

Begründung

zur 1. Änderung nach § 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 162 -Bahnhof / Lennebrücke - gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der seit dem 15.11.1986 rechtsverbindliche oben genannte Bebauungsplan soll gemäß § 2 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 317, 284 (tlw.), 285, 269, 276 (tlw.), 258, 265, 281, 279, 278 (tlw.), 267, 120, 257, 266, 123, 259, 215, 209 (tlw.), 210 (tlw.), 227, 228, 297, 300 (tlw.), 270 (tlw.) Flur 20 sowie die Flurstücke 155 (tlw.), 207 (tlw.), 260, 263 (tlw.) Flur 19 der Gemarkung Letmathe.

2. Bestehende Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 162 - Bahnhof / Lennebrücke - weist die zu beplanenden Flächen überwiegend als Flächen für Verkehrserschließung aus. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist eine Untertunnelung der Bahnstrecke mit Anschluss an den Stenglingser Weg festgesetzt. Anlass der Planung war dabei einerseits der Ersatz des schienengleichen Bahnübergangs durch eine Untertunnelung und andererseits die Schaffung einer weiteren Verkehrsanbindung der Bereiche Bergstraße, Helmkestraße, Stenglingser Weg sowie der dort ansässigen Gewerbebetriebe. Mit dem Bau der neuen Lennebrücke wurde eine optimale Verkehrsanbindung des Ortsteils Genna an den Lennedamm und die Hagener Straße erreicht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in einem Teilbereich, begrenzt durch die Lenne im Norden, die neue Lennebrücke im Westen, den angrenzenden Gewerbebereich der Firma Bakelite im Osten sowie die vorhandene Mischgebietsbebauung im Süden, gewerbliche Baufläche dar.

Das Gewerbegebiet (GE) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig sind. Die vorhandene Bebauung, Nebengebäude der Firma Bakelite, ist hinsichtlich ihrer Nutzung und des Störungsgrades als mischgebietsverträglich einzuordnen. In der Bebauungsplanänderung wird daher dieser Bereich geändert von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan setzt die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich von gewerblicher Baufläche (G) in gemischte Baufläche (M) voraus.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit dem Bebauungsplanänderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 162 "Letmathe -Bahnhof / Lennebrücke" betrieben.

4. Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bau des Autobahnzubringers 236n und der Anbindung an die B 236 zur A46 wurde der gesamte Verkehr in Richtung Genna, Stenglingsen und Lasbeck auf diese Streckenführung geführt.

Damit hat sich einerseits die Verkehrssituation im Bereich Bahnhof - Letmathe erheblich entlastet und andererseits hat die Verkehrserschließung über den schienengleichen Bahnübergang für das Gebiet südlich der Bahnstrecke wesentlich an Bedeutung verloren. Durch die alternative Straßenanbindung 236 n und der damit verbundenen erheblichen Verringerung des Fahrverkehrs über den höhengleichen Bahnübergang Letmathe stehen Kosten und Nutzen, welche eine Untertunnelung in diesem Bereich befürworten, damit nicht mehr im Gleichgewicht zueinander.

Ziele der Änderung sind:

- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Anschlussbereich Lennebrücke - Bahnüberquerung gem. der vorhandenen örtlich bestehenden Verkehrserschließung und damit Neuordnung und Rücknahme der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen (Bahnunterführung)
- Sicherung des bestehenden höhengleichen, beschränkten Bahnübergangs für die Verkehrsanbindung des Bereiches Bergstraße, Helmkestraße in Hinsicht auf den Anliegerverkehr
- Umwandlung der Erschließungsflächen hinsichtlich ihrer Nutzung

5. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Lennebrücke, schienengleicher Bahnübergang wurden im Änderungsbereich gemäß der vorhandenen örtlich bestehenden Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Art der baulichen Nutzung

Durch die Rücknahme der Verkehrsflächen für die Untertunnelung der Bahnstrecke ist es möglich gemäß der vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich Gennaer Straße Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, sowie im Bereich Stenglingser Weg Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO auszuweisen. Die Änderung der Nutzungsart im Bebauungsplanänderungsbereich entspricht damit der vorhandenen bestehenden Nutzung im Plangebiet.

7. Überschwemmungsbereich

Im Bebauungsplan ist die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ausgewiesen. Der Überschwemmungsbereich ist grundsätzlich von jeglichen weiteren Bauvorhaben freizuhalten. Aufgrund dessen erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung der "privaten Grünfläche" im Überschwemmungsbereich.

8. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich gemäß Altlastenkataster des Märkischen Kreises folgende eingetragene Altlastenfläche, welche im Bebauungsplan gekennzeichnet wurde.

Es handelt sich dabei um die Altablagerung "Stenglingser Weg/ Helmkestraße".

Bei einer Untersuchung wurde eine 4-5m mächtige Auffüllung festgestellt, die sehr hohe Gehalte an Schwer-

metallen und PAK's sowohl im Feststoff als auch in der Eluatanalyse aufwies. Es wurde auch eine geringe Grundwasserbeeinträchtigung ermittelt. Die Fläche ist zur Zeit mit einer Schwarzdecke versiegelt und gilt als gesichert. Bei der derzeitigen Nutzung als Parkplatz ist eine Gefährdung des Schutzgutes Boden - Mensch nicht zu befürchten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und zur Sicherung ist die Fläche als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" zu kennzeichnen.

Im Bebauungsplan erfolgte die Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Bei etwaigen Baumaßnahmen soll ggf. eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Falls Bautätigkeiten im belasteten Bereich durchgeführt werden, ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Märkischen Kreises notwendig.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das bauplanungsrechtliche Vorhaben sind auf Grund der Rücknahme von festgesetzten Erschließungsflächen (Untertunnelung) und Ausweisung von Flächen hinsichtlich ihrer vorhandenen bestehenden Nutzung keine Umweltauswirkungen ersichtlich, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 17 UVPG erforderlich machen. Eine UVP wird daher nicht durchgeführt.

Den Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.
Kosten entstehen der Gemeinde durch die Änderung nicht.

Iserlohn, 13.01.2004

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter