



GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

"Ortsmitte"

der Gemeinde Neunkirchen

Gemarkung Neunkirchen, Flur 1

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

Stand: Satzung

Erstellt im Oktober 2019 durch den Fachbereich 4 „Bauen / Umwelt“ der Gemeindeverwaltung Neunkirchen

INHALT

1.	GRUNDLAGEN.....	2
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
1.2	PLANGRUNDLAGEN.....	3
1.2.1	Regionalplan.....	3
1.2.2	Flächennutzungsplan Neunkirchen.....	3
2.	BESTAND	3
2.1	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	3
2.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)	4
2.1.3	Bauweise (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 31 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 Abs. 3 BauNVO).....	5
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
2.1.5	Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO).....	5
2.1.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).....	6
2.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
2.1.8	Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)	6
2.1.9	Örtliche Bauvorschriften/Ortsbild.....	7
3.	PLANUNG.....	8
3.1	ANLASS	8
3.2	VERFAHREN	8
4.	PLANGEBIET	9
4.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	9
4.2	GRÖßE DES PLANGEBIETES	10
5.	INHALT DER PLANUNG (PLANFESTSETZUNGEN).....	10
5.1	BAUWEISE	10
6.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	11
7.	SONSTIGE BELANGE	11
7.1	BODENORDNUNG.....	11
7.2	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL.....	11
7.3	DENKMALSCHUTZ.....	11
7.4	BERGBAULICHE BELANGE	12
8.	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	12
9.	VERFAHREN NACH § 13A BAUGB	13
9.1	ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB.....	13
9.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	13
9.3	ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN	13
9.4	BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG.....	13
9.5	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	14
9.6	BETEILIGUNG DER NACHBARKOMMUNEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	14
9.7	SATZUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG.....	15
9.8	BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN.....	15

1. GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).
Bekanntmachungs-verordnung	BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung	BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

1.2 PLANGRUNDLAGEN

1.2.1 REGIONALPLAN

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUNKIRCHEN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neunkirchen in der derzeit gültigen Neufassung vom 18.04.2001 stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar. Das dort jetzt im Bebauungsplan festzusetzende Kerngebiet (MK) ist somit aus dem FNP entwickelt; einer Berichtigung des FNP im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf es somit nicht.

2. BESTAND

2.1 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

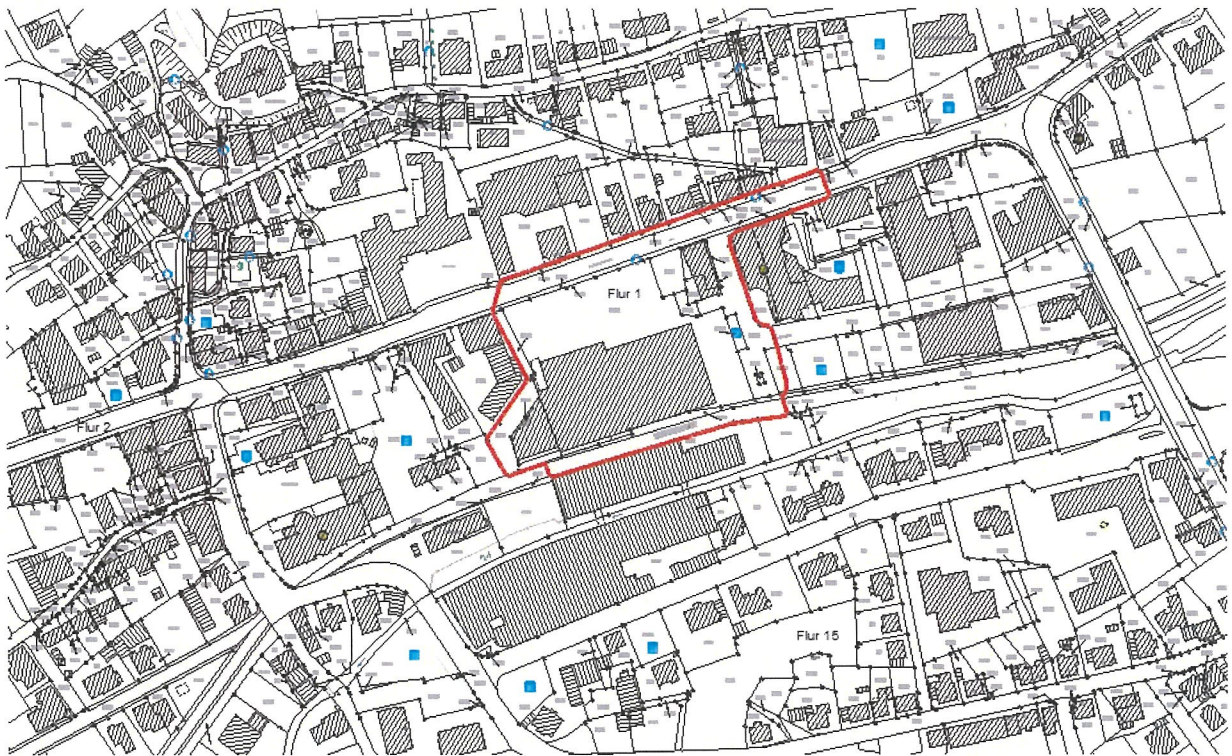


Abbildung 1: Übersichtsplan -ohne Maßstab-

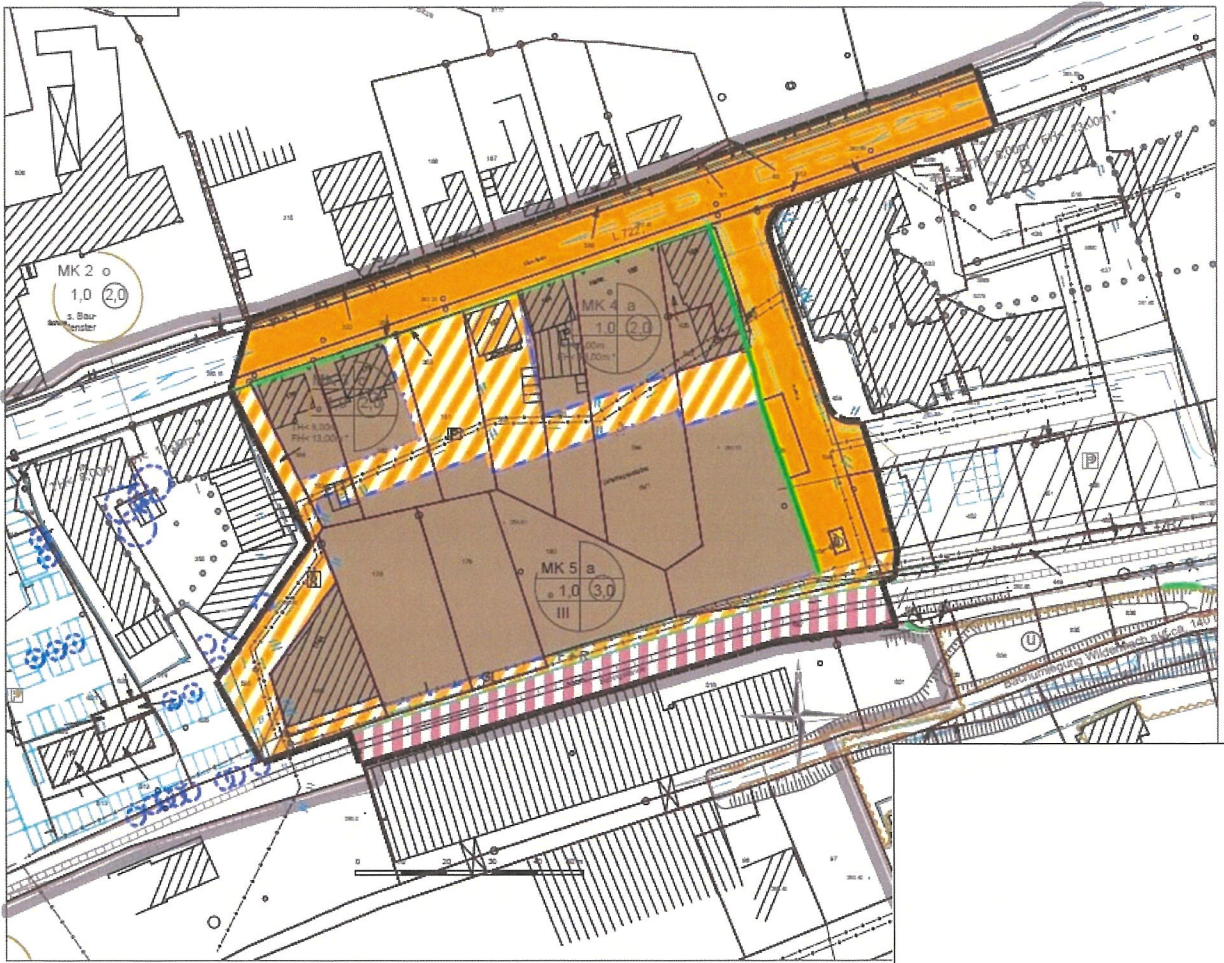


Abbildung 2: Darstellung derzeitiges Planungsrecht -ohne Maßstab-

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 10.09.2008 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“. Für den Planbereich gelten bisher folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes:

2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-15 BAUNVO)

Für die Baugrundstücke ist im Wesentlichen ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Kerngebiete des Planungsgebietes MK 4 – MK 5 sollen als Einzelhandelsschwerpunkt mit Läden, insbesondere entlang der Kölner, entwickelt werden. Tankstellen werden nach § 15 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Wohnungen sind in diesen Baugebieten nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

In allen Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte“ beinhaltet derzeit folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ): (§ 17 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4, § 21a Abs. 2 BauNVO)

1,0

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl: (§ 20 BauNVO, § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Für das Baugebiet MK 5 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Die Geschossflächen sind für alle Kerngebiete im Planänderungsgebiet auf 2 festgesetzt.

(1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswänden werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

(2) Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.1.3 BAUWEISE (§§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND 31 ABS. 1 BAUGB UND §§ 22 UND 23 ABS. 3 BAUNVO)

Offene Bauweise: (gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit MK 3 bezeichnetes Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise: (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der 1. Änderung Bebauungsplan mit MK 4 und MK 5 bezeichneten Flächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude flächig im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen unter Wahrung der erforderlichen Abstände nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

Für die im Bebauungsplan mit MK 4 bezeichnete Fläche gilt, dass im Bereich zur Kölner Straße bis zu 9 m Tiefe ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Südlich davon ist ein Abstand von mind. 5 m zur gegenüberliegenden Gebäudewand einzuhalten.

2.1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Wintergärten und Balkone die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

2.1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

(1) Für die Baugebiete MK 3 und MK 4 ist zur Kölner Straße eine maximale Traufhöhe von 8 Meter und eine maximale Firsthöhe von 13,00 Meter über Oberkante ausgebaute Straßenoberfläche festgesetzt.

(2) Die zulässige Toleranz bei maximal festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen beträgt nach § 18 Abs. 2 BauNVO ± 20 cm.

Hinweis: Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut. Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der ausgebauten Straßenoberfläche der Kölner Straße in Gebäudemitte.

2.1.6 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 ABS. 1 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO)

In den Baugebieten sind private Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage oder Garagengeschossen zulässig.

2.1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ) (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

An der in der Planänderung gekennzeichneten Fassade (entlang der Kölner Straße) gilt:

(1) Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseite der jeweils näher gelegenen Lärmquelle sind für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

(2) Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

(3) Soweit die Anordnung von Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, indem das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht. Fenster und Fenstertüren dieser Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

2.1.8 ÖRTLICHE VERKEHRFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB UND ABS. 6 BAUGB)

Straßenverkehrsflächen

Das Planänderungsgebiet liegt an der Kölner Straße (L 722), die als Ortsdurchfahrt eine Hauptachse des örtlichen Verkehrs bildet und gleichzeitig den überörtlichen Verkehr aufnimmt und an die A 45 (Sauerlandlinie) anbindet.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt wie bisher von der Kölner Straße aus über den Straßenzug „Bitzgarten“ westlich des Volksbankgebäudes.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ruhender Verkehr

Die bestehende Parkplatzsituation mit Zu- und Abfahrten von und zur Kölner Straße wird durch die neuen Parkquartiere wesentlich verbessert. Private Parkplätze, gekennzeichnet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sind im nördlichen Planänderungsgebiet untergebracht. Eine Tiefgarage unter dem MK 5 wird die Parkplatzsituation des gesamten Plangebietes Ortsmitte verbessern.

Fußgängerbereich

Der Fußgängerbereich wird in seiner ursprünglichen Form aufgrund der geänderten Zielrichtung größtenteils aufgegeben. Ein kleiner Teilbereich verbleibt im westlichen Planänderungsbereich.

Über den geplanten Vorplatz (Parkplatz) des neuen Marktgebäudes bleibt jedoch eine durchgängige fußläufige Verbindung bestehen.

Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg entlang der Bahn bleibt erhalten und wird aufgrund seiner, durch Wegfall der Fußgängerzone, gesteigerten Bedeutung als Verbindung zur Frankfurter Straße, entsprechend breiter ausgebaut. Südlich des MK 5 wird der Weg nach Norden bis an die Baugrenze des MK 5 verlegt und in südliche Richtung in vorher dargestellte Bahnflächen erweitert. Er kann dort auch als Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden.

Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Durch das Planänderungsgebiet verläuft in Ost-West-Richtung der Gleiskörper der Siegener Kreisbahn. Dort, wo die Straße „Bitzegarten“ auf die Bahn trifft, war ein neuer Haltepunkt geplant. Die dafür ausschlaggebende Eröffnung eines Personenzugverkehrs auf der Gleisstrecke der Siegener Kreisbahn wird inzwischen nicht mehr verfolgt.

2.1.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/ORTSBILD

Örtliche Bauvorschriften werden in der Gestaltungssatzung nach § 89 Abs. 1 BauO NW getroffen. Für den Änderungsbereich gilt jedoch folgende Ergänzung zu § 11 der Gestaltungssatzung für das Gesamtgebiet:

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S.23); sowie des § 89 Absatz 1 Nr. 1 und 2 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), gelten für den Änderungsbereich abweichend folgende Bauvorschriften:

unter § 11 Ausnahmen gilt

(1) Von diesen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht mindert und aus Sicht sonstiger öffentlicher Belange (z.B. Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

(2) Ausnahmsweise können für den Bereich des MK 5 folgende baulichen Maßnahmen zugelassen werden:

Fassaden und Wandöffnungen (§ 3 Abs. 1 und 3)

(Zu Abs.1) Fassadenfarbe als Grundfarbe ähnlich RAL 1013 ist zulässig. In untergeordneten Teilflächen ist auch ähnlich RAL 3001 zulässig.

Als weiteres untergeordnetes Material ist auch vorbewittertes Zinkblech zulässig.

(zu Abs. 3) Die Glasfassade kann flächig ohne Gliederung durch Pfeiler, Stützen, Mauerflächen nur durch Rahmen gegliedert werden, Die Rahmen der Glasfassade können in der Farbe RAL 7024 ausgeführt werden.

Vordächer, Erker, Balkone und Loggien (§4 Abs. 1, 2, 4)

Vordachflächen und Balkone sind zulässig. Diese dürfen im südlichen Bereich den Fußweg mit einer lichten Höhe von mind. 2,50 m überkragen.

Zu Abs. 6

Markisen/Jalousien sind als Sonnenschutz im westlichen Bereich auch in oberen Geschossen zulässig.

Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte (Zu §5 Abs. 1)

begrünte Flachdächer sind zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten (Zu §6 Abs. 3 und 4)

Drei Werbeanlagen können oberhalb der Erdgeschossenebene angebracht werden, diese können die sonst im Plangebiet zulässige Größe überschreiten.

Die vorstehenden Änderungen entsprechen der Objektplanung des Marktes und sind Folge der Gebäudenutzung und -dimensionen.

3. PLANUNG

3.1 ANLASS

Mit einer Anfrage im Januar 2019 zu einer möglichen Bebauung für das Flurstück 648 wandte sich ein Kaufinteressent an den Kreis Siegen-Wittgenstein. Bei den überbaubaren Grundstücken handelt es sich um Parzellen, die im derzeitigen Bauungsplan als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO gekennzeichnet sind.

Mit der Einschätzung des Kreises Siegen-Wittgenstein stellte sich heraus, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine Bebauung an dieser Stelle aufgrund eines Widerspruches in den textlichen Festsetzungen der Planzeichnung nicht möglich ist.

Punkt 3.2 „Abweichende Bauweise“ verweist zum einen auf die Wahrung der erforderlichen Abstände nach landesrechtlichen Vorschriften und zum anderen ist festgelegt, dass die Fläche ohne Grenzabstand bebaut werden muss.

Um hier eine Inanspruchnahme der gemeindeeigenen Fläche und eine gewollte Nachverdichtung zu ermöglichen, ist eine Korrektur der widersprüchlichen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

An den angrenzenden Verkehrsflächen sind keine Änderungen erforderlich.

3.2 VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Kerngebietes handelt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha, so dass bei der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 die zulässige Grundfläche von 20.000 qm gemäß o.g. Ziffer 2 für die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens unterschritten wird.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, wie die im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG belegt, und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

4. PLANGEBIET

4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich übernimmt das Plangebiet der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte" der Gemeinde Neunkirchen, liegt in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 1 und ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nordseite der Kölner Straße (L 722),
- im Osten: durch die Ostseite der Straße „Bitzegarten“,
- im Süden: durch den Gleiskörper der Siegener Kreisbahn (Freiengrunder Eisenbahn) und
- im Westen: durch Weg zwischen dem Geschäftshaus Braun, Kölner Straße 174 und dem Bürgerzentrum der Gemeindeverwaltung.

Eine genaue Abgrenzung ist dem in der Anlage befindlichen Übersichtsplan zu entnehmen.

4.2 GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der 4. Änderung hat eine Größe von 13.947 m².

überbaubare Fläche:	6.079,32 m ²
Straßenverkehrsfläche:	3.670,83 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	3.264,89 m ²
Bahnanlagen	931,95 m ²
Gesamtfläche der Planänderung:	13.946,99 m²

Die überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen liegen unter der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung. Dadurch ist eine Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) möglich.

5. INHALT DER PLANUNG (PLANFESTSETZUNGEN)

Für den Änderungsbereich gelten die Regelungen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“ (siehe Kapitel 2) zum Maß und Inhalt der möglichen Bebauung. Ausgenommen ist die abweichende Bauweise unter 2.1.3, welche nachfolgend unter 5.1 festgesetzt wird. Gleichmaßen gilt die Stellplatz-Ablösesatzung Ortsmitte zum Bebauungsplan.

Betroffen von der Änderung sind lediglich die in der überbaubaren Fläche MK 4 zeichnerischen Anpassungen an das derzeitige Kataster sowie die Änderungen der textlichen Festsetzungen.

Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, ebenso erfolgt keine Veränderungen an der Erschließungssituation über die Kölner Straße und den Bitzegarten. Darüber hinaus ist das Gebiet bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

5.1 BAUWEISE

Abweichende Bauweise: (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit MK 4 und MK 5 bezeichneten Flächen ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan mit MK 4 bezeichnete Fläche gilt, dass im Bereich zur Kölner Straße bis zu 9 m Tiefe ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Südlich davon ist ein Abstand von mind. 5 m zur gegenüberliegenden Gebäudewand einzuhalten.

Für die im Bebauungsplan mit MK 5 bezeichnete Fläche gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude flächig im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen unter Wahrung der erforderlichen Abstände nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig sind.

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen oder in stärkerem Maße versiegelt. Auf eine weitere Umweltuntersuchung kann deshalb verzichtet werden. Es gelten weiter die Festsetzungen und Erläuterungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

7.2 ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges (Bombenniedergang war am 02.03.1944 und 13.03.1945).

Nach Luftbildauswertung (Az 22.5.20-02 (10/34551)) der Bez.Reg. Arnsberg erging im Jahre 2001 folgende Stellungnahme:

„Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt.

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet, jedoch keine spezifischen Hinweise auf zusätzliche Blindgängereinschlagstellen erkennen.

Bearbeitung durch den Kampfmittelräumdienst

Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich.

Besondere Bemerkung

Alle erkennbaren vermutlichen Blindgängereinschlagstellen wurden bereits bearbeitet. Der größte Teil der beantragten Fläche wurde bereits unter Fdst. Nr. 24-/33 systematisch abgesucht.

Allgemeines

Sollte ein Absuchen der Baugruben beantragt werden, bitte Bezug auf die Fundstellenummer Fdst. Nr. 24-/33 der Luftbildauswertung nehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.“

7.3 DENKMALSCHUTZ

Im derzeit unbebauten Planänderungsbereich sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Der in den textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes dennoch vorsorglich enthaltene Hinweis zum Verhalten und Verfahren bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gilt unverändert fort.

7.4 BERGBAULICHE BELANGE

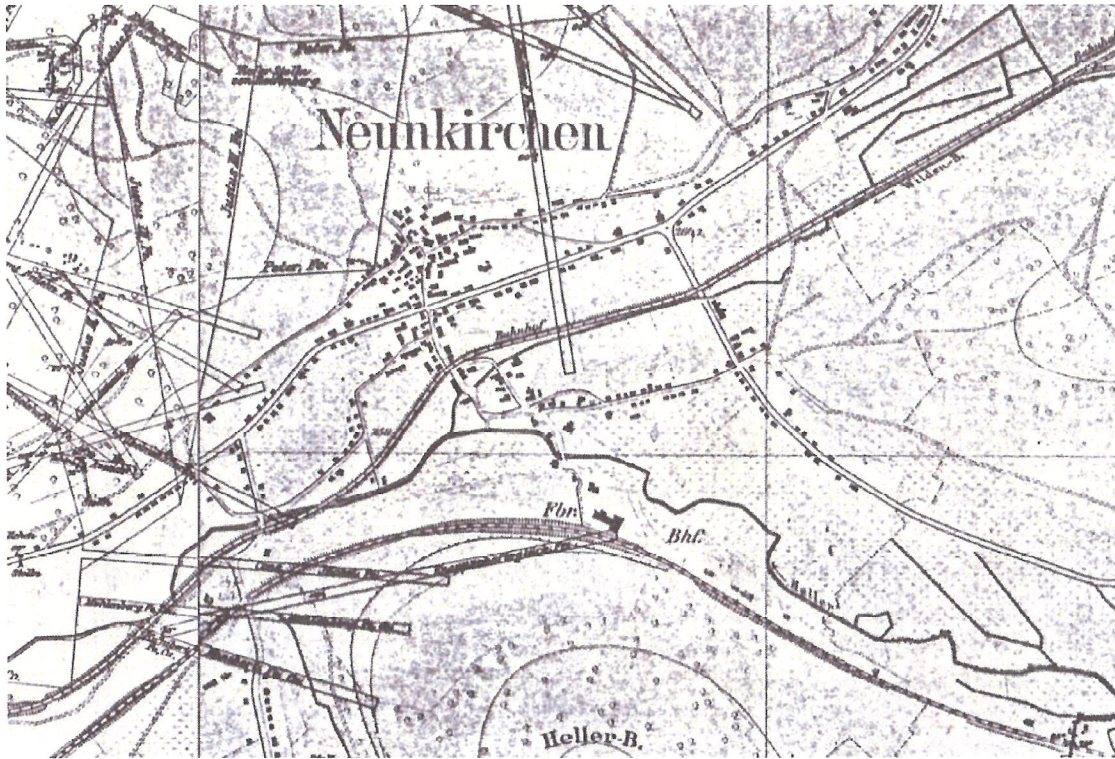


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Gangkarte des Siegerlandes 1906, mit Nachträgen aus 1908 und 1909 -ohne Maßstab-

Im Aufstellungsverfahren der vorherigen Bebauungspläne und laut Ausführung auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet über den auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Herbert“ und „Aloys 1“.

Die letzte hier bekannte Eigentümerin beider vorgenannter Bergbauberechtigungen ist nicht mehr erreichbar.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist somit nicht zu rechnen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen oder Planungen im Planungsbereich ist hier nichts bekannt.

8. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Der Gemeinde entstehen im Änderungsbereich für die Erschließung des Gebietes keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

9. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

9.1 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

Dieser Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb eines (beplanten) Baugebiets. Die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO beträgt ca. 14.000 m². Sie liegt damit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Er erfüllt auch die zusätzlichen Bedingungen dieser Vorschrift:

Er begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Plangebiet liegt nicht im oder in der Nähe eines „Gebietes von (EU-) gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter liegt somit nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB findet keine Umweltprüfung statt.

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat sich am 11.04.2019 im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren entschieden und hinsichtlich des Ablaufs gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, da durch die Änderung die grundsätzlichen Ziele und Zwecke des geltenden Bebauungsplanes nicht berührt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Form einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, da der Kreis der betroffenen Teile der Öffentlichkeit nicht eindeutig bestimmbar ist.

9.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“ beschlossen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.07.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen. Die Bekanntmachung enthielt gemäß § 13a Abs. 3 BauGB den Hinweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

9.3 ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN

Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2019 beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 26.08.2019 gebeten. Dabei gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

9.4 BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Die von dem Verfahren berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 19.07.2019 informiert. Dazu wurden Ihnen der Planentwurf und der zugehörige Entwurf dieser Begründung übersandt.

Für die Abgabe von Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 26.08.2019 gesetzt.

Auf die gleichzeitige Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (diese erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB) wurde in dem Beteiligungsschreiben hingewiesen. Die dabei eingegangenen Hinweise wurden berücksichtigt.

9.5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 11.04.2019 beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen am 17.07.2019 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung begann am 25.07.2019 und endete am 26.08.2019. Hingewiesen wurde dabei auf das Absehen von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf die Unzulässigkeit eines Antrages nach § 47 VwGO, wenn damit Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Dabei gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

9.6 BETEILIGUNG DER NACHBARKOMMUNEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Den Nachbargemeinden sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Planentwurf und die zugehörige Begründung mit Schreiben vom 19.07.2019 zugesandt und dabei für die Abgabe von Stellungnahmen eine Frist bis zum 26.08.2019 gesetzt.

Insgesamt beteiligt wurden 18 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt.

In den vorstehenden Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

a) Stellungnahmen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):

Von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

b) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Bedenken mitgeteilt:

Kreis-Siegen-Wittgenstein

„3. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Hinweise der Planzeichnung bedürfen einer Ergänzung hinsichtlich des zu beachtenden bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes.

Demnach darf durch biotopverändernde Maßnahmen wie z.B. Vegetationsbeseitigungen oder Veränderungen bzw. Beseitigungen vorhandener Gebäudestrukturen nicht gegen die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachtenden Verbote zum Schutz bedrohter Tierarten verstoßen werden. Die Verbotsbestimmungen sind u.a. hinsichtlich aller einheimischen Vogel- und Fledermausarten zu beachten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten derselben).

Weitere Informationen zum Artenschutz sowie bezüglich der konkret zu berücksichtigenden Arten sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder sind zu erhalten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.“

Prüfungsergebnis: Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW

„Das o. g. Plangebiet befindet sich über den auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Herbert“ und „Aloys 1“.

Die letzte hier bekannte Eigentümerin beider vorgenannter Bergbauberechtigungen ist nicht mehr erreichbar.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist somit nicht zu rechnen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen oder Planungen im Planungsbereich ist hier nichts bekannt.“

Prüfungsergebnis: Der Gemeinde Neunkirchen liegen darüber hinaus keine weiteren Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor. Der Punkt 7.4 Bergbauliche Belange wurde um die Hinweise ergänzt.

9.7 SATZUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in der Sitzung am 10.10.2019 den Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“ gefasst und die zugehörige Begründung beschlossen. Eine Genehmigung der Bezirksregierung ist für die Planänderung nicht erforderlich.

9.8 BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt (Neunkirchen Aktuell) am 16.10.2019.

Mit dem Vollzug dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“ in Kraft getreten.

Neunkirchen, den 16.10.2019

GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Der Bürgermeister



Dr. Baumann