

BEBAUUNGSPLANS NR. 55

-„FRIEDHOFSTRAÙE“-

Begründung

einschl. Umweltbericht

vom 28.04.2017

1. Erfordernis der Planaufstellung

In dem Plangebiet entlang der Friedhofstraße gelten bisher verschiedene ältere Bebauungspläne mit unterschiedlicher Regelungsdichte, deren Festsetzungen zum Teil den (neueren) Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widersprechen und somit das Entwicklungsgebot nach § 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) verletzen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht vereinheitlicht und den Vorgaben des Flächennutzungsplans angepasst werden. Es ist vorgesehen, für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Neue Bauflächen werden nicht geschaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Friedhofstraße im Stadtteil Mühlendorf mit den an die Straße grenzenden Grundstücken. Er grenzt

- im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 – „Kleffstraße“ vom 12.10.2001, der für die dortigen Betriebe ein Industriegebiet (GI) und den südlichen Teil der Friedhofsstraße als Straßenverkehrsfläche festsetzt,
- im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 – „Linscheidstraße“ vom 16.07.2004, der für die dortigen Grundstücksflächen ein Mischgebiet (MI) festsetzt,
- im Osten an die Wohnbebauung der Gartenstraße, und
- im Norden an den evangelischen Friedhof.

Im Geltungsbereich galt bisher der Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Altena - „Bauzonenplan vom 23.07.1958“ - der als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB den südlichen Teil des Plangebiets als Kerngebiet (MK) festsetzte sowie der Bebauungsplan Nr. 2 –

„Kleffstraße“ vom 16.07.1965, der im Nordwesten des Plangebiets auf einer Teilfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzte, im Übrigen aber durch die neueren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 weitgehend außer Kraft getreten ist.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 55 treten die vorgenannten Altfestsetzungen außer Kraft.

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 24.03.1995 rechtswirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Altena (Westf.) entwickelt worden und daher mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieser Planänderung eine "Gemischte Baufläche (M)" dar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Friedhofstraße gehört zum gewachsenen Siedlungsgebiet der Stadt Altena, die Bautätigkeit begann dort um das Jahr 1900. Es gibt dort Wohnhäuser, Bürogebäude und eine ehemalige katholische Kirche, die zur Versammlungsstätte und als Stadtteilzentrum umgenutzt wird. Einzelhandelsbetriebe sind nicht (mehr) vorhanden, das Gebiet hat somit keine zentrale Versorgungsfunktion.

Für die Bauflächen im Bebauungsplan wird deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO :

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.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht zulässig.

Die zulässige Geschosshöhe wird auf mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung.

Für alle Bauflächen wird wie die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. In der Regel verläuft die vordere Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzung und die hintere parallel zur vorderen Baugrenze mit einem Abstand von 20 m. Im Bereich der ehemaligen Kirche verläuft die hintere Baugrenze parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze.

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

Der Geltungsbereich ist durch die Friedhofstraße, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, hinreichend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Änderungen an den vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich, da die neuen planungsrechtlichen Festsetzungen keine nennenswerten Auswirkungen auf die im Gebiet selbst oder in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen bzw. Baurechte haben.

Der vorhandene Fußweg zur Kleffstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

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

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 – „Kleffstraße“ –, in dem zwei Industriebetriebe angesiedelt sind, die Anlagen betreiben, die der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen. Im B-Plan Nr. 49 wurden für diese Betriebe Lärmgrenzwerte bezogen auf Gebäude an der Friedhofstraße festgesetzt. Durch die Neuaufstellung des Plans Nr. 55 ändern sich weder die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen Plangebiet noch die einzuhaltenden Grenzwerte für die Betriebe.

6. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des durch das Hochwasser der Lenne gefährdeten Bereichs. Bei einem so genannten Jahrhunderthochwasser könnte allerdings die Erreichbarkeit eingeschränkt sein.

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. Leuchtwerbungen mit blinkendem, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
3. An und vor Gebäuden sind Werbeanlagen oberhalb Dachtraufe unzulässig.
4. Bei Betriebsaufgaben oder Nutzungsänderungen müssen vorhandene Werbeanlagen innerhalb von einem Monat nach Aufgabe der bisherigen Nutzung entfernt werden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine in die Denkmalliste der Stadt Altena eingetragenen Baudenkmäler vorhanden.

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).

9. Umweltbericht

a) Einleitung

Gegenstand des Planverfahrens ist die Vereinheitlichung und Aktualisierung des Planungsrechts an der Friedhofstraße. Der neue Plan ersetzt ältere Planfestsetzungen aus den 1950er und 1960er Jahren. Er schafft keine Baurechte, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen, sondern regelt im Wesentlichen nur die zulässigen Nutzungen.

Für den Geltungsbereich des Plans und die angrenzenden Flächen gibt es keine Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes, die für dieses Verfahren von Bedeutung sind.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen oder Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planung bewirkt somit keinen Eingriff in Natur- und Landschaft und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser,

Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt.

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. 0,43 km entfernt.

Es werden keine messbaren Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erwartet.

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.

Das Vorhaben wird keine signifikanten Auswirkungen auf die Verkehrsemissionen erzeugen.

Es hat keine Auswirkungen auf den Umgang mit Abfällen und Abwasser.

Es hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Landschafts- oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind von dem Vorhaben nicht berührt. Luftreinhaltegebiete sind nicht betroffen.

Es sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen erkennbar.

Im Plangebiet wird sich die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung nicht messbar unterscheiden.

c) zusätzliche Angaben

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht verwendet. Es wurde im Wesentlichen auf bekannte Daten und vorhandene Kenntnisse der Örtlichkeit und der Zusammenhänge zurückgegriffen.

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bau- oder Verkehrsflächen geschaffen, sondern lediglich mehr als 50 Jahre alte planungsrechtliche Festsetzungen aktualisiert und in einem Plan zusammengefasst. Es sind keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange zu erwarten. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Aus der Planaufstellung 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 Bebauungsplan Nr. 55 der Stadt Altena (Westf.) - "Friedhofstraße" - beschlossen.

(L.S.)

Dr. Hollstein
Bürgermeister