen Bestand und zum anderen an den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Altena.

Als Art der Nutzung wird zukünftig im Bereich zwischen Rahmede- und Südstraße ein Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet vorhanden ist die Firma:

- Hermann Klincke J.H. Sohn GmbH & Co. KG, Drahtzieherei für Kaltstauchdraht (Nr. 152 der Abstandsliste 2007).

Für die vorhandenen betrieblichen Anlagen wurde eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erteilt.

Da die Nähe zwischen Industrienutzung und Wohnbebauung historisch gewachsen ist, befinden sich im Einwirkungsbereich dieses Betriebs Wohnnutzungen. Die vorhandenen Abstände entsprechen nicht den Anforderungen des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (GV NRW S. 659). Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Strukturen können die Abstände nicht vergrößert werden. Der Abstandserlass kann daher nur bedingt angewendet werden. Der vorhandene Betrieb genießt Bestandsschutz. Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt Altena, am Standort auch zukünftig technische und bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden Gemengelage kann es zu durch Immissionen verursachten Nachbarkonflikten kommen. Diese sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu lösen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen wird dennoch - vor allem hinsichtlich etwaiger zukünftiger Nutzungsänderungen - die Art der zulässigen Betriebe eingeschränkt. Grundlage der Regelung ist die Abstandsliste aus dem Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (GV NRW S. 659). Unzulässig sind alle Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (Nr. 1 bis 80 der Liste). Die grundsätzlich zulässigen Betriebe der Abstandsklassen V, VI und VII bedürfen der Einzelfallprüfung. Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist bei der Genehmigungsplanung von Anlagen die TA Lärm heranzuziehen.

Die innerhalb der GI-Flächen jetzt noch vorhandenen Wohnhäuser (Rahmedestr. 7-13) sollen zurückgebaut und die Grundstücksflächen einer industriellen Nutzung zugeführt werden. Eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist daher nicht erforderlich.

Gem. § 17 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten mitzurechnen.

Für die Grundstücke des bestehenden Lebensmittel-Discountmarkts (zz. „Netto“) wird ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Discounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche“.

Zulässig ist der Verkauf von folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 740 qm:

- WB 00-13, 960 : Lebensmitteln, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter) sowie
- WB 15-18 : Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika

sowie als Randsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 60 qm der Verkauf von:

- WB 66 : Nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel.

(WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

Der Verkauf von Waren aus anderen als den vorgenannten Sortimenten ist unzulässig. Die Beschränkung der Sortimente dient dazu, negative Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Altena oder anderer Gemeinden zu vermeiden. Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Einkaufswagen), Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, die nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten mitzurechnen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird aus dem Bestand übernommen. Gemäß § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die restlichen Bauflächen entlang der Rahmede- und Südstraße sind durch eine Mischung aus Wohnungen, Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen in einer weitgehend geschlossenen verdichteten Straßenrandbebauung gekennzeichnet. Hierfür wird zukünftig ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 6a BauNVO:

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

Nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Gemäß des § 6a Abs. 4 Nr.1 wird festgesetzt, dass in Gebäuden entlang der relativ stark befahrenen Rahmedestraße eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht

zulässig ist. Eine Ausnahme besteht für diejenigen Gebäude, für die eine Genehmigung zur Wohnnutzung im Erdgeschoss vor diesem Bebauungsplan Nr. 57 "Untere Städtische Rahmede" vorgelegen hat.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Bauweise im Urbanen Gebiet wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr.1 „Bauzonenplan“ unverändert übernommen (§ 22 BauNVO). Gem. § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans Nr. 57 werden durch Baugrenzen definiert. Die Ausnutzung bzw. Überbauung der Fläche über dem Rahmedebach ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 unter der Voraussetzung einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Rahmede- und Südstraße als Straßenverkehrsflächen hinreichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Änderungen an den vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich, da die planungsrechtlichen Festsetzungen keine nennenswerten Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen bzw. Baurechte haben. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Abwasser hinreichend erschlossen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Abfallbeseitigung ergeben sich keine Änderungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Erdgashochdruckleitungen „L.-Str. 85“ und „A.-Str. 209“, nebst Gasstation „GS-00013-Südstr. 10“. Die Fläche der Erdgashochdruckleitung „L.-Str. 85“ im Bereich Flur 2, Flurstücksnummer 636 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechend des vorgegebenen Schutzstreifens von 1,5 m (jeweils 0,75 m rechts und links der Leitung) als mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden aufgrund des Leitungsverlaufs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht getroffen.

Das Gebiet ist aufgrund der stark befahrenen Rahmedestraße (DTV ca. 9.243 Kfz/24h) durch Verkehrslärm belastet. Die Lärmpegelabschätzung hat einen Tageslärmpegel von bis zu 53,7 dB(A) sowie einen nächtlichen Lärmpegel von bis zu 45,0 dB(A) ergeben. Da es für Urbane Gebiete bisher keine Immissionsrichtwerte oder Orientierungswerte in der DIN 18005 gibt, werden ersatzweise die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Die zuvor genannten Lärmpegel liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Eine Festsetzung von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die bisher nicht näher untersucht und saniert wurden:

- Altstandort Nr. 01/082 – Drahtzieherei und Beizerei Südstr. 10-12
- Altstandort Nr. 01/083 – ehemalige öffentliche Tankstelle Rahmedestr. 5

Beide Flächen sind im Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Flächen liegen innerhalb des festgesetzten Industriegebiets. Die Bodenbelastung steht der Nutzungsfestsetzung nicht grundsätzlich entgegen. Bei baulichen Maßnahmen oder anderen Bodeneingriffen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde jedoch geeignete Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen festzusetzen.

Das Altlastenkataster stellt im Geltungsbereich noch zwei weitere Altlastenflächen dar:

- Altstandort Nr. 01/022 – ehemalige Drahtfabrik, Trafostation, Härtereierahmedestr. 45
- Altstandort Nr. 01/074 – ehemalige Betriebstankstelle Südstr. 2-6

Beide Flächen wurden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen bereits untersucht und saniert. Sie werden deshalb im Bebauungsplan nicht mehr gekennzeichnet.

6. Wasserwirtschaft

Durch das Plangebiet verläuft der Rahmedebach, der größtenteils überbaut ist. Die offenen Wasserflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) als Wasserflächen festgesetzt. Hinter den Häusern Rahmedestr. 5-13 soll ein offenes Bachstück in einer Länge von bis zu 40 m zukünftig noch mit einer industriellen Nutzung überbaut werden. Hier gilt die planungsrechtliche Festsetzung als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 2 nur bis eine wasserrechtliche Genehmigung zur Bachüberbauung rechtskräftig erteilt wird. Danach gilt für diesen Gewässerabschnitt eine Festsetzung als Industriegebiet. Die Abgrenzung wird durch die festgesetzte Baugrenze geometrisch eindeutig definiert.

7. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 89 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung).
2. Ausnahmsweise können Werbeanlagen zur Fremdwerbung mit wechselnden Werbeinhalten (z.B. Plakattafeln) zugelassen werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - a. Die Werbeanlage überschreitet eine Größe von 3,0 x 4,0 m nicht.
 - b. Der Abstand von der nächsten Fremdwerbeanlage beträgt mindestens 100 m.
 - c. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal 6,0 m über der nächstgelegenen Straßenoberfläche liegen.
3. Leuchtwerbungen mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
4. An und vor Gebäuden sind Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe unzulässig.

5. Bei Betriebsaufgaben oder Nutzungsänderungen müssen vorhandene Werbeanlagen innerhalb von einem Monat nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entfernt werden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 NRW), 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 NRW).

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine in die Denkmalliste der Stadt Altena eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Im Plangebiet liegen jedoch einige ehemalige Mühlenstandorte, die in der Preußischen Uraufnahme verzeichnet sind. Zudem ist im Umfeld von Gewässern generell verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, an denen und in denen immer wieder neue, bisher noch unbekannte archäologische Fundstellen aufgedeckt werden. Alle geplanten Bodeneingriffe sind von daher im Vorfeld mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, abzustimmen. Der LWL-Archäologie für Westfalen ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterrichten, damit dort eine baustellenbegleitende archäologische Untersuchung eingeplant werden kann.

9. Umweltbelange

Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des Bauzonenplans, dem vorhandenen Bestand und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Altena. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan wird deshalb 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 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

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. Die Ausnutzung bzw. Überbauung der Fläche über dem Rahmedebach ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 erst unter der Voraussetzung einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

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

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vor. Im Kataster werden diese Bereiche als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 01/082 und 01/083) geführt. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde liegt für die beiden Altlastenverdachtsflächen keine Bodenuntersuchung vor. Vermutet werden dort Verunreinigungen mit Säure, Schwermetallen und Kohlenwasserstoff.

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 Luftlinie ca. 1,9 km entfernt. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten ist daher auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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.2018 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Altena (Westf.) -"Untere Städtische Rahmede"- beschlossen.

(L.S.)

gez. Dr. Hollstein
Bürgermeister