

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 159 "Alter Markt" Stadtteil Letmathe, Stadt Iserlohn gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 24.08.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 "Letmathe - Alter Markt" soll gemäß § 13a BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich als gemischtgenutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter und Straßenbegleitgrün sowie als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgte aber nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die geplante Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes "Fingerhutsmühle 8/10 (Flurstück 109, Flur 8 der Gemarkung Letmathe) wurde nicht realisiert.

Ein künftiger Bedarf, welcher einen nachträglichen Ausbau der gemischtgenutzten Verkehrsfläche rechtfertigt, ist nicht ersichtlich. Damit ist die Grundlage für die weitere Festsetzung des Flurstückes als "gemischtgenutzte Verkehrsfläche" nicht mehr gegeben.

Ziel der Änderung ist es daher, die im Planbereich festgesetzte gemischtgenutzte Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegleitgrün, in Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zu ändern. Mit Änderung der Art der Nutzung soll gleichzeitig die bestehende Baugrenze erweitert werden, um einen geplanten Anbau an das bestehende Gebäude in diesem Bereich zu ermöglichen.

2. Bestandssituation

2.1 *Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 wird im wesentlichen begrenzt von der Hagener Straße im Norden, von der Straße "Fingerhutsmühle" im Osten, von der Wohnbebauung "Fingerhutsmühle 12" im Süden und von der Straße "Alter Markt" im Westen.

2.2 *Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Letmathe". Das Gebiet steigt insgesamt von Süden nach Norden an.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 704 m². Der Bereich des Plangebietes befindet sich in Privateigentum.

2.4 Bestehende Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung. Im Gebäude "Fingerhutsmühle 8" befindet sich zusätzlich im Erdgeschoss ein Geschäft.

2.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich an der Nordflanke des Remscheider-Altenaer Sattels und gehört zum nördlichen Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gebiet treten laut der Geologischen Karte die jüngeren oberdevonischen Schichten der Adorf-Stufe zu Tage. Bei den ermittelten geogenen Bodenschichten handelt es sich um den Übergangsbereich zum unterlagernden Festgestein (Ton- bzw. Bänderschiefer), welcher stratigraphisch in die oberdevonische Adorf - Stufe gestellt wird. Lokal handelt es sich um die sogenannten "Adorf/Nehden - Schichten".

2.6 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gem. des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster der Stadt Iserlohn, ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 "Alter Markt" setzt die Fläche des Plangebietes als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO und als gemischtgenutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter und Straßenbegleitgrün fest.

3.3 *Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum/Hagen" (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist den Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" aus.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 704 m² weit unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20 000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 *Städtebauliches Konzept*

Es ist geplant, die im Plangebiet festgesetzte gemischtgenutzte Verkehrsfläche in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu ändern. Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgte nicht übereinstimmend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Bereich des Flurstückes 109, welches sich in Privateigentum befindet, war eine zusätzliche Wendemöglichkeit für den Bereich der Straße "Fingerhutmühle" eingeplant. Diese wurde mit Ausbau der Straße nicht realisiert. Ein künftiger Bedarf, welcher einen nachträglichen Ausbau der gemischtgenutzten Verkehrsfläche in diesem Bereich rechtfertigt, ist nicht ersichtlich. Damit ist die Grundlage für Aufrechterhaltung der Festsetzung von Verkehrsfläche in diesem Bereich nicht mehr hinreichend gegeben.

Mit Änderung der Art der Nutzung soll gleichzeitig die bestehende Baugrenze in nördlicher Richtung erweitert werden, um einen geplanten Anbau, an das bestehende Gebäude in diesem Bereich zu ermöglichen. Der Anbau ist geplant, zur Unterbringung eines weiteren Geschäfts. Damit wird das Grundstück, hinsichtlich der geplanten Bebauung und Nutzung, optisch und wirtschaftlich aufgewertet und bildet einen guten Übergang zum angrenzenden Fußgängerbereich der Hagerer Straße. Eine Nachverdichtung ist städtebaulich für das Grundstück zu befürworten und stellt eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung dar.

5.2 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Gemäß den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Charakter des angrenzenden Gebietes wird der Planbereich insgesamt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur Handwerksbetriebe zulässig sind.

Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

6.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Die Maßzahlen des Bauvorhabens orientieren sich an der städtebaulich gewollten Entwicklung des Gebietscharakters sowie der umgebenden Bebauung. Für den Planbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Planbereich IIa ausgewiesen.

6.3 *Erschließung*

Die Erschließung erfolgt über die Straße "Fingerhutmühle" mit Anschluss an die Straße "Langer Kummer". Eine Zufahrt für Fahrzeuge vom Kreuzungsbereich "Alter Markt / Hagener Straße" aus ist nicht möglich.

6.4 *Ver- und Entsorgung*

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

7. Hinweise

7.1 *Böden*

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Natur und Umwelt – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises, als zuständige Behörde unverzüglich anzuzeigen.

7.2 *Bodendenkmäler*

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 0 27 61 –93 75 –0; Fax 0 27 61- 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

7.3 *Baudenkmäler*

Das Gebäude "Fingerhutmühle 10" ist als Baudenkmal gem. § 3 DschG in die Denkmalliste eingetragen. Zusätzlich ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinsichtlich weiterer benachbarter Baudenkmäler als "engere Umgebung" (Sichtbereich) im Sinne des § 9 DschG festgesetzt.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 *Bodenordnung*

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8.2 *Finanzielle Auswirkungen*

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächenbilanzierung gemäß Bebauungsplanänderung

Gesamtfläche des Plangebietes	9.396 m² (= 100 %)
<i>Mischgebiet gem. § 6 BauNVO</i>	<i>704 m² (= 100 %)</i>
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,6	GRZ: 0,6 422 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	470 m ²

Iserlohn, den 19.08.2008

In Vertretung

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter