

Bebauungsplan Nr. 61  
- „**WESTIGER STRAÙE**“ -

**Begründung**

## **Inhalt**

Präambel .....	i
Abbildungsverzeichnis .....	ii
1. Erfordernis der Planaufstellung .....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
3. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	6
6. Wasserwirtschaft .....	7
7. Örtliche Bauvorschriften .....	7
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	8
9. Umweltbelange .....	9
10. Kosten .....	10

## Präambel

### Aufgrund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)
- der §§ 1 - 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NRW 2018-) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- des Bundesnaturschutzgesetzes -BNatSchG- vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Altena (Westf.) in der Sitzung am 13.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 61 „Westiger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Bauzonenplan" im Bereich Westiger Straße - ohne Maßstab .....2

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Bereich Westiger Straße - ohne Maßstab .....3

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Westiger Straße ist seit jeher geprägt von einer industriellen Nutzung, die sich dort häufig in enger Nachbarschaft zu anderen Nutzungen befindet. Planungsrechtlich gelten entlang der Straße bisher unterschiedliche Regelungen. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bauzonenplan“ in seiner 14. Fassung „Anpassung an die BauNVO“ vom 28.12.2001 der Stadt Altena sieht für einen Großteil der Fläche ein „Industriegebiet“ (GI) vor. Im Verlauf legt der „Bauzonenplan“ nördlich der Westiger Straße im Bereich der ungeraden Hausnummern von 7 bis 61 ein Mischgebiet (MI) fest. Außerdem wird der neue Bebauungsplan Nr. 61 als örtliche Bauvorschrift einheitliche Regelungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen treffen, da dafür in diesem Straßenabschnitt wegen zahlreicher Anträge und Anfragen zur Anbringung von Fremdwerbung ein dezidierter Regelungsbedarf besteht.

Zur Rechtssicherheit wird deshalb für die Westiger Straße ein neuer Bebauungsplan nach aktuellem Planungsrecht aufgestellt. Festgesetzt wird größtenteils ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO, was der tatsächlichen Nutzung des Gebiets entspricht. Ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO wird für die Häuser im nördlichen Verlauf der Westiger Straße mit den ungeraden Hausnummern 7 bis 61 festgesetzt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Aufstellung des Plans werden die bestehenden Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Zudem existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 BImSchG.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich vom Übergang der Nettestraße in die Westiger Straße bis zur Einmündung in die Nettenscheider Straße. An den Geltungsbereich dieses Plans schließt sich in Richtung Stadtkern der zukünftige Bebauungsplan Nr. 60 „Nettestraße“- an, dessen Aufstellung zeitgleich betrieben wird. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Bauzonenplan“ in seiner 14. Änderung, der als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde, setzt für die südliche der Westiger Straße gelegenen Industrieflächen eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 9,0 fest (vgl. Abbildung 1). Für die nördlich der Westiger Straße gelegene Häusergruppe mit den ungeraden Hausnummern von 7 bis 61 setzt der „Bauzonenplan“ ein Mischgebiet (MI) mit einer geschlossenen Bauweise, eine GRZ von 0,5 und drei Vollgeschosse fest.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 61 „Westiger Straße“ treten die vorgenannten Altfestsetzungen außer Kraft.

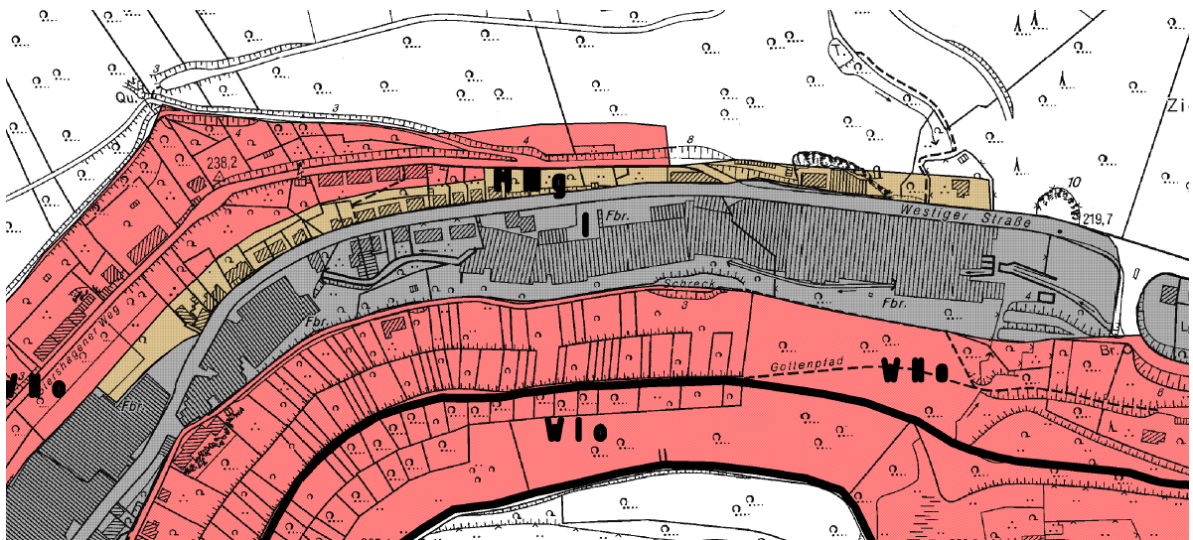


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Bauzonenplan" im Bereich Westiger Straße - ohne Maßstab

Die beabsichtigten Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Regionalplans Arnsberg für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen in seiner derzeit gültigen Fassung, der hierfür „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sowie aus dem seit 01.09.1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altena entwickelt worden und daher mit den Zielen von Raumordnung und

Landesplanung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieses Plans ein „Industriegebiet (GI)“ aus (vgl. Abbildung 2).

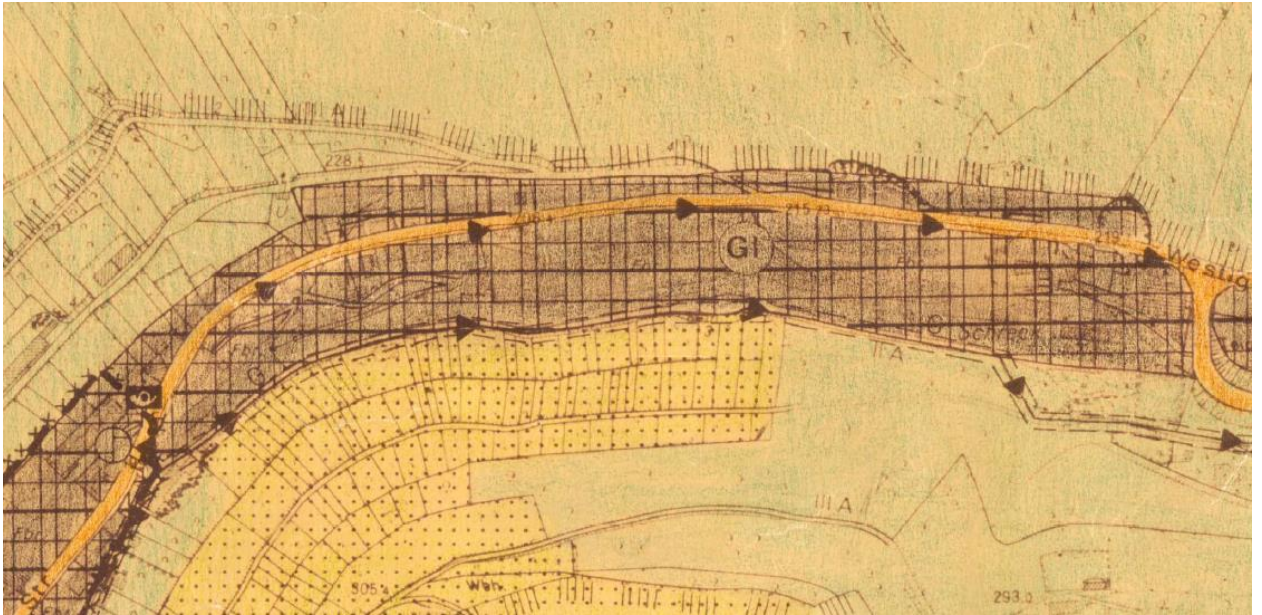


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan im Bereich Westiger Straße - ohne Maßstab

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die historische Entwicklung gibt es an der Westiger Straße eine Gemengelage mit industriellen und anderen Nutzungen. Weiterhin charakterisiert das Plangebiet eine geschlossen verdichtete Straßenrandbebauung. 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 nördlichen und südlichen Bereich entlang der Westiger Straße 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.

Die Grundstücke nördlich der Westiger Straße (Hausnummern 7 bis 61) werden zu Wohnzwecken genutzt. Für diese Gebäude wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Danach können Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine zusätzlichen Wohnungen entstehen und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Erneuerungen (Ersatzneubauten) von Wohngebäuden sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Da die Nähe zwischen Industrienutzung und Wohnbebauung historisch gewachsen ist, befinden sich im Einwirkungsbereich dieser Betriebe 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. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt Altena, am Standort auch zukünftig technische und bauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Aufgrund der vorherrschenden 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. 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.

Die für Wohnzwecke genutzten Grundstücke werden zukünftig im Planungsgebiet als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 6a 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.

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

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

Weiterhin wird gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist. Eine Ausnahme besteht für diejenigen Gebäude, für die eine Genehmigung zur Wohnnutzung im Erdgeschoss vor diesem Bebauungsplan Nr. 61 „Westiger Straße“ vorgelegen hat.

Gemäß des § 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass in Gebäuden entlang der relativ stark befahrenen Westiger Straße 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. 61 „Westiger Straße“ vorgelegen hat.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei) sowie die zulässige Bauweise (geschlossen) im Urbanen Gebiet wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr.1 „Bauzonenplan“ unverändert übernommen (§ 22 BauNVO). Für GRZ und GFZ werden die aus § 17 BauNVO genannten Maximalwerte übernommen. Die GRZ beträgt demnach 0,8, die GFZ 3,0. Die Bautiefe des MU wird ausgehend von der Straßenverkehrsfläche auf 15m festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Westiger Straße als Straßenverkehrsfläche 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 Entsorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Abwasser hinreichend erschlossen. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Abfallbeseitigung ergeben sich keine Änderungen.

Bei Neubauten, Anbauten und größeren Umbauten ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und abzuleiten. Gemeinsam mit der Unteren Wasserbehörde und dem Abwasserwerk ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück bewirtschaftet (Versickerung, Rückhaltung) oder ortsnah in ein Gewässer (Nette) eingeleitet werden kann. Wenn das nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser über einen öffentlichen Regenwasserkanal ganz oder teilweise in ein Gewässer (Nette) eingeleitet werden kann. Dies findet in der Genehmigungsplanung statt.

Das Gebiet ist aufgrund der stark befahrenen Westiger Straße mit mehr als 7.000 Kraftfahrzeuge/Tag durch Verkehrslärm belastet (vgl. Straßen NRW Verkehrsstärkenkarte 2015).

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Altlastenverdachtsflächen:

- Altstandort Nr. 01/024
- Altstandort Nr. 01/031
- Altstandort Nr. 01/068
- Altstandort Nr. 01/086
- Altstandort Nr. 01/087

Die 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 der festgesetzten GI. Die Bodenbelastung steht der Nutzungsfestsetzung nicht grundsätzlich entgegen. Bei konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die evtl. erforderlichen Bodenuntersuchungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Aus der Untersuchung sich ergebende Maßnahmen sind nach Maßgabe der UBB umzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Erdgashochdruckleitungen L00005, A00338 mit der GS-00016 Nettestr. 121, A00093 mit der GS-00027 Westiger Str., L00707 mit der GS-00045 Westiger Str. 62, sowie die A00376. Festsetzungen werden aufgrund des Leitungsverlaufs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht getroffen.

#### 6. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet verläuft die Nette, welche jedoch komplett überbaut ist. Bei Abbruch und Überplanung im überbauten Nettebereich sind Gewässeröffnungen ökologisch sinnvoll und wünschenswert.

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwassergefährdungsgebiet.

#### 7. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von zahlreichen Anträgen und Anfragen zur Anbringung von Fremdwerbungen in diesem Straßenabschnitt, besteht ein dezidierter

Handlungsbedarf für eine einheitliche Regelung für die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Diese Bauvorschriften verhindern eine Überfrachtung von Werbeanlage und schützen damit einhergehend das Ortsbild. Gemäß § 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

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler der Stadt Altena vorhanden. Im Umfeld von Gewässern ist jedoch generell verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Gewässern handelt es sich 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, um zunächst die Betroffenheit bodendenkmalpflegerischer Belange für den

jeweiligen konkreten Bereich zu überprüfen und dann über die Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen zu entscheiden.

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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).

#### 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.

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

Hinweise auf eventuell vorhandene Altlasten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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. 2,1 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 13.12.2021 gemeinsam mit der zugehörigen Plandarstellung als Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Altena (Westf.) „Westiger Straße“ beschlossen.

(L.S.)

Uwe Kober  
Bürgermeister