

## Begründung

### zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 160 "Letmathe - Hagener Straße / Zentrum" nach § 13 BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. *Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes*

Der seit dem 13.04.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 160 "Letmathe - Hagener Straße/ Zentrum" soll gemäß § 13 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Es ist beabsichtigt, die bisher für die Öffentlichkeit nutzbare bestehende Durchgangsmöglichkeit (Treppenpassage) im Bereich "Hagener Straße 14a" zu schließen.

Mit Umzug des bisher in diesem Bereich befindlichen Aldi - Marktes wird der Durchgang nur noch von wenigen Passanten genutzt. Außerdem entspricht er in seinem jetzigen Zustand nicht mehr den heutigen aktuellen Anforderungen einer barrierefreien Wegeführung.

Aus heutiger Sicht ist die Durchgangsmöglichkeit für die Öffentlichkeit in diesem Bereich nicht mehr erforderlich. Besucher der Letmather Innenstadt nutzen, aufgrund der vorhandenen Parkplätze (Parkplatz Neumarkt, Parkplatz im Bereich Reinickendorfer Straße / Overwegstraße, Parkplatz hinter Woolworth), fast ausschließlich die Straßen "Zum Volksgarten" und Reinickendorfer Straße als kurze Zugangswege zur Einkaufszone "Hagener Straße".

Für Anlieger bleibt die Durchgangsmöglichkeit weiterhin erhalten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt den Planänderungsbereich als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO fest. Der Bereich der Durchgangspassage ist im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die Schließung der Passage ist die Herausnahme des festgesetzten Gehrechtes im Bebauungsplan. Gleichzeitig wird mit Herausnahme des Gehrechtes eine einheitliche überbaubare Fläche des MK- Gebietes, orientierend an der bestehenden nördlichen Baugrenze festgesetzt.

#### 2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Letmathe. Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt die Flurstücke 192, 267 und 290, Flur 6, der Gemarkung Letmathe. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 1760 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche befindet sich im Privateigentum.

#### 3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 160 "Letmathe - Hagener Straße / Zentrum" setzt den Bereich als "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO fest.

#### **4. Ziel der Planung**

Die Durchgangsmöglichkeit für die Öffentlichkeit befindet sich im Bereich der Bebauung "Hagener Straße 14a". Der Durchgang verbindet über eine Treppenanlage mit anschließendem Fußweg, die Hagener Straße mit der Overwegstraße. Im Gebäude "Overwegstraße 1" befand sich bis 2005 ein Aldi-Markt, dessen fußläufige Hauptanbindung an die Hagener Straße in diesem Durchgang bestand. Mit Umzug des Marktes in den Bereich "Brinkhofstraße / An Pater und Nonne" wird die Treppenpassage von immer weniger Passanten genutzt. Durch die immer geringer werdende Nutzung der Passage, wird diese regelmäßig unter anderem als Müllablageplatz genutzt. Eine soziale Kontrolle ist nur noch bedingt gegeben.

In der Örtlichkeit wird der Durchgang als schlecht beleuchtete, enge und unattraktive Treppenanlage wahrgenommen und stellt damit einen klassischen Angstraum dar, welcher mit Schließung beseitigt wird. Der Durchgang entspricht nicht mehr den heutigen aktuellen Anforderungen einer barrierefreien Wegeführung (Treppenanlage). Für ältere sowie behinderte Menschen stellt die Treppenanlage ein großes Hindernis dar. Mit hinzu kommt, dass der Eingang der Passage für Fußgänger nur schwer wahrnehmbar ist.

Als Zugangsmöglichkeit zur Hagener Straße werden von den Besuchern fast ausschließlich die Straße "Zum Volksgarten" sowie die Reinickendorfer Straße genutzt. Die Streckenlängen dieser Wegeführungen, im Vergleich zum Passagendurchgang sind dabei nahezu gleich.

In der Bebauungsplanänderung wird das bestehende Gehrecht, zugunsten der Allgemeinheit herausgenommen. Gleichzeitig wird für diesen Bereich eine einheitliche überbaubare Fläche des MK- Gebietes, orientierend an der bestehenden nördlichen Baugrenze festgesetzt.

Die Änderung erfolgt im Zuge der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt, da Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht geändert werden. Im Bebauungsplan wird lediglich das bestehende Gehrecht gelöscht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO bleibt unberührt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher nicht durchgeführt.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO bleibt unverändert bestehen. Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

#### **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

Der potentielle Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

#### **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

##### Bodenordnung

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

Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

**8. Städtebauliche Daten und Flächenbilanzierung**

<b>Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:</b>	<b>1.760 m<sup>2</sup> ( = 100 % )</b>
Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO	1.760 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 1.0	1.760 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.632 m <sup>2</sup>

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, 19.01.2009

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter