GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Begründung

zur

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Daadenbach“

der Gemeinde Neunkirchen

Gemarkung Neunkirchen, Altenseelbach und Struthütten

Stand:
Endfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Anlass und Ziele der Neuaufstellung 3

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich 3

1.2 Anlass und Ziele der Planung 3

2 Rechtsgrundlagen, Planungsvorgaben und Bestandssituation 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4

2.2 Planungsvorgaben 4

2.3 Bestandsituation 4

3 Städtebauliche Konzeption 5

3.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 5

3.2 rechtskräftige Änderungen 6

3.3 noch nicht rechtskräftige Änderungsverfahren 6

3.4 Erschließung 7

4 Festsetzungen im Bebauungsplan 7

4.1 Art der baulichen Nutzung 7

4.2 Bauweise 10

5 Grünflächen und Landwirtschaft 11

5.1 Grünflächen 11

5.2 Flächen für die Landwirtschaft 11

6 Wasserwirtschaft 11

7 Ver- und Entsorgung/ Altlasten 11

7.1 Entwässerung 11

7.2 Wasserversorgung 12

7.3 Strom- und Gasversorgung, Kommunikation 12

7.4 Abfallbeseitigung 12

7.5 Auswirkungen des früheren Bergbaues 12

7.6 Altlasten 13

8 Natur und Landschaft, Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen 14

8.1 Rechtliche Vorgaben für die Bauleitplanung 14

8.2 Eingriffsvermeidung 14

8.3 Ökologische Bilanzierung (Eingriff und Ausgleich) 15

8.4 Darstellung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen 16

8.5 Abwägung der Belange 18

8.6 Verbleibender erforderlicher Ausgleich 18

8.7 Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Prüfungen (planungsrelevante Arten 19

8.8 Fazit 19

9 Nachrichtliche Übernahmen 19

9.1 Denkmalschutz 19

9.2 Gestaltung 20

9.3 Lärmschutzmaßnahmen 20

10 Verfahren 20

10.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 20
10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 20
10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) 20
10.4 Erste Offenlegung der Planung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 21
10.5 Zweite Offenlegung der Planung (3 Abs. 2 BauGB) 21
10.6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 22
10.7 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) 22

1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Anlass und Ziele der Neuaufstellung

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 "Daadenbach" wird neu aufgestellt. Dies hat der Rat der Gemeinde Neunkirchen am 02.12.2009 beschlossen. Das mit den Erweiterungen ca. 51,2 ha große Plangebiet liegt in den Gemarkungen Neunkirchen (Flur 9), Altenseelbach (Flur 2) und Struthütten (Flur 7).

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden: von der Bahnstrecke Betzdorf- Haiger,
- im Osten: vom Altenseelbacher Weg und dem Bebauungsplan Nr. 19 „Ziegenberg",
- im Süden: von landwirtschaftlich genutzten Flurstücken und
- im Westen vom Bebauungsplan Nr. 37 „Neuer Friedhof Struthütten“ und von landwirtschaftlich genutzten Flurstücken

Die im bestehenden Plan räumlich um ca. 150 m südwestlich vom o. g. Plangebiet abgesetzte Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Struthütten (Flur 7) mit 2,2 ha wurde neben Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr.37 „Friedhof Struthütten“ in das Plangebiet einbezogen.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Der seit 1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan hat seit Inkrafttreten 7 Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erfahren, 5 davon sind rechtskräftig. Jede Änderung hat unterschiedliche Rechtsgrundlagen, wie zum Beispiel das jeweils gültige Baugesetzbuch. Dies hat eine Unübersichtlichkeit zur Folge, die mit einer Neuaufstellung behoben werden kann. Im Kapitel 3 befindet sich eine Auflistung der einzelnen Änderungsverfahren mit kurzer Beschreibung der geänderten Inhalte.

Ziel und Inhalte der Planung sind

- die Berücksichtigung der Änderungen des Planungsrechtes und einer einheitlichen Anwendung der Baunutzungsverordnung und des aktuellen Abstandserlasses,
- Anpassung der Planung an den tatsächlich erfolgten Gewässer- und Straßenbau und Einbeziehung der Änderungssatzungen 1-7.
- Vergrößerung des Plangebietes und Ausweisung weiterer Baufelder.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgte durch das Bauamt der Gemeinde Neunkirchen. Den Umweltbericht hat der Umweltberater der Gemeinde verfasst.

2 Rechtsgrundlagen, Planungsvorgaben und Bestandssituation

2.1 Rechtsgrundlagen

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950); §§ 7 und 41
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
UVP-Gesetz	UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
Planzeichenverordnung	PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
Landesbauordnung	BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256, zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV. NRW. S. 664); § 86

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Planbereich als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich im Wesentlichen zur Zeit als gewerbliche Baufläche dar. Hinzu kommen Flächen für die Landwirtschaft im Süden und Westen, Grünflächen im Osten und Wohnbauflächen im Nordosten (Altenseelbacher Weg/Glück-Auf-Straße) und Südosten (Am Ziegenberg) des Plangebietes.

Parallel und entsprechend zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in einem 14. Änderungsverfahren geändert.

2.3 Bestandsituation

2.3.1 Außerhalb des Plangebiets

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Ortsteile Neunkirchen und Altenseelbach Die Wohnbebauung erstreckt sich entlang des Altenseelbacher Weges (K 23) und der Glück- Auf- Straße. Je zwei weitere Wohngrundstücke werden über die Gemeindestraßen „Daadenbach“ und „Am Ziegenberg“ erschlossen.

Im süd- und westlichen Bereich der Ortsteile Neunkirchen und Altenseelbach haben sich neben der Wohnbebauung auch Gewerbebetriebe angesiedelt.
Westlich des Plangebietes grenzen der Friedhof Struthütten und landwirtschaftliche Fläche an.

2.3.2 Innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und dient der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung. Diese werden durch fertig ausgebaute Erschließungsstraßen erschlossen.

Nachfolgend eine Auflistung der vorhandenen Betriebe:

Boller Beteiligungs GmbH & Co. KG , 57290 Neunkirchen, Dieselstraße 15
Anlagen- und Behälterbau Handel mit genehmigungsfreien Waren

Häßner & Klein GbR, 57290 Neunkirchen, Dieselstraße 11
Tief- und Straßenbau

Mieke e.K.: Kersting, 57290 Neunkirchen, Dieselstraße 6
Mietservice Kfz-Reparatur Kfz-Handel

Quandel Verpackungs- u. Förderanlagen GmbH, 57290 Neunkirchen, Dieselstraße 4
Herstellung u. Handel mit Maschinen und Vorrichtungen der Verpackungs- u. Fördertechnik

Heinz Jörg, 57290 Neunkirchen, Boschstraße 4-6
Lackierung von Fahrzeugen

MBS GmbH, 57290 Neunkirchen, Boschstraße 8
Bearbeitung von Metallen und Handel mit Metallerzeugnissen GmbH

Mudersbach Carmen, Recycling-Service, 57290 Neunkirchen, Boschstraße 8
Aufbereitung von Baustoffen zur erneuten Verarbeitung

Weller Martin (Fitness-Ecke): Fitness-Ecke, 57290 Neunkirchen, Boschstraße 2
Fitness-Studio Handel mit Textilien Einzelunternehmen

Karl Hess GmbH u. CoKG., 57290 Neunkirchen, Benzstraße 13,
Fertigung Kunststoffteile

Südlich und östlich der bebaubaren Flächen schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen an. Einige dieser Flächen sind als Flächen für Ausgleich und Bestandsschutz festgelegt.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Planungsziel ist die grundsätzliche Übernahme aller Planungsinhalte der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Daadenbach“ inklusive aller rechtskräftigen und nicht rechtskräftigen Änderungen.

Die Notwendigkeit der Klarstellung aller Planinhalte durch Neuaufstellung, also die Anpassung der Planung an die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet und die Berücksichtigung der Änderungen des Planungsrechtes, einer einheitlichen Anwendung der Baunutzungs-Verordnung und des aktuellen Abstandserlasses werden durch die nachfolgende Auflistung der rechtskräftigen oder noch in Aufstellung befindlichen Änderungen verdeutlicht:

3.2 rechtskräftige Änderungen

1. Änderung (siehe Abbildung 1 Anlage 1) – rechtskräftig seit 20.01.1999

Inhalt der Änderung war der Bau einer zusätzlichen Erschließungsanlage, eine neue Grundstücksaufteilung und eine Verlegung der inneren Haupterschließungsstraße, die das gesamte Plangebiet an die K 23 (Altenseelbacher Weg) oberhalb der Bahnbrücke an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden hat.

3. Änderung – rechtskräftig seit 12.11.2003

In dieser Planänderung wurden die überbaubaren Flächen für eine gewerbliche Bebauung günstiger zugeschnitten.Im Speziellen handelte es sich um eine Verschiebung der überbaubaren Flächen jeweils im GE- und GI-Bereich um ca. 15 – 20 m in nord-östliche Richtung.

4. Änderung – rechtskräftig seit 22.03.2006

In dieser vereinfachten Änderung wurden in einem ca. 18.000 qm großen Teilbereich die überbaubaren Flächen für eine gewerbliche Bebauung günstiger zugeschnitten.

6. Änderung – rechtskräftig seit 08.07.2009

Gegenstand der Planänderung ist eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung in den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Industriegebieten (GI).
Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

7. Änderung – rechtskräftig seit 08.07.2009

Gegenstand der Planänderung ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung in dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-2) für das Betriebsgrundstück Boschstraße 8.

3.3 noch nicht rechtskräftige Änderungsverfahren

2. Änderung

Erschließung und Bebauung der zur Zeit noch unbebauten, nicht erschlossenen Grundstücke im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Daadenbach" mit Gewerbeflächen und einem Sportplatz.

Die dazu vorgesehenen Flächen erfassen zusätzlich ein Gebiet des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 37 "Neuer Friedhof Struthütten" mit dort jetzt festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft. Eine zunächst dort vorgesehene Erweiterung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt nicht. Damit wird, zumindest für diesen Bereich, den Bedenken entsprochen, die von der Landwirtschaftskammer gegen den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet vorgebracht worden. Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1998 festgesetzten Ausgleichsflächen werden aber in die Neufassung übernommen. Dazu gehört auch die im Westzipfel des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche „P“, für die inzwischen die Eigenschaft als Biotop im Sinne des Landschaftsgesetzes festgestellt worden ist. Im übrigen ist auch im Bereich

der Ausgleichsflächen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich möglich. Allerdings sind dabei die sich aus den textlichen Festsetzungen (F.1) ergebenden Einschränkungen zu beachten, die sich durch Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung und Verzicht auf Düngung ergeben. Dies gilt auch für die Rücksichtnahme auf die geplanten Ergänzungspflanzungen, bei deren Ausführung aber die Belange der Landwirtschaft (z. B. Bearbeiten mit landwirtschaftlichen Geräten) beachtet werden sollen. Dies erleichtert zugleich die dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen und damit der Erhaltung der für sie bestimmten Naturfunktionen.

Inzwischen sind auch für das GI-Gebiet am Ende der mittlerweile hergestellten Siemensstraße Änderungen vorgenommen worden. Die Straße ist um rund 40 m verkürzt worden, so dass der Wendeplatz unter der Hochspannungsfreileitung endet und die bebaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich günstiger genutzt werden kann.

Eine weitere Anpassung aus der 2.Änderung betrifft die Verlegung der oberhalb dieses Bereichs im Bebauungsplan festgesetzten Wirtschaftsweges an die künftige Oberkante der bei der Terrassierung des GI-Gebietes entstandenen Böschung.

Schließlich wird auch noch eine Änderung der Nutzungsgrenze im Bereich des Betriebsgrundstückes Quandel vorgenommen, die den tatsächlichen und genehmigten Verhältnissen entspricht.

5. Änderung

Diese Planänderung, die den Bereich des Skihanges in Altenseelbach von landwirtschaftlicher Fläche in öffentliche Grünfläche ändert, ist schon als Satzung beschlossen, aber noch nicht veröffentlicht.

3.4 Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind vollständig erstellt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist das vorhandene Erschließungssystem in sofern betroffen, als die Dieselstraße in ihrem tatsächlich ausgebauten Verlauf dargestellt wird. Dadurch ergaben sich andere Zuschnitte der terrassierten Grundstücke. Zur Erschließung der Erweiterungsfläche in der Verlängerung der Dieselstraße, ist eine Stichstraßenverbindung geplant.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Wegen der Größe des Plangebietes wurde die Plandarstellung im M. 1:1.000 gewählt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden hauptsächlich Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung erfolgt eine Gliederung der Nutzung gemäß der Abstandsliste 2007 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007.

Zu den einzelnen Baugebieten werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1.1 Wohngebiete

Für die überwiegend vorhandene Wohnbebauung im Nordosten und im Südosten des Plangebietes gilt die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

4.1.2 Mischgebiete

Das Mischgebiet umfasst den Standort des örtlichen DRK-Zentrums im Norden des Plangebietes. Die Zufahrt erfolgt zum Altenseelbacher Weg.

Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Bei dem in den folgenden GE- und GI-Gebieten verwendeten Begriff „Abstandsliste“ handelt es sich um die Abstandsliste 2007 (Abstandserlass vom 06.06.2007, Ministerialblatt Nr. 29 vom 12.10.2007 (MBL, S. 659 ff.) zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW. Die Gemeinde Neunkirchen bedient sich dieser Abstandsliste bei der Gliederung über die Art der unzulässigen Betriebe. Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung (s. textliche Festsetzungen).

Auf Anregung des Kreises (Gewerbeaufsicht) wird dazu in den textlichen Festsetzungen (Teil A) für alle Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, soweit sie Bezug auf die Abstandsliste 2007 haben, bestimmt, dass für bestehende gewerbliche / industrielle Nutzungen, die bei ihrer Zulassung aufgrund der Anwendung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Abstandslisten genehmigt worden sind, angemessene Erweiterungen zugelassen werden. Diese Regelung erfolgt unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für die Eigentümer bzw. die Nutzungsberechtigten der Gewerbe- / Industriegrundstücke und zur Vermeidung sonst evtl. möglicher planungsbedingter Entschädigungsansprüche.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, aus den nachstehend genannten Gewerbe- und Industriegebieten wird aus der rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes in die Neufassung übernommen. Neben der Vermeidung ansonsten möglicher unerwünschter Auswirkungen auf das Plangebiet dient dieser Ausschluss dem Erhalt der Zweckbestimmung des Gebietes als Standort für produzierende, verarbeitende und mit diesen verbundene Industrie- und Gewerbegebiete. Dies ist auch im Blick auf die geringen Flächenreserven für diese Betriebsarten im Gemeindegebiet geboten.

4.1.3 GE 1 – Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und aus der Abstandsklasse VII die laufenden Nummern 204, 207, 213, 216, 218, 221 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Vergnügungsstätten
3. Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4.1.4 GE 2 – Nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI mit den lfd. Nummern 1 - 199 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
2. Vergnügungsstätten
3. Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse V und VI der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden. dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

4.1.5 GI 1 – Nutzungseingeschränkte Industriegebiete gem. § 9 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV mit den lfd. Nummer 1 – 80 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten
4. Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse V die laufenden Nummern 81- 160 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

4.1.6 GI 2 – Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 Bau NVO

Unzulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - III mit den lfd. Nummern 1 – 36 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle! soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten
4. Gewerbebetriebe aller Art, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordell, sog. Swinger- oder Saunaclubs, werden ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Ausnahmsweise sind nach der Abstandsklasse IV die laufenden Nummern 37 – 80 der o. g. Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch aber den derzeitigen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

4.2 Bauweise

Im Bereich der Wohngebiete wird die vorhandene offene Bauweise festgesetzt. Wegen der Großflächigkeit von Betriebsgebäuden wird in den Gewerbe- und Industriegebieten auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

5 Grünflächen und Landwirtschaft

5.1 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen großenteils der Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Teil F „Textliche Festsetzungen“ im Bebauungsplan geregelt. (Vgl. hierzu auch Kapitel 8, Ziffer 8.3 dieser Begründung.) Zur Abwägung mit den Belangen der zumeist auf diesen Flächen bisher ausgeübten Landwirtschaft wird auf die Ausführungen unter Kapitel 3 Ziffer 3.3 (2. Änderung) verwiesen. Vor der Umsetzung von Maßnahmen in landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten.

Im Bereich um den Skihang Altenseelbach (Inhalt der 5. Änderung) wird die bisherige Fläche für die Landwirtschaft entsprechend ihrer bestehenden sportlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skianlage“ festgesetzt. Ergänzend dazu wurden die vom Kreis angeregten Vorgaben zu den zulässigen Immissionsrichtwerten außerhalb bzw. innerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit in die Legende unter dem Planzeichen „Öffentliche Grünfläche – Skianlage“ aufgenommen. Diese Festsetzungen sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

5.2 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes werden im südlichen und westlichen Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

6 Wasserwirtschaft

Die nicht verrohrten Abschnitte des Wasserlaufs „Daadenbach“ sind entsprechend ihres Bestandes dargestellt und durch die teilweise Einbindung in Grünflächen vor einer möglichen Bebauung geschützt. In Teilbereichen wurde ein wasserrechtliches Verfahren für die Verlegung des „Daadenbaches" durchgeführt (Wasserrechtliche Genehmigung vom 07.04.1994, Az.: 66.667-53/09) und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ufer- und Vorlandbereiche des Daadenbaches werden soweit freigehalten, dass der HQ 100 (100jähriges Hochwasserereignis) ohne Störungen abgeführt werden kann. Die gesetzlich festgelegte Bebauungsgrenze von 3,00 m wird eingehalten.

Vor der Durchquerung des Bahndammes wurde östlich des Bachlaufes „Daadenbach“ ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Verfahren ist abgeschlossen (Genehmigung mit Bescheid vom 22.11.1996, Az.: 54.2.7.970036/0) und das Regenrückhaltebecken wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde im Jahre 2006 ein namenloses Gewässer entsprechend der erteilten wasserrechtlichen Genehmigung errichtet.

7 Ver- und Entsorgung / Altlasten

7.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeindewerke, das über den vorhandenen Talsammler des Abwasserverbandes Hellertal an die dreistufige Kläranlage in Herdorf angeschlossen ist. Im Bereich des WA-Gebietes erfolgt die Entwässerung, wie bisher, im Mischsystem.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die Gemeindewerke sichergestellt. Der Wasserbezug erfolgt vom Wasserverband Siegerland.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im Plangebiet gewährleistet. Entlang der vollständig hergestellten Straßen befinden sich Hydranten in regelmäßigen Abständen von ca. 80 m. Zwei zum Zeitpunkt der Behörden- und Trägerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan (Frühjahr 2010) noch bestehende Engstellen im Versorgungsnetz sowie die Reaktivierung des im Plangebiet liegenden Regenrückhaltebeckens wurden inzwischen in Auftrag gegeben; beide Maßnahmen werden noch im Laufe des Jahres 2010 durchgeführt.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die RWE Energie AG (Regionalversorgung EWS) sichergestellt, mit der die festgesetzten Standorte für Versorgungsanlagen („Trafostationen“) abgestimmt wurden. Die übrigen Hinweise des RWE zur Umsetzung der Planung werden beachtet.

Im Bereich der das Plangebiet durchquerenden 110kV-Hochspannungsfreileitungen ergeben sich Baubeschränkungen. Der Verlauf der Leitung und des 35 m breiten Schutzstreifens ist in der Planzeichnung dargestellt. Soweit innerhalb dieses Schutzstreifens Bauflächen festgesetzt wurden, sind in diesen die in den Baugebieten allgemein geltenden Höhenbegrenzungen für Bauwerke (max. 12 m über Geländehöhe) einzuhalten. Gemäß den Anregungen der RWE Westfalen-Weser-Ems wurde in die textlichen Festsetzungen (F.3) eine Abstimmungspflicht bei Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens begründet und auf den Zustimmungs-vorbehalt der RWE hingewiesen. In der Legende der Planzeichnung wurde zum Planzeichen „110 kV-Leitung – Schutzstreifen“ ein entsprechender Vermerk angebracht.

Die vorhandenen Mitteldruckgasleitungen der RWE AG befinden sich in öffentlichen Verkehrsflächen (Altenseelbacher Weg und Glück-Auf-Straße), an denen Änderungen aufgrund des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt sind.

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen (Deutsche Telekom). Diese Anlagen sind bei den Planungen und Bauausführungen zu sichern; eine entsprechende Instandhaltung und Instandsetzung ist jederzeit zu gewährleisten. Die Kabelleitungen verlaufen, abgesehen von den Hausanschlüssen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung besonderer Schutzstreifen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

7.4 Abfallbeseitigung

Abfälle sind der Gemeinde zum Einsammeln und Befördern zu überlassen. Das Behandeln, Zwischen- und Endlagern der Abfälle wird vom Kreis Siegen- Wittgenstein auf zugelassenen Deponien wahrgenommen. Im übrigen sind die Grundsätze des Abfallwirtschaftsgesetzes zu beachten.

7.5 Auswirkungen des früheren Bergbaues

Die im Plangebiet liegenden Bergwerksfelder stehen im Eigentum der Firma Hansawerk und der Gemeinde Neunkirchen. Oberflächennaher Bergbau hat im Bereich des ehem. Bergwerksfeldes „Neuhütte“ um 1868 stattgefunden, wobei sich der Tagesoberfläche bis auf ca. 5,00 m genähert wurde. Außerdem befinden sich in diesem Bereich zwei verlassene Tagesöffnungen sowie Schürfschächte.

Die Tagesöffnungen befinden sich an folgenden Stellen:

a) Stollenmundloch am Weg zum Hof „Capito“ oberhalb „Schlüssels Häuschen“),
b) Schacht westlich dieses Weges, etwa auf halber Höhe zwischen Stollenmundloch und Einfahrt zum Hof Capito.

Sie liegen somit innerhalb der im Bebauungsplan abgegrenzten Fläche des Bergsenkungsgebietes. In diesem Bereich sind keine Erdbewegungen oder Baumaßnahmen vorgesehen, sondern entsprechend der bisherigen Nutzung Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Weiter westlich davon (ca. 100 m von dem unter b) genannten Schacht entfernt) befinden sich zwei Schurfschächte mit einem max. Durchmesser von 5,00 m und einer geschätzten Lockermassenüberdeckung von 5,00 m. Sie reichen in den östlichen Teil der Bauflächen am Ende der oberen Planstraße. Eine genaue Lokalisierung ist dem Landesoberbergamt Dortmund, das hierauf hingewiesen hat, nicht möglich. Der in Frage kommende Bereich ist im Bebauungsplan als „Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind“ (§ 9 Abs. 5 BauGB) gekennzeichnet. Es handelt sich lediglich um einen vorläufigen Gefährdungsbereich. Eine exakte Gefährdungsabschätzung kann erst nach Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung im Gelände und aufgrund von Standsicherheitsuntersuchungen erfolgen. Vor einer Bebauung der Flächen im Gefährdungsbereich sind diese auf das Vorhandensein von Tagesöffnungen hin zu prüfen und ggf. zu sichern. Wegen der nicht genau bekannten Lage der Gefährdungspunkte sollen im Zuge der weiteren Terrassierung von Bauflächen diese Untersuchungen durchgeführt werden. Die vom Landesoberbergamt zur Verfügung gestellten Unterlagen und Arbeitshinweise sind dabei hinzuzuziehen. Bisherige Erschließungs- und Terrassierungsmaßnahmen haben keine oberflächennahe Schächte oder Stollen zutage gebracht.

Aufgrund der Hinweise der Abt. Bergbau und Energie der Bezirksregierung Arnsberg wurden Verhaltens- und Verfahrensvorschriften hinsichtlich möglicher Risiken des früheren Bergbaus im Plangebiet in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil F.2) aufgenommen. Die von der Bezirksregierung genannten ehemaligen Schacht- und Stollenanlagen wurden mit den Lageangaben dort benannt. Diese befinden sich, soweit sie im Plangebiet liegen, innerhalb von Flächen, für die keine Bebauung vorgesehen ist (nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft); zum Teil liegen sie in der Nähe, aber außerhalb des Plangebietes. Da aber über den tatsächlichen Umfang des früheren (historischen) Bergbaus keine vollständigen Informationen vorliegen, können dessen Auswirkungen auch außerhalb der beschriebenen Flächen liegen. Deshalb erfolgt vorsorglich in den textlichen Festsetzungen der Hinweis, dass bei der Planung bzw. vor der Durchführung von Baumaßnahmen die verantwortlichen Eigentümer bzw. die Bauherren entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und die Ergebnisse der Bezirksregierung zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen haben.

7.6 Altlasten

Ein Altlastenverdacht im Bereich des Betriebsgeländes Hörmann hat sich aufgrund von Überprüfungen gemeinsam mit dem Betrieb, dem Staatlichen Umweltamt und der Unteren Abfallbehörde nicht bestätigt. Hinweise auf weitere Altlastverdachtsflächen im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Die ehem. Kreisabfalldeponie Daadenbach wurde mit der im Bebauungsplan liegenden Teilfläche im südlichen Plangebiet nachrichtlich übernommen.

Im Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächenkatalog (BAV-Kat) ist im Bereich des Plangebietes „Daadenbach“ folgende Altablagerung nachrichtlich verzeichnet:

Halde Karlshoffnung (BAV-Kat. Nr. 5213-A-014). Bergaufsicht besteht in diesem Bereich nicht mehr. Die zur früheren Grube „Karlshoffnung“ gehörende Halde liegt auf dem Grundstück Daadenbach 15 (Gemarkung Neunkirchen, Flur 9, Flurstück 814). Eigentümerin des Grundstücks ist die Gemeinde. Auf dem Grundstück steht ein als Vereinsheim verpachtetes Gebäude,

das ortsüblich als „Schlüssels Häuschen“ bezeichnet wird. Dabei handelt es sich um das frühere Zechengebäude.

Die Bezirksregierung (Abt. Bergbau und Energie) hat dazu in ihrer Stellungnahme erklärt, dass eine genaue Abgrenzung des (früheren) Haldenbereichs nicht möglich ist. Am heutigen östlichen Haldenfuß verläuft der Daadenbach; auf der gegenüberliegenden Bachseite befindet sich ein älteres Industriegebäude. Die Altablagerung wurde vorsorglich im Kataster aufgenommen, weil nach dem derzeitigen Kenntnisstand in der früher zugehörigen Grube etwa Mitte des 19. Jahrhunderts Spateisen, Bleiglanz, Zinkblende und in geringem Umfange Kupfererze gewonnen wurden. Konkrete Angaben über heute ggf. noch ausgehende Gefährdungen im Bereich und in der Umgebung der Verdachtsfläche sowie über die im Anschluss an den Bergbau evtl. dort stattgefundenen Folgenutzungen liegen im BAV-Kat allerdings nicht vor. Mögliche Belastungen der entsprechenden Bereiche durch umweltgefährdende Stoffe – insbesondere durch Schwermetalle – können insofern nicht sicher ausgeschlossen werden. Deshalb wurde vorsorglich die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im übrigen ist der Bereich der ehemaligen Halde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das vorhandene Gebäude hat baurechtlichen Bestandsschutz. Ein Neubau ist aufgrund der Festsetzungen an diesem Standort nicht zulässig. Mit Blick auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks und auf die v. g. Festsetzungen sind weitergehende Untersuchungen derzeit nicht erforderlich; bei Bodeneingriffen oder evtl. Baumaßnahmen wären solche aber anzustellen.

8. Natur und Landschaft
Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

8.1 Rechtliche Vorgaben für die Bauleitplanung
(Umweltbericht einschl. Eingriffsbilanzierung)

Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.1, 1.2 und 2 dieser Begründung verwiesen. Im Vergleich zu der geplanten Nutzung (siehe Kapitel 5) sind Eingriffe in Natur und Landschaft festzustellen, auf die nachstehend näher eingegangen wird.

Es kommt die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches zur Anwendung. Gemäß des am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen novellierten Baugesetzbuches (BauGBNovelle), § 2 (4), wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

Wesentliche Vorgaben dabei sind

- die Durchführung eines sog. Scoping,
- die Durchführung einer sog. Umweltprüfung (UP)
- die Erstellung eines Umweltberichtes als Darlegung der Ergebnisse der UP,
- die Abwägung und zusammenfassende Erklärung sowie
- die Umweltüberwachung (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist in die bekannten Abläufe der Bauleitplanung zu integrieren.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf und gleichzeitig ein selbständiger Bestandteil der Abwägungsmaterialien, der im Laufe des Verfahrens auch fortgeschrieben werden kann.

Der Umweltbericht einschließlich der Eingriffsbilanzierung ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt.

8.2 Eingriffsvermeidung

Für die Gemeinde Neunkirchen besteht ein erheblicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Neunkirchen hat im Rahmen der Änderung des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Olpe), Flächen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Flächen am Daadenbach weitgehend mit einem vergleichbar geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft lässt sich als solcher aufgrund des beschriebenen Gewerbeflächenbedarfs und der als höherrangig einzustufenden Arbeitsplatzargumente und der wirtschaftlichen Aspekte mit den gewerblichen Expansionsmöglichkeiten, die zugleich der Standortsicherung der dort ansässigen Betriebe dienen, gegenüber den Naturbelangen, nicht vermeiden.

Eingriffsvermeidungen im Detail werden jedoch zunächst einmal dadurch erreicht, dass nicht oder kaum in die im Bebauungsplangebiet gelegenen höherwertigeren Biotope eingegriffen wird.

Der mit der Neufassung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff findet im wesentlichen im Westen des B-Planes mit einer zusätzlich geplanten gewerblichen Baufläche in einer Größenordnung von ca. 1 ha zu großen Teilen auf den Intensivwiesen, -weiden (landwirtschaftlicher Fläche) und zu einem kleineren Teil im Bereich von Hecken (im Bereich der Ausgleichsfläche L) mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit statt. Ein kleiner Eingriff erfolgt darüber hinaus lediglich noch über die Aufstellung eines Materialgebäudes (Container) im Bereich des Skihangs.

Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Anlage Eingriffsbilanzierung) zu entnehmen.

8.3 Ökologische Bilanzierung (Eingriff und Ausgleich)

Um einzuschätzen, wie groß der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Daadenbach“ erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft ist und inwieweit Bedarf für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen besteht, wurde eine Eingriffsbilanzierung gem. der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008, vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW, durchgeführt.

Dabei ergibt sich bei 1.596.790 Ökopunkten (= Gesamtflächenwert A = sog. „Ist-Zustand“) abzüglich 1.538.615 Ökopunkten (=Gesamtflächenwert B = sog. „Soll-Zustand“) und einem verbleibenden Ausgleichsdefizit von 58.175 Ökopunkten in der Gesamtbilanz zunächst ein Kompensationsgrad von 96 %. Das verbleibende o. a. Defizit in Höhe von 4 % wird außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen und dem erforderlichen Ausgleich für das Plangebiet konkret zugeordnet. Dieser Ausgleich erfolgt über die konkrete Zuordnung von seitens der Gemeinde bereits erworbener sog. „Waldökopunkte“ und der sich dahinter verbergenden Waldausgleichsflächen / -maßnahmen in der erforderlichen Größenordnung zu diesem B-Plan. (näheres dazu, siehe Kapitel 8.6 und Umweltbericht).

Der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan sind die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die ökologische Bilanzierung zu entnehmen. Die Gegenüberstellung und Bilanzierung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraums (sog. „Ist-Zustand“) und des Zustands des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (sog. „Soll-Zustand“) wird durch entsprechende Pläne im Maßstab 1 : 3.500 farbig dokumentiert.

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen dienen dem erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft im gesamten Bebauungsplangebiet. Sie sind nachfolgend dargestellt:

8.4 Darstellung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen/-maßnahmen K bis Q
Grundlage: Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie Landschaftspflegerischer Begleitplan des Ingenieur- bzw. Planungsbüros Petra Hensch / Hilchenbach, Februar 1996

Ausgleichsfläche/-maßnahme R
Grundlage: Eingriffs- und Ausgleichsplanung Gemeinde Neunkirchen / Bauamt / Umweltberatung, April 2010

Ausgleichsfläche/-maßnahme S
Grundlage: Eingriffs- und Ausgleichsplanung Kreis Siegen-Wittgenstein / Untere Landschaftsbehörde, 1999)

Im Bebauungsplan sind diese Flächen wie folgt festgesetzt:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind im Einzelnen wie folgt festgesetzt:

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsfläche L
Gesamtgröße: auf ca. 360 qm (Heckenpflanzungen)

Intensivwiese, -weide, bedingt artenarm mit Hecken, Wallhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen, mehrreihig (Landwirtschaftliche Flächen im Westen und Süden des B-Planes)

Pflanzung und Verwendung lebensraumtypischer, standortgemäßer und standortheimischer Gehölze. Die Hecken sind mehrreihig zu pflanzen und zu entwickeln.

Ausgleichsfläche M
Gesamtgröße: ca. 12.580 qm (Anlage von 2 Streu-/Obstwiesen)

Streu-)Obstwiesen bis 30 Jahre „Auf’m Ziegenberg“ und zwischen dem Wohngebiet „Altenseelbacher Weg“ und dem Gewerbegebiet, dem geplanten Reitplatz, im Nordosten und im Südosten des B-Planes)

Auf den beiden Flächen ist jeweils eine Streu-/Obstwiese zu entwickeln. Pflanzung und Verwendung geeigneter, regionaler (siegerlandtypischer) und robuster/winterharter Obstbaumsorten. Insgesamt sind jeweils (Bereich „Altenseelbacher Weg“ und „Auf’m Ziegenberg“) wenigstens ca. 18 Obstbäume zu pflanzen.

Ausgleichsfläche N
Gesamtgröße: auf ca. 39.825 qm verteilt (einzelne Hecken und Gebüsche)

Hecken, Wallhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen, mehrreihig
(im Gewerbegebiet an Böschungen, unter der Hochspannungsleitung, in Grünstreifen und an den Verkehrsflächen).

Diese Hecken können unter Hochspannungsleitungen nur aus niedrigen Gehölzen aufgebaut werden, wie vor allem Sträucher. Großkronige heimische Laubbäume sollen im Straßenrandbereich gepflanzt werden. Die Gehölze werden lediglich als sehr sporadische Initialpflanzung für die weitere natürliche Sukzession gepflanzt.

Ausgleichsfläche O
Gesamtgröße: ca. 1.100 qm (Laubbäume)

Großkronige Laubbäume an den Verkehrsflächen im Gewerbegebiet.

Es sind großkronige heimische Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind entlang der Verkehrsflächen in etwa entsprechend der Planzeichen zu pflanzen, insgesamt ca. 25 bis 30 Bäume.

Ausgleichsfläche Q
Gesamtgröße: auf ca. 4.000 qm (Gehölzgürtel)

Intensivwiese, -weide, bedingt artenarm mit (Streu-)Obstwiesen, Hecken, Wallhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen (Gehölzgürtel); Landwirtschaftliche Flächen / Wiesen, Weiden am Ostrand des B-Planes.

Anlegen von Hecken. Pflanzung und Verwendung lebensraumtypischer, standortgemäßer und standortheimischer Gehölze.
Anlegen von (Streu-)Obstwiesen. Pflanzung und Verwendung von geeigneten, regionalen (siegerlandtypischen) und robusten/winterharten Obstbaumsorten.

Ausgleichsfläche R
Gesamtgröße: ca. 1.300 qm

(Die Fläche R war im Bebauungsplan von 1998 als Entsiegelung eines Teilabschnittes des Daadenbachweges festgesetzt worden, Grundlage dafür war der Vorschlag des Büros Hensch aus dem Jahre 1996. Die Fläche R ist inzwischen aufgrund von Umplanungen entfallen!

Die neue Ausgleichsfläche R betrifft die Anpflanzung von Obstbäumen bzw. einer Obstbaumallee (Obstwiese) im Bereich des Skihangs. Dabei sind auf den schmalen Flächen einreihige Obstbaumalleen (Obstwiesen) zu entwickeln. Vorgesehen sind regional- / siegerlandtypische und robuste / winterharte Obstbaumsorten. Insgesamt sind 13 Obstbäume zu pflanzen.

b) Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsfläche K
Gesamtgröße: ca. 8.640 qm

Fließgewässer mit Ufergehölzsaum und Hochstaudenflur, naturnah, natürlich (Abschnitt des Daadenbach Süden des B-Planes); Bach, Nass- und Feuchtweide, inzwischen gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 62 LG NW (im Süden des B-Planes), GB 5213-003

Die vorhandene standortgerechte bachbegleitende Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen. Ein vorhandener Zaun dient als Abgrenzung und Schutz vor Verbiss durch Wildtiere und schützt die empfindliche Hochstaudenvegetation und das Ufer vor Schäden durch Viehtritt.

Ausgleichsfläche P
Gesamtgröße: ca. 23.825 qm

Brachgefallene) Hochstaudenflur, Feucht- und Nasswiese/-weide, Flutrasen, Magerwiese; inzwischen gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 62 LG NW (im Westen des B-Planes), GB 5213-014.

Zurückdrängen der vorhandenen Hochstaudenflur zugunsten einer Mähwiesenflora durch eine einmalige Mahd, ab dem 01.07. Die Mahd erfolgt abschnittsweise, so dass innerhalb von 3 Jahren jede Fläche 1 x gemäht wird.

Ausgleichsfläche S
Gesamtgröße: ca. 2.315 qm

Obstwiese, Obstbaumallee und heimische Laubgehölze (Hecke, Wallhecke mit lebensraum-typischen Gehölze, mehrreihig (Bereich des Skihangs).

Insgesamt 18 hochstämmige Obstbäume, größtenteils entlang des westlichen Randes des Skihangs sind für den Ausgleich der getätigten Anschüttung am Weg gepflanzt worden. Darüber hinaus erfolgte als weitere Ausgleichsmaßnahme hierfür die Pflanzung von 50 heimischen Laubgehölzen im Bereich der Böschung dieser Anschüttung.

Nähere Einzelheiten sind den detaillierter dargestellten textlichen Festsetzungen zu den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den B-Plan zu entnehmen.

8.5 Abwägung der Belange

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen wird mit 1.538.615 von 1.596.790 auszugleichen-den Ökopunkten ein Kompensationsgrad von 96 % erreicht. Es verbleibt ein quantitatives Ausgleichsdefizit von 58.175 Ökopunkten, dies entspricht 4 %.

Ein weiterer erforderlicher, weder qualitativer noch quantitativer Ausgleich lässt sich im Bebauungsplangebiet darüber hinaus nicht mehr leisten. Daher wird der restliche erforderliche Ausgleich außerhalb des B-Plans über die konkrete Zuordnung von (Wald-)Ökopunkten mit den dahinter sich verbergenden und bereits umgesetzten Waldausgleichsflächen/-maßnah-men festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht unerheblich. Ein vollständiger Ausgleich wird jedoch in Form anderer/weiterer ökologischer Qualitäten sowohl über Maßnahmen im als auch außerhalb des B-Plans erreicht. Das vorrangige Ziel der Planung, nämlich die Sicherung und Erhaltung des Industriestandortes Neunkirchen, die örtliche Bewältigung des Strukturwandels und die Vorhaltung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes wird ebenso erreicht.

8.6 Verbleibender erforderlicher Ausgleich

Das hinsichtlich des erforderlichen Vollausgleichs für die Inanspruchnahme des gesamten B-Plans verbleibende Defizit von 58.175 Ökopunkten, entsprechend noch 4 % Minderausgleich, kann nur noch außerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen und dem erforderlichen Ausgleich für das Plangebiet konkret zugeordnet werden.

Dieses verbleibende Ausgleichserforderniss erfolgt über die konkrete Zuordnung von Wald-Ökopunkten in der o. a. erforderlichen Punktezahl mit drei konkret zuzuordnenden Wald-Ausgleichsflächen/ -maßnahmen (a – c) aus dem zugunsten der Gemeinde Neunkirchen bei der Unteren Landschaftsbehörde geführten Ökokonto, und zwar wie folgt:

a) Wald-Ausgleichsfläche/ - maßnahme, Gemarkung Struthütten, Flur 1, Flurstück 58 tlw.
„Am Bähnchen“, ca. 17.000 m², Vollständiger Abtrieb eines Fichten- und Japanlärchen-bestandes, partielle und gestufte Waldrandgestaltung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auf ca. 0,35 ha in Randbereichen, auf restlicher Fläche Nachpflanzung mit Fichte (2/3) und Buche (1/3), Zuordnung der gesamten 34.000 Wald-Ökopunkte,

b) Wald-Ausgleichsfläche/ -maßnahme Gemarkung Struthütten, Flur 2, Flurstück 198 tlw. ca. 13.500 m², Abtrieb eines 6 m breiten Fichtenbestandes (Streifens) entlang eines Waldweges, natürliche Sukzession, Zuordnung von noch verbliebenen bzw. zur Verfügung stehenden 4.550 von insgesamt 6.750 Wald-Ökopunkten,

c) Wald-Ausgleichsfläche/ -maßnahme Gemarkung Neunkirchen, Flur 3, Flurstück 41 tlw. „In der Klotzbach“, ca. 8.600 m², Vollständiger Abtrieb eines Fichtenbestandes (Entfichtung) und stufig aufgebauter Waldrand mit einheimischen Sträuchern, Zuordnung von noch 19.625 auszugleichen Ökopunkten von den insgesamt 38.700 Wald-Ökopunkten für diese Maßnahme (davon hat die Gemeinde 32.000 Wald-Ökopunkte erworben).

Näheres dazu ist dem Umweltbericht und den gesonderten Unterlagen hierzu zu entnehmen.

Im Umweltbericht wird auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes auf den erforderlichen Bodenausgleich verwiesen. Dieser Ausgleich kann zwar insbesondere aufgrund fehlender Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle nicht adäquat erfolgen, ist aber wenigstens über den Kauf von Waldökopunkten, also bereits durchgeführter naturnaher Waldbewirtschaftungsmaßnahmen mit mittel- bzw. langfristig erfolgenden ökologischen Bodenverbesserungen berücksichtigt.

8.7 Bestandserfassungen und artenschutzrechtliche Prüfungen (planungsrelevante Arten

Neben der Eingriffs- und Ausgleichsregelung über den B-Plan haben unabhängig davon die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dahingehende Prüfungen hinreichend Berücksichtigung zu finden. Über ein Umwelt-Scoping hat die Gemeinde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) und die Umweltverbände (BUND, NABU usw.) zunächst nach im Untersuchungsraum ggf. bekannten vorkommenden und planungsrelevanten Tierarten befragt. Daraus hat sich ergeben, dass es sinnvoll und unabdingbar war, die nicht ganz ausreichenden Erkenntnisse zudem über Bestandserfassungen im Juni / Juli ergänzend bzw. aktuell zu überprüfen. Es wurden artenschutzrechtliche Prüfungen vorgenommen und protokolliert. Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten haben sich aus den getroffenen Feststellungen nicht ergeben. Vor der Umsetzung konkreter Maßnahmen werden möglichst frühzeitig die betreffenden Bereiche auf Vorkommen planungsrelevanter Arten hin überprüft und (soweit erforderlich) Maßnahmen zum Schutz festgestellter Vorkommen ergriffen.

8.8 Fazit

Mit Blick auf die mit dem Bauvorhaben zusammenhängenden höherrangigen Belange und die gemäß B-Plan noch erfolgenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen einschl. der Zuordnung von Wald-Ökopunkten für Waldausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft als angemessen ausgeglichen angesehen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Denkmalschutz

Denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).“

9.2 Gestaltung

Gemäß § 86 (1) BauONW werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

1. Einfriedigungen bei Wohngrundstücken sind in Form von heimischen Hecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung und Stahlrankzäune mit der entsprechenden Bepflanzung auszuführen.
2. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
3. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Die Festsetzung zu 1. wird mit dem Eingriffsausgleich bzw. mit der herkömmlichen ortsüblichen Gestaltung von Grundstückseinfriedigungen begründet. Mit den Festsetzungen zu 2. und 3. sollen störende Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild im Hinblick auf die exponierte Lage des Gebietes zum Siedlungs- und Freiraum unterbunden werden.

9.3 Lärmschutzmaßnahmen

Vom RWTÜV Essen wurde ein Lärmschutzgutachten (vom 02.09.1991) erarbeitet. Die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen wurden umgesetzt. Weitere Angaben dazu enthält der Umweltbericht (Anlage).

10. Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat am 02.12.2009 gefasst und am 14.04.2010 ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 27.04.2010 eine öffentliche Veranstaltung zur Darlegung der Planungsziele statt. Hier und in der anschließenden, vom 28.04. bis 27.05.2010 dauernden Auslegung der Planunterlagen bestand für jedermann die Möglichkeit, sich über die Planungen zu informieren und dazu Stellung zu nehmen. Das Verfahren zu dieser Beteiligung wurde (zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss) ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde am 14.04.2010 öffentlich bekannt gemacht. Es ist lediglich eine Anregung in diesem Verfahren eingegangen. Sie betraf eine geringfügige Reduzierung der neu im Plan festgesetzten „Fläche für Parken“ zwischen der Siemensstraße und dem davon abzweigenden künftigen Verlauf des Wirtschaftsweges zum Hof Capito, die entsprechend in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt wurde.

10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die (möglicherweise) von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.05.2010 (zugleich für die das Bebauungsplangebiet parallel durchgeführte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) über die Planungen informiert; Entwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes wurden beigefügt. In diese Beteiligung wurde das sog. Scoping für die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) einbezogen. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine Frist bis zum 07.06.2010 gesetzt, die in Einzelfällen auf Antrag verlängert worden ist. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss (21.06. und 13.09.2010) im Rat am 07.07. und am 22.09.2010 behandelt. Die dazu getroffenen Abwägungen ergeben sich aus den Sitzungsvorgängen (Vorlagen und Protokolle); soweit dabei den eingegangenen Anregungen entsprochen wurde, sind diese in den Bebauungsplan, die Begründung und/oder den Umweltbericht übernommen worden.

Sofern den Anregungen nicht bzw. nicht in vollem Umfang entsprochen worden ist, ergeben sich die Gründe aus den v. g. Sitzungsvorgängen.

10.4 Erste Offenlegung der Planung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat hat am 22.09.2010 den Inhalten des Planentwurfs und den zugehörigen Entwürfen der Begründung und des Umweltberichts zugestimmt und die Offenlegung dieser Entwürfe beschlossen. Diese Offenlegung erfolgte nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde am 29.09.2010 in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2010.

Über die Offenlegung wurden die beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2010 benachrichtigt; dabei wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichts beigefügt. Zugleich wurden diese Stellen über die Entscheidungen zu den von ihnen in der vorangegangenen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen informiert.

Die während der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Bau- und Planungsausschuss und dem Rat in den Sitzungen am 08.11. bzw. am 24.11.2010 vorgelegt. Hierzu wurden folgende Entscheidungen getroffen:

1. Die Anregung der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird festgestellt, dass die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen M1 und M2 aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen wurden. Bei der Umsetzung der vorgesehenen Maß-Nahmen erfolgt eine Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben, um auch künftig eine Bewirtschaftung der Flächen ohne erhebliche Einschränkungen zu ermöglichen.

2. Die Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein betreffen die Umsetzung der Planinhalte. Sie werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass vor Umsetzung konkreter Maßnahmen ggf. möglichst frühseitig die betreffenden Bereiche auf Vorkommen planungsrelevanter Arten hin überprüft und (soweit erforderlich) Maßnahmen zum Schutz festgestellter Vorkommen ergriffen werden können.

3. Die zum Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skisportanlage“ getroffenen Festsetzungen in der Legende zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht werden hinsichtlich der zu beachtenden Ruhe- und Nachtzeiten entsprechend den Angaben in der Stellungnahme korrigiert.

10.5 Zweite Offenlegung der Planung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat hat am 24.11.2010 beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichts erneut öffentlich auszulegen. Dazu wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Diese Änderungen betreffen neben den oben erwähnten Betriebszeiten der Skisportanlage die zuvor versehentlich nicht aus der rechtsverbindlichen 7. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes übernommenen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 2 (siehe Kapitel 4.1.4.).

Die Bekanntmachung der vom 09.12.2010 bis 10.01.2011 dauernden erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde am 01.12.2010. Die betroffenen bzw. in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die erneute Offenlegung sowie über die Entscheidungen zu den in der ersten Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen informiert. Es sind in diesem Verfahren keine weiteren Stellungnahmen mit Anregungen zu der Planung eingegangen.

10.6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Daadenbach“ wurde vom Rat der Gemeinde Neunkirchen am 13.04.2011 als Satzung beschlossen. Zugleich wurden diese Begründung und der zugehörige Umweltbericht in ihrer endgültigen Fassung beschlossen.

10.7 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen ist die Neufassung des Bebauungsplanes am 25.05.2011 in Kraft getreten. Zugleich traten der Bebauungsplan von 1998 und die seither dazu durchgeführten Planänderungen außer Kraft.

Neunkirchen, den 25.05.2011

GEMEINDE NEUNKIRCHEN
Fachbereich 4 – Bauen / Umwelt

Im Auftrag

(Krämer)

I:\BAUVERW\BBPLAN\DAADENB\Neuaufstellung\Begründung Endfassung.doc