



GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

"Im Wiesengrund"

der Gemeinde Neunkirchen

- Aufhebung der 1. Änderung -

Gemarkung Neunkirchen, Flur 9

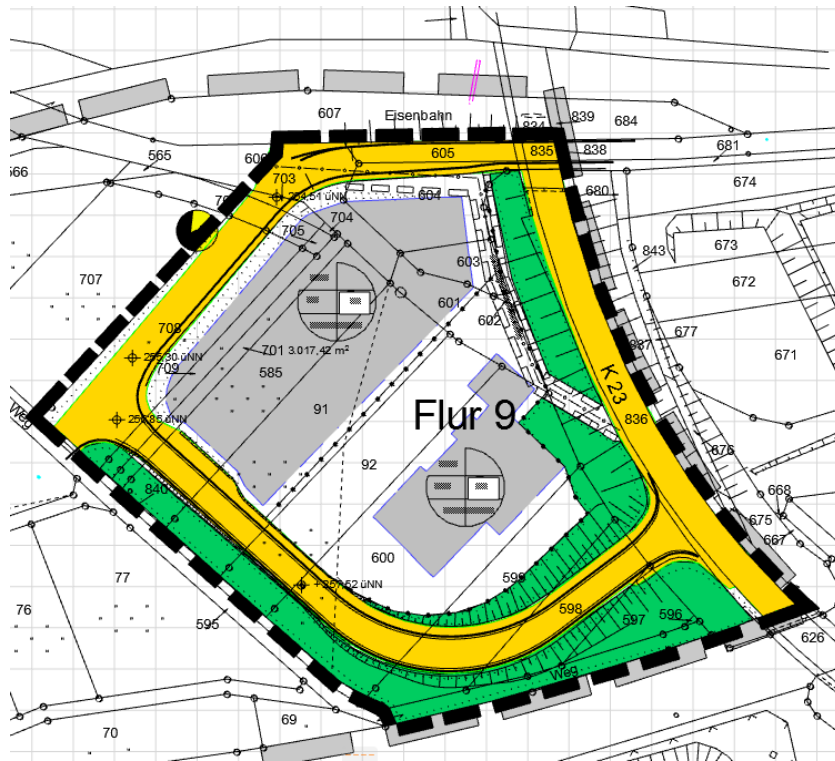
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

Stand: Satzung

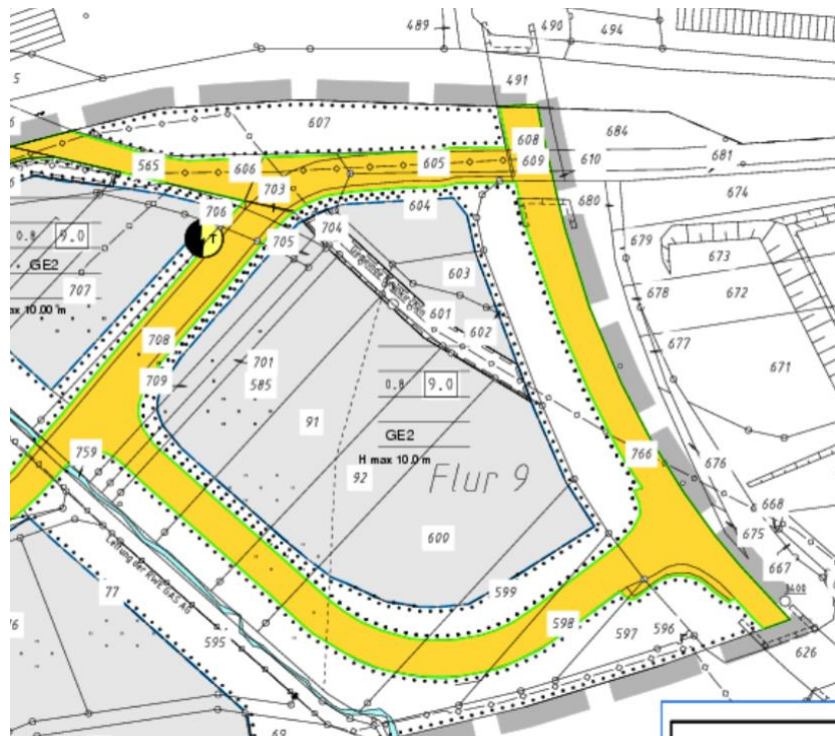
Erstellt im Dezember 2022 durch den Fachbereich 4 „Bauen / Umwelt“ der Gemeindeverwaltung Neunkirchen

	Bestand 1. Änderung in ha	Bestand Neufassung in ha Zukünftige Darstellungen
Gewerbegebiet	0,41	0,65
Verkehrsfläche	0,43	0,43
Private Grünflächen (mit Flächen zum Anpflanzen)	0,31	-
Nicht überbaubare Flächen	0,32	-
Flächen zum Anpflanzen in den nicht überb. Flächen	0,04	0,43
Summe	1,51	1,51

- 1. Änderung -



- Neufassung -



3. ANLASS DER AUFHEBUNG

Im Jahre 2005 wurde der Standort im Bereich des Wiesengrundes im Ortsteil Neunkirchen für den Bau einer Moschee ausfindig gemacht. Um diesen Bau zu ermöglichen und zu regulieren, wurde die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt. Nachdem die Realisierung der Moschee jedoch an anderer Stelle stattgefunden hatte, blieben die dafür unbeplanten Flächen unbebaut bis heute. Um die Fläche als gewerblichen Standort attraktiver zu machen, werden die ursprünglich größeren überbaubaren Flächen erforderlich.

4. ZIEL UND ZWECK DER AUFHEBUNG

Ziel der Teilaufhebung ist es, dass der Bebauungsplan Nr.49 „Im Wiesengrund“ auch für den Änderungsbereich der 1. Änderung wieder wirksam wird. Dieser vom Rat der Gemeinde Neunkirchen am 05.09.2001 beschlossene Plan enthält für seinen Geltungsbereich die auch heute noch aktuelle städtebauliche Konzeption. Um einerseits für die nun wieder angestrebte gewerbliche Baumöglichkeit Planungsrecht zu schaffen, soll durch die Teilaufhebung der hier bis 2006 maßgebliche Bebauungsplan wieder seine Rechtswirksamkeit entfalten.

5. UMWELTBELANGE, AUFSTELLUNGSVERFAHREN OHNE UMWELTPRÜFUNG

5.1 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Die Teilaufhebung unterschreitet den Schwellwert einer Innenentwicklungsmaßnahme von 20.000 qm mit einer Plangebietsgröße von rd. 15.000 qm. Da durch die Planaufhebung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sondern diese im Sinne der ursprünglichen Zielausrichtung des Planes wiederhergestellt werden, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) anwendbar.

5.2 UMWELTBELANGE, ARTENSCHUTZ

Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes sind durch die Planaufhebung nicht betroffen. Die Verhältnisse entsprechen dem, was für den ursprünglichen Bebauungsplan gegolten hat.

6. BEGRÜNDUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Im Wiesengrund“ 1. Änderung wird mit dem Zusatz „Teilaufhebung“ neu ausgefertigt.

7. VERWIRKLICHUNGSMASSNAHMEN

Die Teilaufhebung wird mit ihrer Bekanntmachung wirksam.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Teilaufhebung entstehen außer den Verfahrenskosten keine weiteren Kosten. Entschädigungsansprüche sind erloschen, da die 7-Jahresfrist für Eingriffe in nicht ausgeübte Nutzungsmöglichkeiten abgelaufen ist. Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke überwiegend im Eigentum der Gemeinde Neunkirchen.

9. HINWEISE

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 Stadt/Gemeinde 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).

Bergbau:

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen sind im Bereich des Planvorhabens keine Gewinnungstätigkeiten urkundlich belegt. Jedoch befindet sich im Umfeld des Planvorhabens ein Fundpunkt auf einer Lagerstätte, die möglicherweise das Planvorhaben tangiert.

Auf Grund der vorliegenden Lagerstättenverhältnisse kann daher nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise auch widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung zeichnerischer Unterlagen (sog. „Uraltbergbau“) in einem möglicherweise heute noch einwirkungsrelevanten Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Daher sollte im Bereich der Planmaßnahme auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind.

Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

DB-Bahnanlage:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer werden hiermit auf die Beeinflussungsgefahr hingewiesen.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice,
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 069 / 265-57986,
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

10. VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

10.1 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. 15.000 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.

10.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Im Wiesengrund“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

10.3 OFFENLAGEBESCHLUSS UND OFFENLAGE

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 06.04.2017 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 01.10.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 09.11.2022 durchgeführt.

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

10.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 „Im Wiesengrund“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

10.5 BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2022 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.

.....
Der Bürgermeister

Neunkirchen, den 04.01.2023

GEMEINDE NEUNKIRCHEN