

Rathaus Gemeinde Neunkirchen

Bahnhofstraße 3

57290 Neunkirchen

Stabstellenleitung „Regionale Entwicklung“

Sylvia Heinz

Telefon: 02735 767402

Mail: s.heinz@neunkirchen-siegerland.de



Prozessbegleitung:

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen

Telefon: 0271 673 494 77

Mail: info@loth-se.de

www.loth-stadtentwicklung.de



ENTWUF Stand: 04.09.2025



**Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen**



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Ziel des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	1
3. Ausgangssituation	1
4. Stärken-Schwächen-Analyse	4
4.1 Städtebauliche Entwicklung	5
4.2 Ortsbild und Gebäude	6
4.3 Versorgung und Vernetzung	7
4.4 Verkehr und Mobilität	8
4.5 Natur, Klima und Umweltschutz	9
4.6 Freizeit und Erholung	10
5. Fazit der SWOT-Analysen	11
6. Bürgerbeteiligung	11
7. Herausforderungen und Chancen für Neunkirchen	12
8. Leitbild und Entwicklungsziele	13
9. Gebietsabgrenzung	14
10. Maßnahmen	15
10.1 KlimaPark Neunkirchen – M1	17
10.2 Rückbau der Grundschule, inkl. Turnhalle – M2	20
10.3 Herrichten von Flächen (ehemalige Grundschule) – M 3	22
10.4 Fußwegeverbindungen und Verbesserung der Mobilität – M 4	24
10.5 Umgestaltung der Hoch- und Kirchstraße zur Fahrradstraße – M 5	26
10.6 Ortsbildprägendes Gebäude „Villa Leyhof“ – M 6	27
10.7 Gemeinbedarfseinrichtung „Villa Leyhof“ – M 7	28
10.8 Gemeinbedarfseinrichtung „Kirchstraße 1“ – M 8	29
10.9 Sanierung Wohngebäude „Kirchstraße 1“ – M 9	30
10.10 Quartiersmanagement – M 10	31
10.1 Öffentlichkeitsarbeit – M 11	32
10.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – M 12	33
11. Zeitplan	34

12. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	34
13. Evaluation und Monitoring	34
14. Beschlussfassung.....	35
15. Anlagen.....	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bürgerbeteiligung zur Entwicklung der Ortsmitte am 08. Mai 2025.	12
Abbildung 2: Gebietsabgrenzung Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB.....	14
Abbildung 3: Übersichtplan Maßnahmenverortung	15
Abbildung 4: Maßnahmenggebiet Ortsmitte in Neunkirchen mit Verortung von Maßnahmen.....	17
Abbildung 5: Konzeptstudie für den KlimaPark Neunkirchen. 2025.....	19
Abbildung 6: Grundschulgebäude in der Ortsmitte von Neunkirchen	21
Abbildung 7: Blick in die Grundschulsporthalle	21
Abbildung 8: Versiegelter Schulhofbereich (1)	23
Abbildung 9: Versiegelter Schulhofbereich (2)	23
Abbildung 10: Wichtige Fußwegeverbindung zwischen Kölner Straße und historischer Ortsmitte entlang ehem. Grundschule.....	25
Abbildung 11: Trampelpfade als Hinweis auf wichtige Wegeverbindungen	25
Abbildung 12: Blick in den Straßenraum in der historischen Ortsmitte	26
Abbildung 13: Villa Leyhof in Neunkirchen	27
Abbildung 14: Gebäude Kirchstraße 1 Kreuzungsbereich Kölner Straße/Kirchstraße	29
Abbildung 15: Gebäude Kirchstraße 1 Kreuzungsbereich Kölner Straße/Kirchstraße	30
Abbildung 16: Öffentlichkeitsarbeit. Beispiel der Abrissparty im Mai 2022 als Auftakt zur großen Baumaßnahme "Rathaus-Quartier"	32
Abbildung 17: Darstellung Zeitstrahl der geplanten Realisierung der Maßnahmen	34

1. Einleitung

Die Ortsmitte von Neunkirchen bildet das funktionale und identitätsstiftende Zentrum der Gemeinde im Siegerland. Sie vereint zentrale Versorgungs-, Verwaltungs- und Freizeitfunktionen und ist ein wichtiger Ankerpunkt für das öffentliche Leben.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für diesen Bereich – welches auf das bereits umgesetzte INSEK für die Ortsmitte aus dem Jahr 2020 aufbaut – verfolgt das Ziel, die Lebensqualität, die wirtschaftliche Stärke und die ökologische Nachhaltigkeit zu sichern und auszubauen. Die Ansätze orientieren sich neben den bereits in Neunkirchen etablierten an den Leitprinzipien der Neuen Leipzig-Charta:

- Die gerechte Stadt – durch barrierefreie, inklusionsfördernde öffentliche Räume, vielfältige Wohn- und Versorgungsangebote sowie eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts.
- Die grüne Stadt – durch Klimaanpassung, Entsiegelung, Förderung von Biodiversität und Integration naturnaher Freiräume in das Zentrum.
- Die produktive Stadt – durch zukunftsfähige Nutzungskonzepte für Leerstände, Stärkung lokaler Wirtschaft, Kultur und ehrenamtlicher Strukturen.

Das Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ schafft dafür einen integrierten Handlungsrahmen für die nächsten fünf bis sieben Jahre, der räumliche, funktionale, soziale und ökologische Aspekte miteinander verknüpft und die aktive Mitwirkung der Bürgerschaft als Schlüssel für eine erfolgreiche Umsetzung begreift.

2. Ziel des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Zur Finanzierung der notwendigen städtebaulichen Maßnahmen bewirbt sich die Gemeinde Neunkirchen um Mittel aus der Städtebauförderung des Landes und des Bundes.

Diese Maßnahmen werden daher im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ gebündelt betrachtet und strategisch aufeinander abgestimmt.

3. Ausgangssituation

In der Ortsmitte von Neunkirchen wurden im Rahmen des vorausgegangenen INSEK in den vergangenen fünf Jahren wichtige städtebauliche Entwicklungen angestoßen und Leuchtturmprojekte umgesetzt. Mit dem Erwerb und Teilrückbau des Rathaus-Quartiers und der damit verbundenen Neugestaltung des Rathausplatzes, der Schaffung von gewerblichen Flächen und Wohnraum, sowie der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs, wurde ein großer Teil der Ortsmitte südlich der Kölner Straße umfassend umgestaltet und in seiner Funktion gestärkt.

Im nördlichen Bereich der Ortsmitte, zwischen Kölner Straße und Hochstraße, liegt die ehemalige Grundschule mit Turnhalle unmittelbar gegenüber dem Rathausquartier. Der Leerstand des Gebäudes und die ungenutzten Freiflächen stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Zudem mangelt es an durchgängigen, barrierefreien Fußwegen und einer sicheren Anbindung für den Radverkehr, die das Rathausquartier mit der historischen Ortsmitte und dem bestehenden Radwegenetz verbinden.

Darüber hinaus sind mehrere ortsbildprägende und baukulturell bedeutende Gebäude sanierungsbedürftig – besonders hervorzuheben sind die Villa Leyhof und das unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude „Kirchstraße 1“.

Das Teil-ISEK 1 konzentriert sich entsprechend auf die städtebauliche Weiterentwicklung des nördlichen Bereichs der Ortsmitte und knüpft gezielt an die bereits umgesetzten Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) an. Im Vordergrund stehen klima- und umweltbezogene Maßnahmen zur Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen als nachhaltige Mobilitätsalternative sowie die bauliche Aufwertung und denkmalgerechte Entwicklung baukulturell bedeutender Gebäude und Strukturen.

Grüne Naturoase / KlimaPark Neunkirchen am Standort der ehemalige Grundschule

Durch den hohen Versiegelungsgrad in der Ortsmitte wird die Entwicklung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen zunehmend dringlicher. Insbesondere mit Blick auf die steigenden Temperaturextreme im Sommer wurde aus der Bevölkerung der Wunsch nach mehr Begrünung und schattigen Aufenthaltsbereichen geäußert – vor allem zum Schutz vulnerabler Bevölkerungsgruppen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für den ehemaligen Grundschulstandort in der Ortsmitte wurden verschiedene Nachnutzungsoptionen für den Schulkomplex und die angrenzenden Freiflächen geprüft. Eine favorisierte Variante sieht nach dem Rückbau der Gebäude die Entwicklung einer innerörtlichen, öffentlich zugänglichen Freifläche in Form eines „KlimaParks“ vor – als naturnahe Oase mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen. Gleichzeitig bietet die Freifläche die Chance, die Fußwegeverbindungen zwischen historischer Ortsmitte und neuem Rathausquartier größtenteils barrierefrei auszubauen.

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen im Mai 2025 den Beschluss gefasst, die stark sanierungsbedürftige Grundschule samt Turnhalle zurückzubauen. Im Rahmen der Konkretisierung der Nachnutzungsmöglichkeiten wurde ein erstes Konzept für einen KlimaPark erarbeitet, der nun Beitrag zur Klimafolgenanpassung als zentrale Maßnahme umgesetzt werden

soll. Die Maßnahme (M1) wird bereits durch Mittel der KfW-Bank gefördert (siehe Maßnahmensteckbrief M1).

Der geplante Rückbau der ehem. Grundschule inkl. Turnhalle, und die anschließende Herrichtung der Fläche, stellen eine zentrale Kernmaßnahme des Teil-ISEK 1 dar. Die exponierte Lage innerhalb der Ortsmitte bietet die Chance, städtebauliche Defizite zu beheben, ökologische Potenziale zu erschließen und einen attraktiven, klimawirksamen Aufenthaltsraum für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Mit dem Rückbau der Turnhalle an der ehemaligen Grundschule geht eine derzeit noch intensiv genutzte Infrastruktur für den Vereinssport verloren. Um diesem Wegfall angemessen zu begegnen, ist im Rahmen geplanter Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Bereich der Sportinfrastruktur die Schaffung geeigneter Ausweich- und Nachfolgelösungen vorgesehen. Diese werden im Anschluss an das vorliegende Teil-ISEK 1 in einem weiteren Teilkonzept vertiefend behandelt und als förderfähige Maßnahme vorbereitet.

Villa Leyhof

Das 1924 im Stil der späten Gründerzeit errichtete Gebäude prägt bis heute das Ortsbild und zeugt von der wirtschaftlichen Blütezeit Neunkirchens. In den 1950er Jahren beherbergte sie eine private Ingenieurschule, später ein Gymnasium, und wird heute vom Heimatverein gepflegt und der Gemeinde Neunkirchen unterhalten. Seit 1997 steht die Villa unter Denkmalschutz. Heute beherbergt die Villa neben einer Ausstellung des Heimatvereins, Räume für kleine Veranstaltungen und ein Trauzimmer der Gemeinde Neunkirchen. Das identitätsstiftende Gebäude ist sanierungsbedürftig. Fassaden, Dachflächen und die Heizung müssen erneuert werden, um das Gebäude weiterhin erhalten zu können (Maßnahme M6). Auch die Räumlichkeiten, die durch die Vereine und Gemeinde Neunkirchen selbst genutzt werden, sollen renoviert und modernisiert werden (Maßnahme M7).

Wohngebäude Kirchstraße 1

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Kirchstraße 1“ ist aufgrund des sichtbaren Fachwerks und der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Kirchstraße ortsbildprägend. Die Fassade, die Fenster sowie Dachflächen sind stark sanierungsbedürftig. Der Erhalt des baukulturell bedeutenden Gebäudes ist der Gemeinde Neunkirchen wichtig.

Fuß- und Radwegeausbau

In der Ortsmitte fehlt es an Fußwegeverbindungen. Durch die Aufwertung einzelner Räume und Neugestaltung von Flächen, beispielsweise die Neugestaltung des Dorfplatzes in der historischen Ortsmitte, werden diese stärker frequentiert, was zu einer Verbesserung der sozialen Teilhabe führt. Es fehlen jedoch öffentliche Fußwege, die entsprechend ausgebaut sind. Bestehende Trampelpfade verdeutlichen, welche Wegeverbindungen dringend ausgebaut werden sollten.

Vorrangig ist dabei die Erschließung in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung, da sich die hierfür geeigneten Flächen überwiegend im kommunalen Besitz befinden (Maßnahme M4).

Auch im Radverkehrskonzept des Kreises Siegen-Wittgenstein wurden bestehende Netzlücken und der Ausbaubedarf für Neunkirchen identifiziert. Um ein durchgängiges Radwegenetz zu schaffen, sind insgesamt weitere 14,2 km Radwege erforderlich. Ein Teilstück davon verläuft im Gebiet des Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ über die Hochstraße und weiter über die Kirchstraße bis zum Knotenpunkt Kirchstraße/Kölner Straße. Dieser Abschnitt wird im Rahmen des Teil-ISEK 1 als Maßnahme M5 aufgegriffen.

4. Stärken-Schwächen-Analyse

Die Bestandsanalyse für das Untersuchungsgebiet in Neunkirchen erfolgt anhand der folgenden Handlungsfelder:



Die hier im Teil-ISEK 1 zielgerichteten Handlungsfelder binden an das vorangegangene INSEK für Neunkirchen an. Unter diesen Themenschwerpunkten, für die anschließend Entwicklungsziele und Maßnahmen aufgezeigt werden, lässt sich das Profil des Planungsgebietes erläutern.

Diese strukturierte Herangehensweise ermöglicht eine fundierte Einschätzung der örtlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken – als Grundlage für zielgerichtete Entwicklungsstrategien.

Informationsgrundlage bieten u.a. die bereits vorhandenen Konzepte der Gemeinde Neunkirchen (siehe Anlage INSEK Ortsmitte Neunkirchen aus dem Jahr 2020), welche durch aktuelle Recherchen, Vor-Ort-Begehungen, Erkenntnissen des Quartiermanagements und Ergebnissen aus den Ortsteilgesprächen in der Ortsmitte und darüber hinaus ergänzt werden.

4.1 Städtebauliche Entwicklung

Stärken: Aufwertung durch Rathausquartier mit markantem Hochpunkt; prägende historische Ortsmitte; gelungene Ergänzung von neuer und historischer Mitte

Schwächen: Hoher Versiegelungsgrad; fehlende klimawirksame Freiflächen; Leerstand/Teilleerstand zentraler Gebäude (ehem. Grundschule).

Risiken: Langfristige Leerstände fördern Vandalismus und Trading-down-Effekte; blockieren Flächenpotenziale für Gemeinbedarf oder Freiräume.

Chancen: Rückbau von bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude; fußläufige Vernetzung und gestalterische Aufwertung; Integration klimawirksamer, naturnaher Freiflächen.

Stärken:

Die Neugestaltung des Rathausquartiers hat die Ortsmitte funktional und gestalterisch deutlich aufgewertet. Der neue Hochpunkt setzt einen klar erkennbaren städtebaulichen Akzent, der sich gut mit der historischen Ortsmitte – geprägt von Fachwerk, Schiefer und Kirche – ergänzt. Alt- und Neubau bilden ein eigenständiges, aber stimmiges Ensemble.

Schwächen:

Die Ortsmitte ist stark versiegelt und weist kaum öffentliche, naturnahe oder klimawirksame Freiräume auf. Leerstände – insbesondere an der ehemaligen Grundschule – beeinträchtigen das Erscheinungsbild und die städtebauliche Qualität des Zentrums.

Risiken:

Längerfristiger Leerstand kann zu städtebaulichen Problemzonen („Unorten“) führen, die Vandalismus begünstigen und negative Entwicklungsspiralen (Trading-down-Effekte) auslösen. Zudem bleiben wertvolle Flächen ungenutzt, die für Gemeinbedarfseinrichtungen oder qualitätsvolle Freiräume genutzt werden könnten.

Chancen:

Das neue Rathausquartier schafft Impulse für angrenzende Bereiche und eröffnet Potenziale zur funktionalen und gestalterischen Weiterentwicklung. Zentrale Leerstände können für neue Nutzungen aktiviert oder durch Rückbau und Freiraumgestaltung aufgewertet werden. Die erhaltene Grundstruktur des historischen Straßen- und Platzgefüges bildet eine solide Basis für zukünftige Maßnahmen.

4.2 Ortsbild und Gebäude

Stärken: Historische Gebäude prägen den alten Ortskern; Aufwertung des Rathausquartiers mit markantem Hochpunkt; historische und neue Ortsmitte ergänzen sich.

Schwächen: Hoher Versiegelungsgrad; Leerstand/Teilleerstand zentraler Gebäude (ehem. Grundschule, Kirchstraße 1). Hoher Sanierungsstau an öffentlichen Gebäuden.

Risiken: Leerstände und Gebäudeverfall fördern Vandalismus und beeinflussen das Ortsbild negativ, Trading-down-Effekte und blockieren Entwicklungspotenziale.

Chancen: Nachnutzung bzw. Umnutzung von Leerständen; gesteuerte Entwicklung von Grünräumen; fußläufige Vernetzung und gestalterische Aufwertung.

Stärken:

Das nördliche Ortsbild ist geprägt von baukulturell bedeutenden Gebäuden sowie ortstypischen Fachwerk- und Schieferhäusern und weist einen hohen Identifikationswert auf. Der Bereich gilt als beliebtes und gefragtes Wohnquartier.

Schwächen:

Leerstände – insbesondere die ehemalige Grundschule – beeinträchtigen das Ortsbild und mindern die Belebung der Ortsmitte. Sanierungsstaus, etwa an der Villa Leyhof, sowie ungeordnete oder ortsuntypische Fassadengestaltungen privater Gebäude verringern die gestalterische Einheitlichkeit. Versiegelte Flächen und fehlende Begrünung senken die Aufenthaltsqualität.

Risiken:

Unterbleiben Sanierungen und Nachnutzungen dauerhaft, drohen Imageverlust, funktionale Schwächung der Ortsmitte und Wertverluste bei Immobilien. Auch negative städtebauliche Signalwirkungen sind möglich – für den betrachteten Bereich aktuell jedoch nur in geringem Maße.

Chancen:

Durch Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz sowie den Rückbau nicht sanierungsfähiger Gebäude kann das Ortsbild nachhaltig gestärkt werden. Die Aufwertung ortsbildprägender Strukturen und gezielte Begrünung öffentlicher Räume fördern Identität, Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und Standortattraktivität.

4.3 Versorgung und Vernetzung

Stärken: Zentrale Versorgung; Gemeinbedarf und aktives Vereinsleben.

Schwächen: Fehlende Gemeinbedarfsflächen und -räume

Risiken: Wegfall von Sport- und Veranstaltungsräumen gefährdet Ehrenamt

Chancen: Nachnutzung leerstehender Gebäude für zukunftsweisende Nutzungen.

Stärken:

Die Ortsmitte Neunkirchens fungiert als funktionales Zentrum mit vielfältigem Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und guter medizinischer sowie pflegerischer Versorgung. Entlang der Kölner Straße finden sich unter anderem ein Vollsortimenter mit Bäckerei, ein Drogeriemarkt sowie Gastronomie- und weitere Einzelhandelsbetriebe. Die gut ausgebaute Infrastruktur fördert ein aktives Vereinsleben: Rund 120 Vereine – von Sport über Kultur bis hin zu kirchlichen und sozialen Initiativen – prägen das Gemeindeleben. Die starke Vernetzung dieser Strukturen bietet großes Potenzial für die Zukunft des Ehrenamts.

Schwächen:

Es fehlt an geeigneten Räumen für Gemeinbedarf, insbesondere für Vereinsarbeit, Betreuung und Kultur. Die Sporthalle der ehemaligen Grundschule in der Ortsmitte ist stark sanierungsbedürftig und nicht wirtschaftlich instand zu setzen – ihre Aufgabe verschärft den Mangel an Sport- und Vereinshallen. Auch das Otto-Reifenrath-Haus steht nur eingeschränkt zur Verfügung: Die veraltete Ausstattung, fehlende Bühne und unzureichende Akustik erschweren kulturelle Nutzungen, sodass Veranstaltungen teils in die Ev. Erlöserkirche verlagert werden.

Risiken:

Der Wegfall wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere im Sportbereich, gefährdet die Leistungsfähigkeit der Vereine und die Attraktivität des Ehrenamts. Auch kulturelle Angebote sind durch fehlende geeignete Räume eingeschränkt.

Chancen:

Ein Neubau zentraler, moderner Sport- und Vereinshallen kann die Versorgungsstruktur stärken und bestehende Defizite in der Ortsmitte gezielt ausgleichen.

4.4 Verkehr und Mobilität

Stärken: Gute Erreichbarkeit der Ortsmitte mit MIV und ÖPNV; begonnener Ausbau der Radinfrastruktur wird fortgeführt

Schwächen: Hohes Verkehrsaufkommen (Kölner Straße) mindert Aufenthaltsqualität; Defizite bei Barrierefreiheit und Radwegen

Risiken: Fehlende Barrierefreiheit benachteiligt mobilitätseingeschränkte Personen

Chancen: Barrierefreiheit steigert die Teilhabe; Der Ausbau der Fuß- und Radwege und eine angepasste Straßenraumgestaltung fördert die Mobilitätswende und den Umweltverbund

Stärken:

Die Ortsmitte ist zentral gelegen und mit MIV und ÖPNV gut erreichbar, wovon auch die historische Ortsmitte profitiert. Im Rathausquartier wurde die Parksituation verbessert, auch wenn der Parkdruck hoch bleibt. Der Ausbau der Radinfrastruktur wurde angestoßen und soll weitergeführt werden.

Schwächen:

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Kölner Straße beeinträchtigt Sicherheit und Aufenthaltsqualität. Zudem fehlen barrierefreie Gehwege und durchgängige, sichere Radverbindungen.

Risiken:

Unvollständige Barrierefreiheit erhöht Unfallgefahren und benachteiligt mobilitätseingeschränkte Personen. Dies kann die Nutzung öffentlicher Räume verringern und die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen einschränken.

Chancen:

Ein barrierefreier Ausbau steigert Teilhabe und Attraktivität der Ortsmitte. Durch angepasste Straßenraumgestaltung und sichere Radwege lassen sich Anreize zur stärkeren Nutzung des Umweltverbunds schaffen.

4.5 Natur, Klima und Umweltschutz

Stärken: Nähe zu Naherholungsgebieten und Wäldern; klimawirksame Fließgewässer

Schwächen: Wenige Grünflächen, hoher Versiegelungsgrad; fehlende großkronige Bäume und Retentionsflächen; energetisch unzureichende öffentliche Gebäude.

Risiken: Übermäßige Aufheizung bei Hitze; Überflutungsgefahr bei Starkregen; zusätzliche Versiegelung verschärft Klimarisiken.

Chancen: Entsiegelung und Begrünung öffentlicher Flächen; Klima-Park in der nördlichen Ortsmitte; Förderung der Biodiversität.

Stärken:

Ein wesentlicher Vorzug der Ortsmitte von Neunkirchen ist ihre Nähe zu den umliegenden Naherholungsgebieten und Wäldern, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Die in der Ortsmitte vorhandenen Fließgewässer stellen wertvolle Naturräume dar, die zudem eine klimawirksame Funktion für das stark versiegelte Zentrum übernehmen.

Schwächen:

Öffentliche Grünflächen sind kaum vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad auf öffentlichen und privaten Flächen verhindert Regenwasserversickerung und fördert sommerliche Hitzeinseln. Es fehlen schattenspendende Bäume, Retentionsflächen und energetisch optimierte öffentliche Gebäude.

Risiken:

Die starke Versiegelung erhöht die Anfälligkeit gegenüber Klimaextremen: Hitzeperioden verschärfen die Aufheizung, Starkregen kann ohne Regenwassermanagement zu Überflutungen führen. Weitere Versiegelung würde diese Risiken verstärken.

Chancen:

Gezielte Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen bieten die Möglichkeit, das Mikroklima zu verbessern, den Wasserrückhalt zu erhöhen und einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Die geplante Anlage eines „KlimaParks“ auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule kann dabei gleich mehrere Funktionen übernehmen: als naturnaher Erholungsraum für die Bevölkerung, als grüne Infrastrukturmaßnahme im Sinne der Klimafolgenanpassung und als wertvoller Baustein zur Förderung von Biodiversität durch die Vernetzung innerörtlicher Lebensräume.

4.6 Freizeit und Erholung

Stärken: Starkes Ehrenamt, aktives Vereinsleben, hohe Identifikation; vielfältige naturnahe Freizeitangebote

Schwächen: Sanierungsstau an Sporthallen; fehlender Mehrgenerationentreffpunkt in der Ortsmitte.

Risiken: Rückgang von Vereinsaktivitäten und Ehrenamt; fehlende vereinsunabhängige Begegnungsorte schränken Teilhabe ein.

Chancen: Modernisierung von Sport- und Begegnungsstätten; Stärkung der Heimatvereine und kulturell bedeutender Gebäude.

Stärken:

Neunkirchen verfügt über ein starkes ehrenamtliches Engagement und ein aktives Vereinsleben mit hoher Identifikation der Bevölkerung. Diese Strukturen tragen wesentlich zur sozialen Integration und Freizeitgestaltung bei. Ergänzt wird das Angebot durch das Familienbad, den neuen Sport- und Freizeitpark am Rassberg sowie den umgebenden Naturraum mit Wanderwegen und Mountainbike-Strecken.

Schwächen:

Mehrere Sporthallen weisen einen erheblichen Sanierungsstau auf und sind in Ausstattung und Gestaltung nicht mehr zeitgemäß. Zudem fehlt in der Ortsmitte ein zentraler, generationenübergreifender Treffpunkt für Freizeit, Begegnung und Erholung.

Risiken:

Setzt sich der Sanierungsrückstand fort, droht ein Rückgang des Vereinslebens und bürgerschaftlichen Engagements. Ein Mangel an attraktiven Freizeitangeboten kann besonders jüngere Menschen zur Abwanderung bewegen und die Identifikation mit dem Ort schwächen. Auch fehlt es an offenen, vereinsunabhängigen Begegnungsorten für alle Bevölkerungsgruppen.

Chancen:

Die Modernisierung der Sport- und Begegnungsinfrastruktur bietet die Chance, Aufenthaltsqualität und Freizeitwert spürbar zu steigern. Ein zentraler Mehrgenerationentreffpunkt in der Ortsmitte kann soziale Kontakte fördern und das Vereinsleben stärken. Aufgewertete Spiel- und Sportflächen setzen Impulse für Naherholung und Gesundheit. Die Unterstützung von Heimatvereinen in allen Ortsteilen stärkt zudem die lokale Verbundenheit.

5. Fazit der SWOT-Analysen

Die Gemeinde Neunkirchen verfügt über eine solide Ausgangsbasis für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Die Ortsmitte ist durch ihre zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit sowie ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot funktional gut aufgestellt. Ein starkes ehrenamtliches Engagement, ein aktives Vereinsleben sowie die Nähe zu Natur- und Erholungsräumen bilden tragende Säulen der sozialen Infrastruktur und Lebensqualität.

Gleichzeitig zeigen die Analysen deutliche Handlungsbedarfe auf. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad, sanierungsbedürftige öffentliche Gebäude und fehlende, barrierefreie Wege- und Freiraumverbindungen schränken Aufenthaltsqualität, Klimaanpassungsfähigkeit und soziale Teilhabe ein. Der Leerstand bedeutender Gebäude wie der ehemaligen Grundschule wirkt sich negativ auf das Ortsbild und das Nutzungspotenzial zentraler Flächen aus.

Die Chancen liegen in der konsequenten Weiterentwicklung der Ortsmitte durch gezielte Investitionen in grüne Infrastruktur, barrierefreie Mobilitätsangebote und moderne Sport- und Begegnungseinrichtungen. Die geplante Umwandlung des ehemaligen Schulstandorts in einen KlimaPark, der Neubau zentraler Sporthallen und die Schaffung eines generationenübergreifenden Treffpunkts bieten dabei konkrete Anknüpfungspunkte für die nachhaltige Stärkung des Zentrums.

Ziel muss es sein, die vorhandenen Potenziale strategisch zu nutzen, die funktionalen Defizite auszugleichen und den Wandel in der Ortsmitte mit hoher Gestaltungsqualität und Klimasensibilität aktiv zu steuern. So kann die Ortsmitte langfristig als identitätsstiftender, lebenswerter und zukunftsfähiger Mittelpunkt der Gemeinde gesichert und weiterentwickelt werden.

6. Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Neunkirchen steht für eine starke Beteiligung der Öffentlichkeit und führt regelmäßig Bürgergespräche und Bürgerbeteiligungen durch. U.a. wurde das Quartiersmanagement für die Ortsmitte während der vergangenen vier Jahr fest etabliert und zu einer wichtigen Anlaufstelle. Daneben fanden regelmäßig Gespräche mit den Dorfgemeinschaften statt. Nach Zukunftswerkstätten im Jahr 2021/2022 hat sich aktuell im Jahr 2025 die Veranstaltungsreihe "Donnerstags im Dorf" etabliert.

Am 8. Mai 2025 fand in Neunkirchen im Rahmen der Reihe „Donnerstags im Dorf“ eine gut besuchte Bürgerbeteiligung in Form eines Ortsteilgesprächs mit Rundgang statt. Bürgerinnen und Bürger erhielten Einblicke in laufende und geplante Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte, darunter Projekte am Rathausplatz, Talbahnhof, Hellergarten, Dorfplatz und an der ehemaligen Grundschule. Dabei wurden Anregungen und Anliegen, insbesondere zu den Fuß- und

Radwegeverbindungen gesammelt sowie zu Möglichkeiten der Klimafolgenanpassung direkt vor Ort eingebracht. Die Gemeinde hat gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürger der Ortsmitte Ideen und auch konkrete Maßnahmen erarbeitet, die in das hier vorliegende Teil-ISEK 1 einfließen.



Abbildung 1: Bürgerbeteiligung zur Entwicklung der Ortsmitte am 08. Mai 2025.

7. Herausforderungen und Chancen für Neunkirchen

Die Analyse zeigt für die Ortsmitte Neunkirchen sowohl strukturelle als auch funktionale Herausforderungen (H), denen jedoch erhebliche Entwicklungschancen (C) gegenüberstehen.

Herausforderungen:

- H 1 Hoher Versiegelungsgrad mit Mangel an klimawirksamen, naturnahen Freiflächen.
- H 2 Leerstände und Sanierungsstaus an zentralen Gebäuden, die das Ortsbild und die Belebung beeinträchtigen.
- H 3 Defizite bei Barrierefreiheit, Fuß- und Radwegen sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- H 4 Klimawandelbedingte Risiken wie Überhitzung und Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse.

Chancen:

- C 1 Umnutzung leerstehender Gebäude für Gemeinbedarf, Kultur, Dienstleistungen oder wohnortnahes Arbeiten.
- C 2 Gestalterische und funktionale Weiterentwicklung angrenzender Bereiche des Rathausquartiers.

- C 3** Schaffung attraktiver, klimaangepasster und barrierefreier öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.
- C 4** Entwicklung eines „Klima-Parks“ und Vernetzung von Grün- und Freiräumen zur Förderung von Naherholung, Klimaresilienz und Biodiversität.
- C 5** Verbesserung der Verkehrs- und Radinfrastruktur zur Förderung des Umweltverbundes und der Mobilitätswende.

8. Leitbild und Entwicklungsziele

Die Ortsmitte von Neunkirchen soll sich im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung zu einem klimaresilienten, generationengerechten und inklusiven Zentrum weiterentwickeln. Ziel ist es, bestehende städtebauliche, funktionale und soziale Defizite zu beheben, die Aufenthaltsqualität nachhaltig zu verbessern und eine ausgewogene Verbindung von Wohnen, Versorgung, Begegnung und Grünstrukturen zu schaffen.

Die Entwicklungsstrategie orientiert sich an den Grundsätzen der **Neuen Leipzig-Charta** und setzt auf die gleichwertige Berücksichtigung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Belange.

Dabei stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

- **Stärkung der innerörtlichen Daseinsvorsorge** durch den Erhalt und die Schaffung bedarfsgerechter Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen,
- **Verbesserung der klimatischen Resilienz** durch Entsiegelung, Begrünung und die Schaffung multifunktionaler Freiräume,
- **Förderung sozialer Teilhabe und Integration** durch barrierefreie, generationenübergreifende Begegnungsorte,
- **Nachhaltige Mobilitätsentwicklung** durch die Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes sowie eine verbesserte Vernetzung im Umweltverbund,
- **Erhalt des baukulturellen Erbes** durch Pflege und Weiterentwicklung ortsbildprägender Gebäude,
- **Stärkung des Gemeinwohls** durch Unterstützung des Ehrenamts, der Vereine und kultureller Strukturen.

Ein zentrales Projekt stellt die Umgestaltung des ehemaligen Schulstandorts in einen öffentlich zugänglichen, klimaangepassten „KlimaPark“ dar. Hier entsteht ein innerörtlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, ökologischer Wirkung und sozialer Funktion, der den aktuellen Herausforderungen des Klimawandels ebenso begegnet wie dem Bedarf an wohnortnaher Naherholung. Die Entwicklung der Ortsmitte Neunkirchens verfolgt das Ziel, langfristig eine lebendige, zukunftsfähige und sozial gerechte Mitte zu schaffen – als Raum für Versorgung, Begegnung, Integration, Bildung, Kultur und Natur.

9. Gebietsabgrenzung

Für das Teil-ISEK 1 „Ortmitte Nord“ der Gemeinde Neunkirchen wird eine Gebietsabgrenzung vorgenommen, die entsprechend § 171b BauGB das ca. 2 ha große Gebiet als Stadtumbaugebiet festlegt.



Abbildung 2: Gebietsabgrenzung Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB

10. Maßnahmen

Auf Grundlage der Bestandsanalyse, der SWOT-Bewertung und des Leitbilds wurden für alle relevanten Handlungsfelder konkrete Maßnahmen entwickelt. Ziel ist es, die Ortsmitte funktional und gestalterisch zukunftsfähig weiterzuentwickeln, bestehende Defizite zu beheben und zugleich einen wirksamen Beitrag zur Klimafolgenanpassung, sozialen Teilhabe und städtebaulichen Aufwertung zu leisten. Im Zentrum des Teil-ISEK 1 steht der Rückbau der 2022 aufgegebenen ehemaligen Grundschule in der Ortsmitte sowie der zugehörigen, stark sanierungsbedürftigen Sporthalle. Eine mögliche Weiternutzung der Gebäude wurde intensiv geprüft, jedoch aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen verworfen: Für die Schulräume besteht kein zukünftiger Bedarf, und auch die Sporthalle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Anstelle eines Ersatzneubaus am bisherigen Standort wird eine neue, bedarfsgerechte Sporthalle an einem geeigneten Ort innerhalb des Gemeindegebiets realisiert. Dadurch wird Raum für eine städtebauliche Neuausrichtung geschaffen, bei der das freiwerdende Gelände in der Ortsmitte in eine klimaangepasste, öffentlich nutzbare Grünfläche – den geplanten KlimaPark – umgewandelt wird. Diese Maßnahme markiert den zentralen Impuls für die nachhaltige Transformation der Ortsmitte und verbindet städtebauliche Aufwertung mit ökologischer Wirkung und hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung.

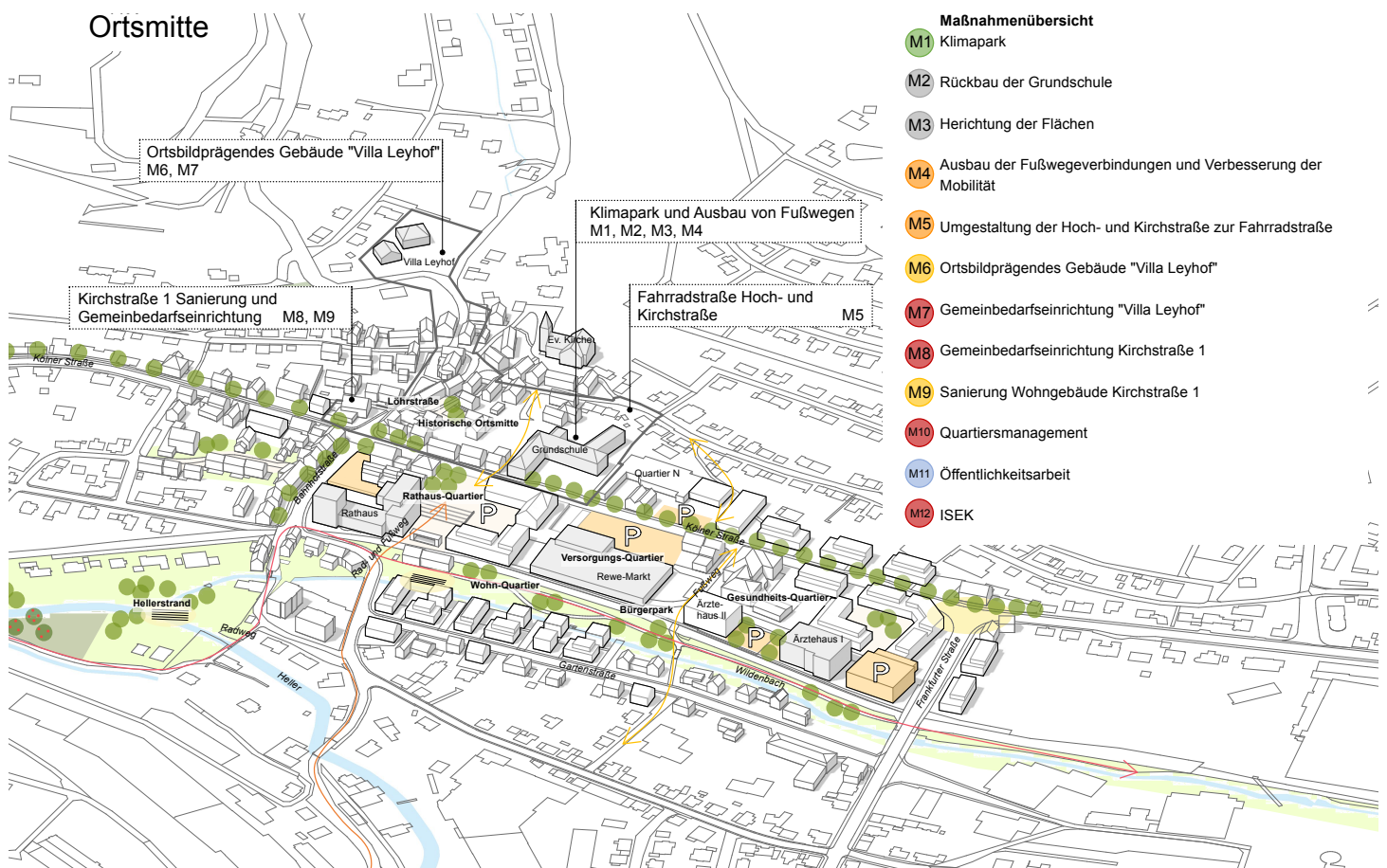


Abbildung 3: Übersichtplan Maßnahmenverortung

Das Teil-ISEK 1 umfasst insgesamt zwölf Maßnahmen. Anzahl und Umfang der Maßnahmen sind auf den vorgesehenen Umsetzungszeitraum von 2026 bis 2032 abgestimmt und berücksichtigen die zur Verfügung stehenden personellen und organisatorischen Kapazitäten der Verwaltung. Die Beantragung der Fördermittel kann je nach Machbarkeit in einem gebündelten oder gestuften Förderantrag erfolgen.

Nr.	Maßnahme	Prio	Kostenschätzung in EURO (brutto)
M 1	KlimaPark Neunkirchen	A	1.065.000,-
M 2	Rückbau der Grundschule (inkl. Sporthalle)	A	1.610.000,-
M 3	Herrichten von Flächen in der Ortsmitte (ehem. Grundschule)	A	300.000,-
M 4	Fußwegeverbindungen und Verbesserung der Mobilität	A	414.000,-
M 5	Umgestaltung der Hoch- und Kirchstraße zur Fahrradstraße	A	142.200,-
M 6	Ortsbildprägendes Gebäude „Villa Leyhof“	B	550.000,-
M 7	Gemeinbedarfseinrichtung „Villa Leyhof“	B	100.000,-
M 8	Gemeinbedarfseinrichtung „Kirchstraße 1“	A	100.000,-
M 9	Sanierung Wohngebäude „Kirchstraße 1“	A	170.000,-
M 10	Quartiersmanagement 2028 bis 2032	A	393.000,-
M 11	Öffentlichkeitsarbeit	A	15.000,-
M 12	Erstellung des ISEKs	A	15.000,-
Gesamtkosten			4.874.200,-



Abbildung 4: Maßnahmengbiet Ortsmitte in Neunkirchen mit Verortung von Maßnahmen

Nachfolgend erfolgt nun die Beschreibung der geplanten Maßnahmen in Form von Maßnahmensteckbriefen.

10.1 KlimaPark Neunkirchen – M1

Maßnahmennummer 1 (M1)

Projektbeschreibung und Ziel:

Die zentrale Kernmaßnahme wird auf den freiwerdenden Flächen der ehemaligen Grundschule in der Ortsmitte die Realisierung eines KlimaParks als innerörtliche Naturoase. Die Maßnahme orientiert sich an der kommunalen Klimaanpassungsstrategie des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie wissenschaftlichen Analysen wie der „Klimawirkungs- und Risikoanalyse 2021“ und dem Projekt „KRiS“. An der kommunalen Klimaanpassungsstrategie des Kreises Siegen-Wittgenstein hat die Gemeinde Neunkirchen maßgeblich mitgearbeitet und sich bereit erklärt, Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung umzusetzen.

Mit dem KlimaPark Neunkirchen schafft die Gemeinde einen innovativen, multifunktionalen Freiraum, der gezielt auf die Folgen des Klimawandels reagiert. Der Park verbindet ökologische Aufwertung, soziale Teilhabe, Umweltbildung und digitale Innovation. Er wird zum Vorzeigeprojekt für kommunale Klimavorsorge, nachhaltige Stadtentwicklung und soziale Integration. Auf einer Fläche von ca. 4.400 m² soll die Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität,

Schaffung barrierefreier Aufenthaltsräume und die Integration von Umweltbildung erreicht werden.

Handlungsfeld:	Natur, Klima und Umweltschutz
Priorität:	A
Laufzeit:	2026
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	1.065.000 EURO
Realisierungskosten:	865.000 EURO
Planungskosten:	200.000 EURO
Projektträger:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	KfW – Zuschuss, NKK - Natürlicher Klimaschutz in Kommunen (444)
Weitere Unterlagen:	siehe nachfolgende Plandarstellung zum Förderantrag bei der KfW Bank

10.2 Rückbau der Grundschule, inkl. Turnhalle – M2

Maßnahmennummer 2 (M2)

Projektbeschreibung und Ziel:

Die Grundschule in der Ortsmitte mit der zugehörigen Sporthalle soll vollständig zurückgebaut werden. Aufgrund des hohen Sanierungsstaus ist der Rückbau zu favorisieren. Ziel der Maßnahme ist es, den städtebaulichen Mangel des Leerstands zu beheben und das Grundstück einer neuen, bedarfsorientierten Nutzung zuzuführen. Die Maßnahme steht in direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen M1 „KlimaPark“ und M3 „Herrichten von Flächen in der Ortsmitte (ehemalige Grundschule)“.

Die leerstehende Grundschule und die zugehörige Sporthalle sollen ganzheitlich zurückgebaut werden. Im Sinne einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung sollen die Flächen weitestmöglich entsiegelt werden und anschließend für eine öffentliche Nachnutzung als KlimaPark (gefördert durch die KfW) hergerichtet werden.

Durch den Rückbau der Grundschulsporthalle und die beabsichtigte Umnutzung zu einem öffentlichen Park ergibt sich die Notwendigkeit, Ersatz für die Sporthallennutzung an anderer Stelle zu schaffen. Somit steht die Maßnahme ebenfalls in unmittelbarem kausalem Zusammenhang mit dem geplanten Teil-ISEK 2 „Kramberg in Salchendorf“. Da aufgrund der Förderung der Klimapark bis Ende 2027 realisiert werden muss, ist bereits zeitnah im Jahr 2026 der Abriss der Grundschule, inkl. Turnhalle, notwendig.

Handlungsfeld:	Städtebauliche Entwicklung
Priorität:	A
Laufzeit:	2026
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	1.610.000,- EURO
Realisierungskosten:	1.345.000 EURO
Planungskosten:	265.000 EURO
Projektträger:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	8.4 Freilegung von Grundstücken



Abbildung 6: Grundschulgebäude in der Ortsmitte von Neunkirchen



Abbildung 7: Blick in die Grundschulsporthalle

10.3 Herrichten von Flächen (ehemalige Grundschule) – M 3

Maßnahmennummer 3 (M3)

Projektbeschreibung und Ziel:

Ziel der Maßnahme ist es, die Außenbereiche/Freiflächen der ehemaligen Grundschule so herzurichten, dass sie für eine sinnvolle Nachnutzung geeignet sind. Das ca. 4.400 m² große Grundstück der Grundschule soll nach dem erfolgten Rückbau der Gebäude zu einer Fläche für die Allgemeinheit – einem KlimaPark (M1) – entwickelt werden. Hierfür müssen im Jahr 2026 die Flächen mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen) vorbereitet werden. Eine große Rolle spielen dabei die Anlagen für das Regenwassermanagement. Die Gemeinde Neunkirchen wird mit dem Klimapark einen wichtigen Beitrag zur Klimafolgenanpassungsstrategie des Kreises Siegen-Wittgenstein leisten. Der KlimaPark wurde bereits von der KfW-Bank zur Förderung bewilligt. Die Umsetzung des KlimaParks muss bis Ende 2027 erfolgt sein.

Handlungsfeld:	Städtebauliche Entwicklung
Priorität:	A
Laufzeit:	2026
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	300.000,- EURO
Realisierungskosten:	230.000 EURO
Vorbereitung der Planung/Planungskosten:	70.000 EURO
Projektträger:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	8.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen



Abbildung 8: Versiegelter Schulhofbereich (1)



Abbildung 9: Versiegelter Schulhofbereich (2)

10.4 Fußwegeverbindungen und Verbesserung der Mobilität – M 4

Maßnahmennummer 4 (M4)

Projektbeschreibung und Ziel:

Ausgewählte Fußwege in der Ortsmitte von Neunkirchen sollen ausgebaut werden, um die Vernetzung zu verbessern und die Infrastrukturen an den demografischen Wandel anzupassen. Insbesondere die als Trampelpfad bereits vorhandene Fußwegeverbindung zwischen dem heutigen Grundschulstandort und dem bereits neu angelegten Dorfplatz in der historischen Ortsmitte soll ausgebaut werden. Außerdem gibt es einen weiteren Verbindungsweg zwischen Kölner Straße und Hochstraße, die aufgewertet werden soll. Beispielsweise findet dort die ehrenamtlich organisierte Bürgerbeteiligung des Projektes FreiRaum in Kürze statt. Die Umsetzung des Projektes soll ebenso zeitnah erfolgen.

Ziel ist es, Fußwege und Flächen in einem Umfang von ca. 1.200 m² möglichst barrierefrei oder barrierearm umzubauen und so eine inklusive und sichere Verkehrsinfrastruktur zu schaffen. Hierzu gehören neben der Oberflächengestaltung z. B. auch Sitzgelegenheiten und Beleuchtungsanlagen. Die Wegeverbindungen sollen Menschen unabhängig von Alter, körperlichen Fähigkeiten oder temporären Einschränkungen eine selbstständige Fortbewegung und Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglichen. Der Anteil älterer Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nimmt auch in Neunkirchen zu, sodass Anpassungen der Fußwege notwendig sind. Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang

Handlungsfeld:	Verkehr und Mobilität
Priorität:	A
Laufzeit:	2027 - 2028
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	414.000,- EURO
Realisierungskosten: 360.000 EURO	
Vorbereitung der Planung/Planungskosten: 50.000 EURO	
Projektträger:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	8.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen



Abbildung 10: Wichtige Fußwegeverbindung zwischen Kölner Straße und historischer Ortsmitte entlang ehem. Grundschule



Abbildung 11: Trampelpfade als Hinweis auf wichtige Wegeverbindungen

10.5 Umgestaltung der Hoch- und Kirchstraße zur Fahrradstraße – M 5

Maßnahmennummer 5 (M5)

Projektbeschreibung und Ziel:

Ein Ziel zukunftsorientierter Stadtentwicklung ist die Verlagerung vom motorisierten Verkehr auf andere, ressourcenschonende Verkehrsmittel. Durch den technischen Fortschritt von E-Bikes und Pedelecs hat das Fahrradfahren in den vergangenen Jahren deutlich an Beliebtheit gewonnen. Auch die Neunkirchener Bürger fordern zunehmend Flächen und Straßen, auf denen Fahrradfahrer stärker geschützt oder bevorrechtigt werden. Aus diesem Grund soll die Hochstraße zu einer Fahrradstraße ausgebaut werden. Die Hochstraße verläuft in etwa parallel zur Kölner Straße, die die Hauptverkehrsachse in Neunkirchen darstellt. Die weniger befahrene Hochstraße bietet das Potenzial, zu einer attraktiven Verbindung für Fahrradfahrer zu werden, da sie die Ortsmitte auf kurzem Wege mit dem Ortsteil Salchendorf verbindet. Hierzu soll die Oberfläche der Straße auf einer Fläche von ca. 1.700 m² umgestaltet werden. Im kreisweiten Radverkehrskonzept wurde die Strecke auch bereits als Verbindung nach Siegen als Fahrradstraße ausgewiesen und stellt einen Lückenschluss im Radwegenetz dar.

Handlungsfeld:	Verkehr und Mobilität
Priorität:	A
Laufzeit:	2028 - 2029
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	142.200,- EUR
Realisierungskosten:	118.500,- EURO
Planungskosten:	23.700,-
Projektträger:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	Förderrichtlinie kommunaler Straßenbau oder Förderrichtlinie Nahmobilität



Abbildung 12: Blick in den Straßenraum in der historischen Ortsmitte

10.6 Ortsbildprägendes Gebäude „Villa Leyhof“ – M 6

Maßnahmennummer 6 (M6)

Projektbeschreibung und Ziel:

Die im Besitz der Gemeinde befindliche, ortsbildprägende „Villa Leyhof“ ist ein historisch und baukulturell bedeutendes Gebäude aus der späten Gründerzeit. Mit ihrer heutigen Nutzung fungiert sie als lebendiges Exponat der Ortsgeschichte: Im Inneren befinden sich Ausstellungsräume des Heimatvereins mit historischen Objekten, nachgestellten Wohnräumen und Werkzeugen. Ergänzend finden unregelmäßig Sonderausstellungen zu regionalen Firmengeschichten, Vereinen und weiteren Themen statt. Zudem wird das Gebäude von örtlichen Vereinen genutzt und beherbergt das Trauzimmer der Gemeinde Neunkirchen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll die Villa Leyhof umfassend saniert werden, um die bauliche Substanz langfristig zu sichern. Vorgesehen ist die Beseitigung vorhandener Schäden, die Sanierung von Dach und Fassade sowie die Erneuerung der Heizungsanlage.

Handlungsfeld:	Ortsbild und Gebäude
Priorität:	B
Laufzeit:	2027 - 2028
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	550.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	9.1 Modernisierung und Instandsetzung



Abbildung 13: Villa Leyhof in Neunkirchen

10.7 Gemeinbedarfseinrichtung „Villa Leyhof“ – M 7

Maßnahmennummer 7 (M7)

Projektbeschreibung und Ziel:

Die Ausstellung, welche durch den Heimatverein gepflegt und kuratiert wird, zeigt in mehreren Räumen Exponate aus vergangenen Zeiten, nachgestellte Zimmer, alte Werkzeuge u.v.m. Sonderausstellungen zu heimischen Firmengeschichten, Themenausstellungen, Vereinsgeschichten u. ä. finden in unregelmäßigen Abständen statt.

Das Museum dient als wichtiger kultureller Ankerpunkt für die Region und fördert aktiv die Vermittlung lokaler Geschichte und Tradition. Mittlerweile ist auch ein Trauzimmer der Gemeinde etabliert worden. Das heißt, dass hier nun auch Trauungen und im Nachgang kleinere Empfänge stattfinden können. Auch hier gilt es, die Räumlichkeiten ansprechend herzurichten.

Mit der Durchführung der Maßnahme wird die dauerhafte Nutzbarkeit des besonderen Gebäudes gesichert, seine Funktion für den Gemeinbedarf als kulturelle Begegnungsstätte gestärkt.

Handlungsfeld:	Versorgung und Vernetzung
Priorität:	A
Laufzeit:	2026-2027
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	100.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	9.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

10.8 Gemeinbedarfseinrichtung „Kirchstraße 1“ – M 8

Maßnahmennummer 8 (M8)

Projektbeschreibung und Ziel:

Das stark sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftsgebäude mit der Adresse Kirchstraße 1 befindet sich an der Kreuzung Kölner Straße / Kirchstraße und befindet sich im Besitz der Gemeinde Neunkirchen. Der vormals gewerbliche genutzte Bereich (ehem. Eisdielen) soll zu einer Gemeinbedarfseinrichtung umgebaut werden. Ziel ist es den Gebäudeteil so herzurichten, dass Räumlichkeiten geschaffen werden, die sich als niedrigschwelliger Begegnungsort im Sinne eines „Dritten Ortes“ für alle Altersgruppen eignen. Das Gebäude bietet sich aufgrund der offenen Grundrissgestaltung (vorherige gastronomische Nutzung) und der zentralen Lage in der Ortsmitte für eine öffentliche Nutzung an und kann dem dringenden Bedarf von niedrigschwelligen Treffpunkten in Neunkirchen entgegenwirken. Angedacht ist, die Räumlichkeit dem ehrenamtlich betriebenen Weltladen zur Verfügung zu stellen. Der Weltladen wird durch einen eingetragenen Verein.

Handlungsfeld:	Versorgung und Vernetzung
Priorität:	A
Laufzeit:	2026 - 2027
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	100.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	9.4 Gemeinbedarfs- und Folge-einrichtungen



Abbildung 14: Gebäude Kirchstraße 1 Kreuzungsbereich Kölner Straße/Kirchstraße

10.9 Sanierung Wohngebäude „Kirchstraße 1“ – M 9

Maßnahmennummer 9 (M9)

Projektbeschreibung und Ziel:

Das stark sanierungsbedürftige, unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude mit der Adresse Kirchstraße 1 ist ortsbildprägend befindet sich an der Kreuzung Kölner Straße / Kirchstraße. Das für das Siegerland baukulturell bedeutende Fachwerkgebäude befindet sich im Besitz der Gemeinde Neunkirchen und soll für Wohnnutzungen vermietet werden. Der Sanierungsstau an Fassade beeinflusst das Ortsbild negativ. Ziel ist es das Gebäude so zu sanieren, dass es ortsbildprägend erhalten und genutzt werden kann.

Handlungsfeld:	Ortsbild und Gebäude
Priorität:	A
Laufzeit:	2026 - 2027
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	170.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	9.1 Modernisierung und Instandsetzung



Abbildung 15: Gebäude Kirchstraße 1 Kreuzungsbereich Kölner Straße/Kirchstraße

10.10 Quartiersmanagement – M 10

Maßnahmennummer 10 (M10)

Projektbeschreibung und Ziel:

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept soll durch ein Quartiersmanagement und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um die Bürgerinnen und Bürger kontinuierlich über Ziele, Maßnahmen und Fortschritte zu informieren. Das Quartiersmanagement fungiert als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik, lokalen Akteuren und der Bürgerschaft. Es begleitet den gesamten Prozess der Ortsteilentwicklung und steht den Bewohnerinnen und Bewohnern als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Gemeinde Neunkirchen knüpft damit an ihre langjährige und ernst gemeinte Tradition der Bürgerbeteiligung an, die bereits in früheren Planungsprozessen erfolgreich umgesetzt wurde. Diese Kultur des Dialogs und der Mitgestaltung soll auch im weiteren Verlauf konsequent fortgeführt und weiterentwickelt werden.

Handlungsfeld:	Versorgung und Vernetzung
Priorität:	A
Laufzeit:	2028 - 2032
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	393.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	11.1. Ausgaben für die Steuerung und den Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen

10.1 Öffentlichkeitsarbeit – M 11

Maßnahmennummer 11 (M11)

Projektbeschreibung und Ziel:

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept soll neben dem Quartiersmanagement über eine konkrete Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um die Bürgerinnen und Bürger über die Prozesse zu informieren. Sie sorgt dafür, dass Informationen zu Zielen, Maßnahmen und Fortschritten des ISEKs verständlich, transparent und zielgruppengerecht vermittelt werden. Dies kann über unterschiedliche Formate wie Informationsveranstaltungen, Workshops oder über eine Webseite und Social-Media-Kanäle erfolgen.

Handlungsfeld:

Versorgung und Vernetzung

Priorität:

A

Laufzeit:

2026-2032

Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):

15.000,- EURO

Projektträger / Kooperationspartner:

Gemeinde Neunkirchen

Förderzugang:

11.1. Ausgaben für die Steuerung und den Abschluss von Erneuerungsmaßnahmen



Abbildung 16: Öffentlichkeitsarbeit. Beispiel der Abrissparty im Mai 2022 als Auftakt zur großen Baumaßnahme "Rathaus-Quartier"

10.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – M 12

Maßnahmennummer 12 (M12)

Projektbeschreibung und Ziel:

Die Gemeinde Neunkirchen beabsichtigt die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) zur zukunftsweisenden Steuerung und Entwicklung des Zentralortes. Ziel ist ein strategischer Handlungsrahmen, der städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte integriert und konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung formuliert. Das ISEK dient als Grundlage für zukünftige Förderanträge, unterstützt eine koordinierte Projektumsetzung und schafft Planungssicherheit für Politik, Verwaltung und Bürgerschaft. Die Erarbeitung erfolgt unter breiter Beteiligung lokaler Akteure und der Bürgerschaft. Im Fokus steht eine zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Handlungsfeld:	Städtebauliche Entwicklung
Priorität:	A
Laufzeit:	2026
Aufwand / Kosten geschätzt (brutto):	15.000,- EURO
Projektträger / Kooperationspartner:	Gemeinde Neunkirchen
Förderzugang:	Städtebauförderung, 7 Vorbereitung der Erneuerung

11. Zeitplan

Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgen sukzessive. Nachfolgender Zeitstrahl zeigt die beabsichtigten Realisierungszeiträume.

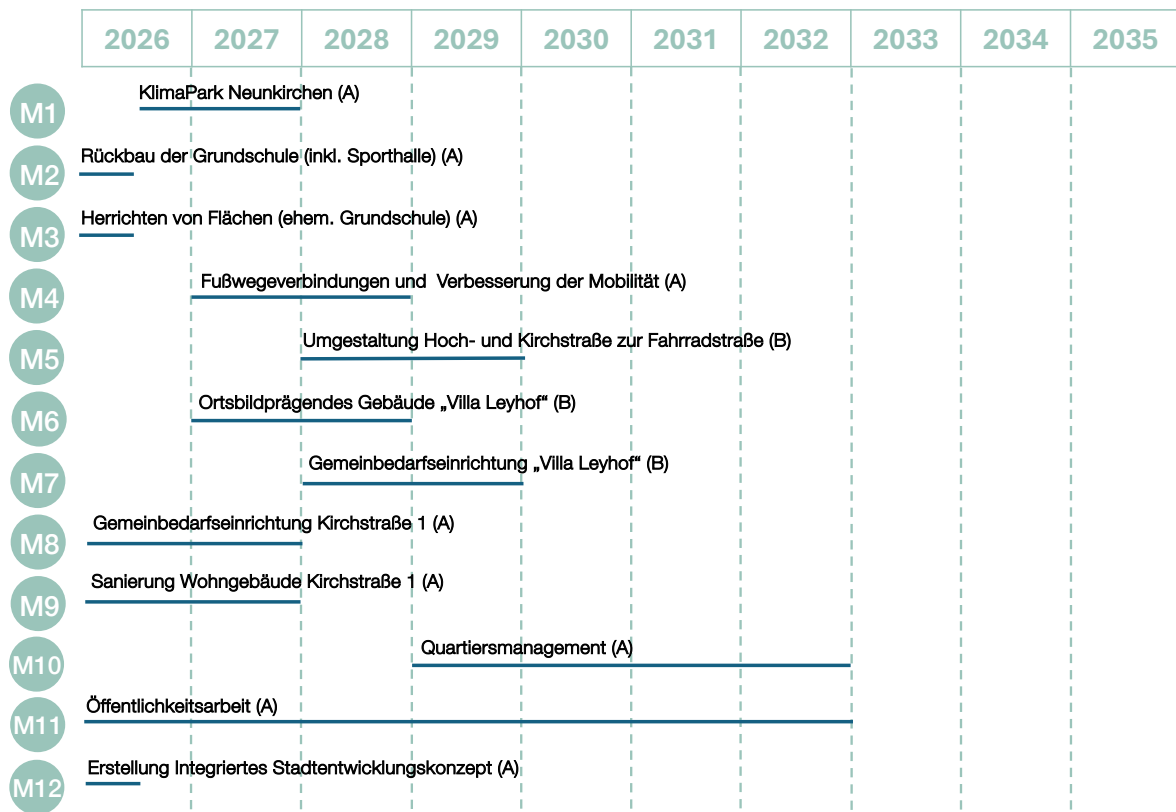


Abbildung 17: Darstellung Zeitstrahl der geplanten Realisierung der Maßnahmen

12. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Siehe Anlage 1: Kosten und Finanzierungsübersicht KuF (im Entwurf)

13. Evaluation und Monitoring

Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem hier vorliegenden Teil-ISEK 1, ebenso die Vorbereitung des geplanten Rahmenplans für Neunkirchen, stellt neben hohen finanziellen Anforderungen auch personelle Anforderungen an die verantwortlichen Akteure. Es wird empfohlen, ein Steuerungsteam einzurichten und ihm entsprechende Kompetenzen für die Umsetzung zu übertragen. Das Steuerungsteam ist zentraler Anlaufpunkt für Kooperationen und bürgerschaftliches Engagement. Es empfiehlt sich eine klare Steuerung mit Verteilung von Verantwortlichkeiten.

14. Beschlussfassung

Beschluss über das Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“

Mit dem Beschluss des Stadtrates am _____ erhält das Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ seine bindende Wirkung.

Neunkirchen, den _____

Gemeinde Neunkirchen

Der Bürgermeister

Beschluss über die Gebietsabgrenzung für das Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ gemäß § 171b BauGB

Mit dem Beschluss des Stadtrates am _____ erhält die Gebietsabgrenzung (Abbildung 2 auf Seite 14 des hier vorliegenden Dokumentes) für das Teil-ISEK 1 „Ortsmitte Nord“ seine bindende Wirkung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB.

Neunkirchen, den _____

Gemeinde Neunkirchen

Der Bürgermeister

15. Anlagen

Anlage 1: Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) im Entwurf

Anlage 2: INSEK der Gemeinde Neunkirchen aus 2019

Anlage 3: Dokumentation der Bürgerbeteiligung (folgt)