

Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18
„Ortsmitte Neunkirchen“
der Gemeinde Neunkirchen



Gemeinde Neunkirchen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Stand: 01.09.2022



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neunkirchen, 2022

Loth Städtebau und Stadtplanung
Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de



Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Einführung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2. Ausgangssituation	5
2.1. Stadträumliche Einbindung	5
2.2. Städtebauliche Situation	5
2.3. Bebauung und Nutzung	5
2.4. Verkehrserschließung und -anbindung	6
2.5. Ver- und Entsorgung	6
2.6. Klimatische Einflüsse	7
2.7. Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.8. Weitere relevante Inhalte	10
3. Planungsbindungen	11
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2. Landes- und Regionalplanung	12
3.3. Flächennutzungsplan	13
3.4. Sonstige städtebauliche Planungen	14
4. Städtebauliche Konzeption	15
4.1. Ziele und Zwecke der Planung	15
4.2. Erschließung	16
4.3. Freiraumplanung	16
5. Vorbereitende Untersuchungen	17
5.1. Schalltechnische Untersuchung	17
6. Planinhalt und Festsetzungen	20
6.1. Art der baulichen Nutzung	20
6.2. Maß der baulichen Nutzung	21
6.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	23
6.5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	24
6.6. Örtliche Bauvorschriften	26
7. Natur und Umwelt	29
8. Planungs- und Standortalternativen	30

9. Auswirkungen der Planung	30
9.1. Auswirkungen auf Nutzungen	30
9.2. Verkehr	31
9.3. Ver- und Entsorgung	32
9.4. Natur, Landschaft, Umwelt	32
9.5. Bodenordnende Maßnahmen	32
9.6. Kosten und Finanzierung	32
10. Empfehlungen zum Klimaschutz / zur Klimafolgenanpassung	32
10.1. Überschwemmungsgebiet	32
10.2. Hochwasser / Starkregen	33
10.3. Hitze	33
11. Flächenbilanz	34
12. Hinweise	34
13. Nachrichtliche Übernahmen	36
14. Verfahren	36
14.1. Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB	36
15. Verfahrensvermerke	37
16. Rechtsgrundlagen	38
17. Anlagen	38
18. Vermerk zur Begründung	39

Begründung

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Vorrangiges Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU). Momentan ist das Gebiet als Kerngebiet (MK) und Parkfläche festgesetzt und weist städtebauliche Missstände auf, die behoben werden sollen.

Der südlich an die Kölner Straße angrenzende Bereich zwischen dem Rathaus und dem REWE-Markt soll als urbanes Quartier der Ortsmitte von Neunkirchen entwickelt werden. Neben dem Abriss der Bestandsbebauung und einer Neubebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss soll ein zentraler öffentlicher Platz entstehen, der mit den angrenzenden Nutzungen einen Anziehungspunkt schafft. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf definiert mit Gebäudesetzungen, Raumkanten, Fußwegen und öffentlichen Flächen ein neues Zentrum, welches städtebaulich und auch von den Nutzungen her mit dem Umfeld verknüpft wird. Die neue Ortsmitte soll zu einem multifunktional nutzbaren Quartier werden. Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Handel, Verwaltung und auch öffentliches Leben werden in sinnvoller Mischung vorgesehen, so dass ein modernes, urbanes Quartier mit hoher Qualität entsteht.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Neunkirchen und ist durch die Kölner Straße erschlossen.

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Neunkirchen (051578) in Flur 1 die Flurstücke 184, 355, 399, 460, 502, 512, 513, 514, 515, 547, 548, 590, 595, 620, 621, 622, 623 und 625 sowie teilweise die Flurstücke 588, 610, 612, 624 und 645. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neunkirchen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kölner Straße,
- im Osten durch den bestehenden Supermarkt,
- im Süden durch den Gleiskörper der Siegener Kreisbahn,
- im Westen durch das Rathaus der Gemeinde Neunkirchen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

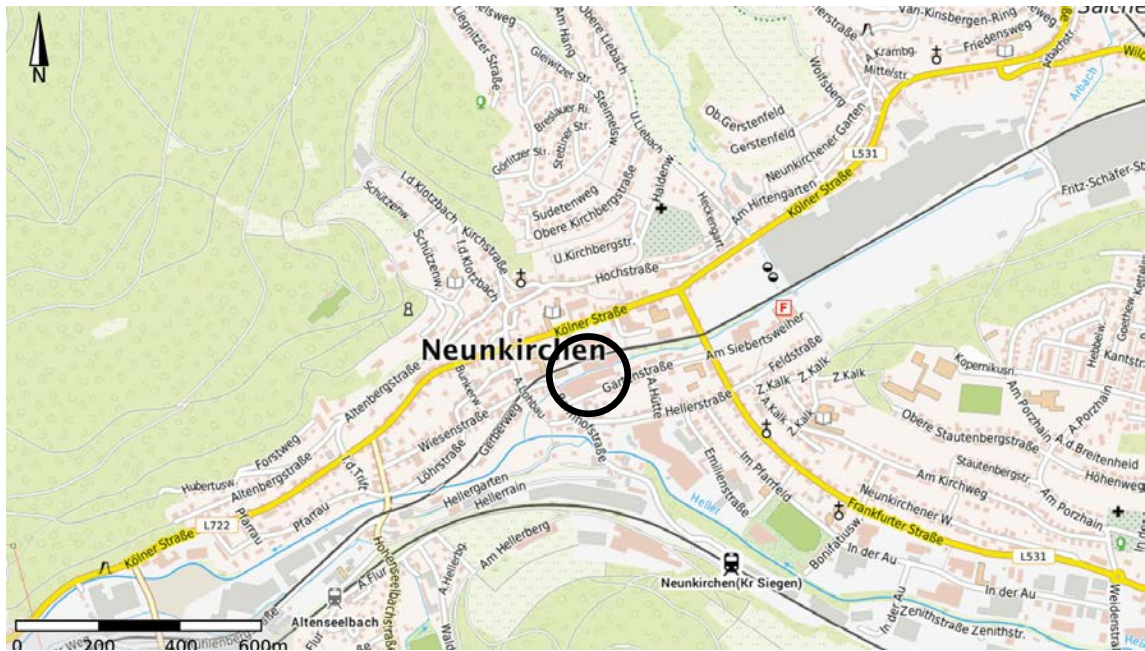


Abbildung 1: Gemeindegebiet von Neunkirchen mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. (Quelle: www.tim-online.nrw.de (2022))

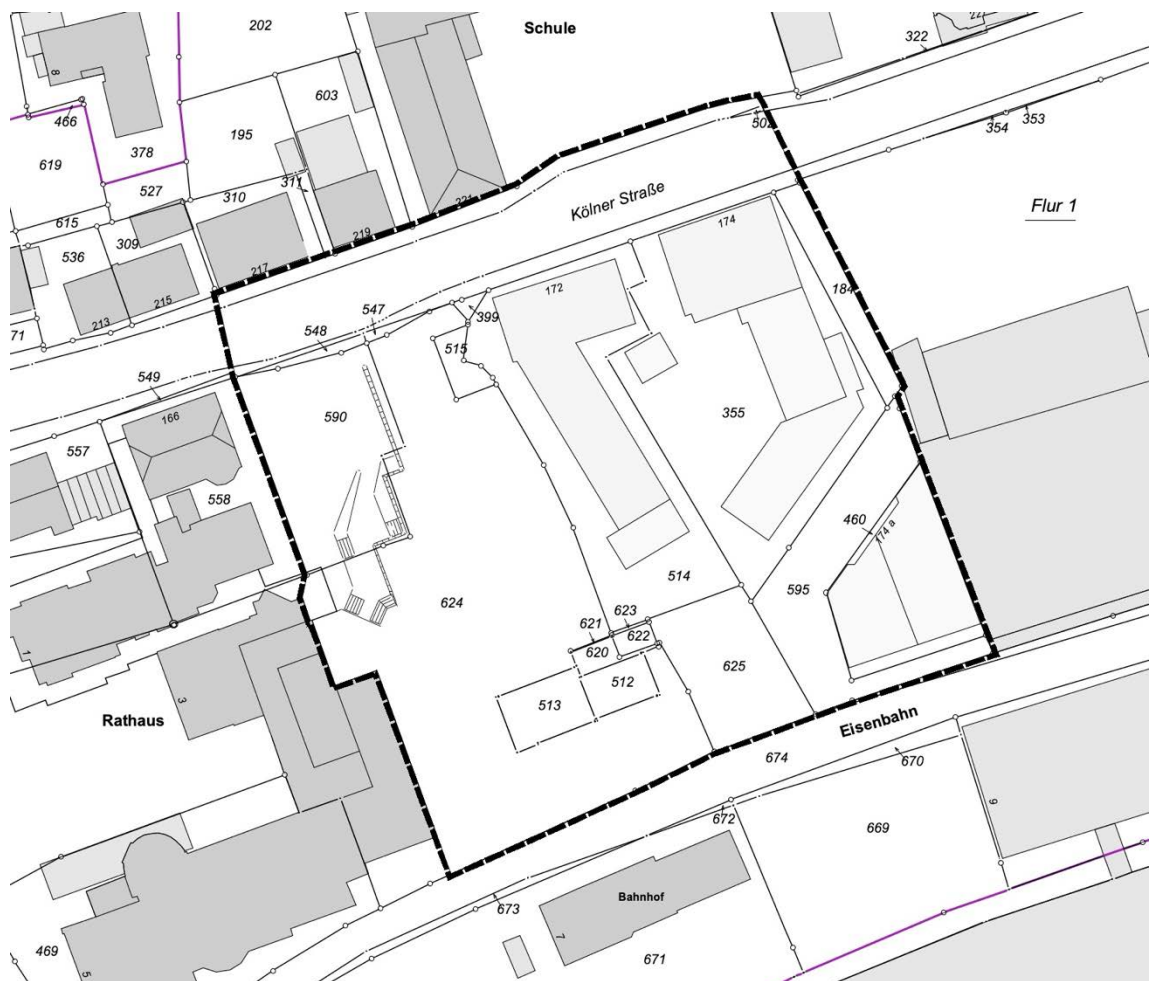


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: ALKIS Grundlage, Vermessungsbüro Gernot Blecker (2020))

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortsmitte der Gemeinde Neunkirchen. Der Hauptort der Gemeinde Neunkirchen ist von Bergen umgeben, die u. a. Höhen bis zu 360 m üNN aufweisen. Die Ortsmitte von Neunkirchen ist urban geprägt. Ca. 3.716 Einwohner umfasst der Hauptort Neunkirchen aktuell, wobei die Einwohnerzahl eine leicht sinkende Tendenz aufweist. Topographisch liegt das Plangebiet in Tallage auf ungefähr 260 m üNN. Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt von gemischten Nutzungen mit Einzelhandel, Verwaltungsgebäuden, Gewerbebetrieben und Wohngebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Zudem liegt der Siedlungsbereich von Neunkirchen nahe den anschließenden Waldflächen sowie vereinzelt größeren Industrieunternehmen. In der Nachbarschaft befinden sich direkt angrenzend im Westen das Rathaus der Gemeinde Neunkirchen sowie im Osten als Nahversorger ein Supermarkt. Außerdem befinden sich nördlich des Plangebietes eine Grundschule im Abstand von ca. 40 m und entlang der Kölner Straße weitere Einzelhandelsangebote. Südlich grenzt das Plangebiet an eine Bahnanlage der Kreisbahn Siegen-Wittgenstein an. Im Süden grenzt eine Brachfläche, der Wildenbach und die Firma Baumgarten an, die als eine der führenden Spezialhersteller für hochwertige Kochtopf- und Pfannengriffsysteme aus Metall und Kunststoff, dort ihre Produktionsstätte und Lagerhallen hat.

2.2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Kölner Straße zwischen dem Rathaus im Westen und dem REWE-Markt im Osten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Grundschule Neunkirchen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Treppenanlage, die zum Rathaus führt. Das Umfeld des Planungsgebietes zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus. Das Rathaus misst bis zu 6 Vollgeschosse und ist ebenso wie der REWE-Markt mit einem Flachdach versehen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Grundschule und ein Fachmarktzentrum. Die Grundschule ist mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach ausgebildet. Das Fachmarktzentrum ist eingeschossig mit geneigten Dächern. Insgesamt dominiert das Satteldach. Südlich des Plangebietes befinden sich die Bahnanlagen der Kreisbahn, ausschließlich für den Güterverkehr. Südwestlich des Gebietes befindet sich ein Bahnübergang für Fußgänger. Südlich der Schienen verläuft der Wildenbach. Daran schließen sich Gewerbehallen mit geneigtem Dach an. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet von Solitären und großen Gebäudevolumen geprägt.

2.3. Bebauung und Nutzung

Zurzeit befindet sich noch eine Gebäudegruppe bestehend aus 5 Baukörpern mit Wohn- und Gewerbenutzungen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Kölner Straße. Zudem befindet sich im Südosten des Plangebietes das Bürgerzentrum der Gemeinde Neunkirchen, welches direkt an den REWE-Markt anschließt und ebenfalls überplant wird. Entlang der Kölner Straße stehen in Ost-West Ausrichtung ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, die zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden. An diese wurden jeweils in Nord-Süd-Ausrichtung großflächige Anbauten errichtet, die gewerblich genutzt werden. Der

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

restliche Teil des Plangebietes wird fast ausschließlich für den ruhenden Verkehr genutzt. Im Plangebiet befinden sich ein Schuhhändler, eine Buchhandlung, ein Mobilfunkanbieter und ein Treffpunkt für Geflüchtete. Ein weiteres Ladenlokal im Erdgeschoss an der Kölner Straße steht leer. Außerdem befindet sich im Planungsgebiet eine innogy Charging Station für Elektrofahrzeuge.

2.4. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsverbindung im Hauptort von Neunkirchen bildet die „Kölner Straße“ (L 722), welche den Hauptort Neunkirchen an das überörtliche Straßennetz anbindet. Als Ortsdurchfahrt bildet sie eine Hauptachse des örtlichen Verkehrs und nimmt gleichzeitig den überörtlichen Verkehr auf. In ca. 8 km Entfernung bindet die L 722 in Wilnsdorf an die A 45 (Sauerlandlinie) an, die in ihrer Verlängerung nach Olpe/ Dortmund im Norden und Gießen/ Frankfurt im Süden führt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet befindet sich an der Kölner Straße die Bushaltestelle „Neunkirchen Rathaus“. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient den Hauptort Neunkirchen mit 5 Buslinien (R22 Siegen – Neunkirchen, R24 Neunkirchen – Burbach, R23 Neunkirchen – Daaden, R12 Siegen – Neunkirchen, L230 als Taxibus Ortsverkehr Neunkirchen – Wiederstein). Seit 2004 gibt es in der Gemeinde Neunkirchen zusätzlich das Angebot eines ehrenamtlich betriebenen Bürgerbusses, der die einzelnen Ortsteile regelmäßig bedient.

2.5. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen, die PreZero Service Mitte-West GmbH & Co KG, sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird derzeit durch das gemeindliche Netz der Gemeindewerke Neunkirchen sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das Netz der Gemeindewerke Neunkirchen bereitgestellt.

Stromversorgung

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Westnetz GmbH in einer unterirdisch verlaufenden Leitungstrasse.

Versorgung mit Gas

Ein Anschluss an das Gasnetz ist über eine Gasleitung mit Mitteldruck vorhanden. Der Anschluss erfolgt im Planungsgebiet über die Westnetz GmbH.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets, entlang der Straßen „Kölner Straße“ und „Bahnhofstraße“, verlaufen Leitungen der Unitymedia NRW GmbH und der Telekom Deutschland GmbH. Je nach vorhandener Leistungsfähigkeit kann ein Ausbau bestimmter Medien zur Sicherstellung der Versorgung notwendig werden.

Abwasser/ Schmutzwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird über örtliche Sammler und den Hauptsammler des Abwasserverbandes Hellertal, dem die Gemeinde angehört, zur Verbandskläranlage in Herdorf geleitet. Sammler und Klärwerk verfügen über ausreichende Kapazitäten, um die aufgrund der Planung hinzukommenden Abwassermengen aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind möglichst vorzusehen.

2.6. Klimatische Einflüsse

Starkregen

Der Standort ist deutlich durch Starkregen beeinflusst. So würde mehr als die Hälfte der Fläche bei einem seltenen und extremen Ereignis zwischen 10 und 50 Zentimeter überflutet sein. Bei einem extremen Ereignis sogar über 20 Prozent über 100 Zentimeter. Auch hier ist zu erkennen, dass insbesondere der südöstliche Teil des Standortes betroffen ist. Jedoch ist auch ein sogenannter Wetspot im westlichen Teil zu erkennen, an dem das Wasser über einen Meter stehen könnte.

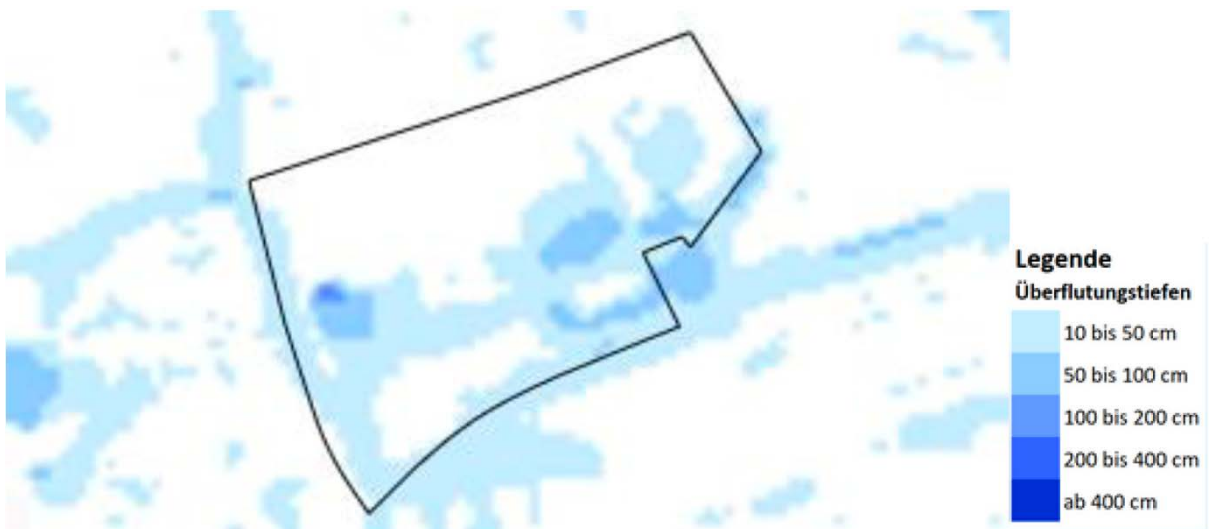


Abbildung 3: Überflutungstiefen Starkregen (seltenes Ereignis) (Quelle: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (2021))

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

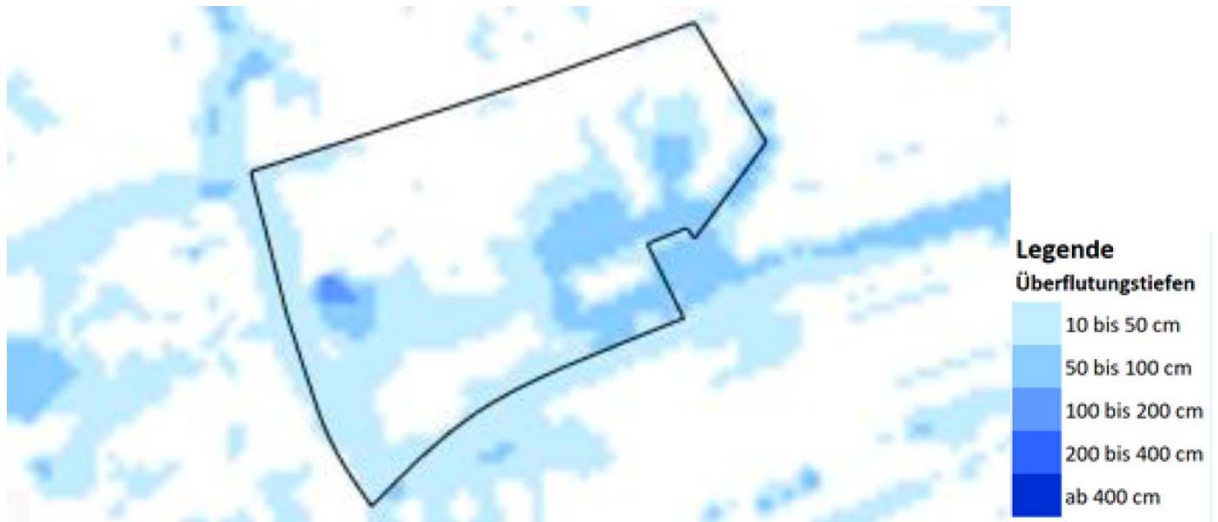


Abbildung 4: Überflutungstiefen Starkregen (extreme Ereignis) (Quelle: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (2021))

Überschwemmungsgebiet / Hochwasser

Südlich des Standortes fließt der Wildenbach. Dieser würde bei einem HQ 100 Ereignis³ Überschwemmungen von Südosten des Standortes verursachen, mit einer Höhe von bis zu 50 Zentimetern. Bei einem HQ extrem Ereignis⁴ würden diese Überschwemmungen ebenfalls bis zu einer Höhe von 50 Zentimetern reichen, jedoch circa das Doppelte der Fläche überschwemmen.

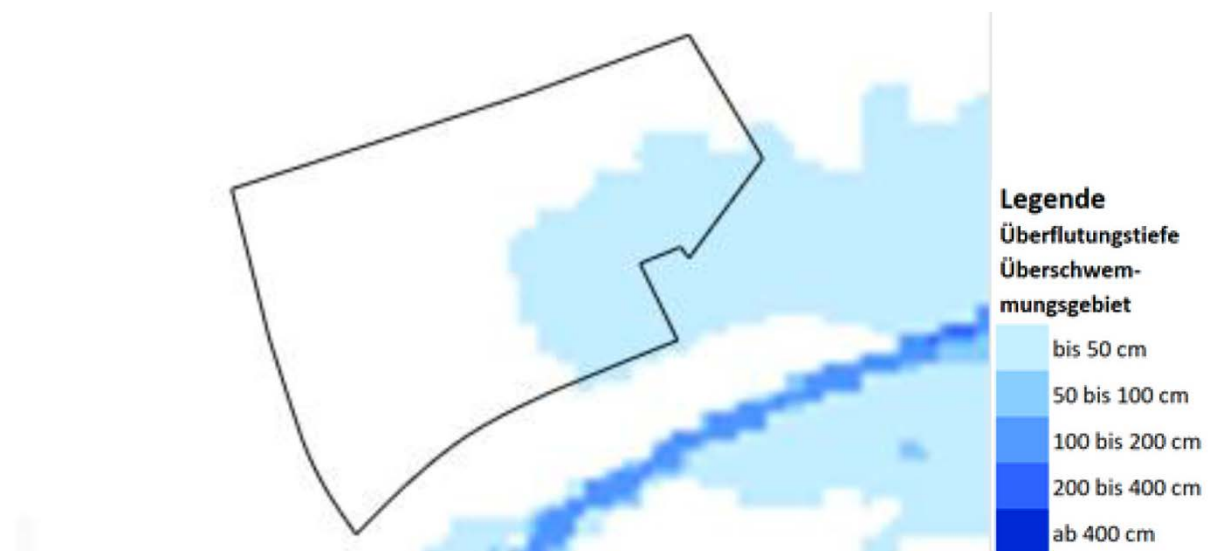


Abbildung 5: Überflutungstiefen Hochwasser (HQ100) (Quelle: Hochwassergefahrenkarte NRW (2013))

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

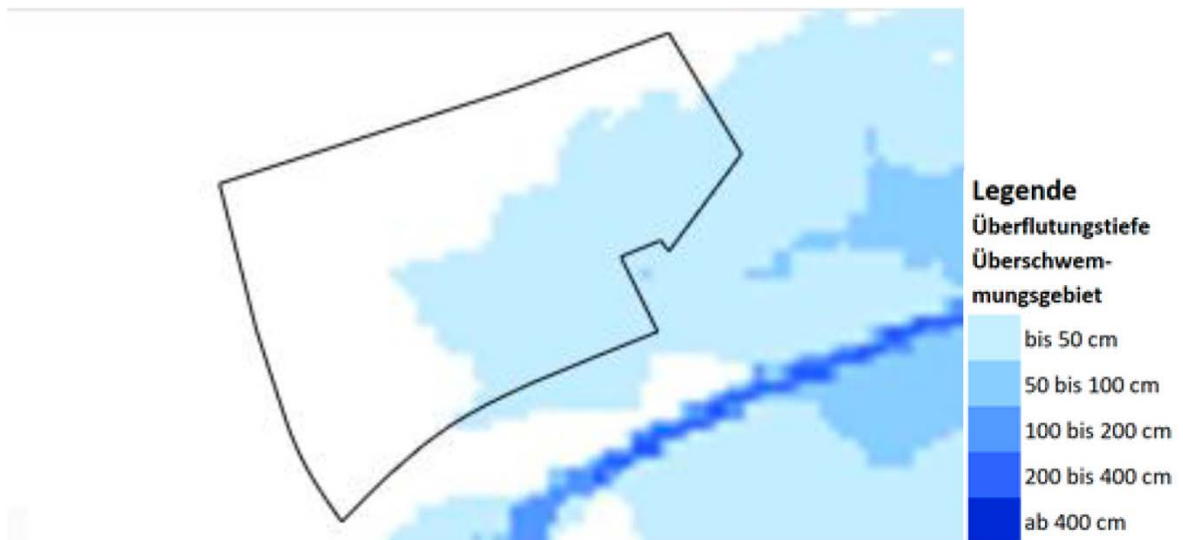


Abbildung 6: Überflutungstiefen Hochwasser (Hqextrem) (Quelle: Hochwassergefahrenkarte NRW (2013))

Hitze

Eine klimatische Bewertung des Standortes Ortsmitte Neunkirchen zeigt, dass es durch den Klimawandel zukünftig zu einer Steigerung der Hitzebelastung am Standort kommt. Im Vergleich zu den aktuellen klimatischen Einflüssen am Klimatop des Standortes (Szenario 2020) ist mit einer deutlichen Steigerung des PET-Wert¹ um 1,5 Grad bis zum Jahr 2040 zu rechnen. Zudem ist zu erwarten, dass an dem Standort zukünftig 13,6 mehr Sommertage gezählt werden können und sich die Anzahl der heißen Tage pro Jahr mehr als verdoppeln wird.

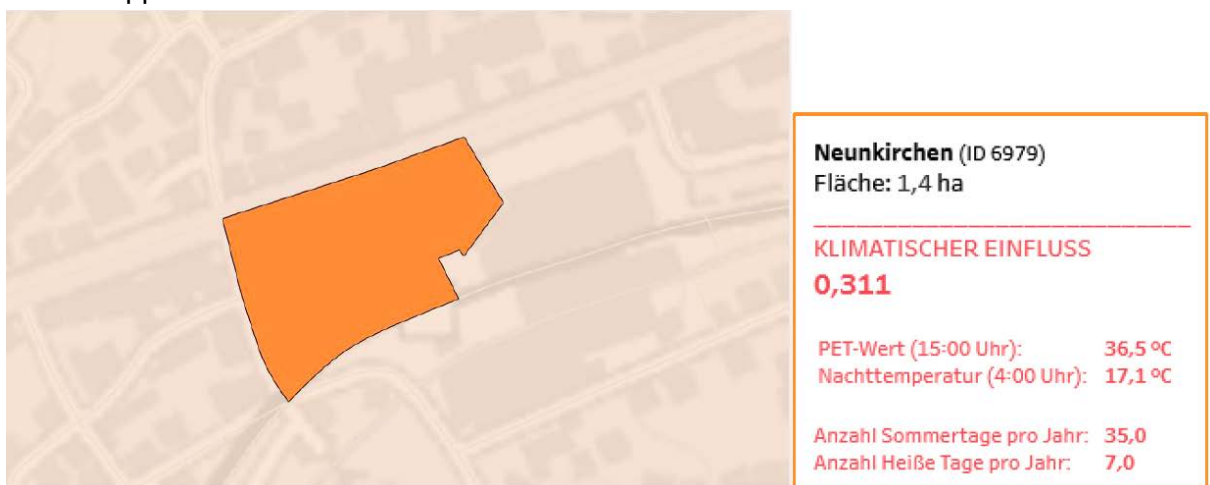


Abbildung 7: Aktueller Klimatischer Einfluss im Plangebiet (Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein (2022))

¹ Die physiologisch äquivalente Temperatur (englisch: Physiological Equivalent Temperature, PET) beschreibt das thermische Empfinden bei wechselnden Umgebungsbedingungen. Eine thermische Belastung kann sowohl durch Kälte (niedriger PET-Wert) als auch durch Hitze (hoher PET-Wert) verursacht werden. Neben der Temperatur berücksichtigt der PET-Wert auch weitere Einflüsse wie Wind, Luftfeuchtigkeit oder Sonnenstrahlung. Ein PET-Wert zwischen 18 Grad Celsius und 23 Grad Celsius beschreibt ein Temperaturempfinden, das als behaglich bezeichnet wird (Quelle LANUV)

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen



Abbildung 8: Prognostizierter klimatischer Einfluss im Plangebiet im Jahr 2040 (Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein (2022))

2.7. Natur, Landschaft, Umwelt

Biotope

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Biotope. In etwa 1.000 bis 2.000 m Entfernung nach Osten liegen die Biotope BK-5213-0006 und BK-5213-0005 sowie in südliche Richtung und ca. 1.600 m Entfernung das Biotop BK-5213-0001. Die Biotope werden nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

Böden / Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Besondere Merkmale des Bodens sind nicht bekannt.

Fauna-/Flora- Habitat

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert. Südlich in etwa 2.000 m Entfernung, liegt das Natura 2000 Gebiet DE-5214-401 „Vogelschutzgebiet Wälder und Wiesen bei Burbach und Neunkirchen“.

Im Plangebiet selbst liegt kein Vogelschutzgebiet und eine Beeinträchtigung der Vogelschutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für andere (planungsrelevante) Tierarten ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht ersichtlich.

Gewässer

Südlich vom Plangebiet, hinter den Gleisen, verläuft der Wildenbach.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Es sind keine grundwasserabhängigen Ökosysteme betroffen.

2.8. Weitere relevante Inhalte

Bergbau

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 vorgenannten Bergbauberechtigungen ist nicht mehr erreichbar. Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Bergbau dokumentiert.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist somit nicht zu rechnen. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen oder Planungen im Planungsbereich ist nichts bekannt.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen. Für den Bereich des Plangebietes ist die 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18 „Ortmitte Neunkirchen“ vorgesehen. Ein Teilbereich im Südosten der 5. Änderung überplant dabei auch einen Teil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung (Quelle: Gemeinde Neunkirchen)

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

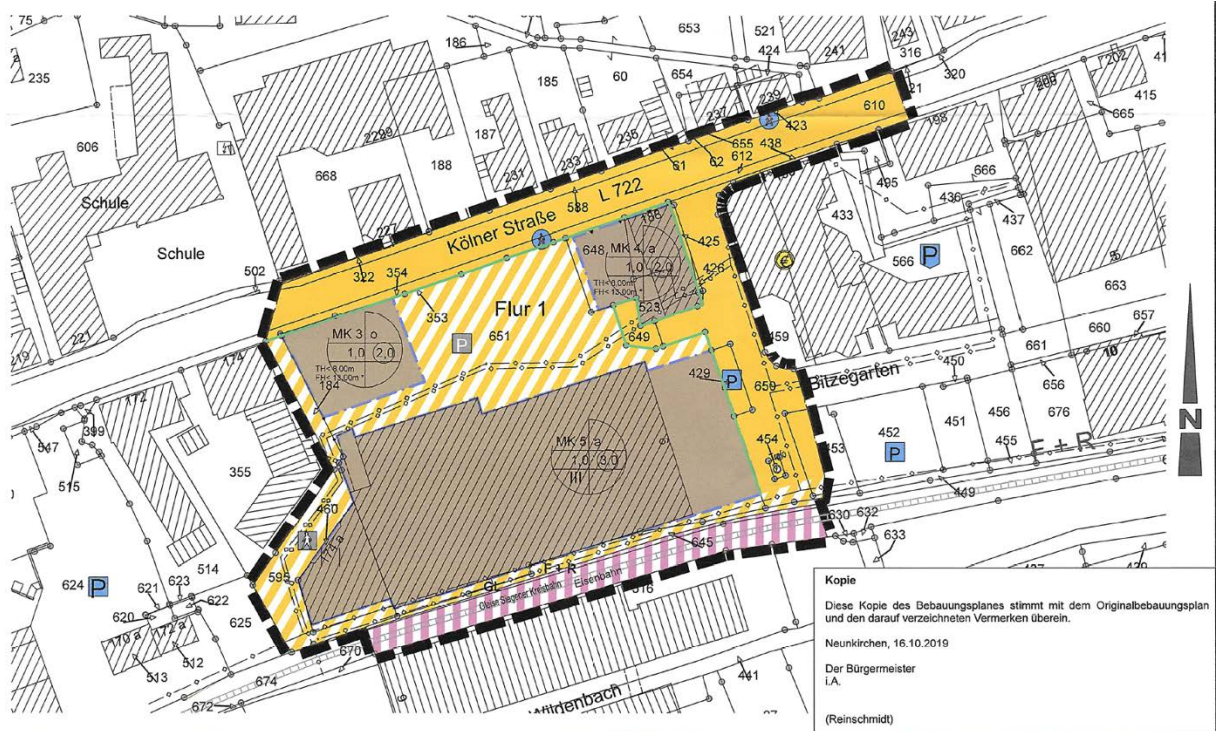


Abbildung 10: Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ (Quelle: Gemeinde Neunkirchen)

Der Bestandsbebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ setzen einen Großteil des Plangebietes der 5. Änderung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ und „Fußgängerbereich“ fest. Für den Bereich der Bestandsbebauung sind Kerngebiete (MK) festgesetzt. In diesen ist eine GRZ von 1,0 zulässig. Die Kölner Straße im Norden ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplanung

Die vorgesehene Planung ist an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung angepasst. Die Gemeinde Neunkirchen wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als *Mittelzentrum* und als *Siedlungsgebiet (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)* deklariert. Die Planungen entsprechen dem Grundsatz 6.1-6 des LEP NRW, nach welchem Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben sowie dem Grundsatz 6.2-1, nach welchem die Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche konzentriert werden soll, um private und öffentliche Dienstleistungen räumlich zu bündeln. Durch die Planung wird keine Verfestigung oder Erweiterung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches gefördert. Die Planung entspricht vielmehr der Zielsetzung, zentrale Versorgungsbereiche im allgemeinen Siedlungsbereich zu sichern und zu stärken.

Regionalplan

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Bekanntmachung vom November 2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen.

Die Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung als Wohnbauflächen/ Gewerbeflächen entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs. Die Planung entspricht dem Ziel 2 (4) des derzeit gültigen Regionalplans, nach welchem die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen hat. Im Regionalplan wird außerdem der Grundsatz formuliert, die Ortsmitten in ihrer Funktion zu schützen, zu erhalten und zu stärken. Diesem Grundsatz wird durch die Planungen gefolgt, in dem ein zentraler Bereich im Ortskern von Neunkirchen aufgewertet wird und gleichzeitig als Standort für wohnverträgliche Gewerbebetriebe nutzbar bleibt.

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein – wird derzeit neu aufgestellt. Der Regionalplan im Entwurf (Stand für das Beteiligungsverfahren vom 29. Januar bis 30. Juni 2021) stellt das gesamte Plangebiet ebenfalls als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das Vorhaben entspricht dabei dem im Entwurf des Regionalplans formulierten Grundsatz 4.1-4 zur Siedlungsentwicklung. Demnach ist auf eine geordnete gesamträumliche Siedlungsentwicklung in der Kommune zu achten, indem die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen am Siedlungsrand zu fokussieren ist.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP (Stand Juni 2001 ohne nachfolgende Änderungen) der Gemeinde Neunkirchen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ deklariert. Die angestrebte Nutzung als „Urbane Gebiete“ entspricht den Darstellungen des FNP. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

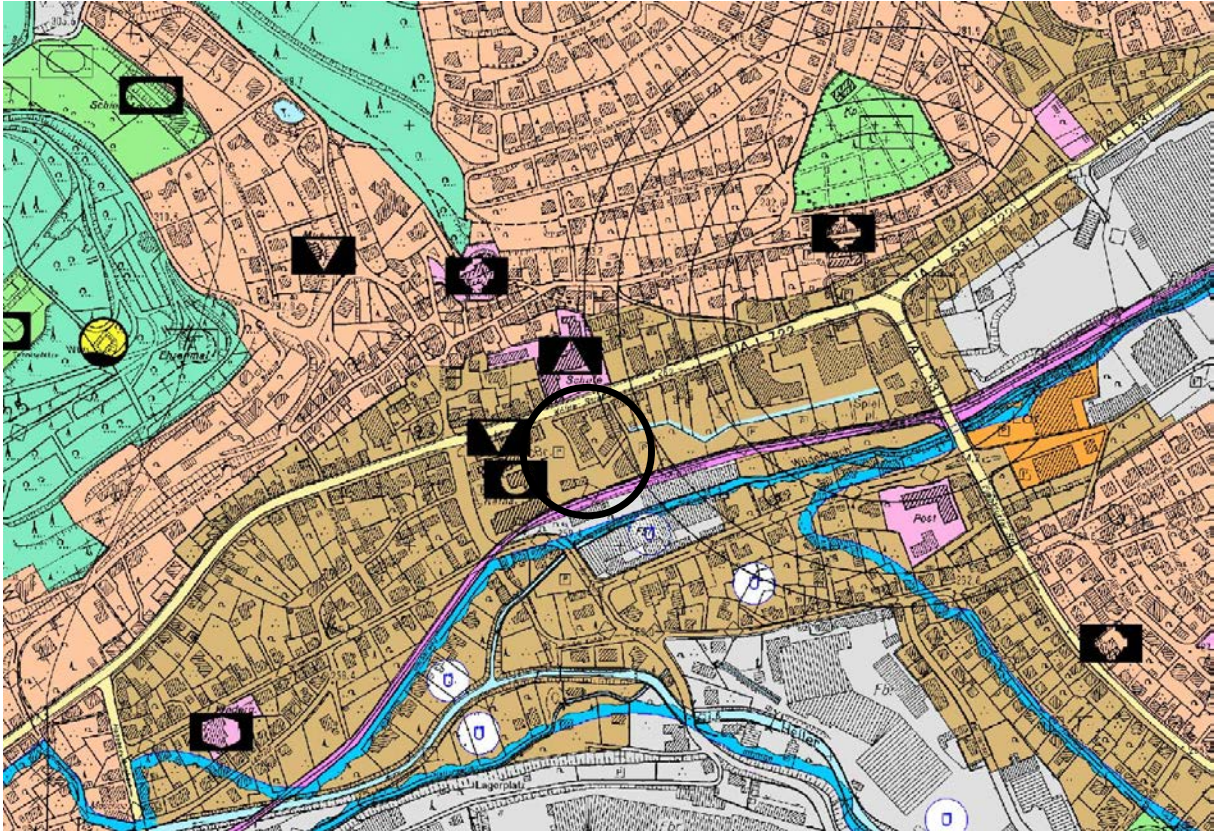


Abbildung 11: FNP der Gemeinde Neunkirchen, Ausschnitt Ortsmitte (Quelle: Gemeinde Neunkirchen (2001))

3.4. Sonstige städtebauliche Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Maßnahmenbereichs des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) von 2020. Das INSEK sieht für den Bereich eine Aufwertung des Rathausumfeldes und eine Stärkung der Ortsmitte als generationenübergreifenden Treffpunkt mit Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten vor. Für den Maßnahmenbereich des INSEKs wurde ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Der städtebauliche Entwurf, welcher der 5. Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegt, unterstützt die Ideen und Ziele aus dem INSEK. Die Maßnahmen „Erwerb und (Teil-) Rückbau von Bestandsgebäuden in der Ortsmitte“, „Neuorganisation des ruhenden Verkehrs durch bauliche Anlagen“ und „Neugestaltung des Rathausplatzes“ werden mit den Planungen zur 5. Änderung umgesetzt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet zeigen sich derzeit städtebauliche Missstände, die Anlass für Maßnahmen zur städtebaulichen Stärkung der Ortsmitte geben. Der Rathausplatz ist durch sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude und einen hohen Versiegelungsgrad zugunsten des ruhenden Verkehrs geprägt. In dem Zusammenhang strebt der städtebauliche Entwurf eine städtebauliche Neuordnung und die Neugestaltung des Rathausplatzes an (s. Abbildung 5). Das Rathausumfeld soll als Ortsmitte definiert und kenntlich gemacht werden. Vorgesehen sind eine Platzneugestaltung sowie eine Neubebauung mit Wohn-, Gewerbenutzungen und Dienstleistungen, die den Platz einrahmen und Anziehungspunkte schaffen. Mit der Neubebauung und der Aufwertung des Rathausplatzes soll in dem Bereich insgesamt eine attraktive Ortsmitte mit Naherholungs-, Gastronomie- und Versorgungsangeboten entstehen. Durch die Neugestaltung gewinnen auch eventuell dort stattfindende Veranstaltungen an Attraktivität. **Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer unter dem Platz liegenden Parketage.** Der ruhende Verkehr im Rathaus-Quartier wird dadurch neu organisiert und die fußläufige Anbindung an die umliegenden Quartiere verbessert. Die darüber liegende öffentliche Platzfläche mit attraktiver Platzgestaltung soll zur neuen Ortsmitte in Neunkirchen entwickelt werden. Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, soll mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) gesichert werden.

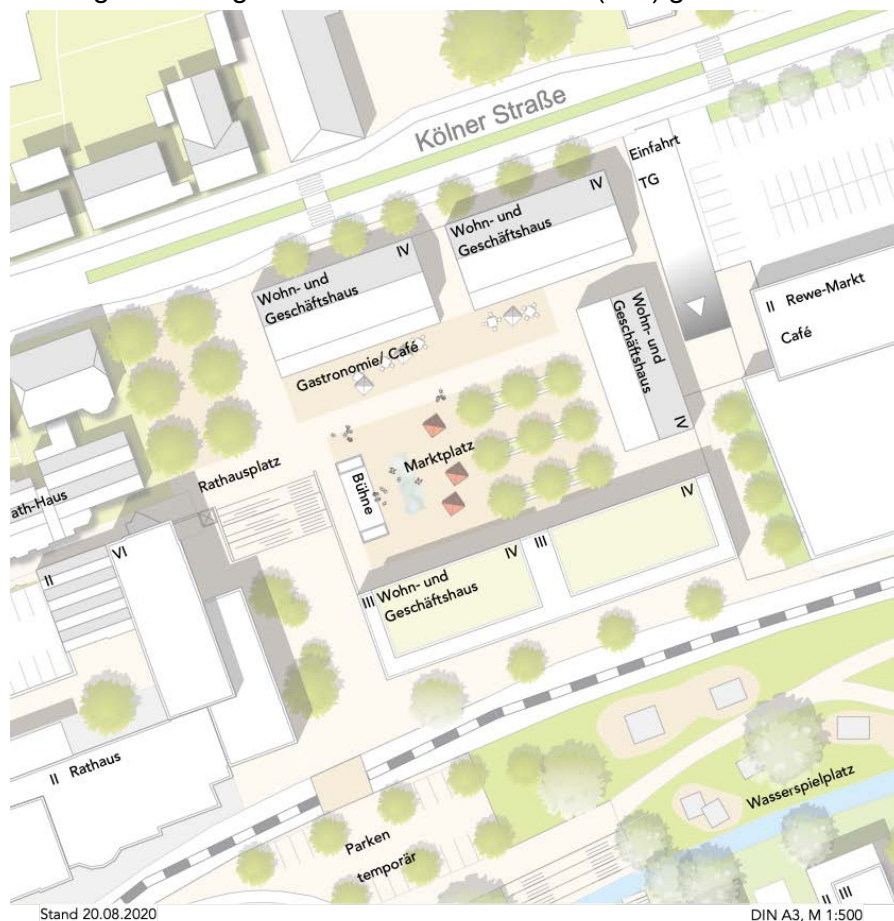


Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet (Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung (2020))

4.2. Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Kölner Straße“ (L 722), welche das Plangebiet an die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Neunkirchen anbindet. Zusätzliche Flächen für den Verkehr, außer für den ruhenden Verkehr im Plangebiet, sind nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Die bestehende Parkplatzsituation mit Zu- und Abfahrten von und zur Kölner Straße wird durch eine Neuzonierung der Parkbereiche unterhalb des neu zu schaffenden Platzes verbessert. Die Parkbereiche sollen sich unterhalb des Niveaus der Kölner Straße befinden. Darüber soll sich der neue Rathausplatz befinden, der niveaugleich an die Kölner Straße anbindet.

Fußwege

Entlang der Kölner Straße und im Bereich des öffentlichen Fußweges im Süden des Plangebietes soll ein zusätzliches und attraktiveres Angebot für Fußgänger geschaffen werden. Ebenso soll der öffentliche Platz fußläufige Quermöglichkeiten zwischen dem Rathaus und dem REWE-Markt als Alternative zum Fußweg an der Kölner Straße bieten.

4.3. Freiraumplanung

Der neu zu schaffende Platz zwischen den Gebäuden soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung möglichst naturnah gestaltet werden (s. Abb. 13)



Abbildung 13: Entwurf der Freiraumplanung für den neuen Platz (Quelle: Greenbox Landschaftsarchitekten (2022))

5. Vorbereitende Untersuchungen

5.1. Schalltechnische Untersuchung

Zur Einschätzung der anfallenden Immissionen wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt und durchgeführt. Eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies GbR aus Boppard-Buchholz, liegt vor und wurde den Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde gelegt (*„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“* zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“, Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard-Buchholz, (Stand Juli 2022)).

Das *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“* (Seite 67) geht in seiner Zusammenfassung zum Gutachtendavon aus, dass in Neunkirchen ein teils bebautes Areal, südlich der Kölner Straße und nördlich der Bahnlinie (Kreisbahn) überplant werden soll, wobei dort Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen sollen. In westlicher Richtung grenzen die vorhandene Wohnbebauung sowie auch das Rathaus von Neunkirchen an.

Im Rahmen der Untersuchungen zum *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“* wurde zum einen der Straßenverkehr der Kölner Straße und der Bahnverkehr (Kreisbahn) untersucht. Zum anderen erfolgte die Ermittlung der gewerblichen Geräuschemissionen aus dem Bereich der angrenzenden Märkte und des südlichen angrenzenden Gewerbebetriebes.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Pies kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Fazit:

Gewerbegeräuschemissionen

Wie im *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“*, Kapitel 3.2 und 6. beschrieben, wird der zulässige Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten. Der Tagesrichtwert der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 (Entwurf 2022) für Urbane Gebiete von 63 dB(A) bzw. 60 dB(A) wird in Teilen des Plangebietes überschritten.

Der zulässige Tages- und Nachtspitzenwert für Urbane Gebiete von 93 dB(A) bzw. 65 dB(A) wird im Erdgeschoss und den Obergeschossen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet eingehalten

Verkehrsgeräuschemissionen

Wie im *„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“*, Kapitel 3.3 (Pies (2022)) beschrieben, werden im gesamten Plangebietsbereich die Tages- und Nachtorientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Entwurf 22) für Urbane Gebiete von 60 dB(A) bzw. 45 dB(A) ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen überschritten.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Aus den Überschreitungen der Immissionswerte ergeben sich Maßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben bzw. der Richtwerte.

Maßnahmen Gewerbegeräuschemissionen

Um die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten, sind offenbare Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109 Teil 1 (2018) an Fassaden, an denen der Richtwert von 63 dB(A) überschritten wird, nicht zulässig. Planerisch ist hier eine Grundrissanordnung von Nebenräumen möglich (siehe hierzu Kapitel 4.1 in „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022)).

Maßnahmen Verkehrsgeräuschemissionen

Zur Minderung der Belastung durch Verkehrsgeräuschemissionen kommen aktive, planerische und passive Maßnahmen in Betracht die nachfolgend wiedergegeben werden (siehe hierzu Kapitel 4.2 in „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022)).

Aktive Maßnahmen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu den Verkehrswegen sind aktive Maßnahmen entlang der Kölner Straße im Norden und der Bahnstrecke im Süden zum Schutz von Wohnnutzungen auch für die Obergeschosse nur mit Wandhöhen erreichbar, die mindestens der zu schützenden Geschosshöhen entspricht. Daher werden nachfolgend weitere mögliche planerische und passive Maßnahmen empfohlen.

Planerische Maßnahmen

Die Einhaltung von Schutzabständen zu den relevanten Verkehrswegen kommt im vorliegenden Fall aufgrund der Überschreitungen im gesamten Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit nicht in Betracht.

Aufgrund der Planung von „Gebäuderiegeln“, die sowohl den Bahn-, als auch den Verkehrslärm zu den rückwärtigen Gebäudeseiten abschirmen, sind deutlich geringere Geräuschemissionen zu den abgewandten Fassaden zu erwarten. Im Einzelnachweis im Bauantragsverfahren kann anhand der geplanten Gebäudeanordnungen geprüft werden, inwieweit zu den abgewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Entsprechend sollten planerisch Wohnräume zu diesen Seiten hin ausgerichtet werden.

Weiterhin ist es zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) möglichst an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, wird im Folgenden auf die passiven Maßnahmen verwiesen.

Sind aktive und planerische Maßnahmen nicht möglich, so kann der Schutz der Innenwohnbereiche nur durch passive Maßnahmen erreicht werden.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Passive Maßnahmen

Sind aktive und planerische Maßnahmen nicht möglich, so kann der Schutz der Innenwohnbereiche nur durch passive Maßnahmen erreicht werden. Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgläusche, werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes wurde im „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“ (Pies 2022) der maßgebliche Außenlärm nach der neuen DIN 4109 aus dem Jahr 2018 für im Wesentlichen taggenutzte Räume (06:00 bis 22:00 Uhr) oder nachtgenutzte Räume (22:00 bis 06:00 Uhr) aus den zugehörigen Beurteilungspegeln für die entsprechenden Geräuscharten ermittelt.

Die errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel, unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 4109, 2018 zeigen die Rasterlärmkarten in den Anhängen 8.2, 8.4, 8.6 und 8.8 für nachtgenutzte Räume des „*Gutachtens zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022) und den Anhängen 8.1, 8.3, 8.5 und 8.7 für im Wesentlichen taggenutzte Räume (siehe „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022)).

Wie den Anhängen zum „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022) zu entnehmen ist, liegt im Plangebietsbereich in den Baufeldern die Lärmpegelbereiche von IV bis V vor.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Eine detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, der Dächer und der Fenster, ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen und geplanten Bausubstanz möglich und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe S. 62 „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022)).

Schutz von Schlafräumen

In Bereichen, in denen die Grenzwerte der 16.BImSchV zur Nachtzeit von $> 54 \text{ dB(A)}$ überschritten werden, sind Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz für die Innenwohnbereiche gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet. (siehe S. 65 „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022)).

Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind dort zulässig, wo die Verkehrsgeräuschimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. die Grenzwerte der 16.BImSchV einhalten. Durch Abschirmungen des eigenen Gebäudes bzw. Abschirmungen durch Faltwandsysteme, geschlossene Brüstungen oder Wintergärten in den Obergeschossen können Außenbereiche entstehen, an denen diese Zielwerte eingehalten werden. Dies ist für Balkone und Terrassen konkreter Bauvorhaben zu prüfen und nachzuweisen. (siehe S. 65 „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)).

Diese werden nachfolgend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 6a BauNVO

Der Bereich zwischen der Kölner Straße und dem südlich gelegenen Fußweg wird als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung „Urbane Gebiete“ entspricht den Planungen und Zielen des städtebaulichen Entwurfs. Es soll eine Nutzungsdurchmischung mit Naherholungs-, Gastronomie- und Versorgungsangeboten erreicht werden, während oberhalb des Erdgeschosses die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die kulturelle und soziale Bedeutung des Plangebietes zu sichern, sind die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet gegeben. Aus Immissionsschutzgründen sollen im Plangebiet keine Tankstellen vorgesehen werden, zudem würden Sie die beabsichtigte städtische Entwicklung widersprechen.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Vertikale Gliederung

gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO:

In den Erdgeschossen der Gebäude ist eine Wohnnutzung **nicht zulässig**.

Durch die vertikale Gliederung soll bewirkt werden, dass sich in der Erdgeschosssebene insbesondere Nutzungen ansiedeln, die zu einer urbanen Belebung des öffentlichen Raums führen und die (Wieder-) Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, etc.) ermöglicht wird.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

gemäß § 16, § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mit 0,8 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete von 0,8.

Auf Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang **bestimmte Ausnahmen** von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Im Untergeschoss ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 **für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten** zulässig. Dies soll es ermöglichen, den aufkommenden Stellplatzbedarf im Plangebiet weitestgehend unterirdisch zu decken und somit oberirdisch eine höhere Gestaltqualität auf dem öffentlichen Platz zwischen den Gebäuden sicherzustellen.

Geschossflächenzahl

gemäß § 17 und § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mit 3,0 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete. Entsprechend seiner Zweckbestimmung soll das Plangebiet einen urbanen Charakter mit einer gewissen baulichen Dichte erhalten, weshalb der Orientierungswert vollständig ausgeschöpft wird.

Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird in den Urbanen Gebieten MU 1 auf maximal 279,5 m über NHN und in den Urbanen Gebieten MU 2 auf maximal 277 m über NHN festgesetzt. Mit den Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Höhenstaffelung bei den baulichen Anlagen erreicht. Die Neubebauung in der Ortsmitte von Neunkirchen dient als vermittelndes Bindeglied zwischen dem Rathaus (bis zu 6 Geschosse), der gegenüberliegenden Grundschule (Altbau mit zwei stark überhöhten Geschossen plus Dachaufbau) und dem großvolumigen REWE-Markt. Mit den Festsetzungen werden zudem negative Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert. Die

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Festsetzung der maximalen Höhe im Plangebiet nehmen Bezug auf die Höhenlage der umliegenden Dachlandschaft.

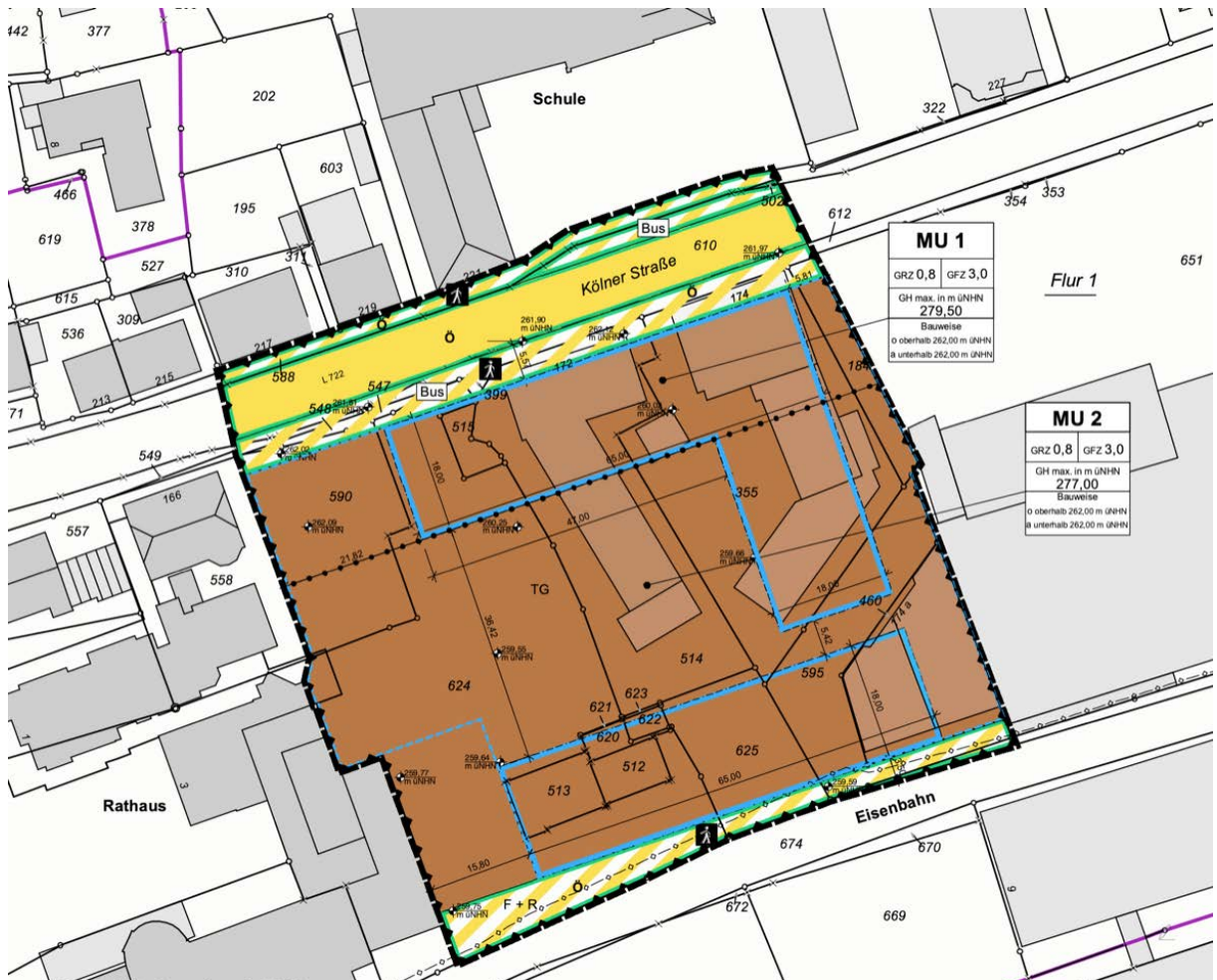


Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ 5. Änderung (Ausschnitt) (Quelle: Loth Stadtplanung + Städtebau (2022))

6.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Bauweise

Offene Bauweise

Für die oberirdischen Geschosse gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

Abweichende Bauweise

Für unterirdische Geschosse wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudekörpers darf im Untergeschoss die Länge von 50 m überschreiten. Das Untergeschoss darf im Rahmen der eingezeichneten Baugrenzen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen platziert werden dürfen. Die Festlegung der Grenzen erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes, der die

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Schaffung eines öffentlichen Platzes im Zentrum des Gebietes vorsieht. Mit der Festsetzung der Baufenster wird eine Bebauung vorgesehen, die den Platz einrahmt und auch als Abschirmung gegen den Verkehrslärm auf der Kölner Straße dient. Es wird sowohl eine unterirdische als auch eine oberirdische Baugrenze festgesetzt. Dies soll dazu dienen, den Stellplatzbedarf für das Plangebiet unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen und somit eine Freiraumqualität in der Ebene der Fußgängerzone zu schaffen.

Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen

Oberhalb des Erdgeschosses kann ausnahmsweise ein Überschreiten der seitlichen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Von der ausnahmsweisen Überschreitung der Baufenster sind die Fassaden an der Kölner Straße ausgenommen.

Die Ausnahmeregelung soll ermöglichen, die eng gefassten Baufelder durch Balkone in geringem Ausmaß zu Überschreiten und somit eine ausreichende und qualitätvolle Versorgung mit Außenwohnbereichen herzustellen. Der Ausschluss von Balkonen im Erdgeschoss soll verhindern, dass Balkone in geringer Höhe über dem Ho-Chi-Minh Pfad entstehen. Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit für die Fassaden entlang der Kölner Straße soll negative Auswirkungen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verhindern.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ist § 8 Abs. 1 BauO NRW nicht anzuwenden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum Zwecke der Öffentlichkeit gestaltet werden. Die nach § 8 Abs. 1 BauO NRW bestehende Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung von nicht überbaubaren Flächen entfällt, da der Platz, entsprechend seiner Zweckbestimmung, voraussichtlich zu einem Großteil versiegelt wird.

Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufelder zulässig.

6.4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

In den Plandarstellungen werden Flächen für Verkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden Flächen für öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Sie umfassen den Bereich der Kölner Straße.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung für den Fuß- und Radverkehr werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Zweckbestimmung Bushaltestelle (Bus) festgesetzt. Sie sollen eine gute und sichere fußläufige Durchdringung des Plangebiets ermöglichen und zudem den Radverkehr sowie die Anfahrt mit dem ÖPNV stärken.

Leitungsrecht / Wasserleitung

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft innerhalb des öffentlichen Fußweges eine Hauptwasserleitung. In einem Bereich verschwänkt der Leitungsverlauf und tangiert das Urbane Gebiet MU 2 und das festgesetzte Baufenster.

6.5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch können Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ wurde das „*Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen*“. Pies (2022) für den Geltungsbereich der 5. Änderung erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch werden Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzungen:

Öffenbare Fenster

Zur Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm sind offenbare Fenster von Wohnräumen nach DIN 4109 Teil 1 (2018) an Fassaden, an denen der Richtwert von 63 dB(A) für die Tageszeit überschritten wird, nicht zulässig.

Lüftungssysteme

In Bereichen, in denen die Grenzwerte der 16.BImSchV zur Nachtzeit von > 54 dB(A) überschritten werden, sind Schlafräume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind nur dort zulässig, wo die Verkehrsgeräuschemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 bzw. die Grenzwerte der 16.BImSchV einhalten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen durch das eigene Gebäude und Maßnahmen, wie Faltschallsysteme oder geschlossene Brüstungen, Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) vorliegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Wie den Plänen als Anlage zum „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022) zu entnehmen ist, liegen im Plangebietsbereich in den Baufeldern die Lärmpegelbereiche² von IV³ (65 < dB(A) bis ≤ 70 dB(A)) bis V⁴ (70 < dB(A) bis ≤ 75 dB(A)) vor (siehe Anlage 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8 „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)). Von den in den o.g. Anlagen aufgeführten maßgeblichen

² Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“

³ Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

⁴ Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Außenlärmpegeln kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung festgelegt:

Tabelle 1 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	$\geq 80^a$
^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ergibt sich:

- für den Tag aus dem zugehörigen um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr).
- für die Nacht aus dem zugehörigen um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 [6] einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der Lärmkarten als Anlagen zum „Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“. Pies (2022)) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1 mit:

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)

$K_{Raumart} =$ 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} =$ 30 dB für z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen

$K_{Raumart} =$ 35 dB für z.B. Büroräume

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$ 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges} > 50$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Sofern diese Werte nicht schon durch die aktive Schallschutzmaßnahme, die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Glasfaltwände, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 (Januar 2018) zu verwenden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen gemäß der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Januar 2018) zu erbringen. Maßgebend ist die BauO NRW in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauerhaften Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, auch mit maschinellm Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder indirekte Belüftung über Nebenräume sichergestellt werden.

6.6. Örtliche Bauvorschriften

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ wurden örtliche Bauvorschriften in Form einer selbstständigen Gestaltungssatzung erlassen. Um die beabsichtigten städtebaulichen Veränderungen im Plangebiet der

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

5. Änderung zu ermöglichen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die umgebende Bestandbebauung einfügt, werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die sich in weiten Teilen an der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ orientieren. Die örtlichen Bauvorschriften ersetzen für den Bereich der 5. Änderung die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“.

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916); 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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) gelten für den Änderungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen".

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für alle baulichen Maßnahmen. Dazu gehören neben dem Neubau auch Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen sowie die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 3 Fassaden und Wandöffnungen

(1) Für die Fassadengestaltung sind als Hauptmaterial nur heller Putz oder putzähnliche Materialien in Weiß- bis Grautönen (RAL 9001, 9002, 9010, 7035 bis 7038, 7044 bis 7047, oder äquivalenten Farbtönen) zulässig. Zur Gliederung der Fassade können mit einem Flächenanteil von 50 % Putz oder putzähnliche Materialien in dunklen Grautönen (RAL 7015, 7016, 7021 und 7024, oder äquivalenten Farbtönen) oder andere Materialien (zum Beispiel Holz, Naturschiefer, Naturstein usw.) kombiniert werden. Das Material darf weder poliert noch geschliffen sein. Als weiteres untergeordnetes Material sind auch (vorbewittertes) Zink und Aluminium zulässig.

(2) Schaufenster sowie Laden- oder Hauseingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen ist auf die Fassadengliederung der oberen Geschosse abzustimmen.

§ 4 Vordächer, Erker, Balkone und Loggien

(1) Horizontal auskragende Vordächer in Beton bzw. umlaufende Kragplatten sind nicht zulässig.

(2) Die maximale Auskragung beträgt von der Fassade gemessen 1,0 m, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Sie müssen aus der Gliederung der Gesamtfassade entwickelt werden. Bei der Ausbildung von Kolonnaden sind Vordächer grundsätzlich ausgeschlossen.

(3) Erker sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

(4) Balkone als Kragkonstruktionen sind nur in Verbindung mit Loggien ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

(5) Brüstungselemente der Balkone sind als verzinkte oder in dunklen Grautönen (RAL 7015, 7016, 7021 und 7024, oder äquivalenten Farbtönen) angelegte

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Stahlkonstruktionen in vertikaler Anordnung auszubilden. Betonfertigteile-, vollflächige Glas- oder Kunststoffelemente sind als Balkonbrüstung unzulässig.

(6) Bewegliche Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig, sofern sie für eine Geschäftsnutzung erforderlich sind.

§ 5 Dächer, Dachaufbauten, Einschnitte

(1) Im Bereich MU1 sind für die Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis zu 45 Grad zulässig. Im Bereich MU2 sind Pultdächer mit einer Neigung von 10 Grad bis zu 15 Grad oder Flachdächer zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(2) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen (nussbraun und dunkler) Dachmaterialien - Dachpfannen, Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech - zulässig. Glasierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Glaseindeckungen zulässig.

(3) Dachgauben sind nur in der ersten Dachebene zulässig. Die Breite einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 1/3 der gesamten Dachlänge des Gebäudes beschränkt. Gauben sind in ihrer Oberflächenfarbe dem Hauptdach anzupassen.

(4) Die Gaubenfront ist bis auf die notwendige Konstruktion mit einem Fenster auszustatten. Geschlossene Gaubenteile sind an der Front nicht zulässig. Die Bauweise der Gauben kann als Flach- oder Satteldachgaube erfolgen.

(5) Auf dem Dach angebrachte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen müssen parallel zur Dachfläche angeordnet sein. Ein Aufständern der Anlagen auf Flachdächern ist bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Ein Aufständern der Anlagen auf geneigten Dachflächen ist unzulässig.

(6) Dacheinschnitte sind nur in den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten zulässig. Die Gesamtlänge des einzelnen Dacheinschnittes darf die Hälfte (50%) der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

§ 6 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 50 x 50 cm nicht überschreiten.

(2) Werbeanlagen müssen sich in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen. Sie sind an der Stätte der Leistung pro Firma/Ladenlokal maximal ein Mal pro Fassadenseite zulässig.

(3) Werbeanlagen sind horizontal in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben flach auf der Fassade anzubringen. Sie dürfen maximal 20 cm aus der Fassade hervorstehen und sind so zu gestalten, dass sie nur frontal zum Gebäude, nicht aber seitlich in der Straßenflucht lesbar sind. Schilder, Zeichen und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Grelle Farben oder Signalfarben sind grundsätzlich unzulässig. Werbebänder und Kastenkörper sind unzulässig.

(4) Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschossebene angeordnet werden. Diese schließt den Brüstungsbereich zwischen Oberkante Schaufensteranlage und Oberkante des Fußbodens des 1. Obergeschosses mit ein. Wesentliche Bauglieder wie Gesimse, Pfeiler und horizontale Gliederungselemente dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden. Bei der Verwendung von Vordächern dürfen Werbeanlagen nicht unterhalb der Vordächer angeordnet werden.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

(5) Ausleger und sich bewegende Konstruktionen sind bei einer maximalen Auskragung von 1,00 m zulässig, sofern straßenverkehrstechnische Erfordernisse diesem nicht entgegenstehen. Die Größe eines Auslegers wird auf 1,00 m² beschränkt.

(6) Werbeanlagen können selbstleuchtend sein oder angestrahlt werden. Lichtelemente und Lampen dürfen nicht auf öffentliche Flächen strahlen (z.B. Werbung mit Beamer auf Gehwegen durch die Schaufensteranlage). Wechselndes oder bewegtes Licht ist generell unzulässig.

(7) Bei Schaufensterwerbung darf die Durchsichtigkeit von Schaufenstern nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung, Folienbeklebung usw. beeinträchtigt werden. Nicht ständige Beschriftungen und Plakatierungen der Schaufensterscheiben sind hiervon ausgenommen.

(8) Das Anbringen von Warenautomaten und Schaukästen auf den Gebäudefassaden und auf Einfriedigungsmauern ist unzulässig. Sie dürfen lediglich in Wandnischen oder zurückspringenden Gebäudeteilen angeordnet werden und sind maximal einmal pro Gebäude zulässig. Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

§ 7 Einfriedigungen

Einfriedigungen jeglicher Art sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind Absturzsicherungen. Die Einfahrten von Tiefgaragen sind von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.

§ 8 Abfallbehälter

Die Standplätze für Abfallgefäße sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen und vom öffentlichen Raum her nicht direkt eingesehen werden können. Zulässig sind Hecken- oder Strauchpflanzen, Rankzäune oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

§ 9 Nebenanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenanlage zulässig. Die Satellitenschüssel darf Gebäude- und Dachkanten nicht überragen und muss im Farbton auf den Hintergrund abgestimmt werden. Sie sind an Fassaden sowie Balkonen und Loggien grundsätzlich unzulässig.

§ 10 Ausnahmen

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.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 86 Absatz 1 Nr. 22 BauO NW mit einem Bußgeld geahndet werden.

7. Natur und Umwelt

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope 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. Da es sich bei der 5.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bei dem bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

8. Planungs- und Standortalternativen

Die Gemeinde Neunkirchen möchte mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ einen bereits baulich genutzten Bereich der Ortsmitte überplanen. Gemäß der zukünftig beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als „Urbane Gebiete“ ausgewiesen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel, die Ortsmitte zu stärken, Funktionsverlusten vorzubeugen und eine neue Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Für die geplante Zielsetzung ist die Suche nach einem alternativen Standort im Stadtgebiet obsolet. Die Planung beruht auf einem städtebaulichen Entwurf.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Durch die Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ werden keine negativen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen im und um das Plangebiet erwartet. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die erlaubten Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen ersichtlich, da diese sich ebenfalls in diesem Nutzungsspektrum befinden.

Die Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude legen außerdem Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild der Neunkirchener Ortsmitte und ihre Umgebung. Durch die Festsetzung der Baugrenzen oberhalb von 262 m ü NHN wird gewährleistet, dass im Plangebiet eine Platzsituation hergestellt wird. Der neue Rathausplatz dient als öffentliche Fläche für Märkte, Spiel, Freizeit und Erholung. In Kombination mit den gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude soll eine Belebung des Rathausquartiers stattfinden. Ziel ist die Schaffung eines öffentlichen Zentrums mit hoher Aufenthaltsqualität und identitätsstiftendem Charakter.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen sorgt dafür, dass sich die neu entstehenden Gebäude an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren und eine störende Wirkung auf das Ortsbild vermieden wird. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine einheitliche Dachlandschaft erreicht, die sich in den Gebäudebestand einfügt.

Mit der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Nutzung „Urbane Gebiete“ notwendige bauliche Entwicklung vorgesehen. Es sollen bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur integrieren, die eine auf das Notwendigste reduzierte Flächeninanspruchnahme vorsehen und auf das Ortsbild Rücksicht nehmen.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Die Planung geht von einem vollständigen Abriss des vorhandenen baulichen Bestandes im Plangebiet aus. Hiermit verbunden ist eine temporäre Nutzungsunterbrechung. Es kommt somit für den Zeitraum der Abriss- und Neubautätigkeiten zu einem Wegfall von Flächen für den Einzelhandel und Wohnungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen aber eine Wiederansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet. Insgesamt entfallen ca. 1.450 m² Einzelhandelsflächen. Im städtebaulichen Entwurf, welcher der Planung zugrunde liegt, werden durch die Planung potenziell ca. 1.500 m² Verkaufsfläche für den Einzelhandel in den Erdgeschosebenen der neuen Gebäude dargestellt. Es kommt somit zu einer Kompensation der entfallenen Einzelhandelsfläche.

9.2. Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortsmitte“ zu ermitteln, wurde vom Büro Brilon Bondzio Weiser das Gutachten „Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 18 'Ortsmitte' an der Kölner Straße in Neunkirchen“ erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Realisierung des Bauvorhabens entsteht ein Neuverkehrsaufkommen von etwa 1.735 Kfz/24h an einem Werktag (davon 12 SV/24h) (jeweils Summe aus Quell- und Zielverkehr)
- In den maßgebenden Spitzenstunden ist mit dem folgenden Neuverkehr zu rechnen:

Morgenspitzenstunde (07:15 bis 08:15 Uhr): 181 Kfz / h

Nachmittagsspitzenstunde (15:00 bis 16:00 Uhr): 117 Kfz / h

- Aus verkehrstechnischer Sicht kann das durch die Umgestaltung des Rathausquartieres hervorgerufene Neuverkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden. Nach dem Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) können das zukünftige Verkehrsaufkommen an allen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität (Stufe D) abgewickelt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass vorhandene Einflüsse durch benachbarte Knotenpunkte, wie die Pulkbildung bei Signalanlagen, und verkehrsflussstörende Gegebenheiten, wie Ein- und Abbiegevorgänge zu Grundstückszufahrten, bei diesen Berechnungen unberücksichtigt bleiben (Einzelknotenbetrachtung)

Zur Beurteilung der Funktionsfähigkeit ist somit der Netzzusammenhang notwendig. Dies ist mittels einer Mikrosimulation möglich und wird zur detaillierten Beurteilung und unter der Kenntnis des Rückstauproblems empfohlen.

Das in dieser Untersuchung prognostizierte Verkehrsaufkommen wird in der parallelaufenden Verkehrsuntersuchung zur Optimierung der Kölner Straße mittels Mikrosimulation berücksichtigt.

- Das Gutachten „Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 18 'Ortsmitte' an der Kölner Straße in Neunkirchen“ kommt zu dem Ergebnis, dass die Anzahl von 127 Stellplätze (18 oberirdischen Parkplätze für Kurzparker + 109 Stellplätze in der Tiefgarage), die im städtebaulichen Vorentwurf angenommen wurden, ausreichend sind. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung des Neuverkehrsaufkommens ist mit einer maximalen Belegung von 109 Stellplätzen auszugehen. Dies entspricht einer maximalen Auslastung von 85 % der Stellplätze

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

(vgl. Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte“ an der Kölner Straße in Neunkirchen, Brilon Bondzio Weiser (2022), Kap. 8).

9.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und kann an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden. Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Westnetz GmbH sichergestellt. Hierzu wird auf bestehende Verträge und Rechte verwiesen. Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet kann im nördlichen Bereich in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Kölner Straße abgeleitet werden. Im südlichen Bereich kann das Schmutzwasser in den Hauptsammler (Mischsystem) des Abwasserverbands Hellertal eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann im nördlichen Bereich ebenfalls in den Mischwasserkanal der Kölner Straße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser des öffentlichen Platzes und der Gebäude im Süden kann voraussichtlich über die bestehende Verrohrung in den Wildenbach eingeleitet werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag vom Bauantragssteller zu stellen.

9.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet. Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und wird bereits baulich genutzt. Die Flächen im Plangebiet sind nahezu vollständig versiegelt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bodenversiegelung möglich, die der bereits vorhandenen Versiegelung des Gebietes entspricht. Durch das voraussichtlich leicht steigende Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm- und Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die geplante unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine schalldämmende Wirkung erzielt. Von zusätzlichen über die bisherige Nutzung hinausgehende Emissionen, und durch die Planung möglicherweise entstehenden Konflikten, wird nicht ausgegangen.

9.5. Bodenordnende Maßnahmen

Die der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zugrunde liegende städtebauliche Planung hat bodenordnende Maßnahmen durch Zusammenlegung und Neubildung von Flurstücken zur Folge.

9.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Neunkirchen.

10. Empfehlungen zum Klimaschutz / zur Klimafolgenanpassung

10.1. Überschwemmungsgebiet

Da es sich um gemäßigte Überschwemmungen handelt, die jedoch einen großen Teil der Fläche betrifft, sollte eine Flächenversickerung bedacht werden. Das könnte zum Beispiel durch eine Entsiegelung der Fläche oder durch die Verwendung von Rasengittersteinen geschehen. Alternativ oder zusätzlich könnten im Südosten des Standortes gezielte Versickerungsflächen geschaffen werden, die das Wasser vor einer Überschwemmung bereits abfangen. Möglich wäre hier zum Beispiel eine

Versickerungsmulde, die mit Beeten oder Wiesenfläche gestaltet werden könnte. Wasserrückhalt auf der beplanten Fläche hat zusätzlich den Vorteil, dass hierdurch auch Anrainer und Unterlieger des Wildenbachs geschützt werden. Zusätzlich sollte der Innenhof des Standortes abschüssig Richtung Südosten angelegt werden, sodass eine Überschwemmung verhindert wird und überschüssiges Wasser in der Versickerungsmulde verbleibt. Bei Bedarf sollten zusätzliche Anschlüsse an das Kanalnetz bedacht werden.

10.2. Hochwasser / Starkregen

Da der Standort insbesondere im südöstlichen Teil durch Hochwasser und Starkregen überschwemmt wird und der Bau einer Tiefgarage geplant ist, sollten unbedingt Versickerungsmöglichkeiten geschaffen und ein zielgerichtetes Oberflächenwassermanagement berücksichtigt werden.

Jegliche Versiegelung sollte immer kritisch geprüft werden. Besonders Tiefgaragen sind bei Starkregenereignissen risikobehaftet, weshalb Rückstauschutzsysteme geprüft werden sollten. Zusätzlich sollten Maßnahmen, wie beispielsweise Flutschotte, an der Garageneinfahrt evaluiert werden. Maßnahmen, wie Rasengittersteine, Versickerungsmulden oder die Anlegung einer kleinen Schräglage der Fläche in Richtung Südosten, wirken auch präventiv gegen eine Überflutung durch Starkregen.

Darüber hinaus sollte eine weitere Versickerungsmöglichkeit im westlichen Teil geschaffen werden. Möglich wäre auch hier eine Mulde, in Form eines angelegten Versickerungsbeetes oder die Schaffung einer ausreichend großen Anbindung an das Kanalnetz. In letzterem Fall sollte eine regelmäßige Kontrolle des Abflusses stattfinden. Um eine Überlastung des Kanalnetzes entgegenzuwirken, sollte zudem eine Kombination mit einer Dachbegrünung stattfinden. Diese unterstützt die Hitzeminderung und kann zusätzlich noch große Regenwassermengen aufnehmen. Zusätzlich könnte an Gebäuden eine Drainage zum Einsatz kommen. Da Starkregenereignisse oftmals auch in Sommermonaten auftreten und meist nicht von sehr langer Dauer sind, könnte aufgefangenes Wasser zwischengespeichert und zur Flächenkühlung genutzt werden.

10.3. Hitze

Aufgrund der vergleichsweise sehr hohen Hitzebelastung am Standort und der zukünftig weiter steigenden Hitzebelastung, sollten jegliche hitzemindernden Maßnahmen bedacht werden. Das könnten am Standort zum Beispiel die Anpflanzung von schattenspendender Vegetation sein und die allgemeine Entsiegelung des Standortes. Denkbar wäre auch eine Fassaden- und Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik der angrenzenden Gebäude, da eine Gebäudebegrünung einen positiven Einfluss auf die Hitzeentwicklung der Umgebung hat und zusätzlich klimafreundliche Energie generiert wird. Außerdem wird empfohlen Südfassaden durch eine zusätzliche Verschattung präventiv zu kühlen, wie zum Beispiel durch einen verlängerten Dachüberstand oder Sonnensegel. Letztere könnten auch im Innenhof zum Einsatz kommen. Falls möglich, sollte der Einsatz von Wasser bedacht werden, da Wasserflächen effektiv die Umgebung kühlen. Es sollte hierbei jedoch auf Umweltaspekte geachtet und recyceltes Wasser verwendet werden.

Zudem könnte eine Verschattung der Tiefgarageneinfahrt durch Solaranlagen in Betracht gezogen werden. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Synergie zwischen Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung, da durch Solaranlagen klimafreundlicher

Strom erzeugt wird und es parallel durch die Überdachung zu einer Verschattung kommt. Diese Maßnahme ist insbesondere in Kombination mit einer zusätzlichen Dachbegrünung empfehlenswert, um die Effizienz der PV-Anlage zu steigern.

11. Flächenbilanz

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
1.	Urbane Gebiete gesamt	6.797
2.	Verkehrsflächen gesamt	1.993
2.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche Kölner Str.	775
2.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	1.122
2.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“	96
3.	Flächen gesamt	8.788

12. Hinweise

Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente vor. Dies hat die Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises bestätigt. Dort liegen auch keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vor.

Auf den Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde Kreis Siegen-Wittgenstein (Telefon: 0271/333-2014, Fax: 0271/333-292060) zu informieren.

Artenschutz

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und -arten sowie des zum 01. März 2022 in Kraft getretenen Insektenschutzgesetzes (Novellierung des BNatSchG u.a. durch Hinzunahme des neuen § 41a), wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

Durch die mit der Planänderung einhergehenden Baumaßnahmen darf nicht gegen die im BNatSchG formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Daher ist vor allen Arbeiten zu überprüfen, ob Tiere der o.g. Arten betroffen sind. Während der Abrissarbeiten muss eine fachkundige Person vor Ort oder kurzfristig erreichbar sein.

Bauauflagen / Baustelleneinrichtung

Bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind die „Auflagen für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der KSW Kreisbahn Siegen-Wittgenstein GmbH“ zu beachten. Insbesondere zur Gefahrenabwehr ist der parallel zur Freien Grunder Eisenbahn vorgesehene Fuß- und Radweg durch geeignete bauliche Maßnahmen dauerhaft einzufrieden. Die vollständigen Bauauflagen der KSW Kreisbahn Siegen-Wittgenstein sind der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Brandschutz

Aus brandschutzrechtlicher Sicht ist für die geplante Bebauung im Gebiet ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m zugrunde zu legen.

Kampfmittelrückstände

Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und als örtliche Ordnungsbehörde die Gemeinde Neunkirchen, Fachbereich 2 Ordnung / Bürgerdienste (Telefon: 02735/767-203, Fax: 02735/76765-203) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931/82-3880, Fax 02331/69270) zu verständigen.

Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sind die Empfehlungen aus Kapitel 10. dieser Begründung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenflächengewässer) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Ausgenommen hiervon bleibt die Einleitung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, soweit für die Versickerung keine technischen Hilfsmittel wie beispielsweise Mulden oder Rigolen verwendet werden. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis fällt in die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 13.09.2000 (MBL. NRW. S. 1283, ber. MBL.2001 S.457) zu berücksichtigen ist, dass Lichtemissionen hinsichtlich Aufhellung und Blendwirkungen an der nächsten Wohnbebauung nicht zu Überschreitungen führen. Diesbezüglich sind auch die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung v. 16.11.2000 (Anlage zu dem Erlass v. 13.09.2000) zu beachten.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Der Verlauf der Wasserversorgungsleitung mit überörtlicher Bedeutung entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine Überbauung der Leitung ist nur in Absprache mit dem Versorgungsträger möglich. Die Verlegung der Leitungen in die öffentlichen Verkehrsflächen ist geplant.

14. Verfahren

14.1. Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb eines bereits beplanten und baulich genutzten Gebiets. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (und damit auch die bebaubare Grundfläche) ist mit ca. 8.800 m² kleiner als der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannte Schwellenwert von 20.000 m² und wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. eine Durchführung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht ist möglich (gemäß § 13a Abs. 1, § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt.

Ferner gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Landespflegerischen

Fachbeitrags oder die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen (FNP) entwickelt werden, sodass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

15. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenlagebeschluss und Offenlage

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Neunkirchen hat am 03.09.2020 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ort und Dauer wurden am 09.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 durchgeführt.

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 01.09.2022 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.09.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

16. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490) geändert worden ist

17. Anlagen

Anlage 1:

„Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung für ein Wohn- und Geschäftshaus „Ortsmitte Neunkirchen“ der Gemeinde Neunkirchen“ zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“

Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard-Buchholz (Stand Juli 2022)

Anlage 2:

„Voruntersuchung Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte“ an der Kölner Straße in Neunkirchen“, Entwurf des Schlussberichtes

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Ortsmitte Neunkirchen" der Gemeinde Neunkirchen

Büro Brilon Bondzio Weiser, Bochum (Stand Juni 2022)

Anlage 3:

„Auflagen für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der KSW Kreisbahn Siegen-Wittgenstein GmbH“

Kreisbahn Siegen-Wittgenstein (Stand November 2021)

18. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 01.09.2022 beschlossen, die vorstehende Begründung der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Ortsmitte Neunkirchen“ beizufügen.

Neunkirchen, den _____

Der Bürgermeister