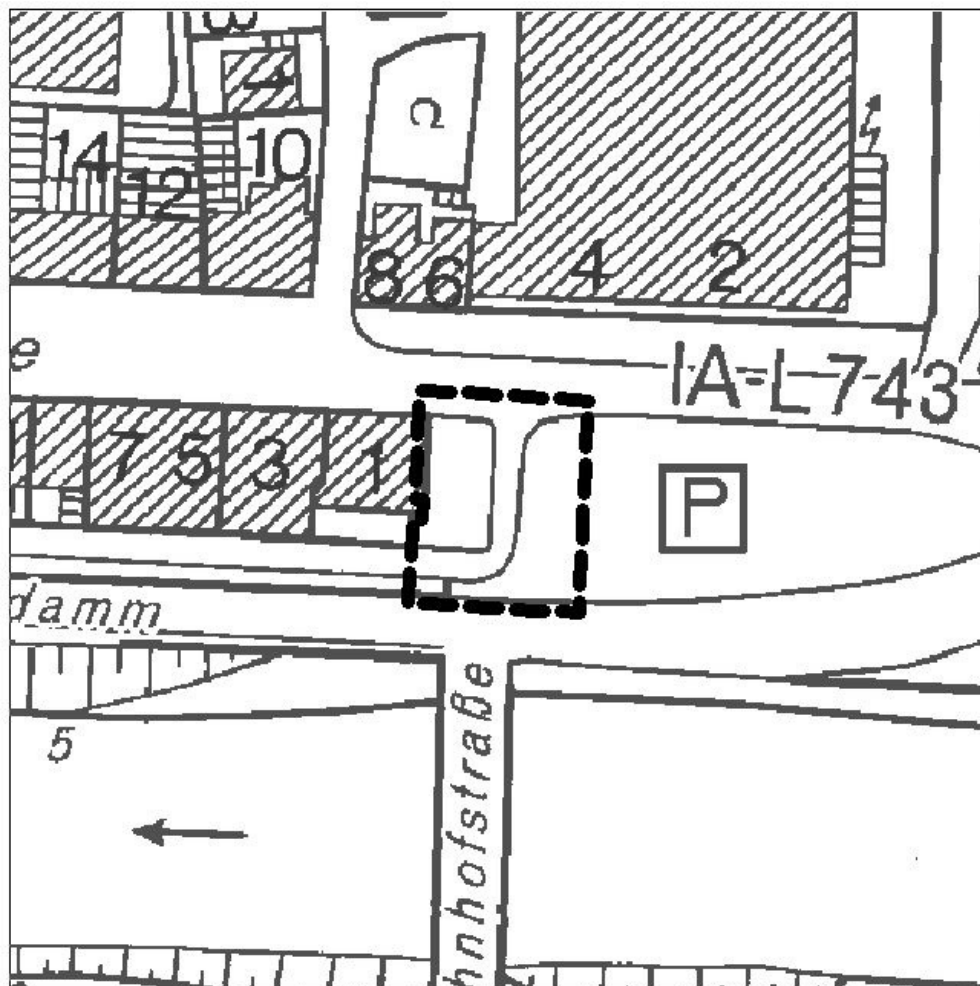


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 162  
“Letmathe – Bahnhof / Lennebrücke”  
3. Änderung nach § 13a BauGB, gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Stadtplanung  
Abteilung Städtebauliche Planung  
61-2 Annett Schwarz

# INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                         |          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungserfordernis .....</b>                                        | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Bestandssituation .....</b>                                          | <b>3</b> |
| 2.1       | Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....              | 3        |
| 2.2       | Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur .....                    | 3        |
| 2.3       | Geologie .....                                                          | 3        |
| 2.4       | Altlasten .....                                                         | 3        |
| 2.5       | Belange des Klimaschutzes .....                                         | 4        |
| 2.6       | Störfallbetriebe .....                                                  | 4        |
| <b>3.</b> | <b>Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanung</b> | <b>4</b> |
| 3.1       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                            | 4        |
| 3.2       | Bebauungsplan .....                                                     | 4        |
| <b>4.</b> | <b>Umweltprüfung .....</b>                                              | <b>4</b> |
| <b>5.</b> | <b>Städtebaulicher Entwurf .....</b>                                    | <b>5</b> |
| 5.1       | Städtebauliches Konzept .....                                           | 5        |
| 5.2       | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....                             | 5        |
| <b>6.</b> | <b>Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG .....</b>           | <b>5</b> |
| <b>7.</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                           | <b>6</b> |
| 7.1       | Verkehrsfläche .....                                                    | 6        |
| 7.2       | Entsorgung .....                                                        | 6        |
| <b>8.</b> | <b>Hinweise .....</b>                                                   | <b>7</b> |
| 8.1       | Böden .....                                                             | 7        |
| 8.2       | Bodendenkmäler .....                                                    | 7        |
| 8.3       | Kosten .....                                                            | 7        |
| 8.4       | Vereinbarung zur Grundstücksregelung .....                              | 7        |

## **1. Planungserfordernis**

Der seit dem 15.11.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162 „Letmathe - Bahnhof / Lennebrücke“ soll in einem Teilbereich geändert werden.

Im Rahmen des Regionale-Projektes LenneSchiene wurden in Letmathe die Lennepromenade einschließlich der Lenneterrassen realisiert. Um die Promenade optimal an die Innenstadt Letmathes anzuschließen, sollen als Verbindungsachsen zwei sogenannte „Stadtspangen“ entstehen:

- Stadtspange Ost - Neugestaltung des Eingangsbereichs der Hagener Straße
- Stadtspange West - Anbindung Fingerhutmühle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 befindet sich der Teil der geplanten Stadtspange Ost.

Es ist geplant, eine Platzfläche mit einheitlichem Belag und einem durchgehenden Pflanzthema zu realisieren, welche vom Lennedamm bis an die Fassade des Woolworth - Kaufhauses reicht. Grundlage für die Realisierung der geplanten „Stadtspange Ost“ ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 162.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Letmathe", westlich im Stadtgebiet von Iserlohn. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst teilweise die Flurstücke 339, 348, 349, 351 und 354 der Flur 7, der Gemarkung Letmathe.

### **2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur***

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1.030 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Iserlohn. Das Flurstück 339, Flur 6 der Gemarkung Letmathe an der Hagener Straße 1 befindet sich in Privateigentum.

### **2.3 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".

### **2.4 *Altlasten***

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben.

Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß 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.

## **2.5 *Belange des Klimaschutzes***

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

## **2.6 *Störfallbetriebe***

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

# **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 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Aufgrund der geplanten Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ weicht damit die Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **3.2 *Bebauungsplan***

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162 „Letmathe Bahnhof / Lennebrücke“ setzt die Änderungsfläche als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Parkplatz fest.

# **4. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 1.030 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. 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***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 162 befindet sich der Teil der geplanten Stadtspace Ost.

Es ist geplant, eine Platzfläche mit einheitlichem Belag und einem durchgehenden Pflanzthema zu realisieren, welche vom Lennedamm bis an die Fassade des Woolworth-Kaufhauses reicht. Unterbrochen wird die Fläche durch die Hagener Straße, die in ihrem Bestand (Asphalt) und ihrer dortigen Funktion (Bushaltestelle) erhalten bleibt.

Die Straßenverbindung zwischen der Hagener Straße und dem Langen Kummer soll zugunsten der neuen Platzfläche aufzugeben werden. Es soll damit eine hochwertige Platzsituation weitgehend frei von PKW- und LKW-Verkehren geschaffen werden. Das wird einerseits dadurch erreicht, dass die Einfahrt in den Langen Kummer von Osten aus der Hagener Straße kommend nicht mehr möglich sein wird. Zum anderen wird am östlichen Ende des Langen Kummers unter Verwendung der Fläche der dort bestehenden privaten Stellplätze eine Wendeanlage für aus westlicher Richtung einfahrende PKW errichtet.

Grundlage für die Realisierung der geplanten „Stadtspace Ost“ ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 162. Im Bebauungsplan wurde der Bereich als öffentliche Verkehrsfläche sowie Parkfläche festgesetzt. Das Areal soll nun entsprechend der geplanten Nutzung als Verkehrsfläche mit eingeschränkter Nutzung (Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt werden.

### **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.     Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7, BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten. Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Nach Abstimmung (28.04.2016) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist aufgrund des geringfügigen Eingriffs im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der dort befindlichen Bäume zu beachten. Im Fundortkataster des Landes NRW (FOK NRW) wurden keine planungsrelevanten Arten sowohl auf der betroffenen Fläche als auch im 300 m Radius nachgewiesen.

Im Bereich der neu zu schaffenden Stadtspace stehen 4 junge Baumhasel, die von der Umgestaltung betroffen sind.

Sollten bei der späteren Umsetzung der Baumaßnahme planungsrelevante Arten vorgefunden werden, ist unverzüglich der Märkische Kreis, Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen. Es ist sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Bauvorhaben nicht verletzt oder getötet werden und dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört werden.

Von der hier vorliegenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme unberührt bleiben der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Rodungsverbot während der Brutzeit zum Schutz der Brutten sonstiger, im Planungsgebiet lebender Vogelarten) sowie die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 *Verkehrsfläche***

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 wird das Areal der Stadtspace als Verkehrsfläche mit eingeschränkter Nutzung (Fußgänger und Radfahrer).

Die östlich von der „Stadtspace“ bereits vorhandene Stellplatzanlage wird als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Stellplatzanlage“ festgesetzt.

### **7.2 *Entsorgung***

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn.

Die fachtechnischen Planungen der Verkehrsflächen und der dazugehörigen Entwässerungseinrichtungen erfolgen im Zusammenhang mit den Planungen zur „Stadtspace Ost“. In diesem Zusammenhang sind die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen des Parkplatzes sowie der jetzigen Verkehrsfläche zu betrachten.

Die vorhandenen Anlagen der Stadtentwässerung (Mischsystem) sollen weiterhin zugänglich sein. Eine Durchfahrt zu Kanalunterhaltungszwecken in Richtung „Langer Kummer“ soll weiterhin möglich sein.

## **8. Hinweise**

### **8.1. *Böden***

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) unverzüglich zu verständigen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).

### **8.2. *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 von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937542; Fax 02761/937520) 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

### **8.3 *Kosten***

Der Bau der Lennepromenade mit allen Teilbereichen wird gefördert über das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West, der Fördersatz liegt bei 80%. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 500.000 € förderfähiger Gesamtausgaben für die Stadtspange Ost.

### **8.4 *Vereinbarung zur Grundstücksregelung***

Das Flurstück 339, Flur 6 der Gemarkung Letmathe an der Hagener Straße 1 befindet sich in Privateigentum. Das Flurstück in einer Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan Nr. 162 bereits als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Zwecks Bereinigung der bestehenden Grundstückssituation wurde zwischen dem Eigentümer und der Stadt Iserlohn eine Vereinbarung geschlossen. Der Eigentümer gestattet der Stadt Iserlohn unwiderruflich das Flurstück straßenrechtlich zu widmen, so dass diese Fläche dann ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung steht.

Iserlohn, 10.11.2016

Janke  
Stadtbaurat