

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 162 " Letmathe - Bahnhof / Lennebrücke" nach § 13 a BauGB gem. § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der seit dem 15.11.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162 "Letmathe - Bahnhof / Lennebrücke" soll gemäß § 13a BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Der Bahnhof Letmathe, einschließlich der direkt an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Flurstücke, wechselte am 31.12.2008 in den Besitz der Stadt Iserlohn.

Der Bahnhof Letmathe ist aufgrund der zentralen Lage und seines herausragenden identitätsstiftenden Stellenwertes, bedeutsam für den Stadtteil Genna.

Nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich des Bahnhofes sowie der angrenzenden Flurstücke als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Mit dem Kauf des Bahnhofes durch die Stadt, verbunden mit künftigen Nutzungsüberlegungen, ist die Grundlage für die weitere Festsetzung "Bahnanlagen" hinfällig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die Umnutzung des Bahnhofes geschaffen werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und geplanten Nutzung, soll ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im Rahmen des Projektes "Stadtumbau West" wurden, zur Aufwertung des Stadtteils, im Maßnahmenkatalog Nutzungsüberlegungen zum Bahnhof formuliert. Es ist danach geplant, das Gebäude als Bürger- und Kulturbahnhof, mit entsprechenden öffentlichen Einrichtungen zu nutzen.

2. Bestandssituation

2.1 *Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Letmathe", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn.

Das Bebauungsplanänderungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Gennaer Straße, im Süden durch die Gleisanlagen der DB AG und im Westen durch die Wohnbebauung des Grundstückes "Bahnhofstraße 8" begrenzt.

2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4.567 m². Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Iserlohn (Verkehrsflächen, Bahnhof).

2.3 Bestehende Nutzung / Bahnhofsgebäude Letmathe

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen der Bahnhof Letmathe mit angrenzenden Flächen, die Park-and-Ride-Anlage sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Jahre 1865 wurde die bis dahin vorhandene provisorische Bahnstation durch das heutige Bahnhofsgebäude ersetzt. Das Ziegelgebäude mit Zierelementen aus Sandstein und dominanten Fenstern (Tudorbögen) ist teilunterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt wurde durch die DB AG eine Fläche von ca. 1.400 m² an die Stadt Iserlohn verkauft. Auf das Gebäude entfällt eine überbaute Fläche von 400 m² (einschließlich Nebengebäude) mit einer gesamten Nutzfläche von 583 m² (ohne Keller).

2.4 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".

2.5 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, wurden die Verdachtsflächen im Plangebiet in der Bebauungsplanänderung gekennzeichnet.

2.6 Fläche für Bahnanlagen / Freistellungsverfahren

Das Bahnhofsgrundstück sowie die angrenzenden Flurstücke sind, um als Art der Nutzung ein Mischgebiet festzusetzen, von den Bahnbetriebszwecken freizustellen. Das Freistellungsverfahren wurde, mit Erfüllung der Freistellungsvoraussetzungen, beim Eisenbahnbundesamt eingeleitet.

3. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Bahnanlagen und gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geplanten Umbaus des Bahnhofsgebäudes zum Bürger- und Kulturbahnhof und der damit festgesetzten Art der Nutzung eines Mischgebietes, weichen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von

den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan wurde zwecks Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LplG) mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Mit Schreiben vom 25.06.2009 wurde mitgeteilt, dass die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

3.2. *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.

3.3 *Bebauungsplan*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162 "Letmathe - Bahnhof / Lennebrücke" weist die zu beplanenden Flächen überwiegend als Flächen für Verkehrserschließung und Bahnanlagen sowie als Mischgebiet 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. 17.194 m² 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*

Der Bahnhof Letmathe, einschließlich der direkt an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Flurstücke, wechselte am 31.12.2008 in den Besitz der Stadt Iserlohn.

Es ist aufgrund der zentralen Lage und besonderen Bedeutung des Bahnhofs Letmathe geplant, das Gebäude künftig als Bürger- und Kulturbahnhof, mit entsprechenden öffentlichen Einrichtungen zu nutzen.

Mit Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die Umnutzung des Bahnhofes geschaffen werden. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und geplanten Nutzung, soll ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Für die nördlich der Gennaer Straße bebauten Flächen wurde im Bebauungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für das Mischgebiet wird weiterhin festgesetzt, dass von der Geschossfläche je Baugrundstück mindestens 0,1 einer der Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zuzuführen ist. Das bedeutet, dass im Mischgebiet jeweils pro Grundstück neben dem Wohnen ein untergeordneter Teil einer der folgenden zulässigen Nutzungen zuzuordnen ist:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beher-

- bergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Einhaltung dieser Festsetzung führte in der Vergangenheit zur Eintragung von Baulasten. Sie entspricht auch nach heutiger Sicht im Gebiet nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. Die Entwicklung des Plangebietes hat gezeigt, dass aufgrund der Lage und Einordnung des Gebietes im Stadtteil Letmathe, die Verpflichtung von mischgebietstypischen Nutzungen, zur Erhaltung des Mischgebietscharakters nicht notwendig und unbegründet ist.

In der Bebauungsplanänderung soll daher, diese Verpflichtung betreffende Festsetzung, gelöscht werden. Sie ist damit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

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- gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

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 festgesetzten Maßzahlen orientieren an der städtebaulich gewollten Entwicklung im Abgleich mit der im Gebiet und im Umfeld vorhandenen Bebauung. Für den Planbereich wird entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 bzw. 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II, für das Mischgebiet im Bereich des Bahnhofes und mit III, für die übrigen Mischgebiete als Höchstgrenze festgesetzt.

Als zulässige Bauweise im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.3 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 Fernmelde-netzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmelde-netz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

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 er-scheinen, 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 erd-geschichtlicher 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 Werktage 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 wissenschaftli-che Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmal-schutzgesetz NRW).

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	17.194 m² (= 100 %)
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO insgesamt	10,158 m ² (= 59,08 %)
davon überbaubare Fläche	7.761 m ²
- <i>Mischgebiet im Bereich Bahnhof / Bahnhofstraße</i>	1.044 m ²
<i>zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,6</i>	GRZ: 0,6 626 m ²
- <i>Mischgebiet nördlich der Gennaer Straße</i>	9.114 m ²
<i>zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,4</i>	GRZ: 0,4 3.646 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.882 m ² (= 34,21 %)
Park-and-Ride-Anlage	794 m ² (= 4,62 %)
Private Grünfläche	360 m ² (= 2,09 %)

Iserlohn, den 15.02.2010

In Vertretung

(Pestl)
Ressortleiter