

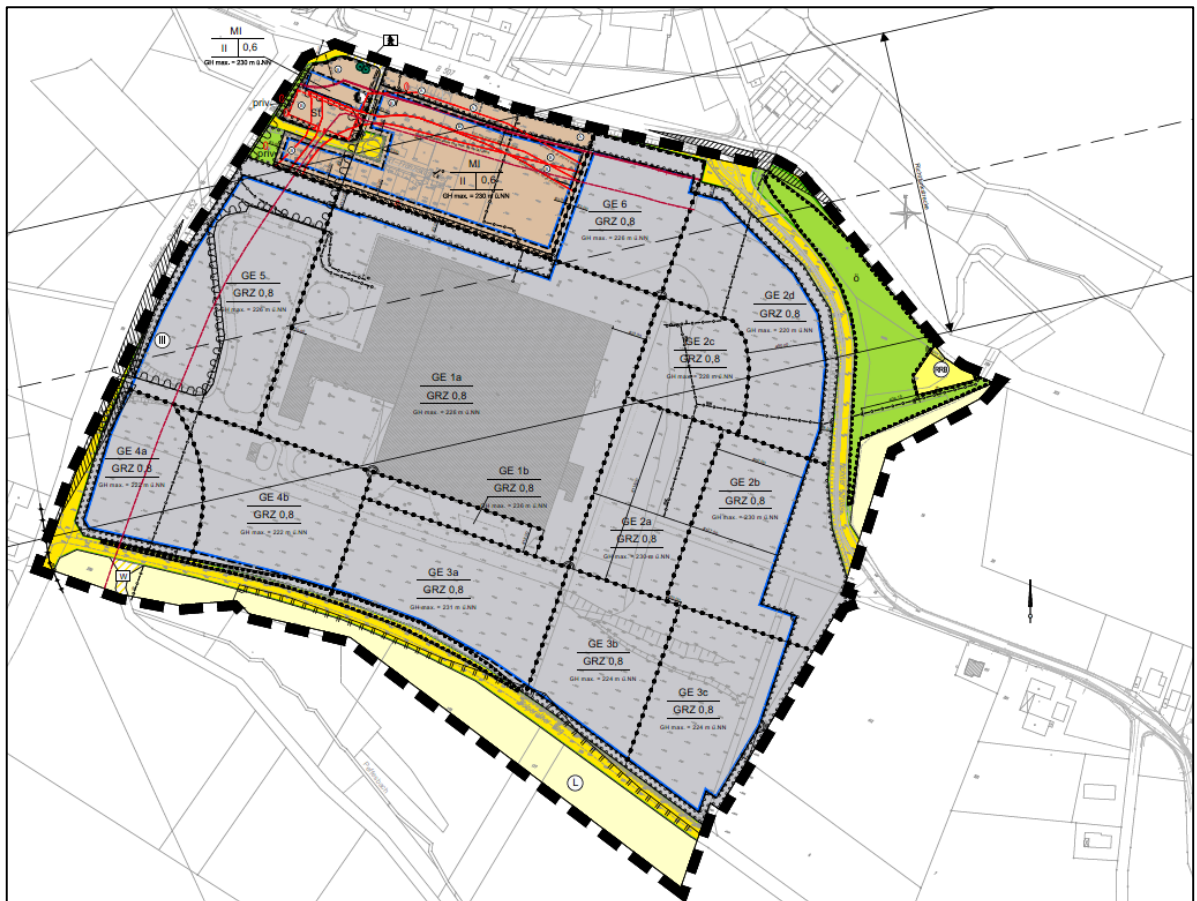
Bebauungsplan Nr. 2 N "Neunkirchen-Süd"

4. Änderung

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Ortsteil Neunkirchen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 09.06.2015 (Entwurf)



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Baassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	5
1.3	Fachgutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestand	6
2.2.1	Erschließung / Nutzungs- und Bauungsstruktur	6
2.2.2	Naturhaushalt	6
2.2.3	Siedlungs- und Landschaftsbild	7
2.2.4	Böden, Altlasten	8
2.2.5	Wasserhaushalt, Gewässer	8
2.2.6	Klima, Luft	8
2.2.7	Umgebung des Plangebietes	9
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
4.	BEBAUUNGSKONZEPT	11
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Mischgebiet	12
5.1.2	Gewerbegebiete GE 1 – 6	12
5.1.3	Zulässige Emissionskontingente L_{EK} pro m^2	13
5.1.4	Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandsliste 2007	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise	15
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen	16
5.7	Flächen für die Landwirtschaft	17
5.8	Immissionsschutz	17
5.9	Grünordnung	17
5.9.1	Private Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen	17
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	18
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	18
6.2	Einzelhandel / Versorgung / Sicherung der Ortsmitte	18
6.3	Verkehr	18

6.4	Ver- und Entsorgung	18
6.5	Immissionen / Emissionen.....	19
6.6	Boden / Gründung.....	20
6.7	Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft.....	20
6.7.1	Tiere und Pflanzen	20
6.7.2	Boden.....	22
6.7.3	Wasserhaushalt	22
6.7.4	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
6.8	Landschafts- und Ortsbild	23
6.9	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur.....	23
6.10	Wirtschaft / Landwirtschaft	23
6.11	Sachgüter.....	23
6.12	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	24
6.13	Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete.....	24
6.14	Sonstige Planwerke	24
7.	UMWELTBERICHT	25
8.	FLÄCHENBILANZ.....	27

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet Neunkirchen-Süd besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N „Neunkirchen-Süd“), der für das Areal um den ehemaligen Betrieb Eschbach ein Gewerbegebiet mit immissionsschutzrechtlicher Zonierung zum Schutz der umgebenden Bebauung festsetzt. Ziel der Bebauungsplanänderung war es, eine verträgliche Nachnutzung des Gewerbeareals zu ermöglichen. Neben den o.g. immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden aus diesem Grund auch Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel getroffen.

Inzwischen nutzt die Fa. Thurn mit Hauptsitz in Much die bestehenden Gewerbehallen als Lager und Produktionsstätte.

Langfristig sucht die Firma jedoch einen Hauptsitz in der Region, um verschiedene Produktions- und Lagerstandorte in Neunkirchen Seelscheid zusammenzuführen. Der Standort mit dem Bestandsobjekt der ehemaligen Fa. Eschbach entspricht den Anforderungen der Fa. Thurn in vielfacher Hinsicht. Allerdings ist im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Firma Thurn eine Änderung des bestehenden Baurechtes erforderlich.

Wesentlicher Anlass der 3. Bebauungsplanänderung seinerzeit war

- einerseits durch Ausschluss zentrumstypischer und nahversorgungsrelevanter Branchen, aber Zulässigkeit wichtiger Ergänzungsbranchen eine geordnete und nachhaltige Versorgungsstruktur in Neunkirchen zu gewährleisten und
- andererseits durch zusätzliche Erschließungsanlagen für den Bedarfsfall auch eine kleinteilige Vermarktbarkeit der für die Gemeindeentwicklung unverzichtbaren Gewerbeflächen an diesem Standort zu ermöglichen.

Durch den Erwerb der Gewerbeflächen durch die Fa. Thurn sowie die vorgesehenen Entwicklungsabsichten auf dem Gelände sind besonders folgende planungsrechtlichen Anpassungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N unerlässlich:

- Die zum Schutz der Nachbarschaft festgesetzten Immissionskontingente müssen an die von der Firma benötigten Kontingente angepasst werden.
- Des Weiteren ist eine Anpassung der festgesetzten Ausschlüsse nach Abstandserlass unter Berücksichtigung des Betriebskonzeptes der Firma Thurn erforderlich.
- Die geplante Gebäudekonzeption erfordert eine Anpassung der festgesetzten Baugrenzen, Höhen der baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und grünordnerischen Festsetzungen.
- Eine weitere Wohnbebauung im nördlichen gelegenen Mischgebiet ist angesichts des ggf. neuen Standortes der Feuerwehr sowie der Flächenübernahme der östlichen Flächen des Mischgebietes durch die Firma Thurn aufgrund der Geräuschemissionen durch die Nutzungen im Gewerbegebiet nicht mehr möglich.

Im Übrigen werden die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dessen Änderungsbereich identisch ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung grundsätzlich übernommen. Im Einzelnen vgl. hierzu Pkt. 5 „Planinhalte und Festsetzungen“.

Der Bereich um das ehem. Altenheim an der B 507/ L 352 ist bereits zum 2. Mal geändert worden. Die Planungsgrundlagen und Entwicklungsabsichten werden an die 4. Änderung angepasst. Für den bisher noch nicht bebauten östlichen Bereich des Mischgebietes ist die Errichtung einer Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr sowie die Errichtung eines

Gebäudes für das Wasserwerk beabsichtigt. Die östlichen Restflächen im Mischgebiet sind für den Verkauf an die Fa. Turn GmbH vorgesehen.

Daher erfolgt bezüglich des Standortes der Feuerwache eine Anpassung an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsabsichten.

Diesen vorgenannten Anforderungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient die 4. Bebauungsplanänderung.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Es werden zur Bewältigung der verschiedenen Planungsbelange im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N „Neunkirchen – Süd“ unterschiedliche Fachgutachten notwendig:

- Immissionsschutz:
 - Bisher: Fachgutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet und in der Umgebung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 2N „Neunkirchen-Süd“.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde zur Emissionskontingentierung eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N „Neunkirchen Süd“, Stand: 02.06.2015.
- Verkehr:
 - Bisher: Verkehrsuntersuchung/Machbarkeitsstudie zum BP Nr. 2N, 3. Änderung „Neunkirchen-Süd“.
- Ökologie:
 - Artenschutzrechtliches Gutachten für 5 geplante Baugebiete in Neunkirchen-Seelscheid, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, August 2007.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde zum Artenschutz eine artenschutzrechtliche Betrachtung, integriert in den Umweltbericht zur 4. Änderung erarbeitet:

- Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, Stand:08.06.2015.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Neunkirchen, südlich der B 507 und östlich der L 352 (Hennefer Straße).

Die Geltungsbereichsabgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde übernommen. Sie umfasst Flurstücke aus Flur 6, Gemarkung Wolperath und wird begrenzt

- Im Westen: durch die Hennefer Straße (Parzelle 95 und 122), wobei der Geltungsbereich südlich in die Parzelle hineinragt.
- Im Norden: durch die B 507, teilweise ragt auch hier der Geltungsbereich in die Straßenparzelle hinein.
- Im Osten: hier verläuft die Grenze um das Grundstück 297 und einen kleinen Teilbereich des Grundstücks 19, bis diese Linie auf die Parzellengrenze des Grundstücks 4 stößt. Von hieraus verläuft die Grenze entlang der westlichen Parzellengrenze der Grundstücke 412 und 6, nicht ganz bis zur südlichen Parzellengrenze des Grundstücks 6.
- Im Süden: von Osten beginnend verläuft die Grenze hier innerhalb des Grundstücks 4, springt dann über den Wolperather Weg (Parzelle 386) in die Parzelle 176. Weiter in Richtung Westen liegen Grundstücksanteile der Parzellen 177, 178, 179, 285 und 280 im Geltungsbereich.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

2.2.1 Erschließung / Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch mehrere unterschiedliche Teilbereiche:

- Bereich um das ehemalige Krankenhaus: das ehemalige Krankenhaus wird heute als Büro- und Dienstleistungsgebäude genutzt. Teilweise sind die Erschließungsanlagen entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits umgesetzt (Sankt-Franziskus-Weg). Der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist jedoch unbebaut.
- Bereich um das Gewerbegrundstück: der zentralste Bereich der ehemaligen Kosmetikartikelproduktion (Avon), nachfolgend durch einen Ton- und Keramikhandel genutzt, wird jetzt von der Fa. Thurn GmbH als Verwaltungs- und Produktionsstätte sowie als Lagerflächen genutzt. Neben einem Verwaltungstrakt prägt daher ein Gewerbebau das Betriebsgrundstück. Die Erschließung erfolgt über die Hennefer Straße, hieran schließt sich ein großzügiger Parkplatz an. Die Gewerbehallen sind stark eingegrünt und somit gut in das Landschaftsbild integriert. Im Umfeld befinden sich unbebaute Wiesenflächen, meist topographisch stark bewegt.
- Des Weiteren ist das Plangebiet gekennzeichnet durch die bestehenden Straßen und daran angrenzende Freiflächen: Wolperather Weg mit den südlich beginnenden Wiesenflächen sowie Hohner Straße mit nördlich angrenzenden Böschungs- und Grünbereichen.

2.2.2 Naturhaushalt

Das Plangebiet ist einerseits durch eine gewerbliche und andererseits durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dies spiegelt sich auch in der Biotoptypenausstattung wider. Von der L 352 aus ist das Betriebsgelände erschlossen. Dort sind weite Teile durch

Zufahrten und Gebäude versiegelt. Innerhalb des Betriebsgeländes sind die Grünflächen zumeist als Rasen mit Einzelbäumen oder Baumgruppen gestaltet. Arten- und strukturreicher ist der umlaufende Gehölzgürtel. Die ökologisch interessantesten Bereiche schließen sich im Osten an das Firmengelände an. Dort befinden sich alte, artenreiche Brachflächen mit Hochstaudenfluren und Gehölzaufwuchs. Diese gehen linienförmig in ein Ginstergebüsch über.

Nördlich davon befinden sich im Hang Grünlandflächen.

Ein weiterer Sonderstandort des Grünlandes befindet sich im Nordwesten im Bereich der Einfahrt des ehemaligen Krankenhauses. Auf betont frischem bis feuchtem Untergrund konnte sich ein Wiesenbestand mit Feuchtigkeitszeigern, insbesondere Binsen, bilden. Die Fläche wird allerdings gemäht, so dass sich die Vegetation nicht dauerhaft bis zum artenreichen Stadium ausprägen kann. Die übrigen Grünlandflächen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes sind intensiver genutzt und artenarm.

Zu den höherwertigen Strukturen zählen ausgeprägte Feldgehölze. Neben dem bereits erwähnten Gehölzgürtel um das Firmengelände gibt es solche Bestände auch entlang des Wolperather Weges sowie im Bereich der Hohner Straße nahe der Bundesstraße.

Hinsichtlich der Tierwelt wurde das Bebauungsplangebiet zwischen Juni und August 2007 auf Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge untersucht.

Die **Vogelwelt** bildet das typische Artenspektrum meist häufiger Arten des strukturierten Offenlandes mit Hecken und Feldgehölzen sowie der Siedlungsrandbereiche ab. In den Gehölzen um das Firmengelände, am Wolperather Weg und an der Hohner Straße brüten Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Mönchs- und Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Zaunkönig, Rotkehlchen und Star. Auch der Buntspecht ist in den Feldgehölzen vertreten. Rabenkrähen und Elstern nutzen die offenen Flächen zur Nahrungsaufnahme. Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz kommen gebäudenah vor. Für Greifvögel wie Mäusebussard, Sperber, Turmfalke und Rotmilan ist das Plangebiet ein kleiner Teil ihres Jagdreviers. Weitere planungsrelevante Arten sind Graureiher, Grünspecht und Rauchschwalbe. Seltene und gefährdete Arten des strukturreichen Offenlandes, wie z.B. Neuntöter und Schwarzkehlchen kommen nicht vor.

Bei der Untersuchung der **Fledermäuse** wurde lediglich die Zwergfledermaus als häufigste Fledermausart kartiert. Zwergfledermäuse fliegen im Untersuchungsgebiet typischerweise die Feldgehölzreihen am Wolperather Weg und an der Hohner Straße ab, um dort zu jagen. Vereinzelt werden auch die Feldgehölzreihen am Firmengelände bejagt. Hinweise auf Quartiere ergaben sich nicht, wenngleich nicht ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Zwergfledermäuse in den Gebäuden des Firmengeländes quartieren. Die Art ist sehr anpassungsfähig und nutzt kleinste Ritzen und Spalten, selbst an modernen Gebäuden. Daher ist sicher davon auszugehen, dass die Zwergfledermaus v.a. im Siedlungsbereich von Neunkirchen vorkommt und von dort aus ins Jagdrevier fliegt.

2.2.3 Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist topographisch sehr bewegt. Ausgehend von dem stark eingegrüntem Baukörper des Gewerbebetriebes fällt das Gelände nach Süden und Osten mit einem Gefälle von teilweise > 12 % ab. Das Gewerbegrundstück liegt ca. bei 213 m ü NN, der Wolperather Weg liegt ca. bei 209 bis 197,5 m ü NN. Die Hohner Straße weist im Kreuzungsbereich mit der B 507 eine Höhe von ca. 194 m auf und steigt Richtung Hohn weiter an.

Das Mischgebiet liegt an einem Nordhang, hier fällt das Gelände von ca. 214 m ü NN im Süden auf ca. 205 m ü NN im Norden.

Hauptelemente des Siedlungsbildes sind die dominanten, großzügig dimensionierten Gewerbehallen und das ehem. Krankenhaus. Die Gewerbebebauung setzt sich zusammen aus einem Verwaltungstrakt und daran angrenzenden Lagerhallen, überwiegend Flachdach. Die Gebäudehöhe liegt bei ca. 226,0 m ü NN. Das ehem. Krankenhaus weist drei Geschosse auf und betont als städtebauliche Dominante den Ortseingang.

2.2.4 Böden, Altlasten

Böden

Bei den im Bebauungsplangebiet anstehenden Böden handelt es sich um Parabraunerden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Aufgrund dieses Kriteriums wird der Boden im „Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst 2005) als besonders schutzwürdig (Stufe 3) eingestuft. Zu berücksichtigen ist, dass dieser Bodentyp in Neunkirchen-Seelscheid sehr weit verbreitet ist und bis auf die Bachtäler einen Großteil der Gemeindefläche einnimmt.

Es handelt sich um grundwasserfreie Böden. Für eine Versickerung vor Ort sind die Böden nur bedingt geeignet.

Im Bereich des Firmengeländes wurde der Boden bereits durch großflächige Versiegelungsmaßnahmen anthropogen überformt. Auch die intensive Grünlandnutzung der Randbereiche hat den natürlichen Boden verändert.

Altlasten

Im bisherigen Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenbelastungen gegeben.

Erdbebenzone

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 0, so dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Es wird jedoch empfohlen, bei Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrhäuser) die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

2.2.5 Wasserhaushalt, Gewässer

Grundwasser

Gemäß „Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst 2005) handelt es sich um grundwasserfreie Böden. Das Grundwasserstand beträgt > 20 dm unter Flur.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet tangiert am westlichen Rand (Einfahrt Firmengelände, ehem. Krankenhaus) die Zone III des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre. Hier findet keine Nutzungsänderung gegenüber der bisherigen Nutzung statt.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

2.2.6 Klima, Luft

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid gehört ihrer Lage nach zum nordwestdeutschen Klimabereich, der vorwiegend unter dem Einfluss von ozeanischen Luftmassen steht. Mil-

de Winter und mäßig warme Sommer sind die Regel. Im Allgemeinen ist die Hauptwindrichtung in diesem Bereich aus West. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei ca. 1.000 ml.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei Klimatope differenzierbar. Auf dem Firmengelände des Gewerbebetriebes herrscht lokal ein Klima der versiegelten Flächen vor. Hier können vor Ort Effekte wie Hitzestress und erhöhter Niederschlagsabfluss entstehen. Allerdings ist von einer positiven Beeinflussung durch die umliegenden Freiflächen auszugehen, auf denen Offenlandklima mit sehr guter Belüftungssituation vorherrscht.

Im Planbereich sind keine erheblich emittierenden Betriebe angesiedelt.

2.2.7 Umgebung des Plangebietes

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die Hennefer Straße (L 352) und B 507, im Osten durch die Wohnbebauung Hohn und im Süden durch die Grünlandbereiche, die sich um den Peffesbach entwickelt haben.

Der Ortsteil Hohn ist durch seine dörfliche Bauweise, meist mit 1 ½-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Landwirte sind ebenfalls im Dorfbild vertreten. Ca. 100 m an den Geltungsbereich grenzt ein kleiner Reiterhof.

Nördlich der B 507 grenzt die Bebauung von Neunkirchen mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden an. Hier befindet sich auch das Hallenbad.

Im Süden schließen sich an die unbebauten Bereiche die ersten Wohngebäude von Wolperath an.

Westlich an die Hennefer Straße anschließend befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und weitere Freiflächen.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan¹

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum eingestuft. Bis auf die beiden Hauptorte Neunkirchen und Seelscheid, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind, ist das Gemeindegebiet als 'Freiraum' bzw. 'Waldgebiet' ausgewiesen.

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand 2006, sind die beiden Hauptorte Neunkirchen und Seelscheid als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Der Allgemeine Siedlungsbereich des Hauptortes Neunkirchen reicht bis zum südlichen Ortsrand von Hohn.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich um das ehem. Krankenhaus als gemischte Baufläche dargestellt, das Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche. Die restlichen Flächen sind als Grünfläche oder landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Änderungsbereich besteht der Ursprungsbebauungsplan Neunkirchen-Süd vom 25.07.1969, der für das Plangebiet Gewerbegebiet mit einer Geschossfläche von 1,2 im überwiegenden Planbereich bzw. 1,6 und III-Vollgeschoss in einem kleineren nördlichen Bereich festsetzte. Die Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt mit einer Längenausdehnung bis zu 306 m und Tiefe von 220 – 280 m.

Um das ehem. Krankenhaus war im Ursprungsbebauungsplan von 1969 vor der Änderung eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus festgesetzt. Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiet wurden durch einen Grünstreifen getrennt.

Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe war beschränkt auf solche Betriebe, die keine belästigenden Gerüche verursachen und deren Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Fläche für den Gemeinbedarf bestimmte dB(A) Richtwerte nicht überschreiten.

Im Süden, an der Einmündung Wolperather Weg zur B 507 war ein Besucherparkplatz (privat) geplant.

Als Verkehrsflächen sind Teile der B 507, Hohner Straße und Wolperather Weg festgesetzt. Zudem ist der geplante Verbindungsweg zwischen Hohner Straße und Wolperather Weg als Verkehrsfläche festgesetzt. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Für den Bereich um das ehem. Krankenhaus wurden verschiedene Planungskonzeptionen diskutiert. So wurde das Gebiet anfänglich in 4 verschiedene Mischgebietsflächen aufgeteilt. Geplant war eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die B 507 und eine Erschließungsstraße parallel zur B 507. Die Mischgebiete wurden durch private Grünflächen umfasst.

Im Rahmen der 2. Änderung, die 2002 rechtskräftig wurde, ist die Mischgebietseinteilung auf zwei Teilbereiche reduziert worden (Mischgebiete MI 1 und MI 2). Diese unterscheiden sich lediglich im Maß der Nutzung. Zudem wurde die direkte Anbindung an die B 507 zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses aufgehoben. Die Planung wurde an die aktuelle Verkehrs- und Lärmsituation angepasst und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auch das Grünkonzept wurde an aktuelle Planungserfordernisse angepasst. Die Planungsabsichten der 2. Änderung gelten auch heute noch fort.

Im Rahmen der 3. Änderung wurden zugunsten einer besseren und kleinteiligen Vermarktbarkeit zusätzliche Erschließungsanlagen für den Bedarfsfall zur Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Im Weiteren wurde zum Schutz der Ortsmittenfunktion und Erhaltung der Nahversorgungssituation der Ausschluss zentrumstypischer und nahversorgungsrelevanter Branchen, gleichzeitig aber die Zulässigkeit wichtiger Ergänzungsbranchen zur Gewährleistung einer **geordnete und nachhaltige Versorgungsstruktur** in Neunkirchen festgesetzt. Neben diesen wesentlichen neuen Festsetzungen der zulässigen Nutzungen wurden zur verträglichen Einfügung in die Umgebung und das Landschaftsbild auch grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Diese Festsetzungen gelten heute fort und müssen zum Teil lediglich angepasst werden. Die inneren Erschließungsanlagen werden aufgrund der beabsichtigten Nutzung eines konkreten Investors aus dem Planwerk herausgenommen.

4. BEBAUUNGSKONZEPT

Aufbauend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den Bestandsnutzungen ist folgendes Bebauungs- und Erschließungskonzept vorgesehen:

- Erhalt der Festsetzungen im Norden des Bebauungsplangebietes (Bereich um das alte Krankenhaus) entsprechend der 2. Änderung von 2002, Anpassungen im östlichen Bereich des Mischgebietes an die geänderte Zielsetzung der Gemeinde (geplante Feuerwache, Errichtung Gebäude für das Wasserwerk, Ankauf von Flächenanteilen durch die Fa. Thurn GmbH als Investor).
- Erhalt und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Neunkirchen-Süd“: Durch die Herausnahme der internen Erschließung und die ledigliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen im inneren Bereich des Gewerbegebietes erhält der Investor höchstmögliche Flexibilität zur Errichtung von großflächigen Produktions- und Lagerhallen besonders in den bisher noch nicht bebauten Randbereichen ermöglicht.
- Das Konzept berücksichtigt den Erhalt bzw. die Entwicklung weiterer großer Gewerbehallen, die besonders im Osten sowie im Süden in den Randbereichen ergänzt werden.

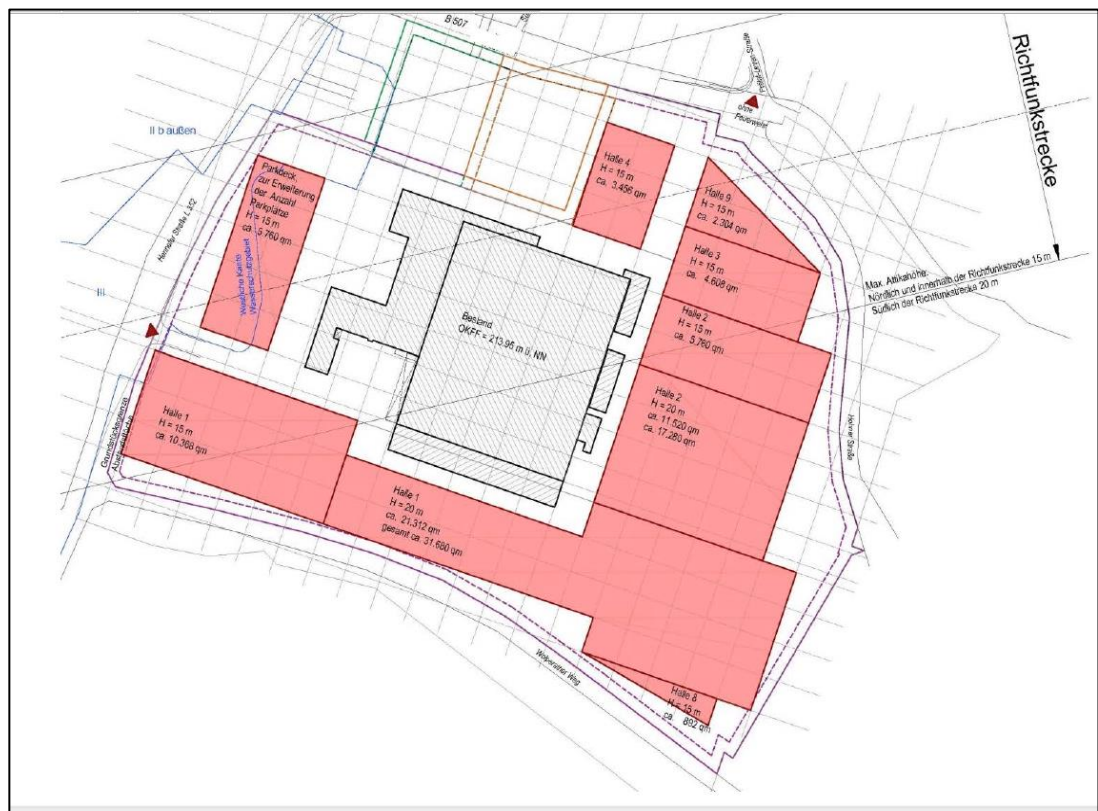


Abbildung: Systemskizze einer maximalen Überbaubarkeit, agiplan GmbH, Mülheim im Auftrag der Fa. Thurn GmbH, Feb. 2015

- Erhalt der Grünzonen entlang des Wolperather Weges sowie der Hohner Straße
- Eingrünung der überwiegenden Randbereiche durch textliche Festsetzungen

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem geplanten Nutzungskonzept werden folgende Gebietstypen festgesetzt:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für den Bereich um das ehem. Krankenhaus und den östlich und südlich angrenzenden geringen Teilbereichen
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für den Bereich des Gewerbegebietes Neunkirchen-Süd

5.1.1 Mischgebiet

Die Aufteilung der Mischgebiete aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Neunkirchen-Süd werden aufgehoben, um für die Entwicklung im bisher östlichen, noch unbebauten Bereich ausreichend Spielraum

1. für die Errichtung einer Feuerwache für die Feuerwehr sowie
2. für die Errichtung eines Gebäudes für das Wasserwerk

zu erhalten.

Da der Wohnanteil dieses Mischgebietes im westlichen Teil bereits überwiegt, ist eine Wohnnutzung im östlichen Teilbereich aufgrund des städtebaulichen Zieles Feuerwache / Wasserwerk nicht mehr beabsichtigt.

Planungsrechtlich nicht zulässig sind hier, wie bereits im Rahmen der 1. und 2. BP-Änderung festgesetzt, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind Standorte in besserer städtebaulicher Zuordnung an anderer Stelle im Gemeinde- und Plangebiet genügend vorhanden.

Im Rahmen der 3. Änderung wurden zudem Einzelhandelsbetriebe und Läden mit Ausnahme von KFZ-Handel und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Begründet wurde dies mit der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Ortsmittefunktion und Versorgungssituation (siehe hierzu ausführlich Kap. 5.1.2 und 6.2).

5.1.2 Gewerbegebiete GE 1 – 6

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht der bestehenden Situation, dem Ursprungsbebauungsplan und wird auch der Lagegunst der Flächen an den klassifizierten Straßen L 352 und B 507 gerecht. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von mit der umgebenden Bebauung verträglichen gewerblichen Produktions- und Lagerhallen, die die langfristige Entwicklung des alleinigen Eigentümers an diesem Standort gewährleistet und sichert.

Um spätere Konflikte mit Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind, wie bereits in der 3. Änderung lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. der im Einzelhandelskonzept 2007 vorgeschlagenen Sortimentsliste für Neunkirchen-Seelscheid.

5.1.3 Zulässige Emissionskontingente L_{EK} pro m^2

Aufgrund der Nähe zur Wohn- und Mischbebauung² innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind zum vorbeugenden Immissionsschutz im Bebauungsplan maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} pro m^2 innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Vorsorgegrundsatz, Lärmbelastigungen an der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden. Innerhalb dieser Teilzonen sind Anlagen und Betriebe nur zulässig, wenn deren Schallemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Für die entwickelte Flächenaufteilung ergeben sich zusammenfassend folgende Emissionskontingente tags und nachts.

Folgende Gliederung ist vorgesehen und textlich festgesetzt:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1a	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 1b	72 dB(A)	58 dB(A)
GE 2a	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2b	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2c	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2d	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 3a	65 dB(A)	46 dB(A)
GE 3b	65 dB(A)	46 dB(A)
GE 3c	65 dB(A)	46 dB(A)
GE 4a	65 dB(A)	46 dB(A)
GE 4b	65 dB(A)	46 dB(A)
GE 5	60 dB(A)	48 dB(A)
GE 6	60 dB(A)	45 dB(A)

Aufgrund der Lage und des Schutzanspruchs der insgesamt sieben berücksichtigten Immissionspunkte konnten die Immissionszielwerte nicht an allen Immissionspunkten ausgeschöpft werden. Um diese Situation zu bereinigen, wurden entsprechend den Regelungen der DIN 45691 Zusatzkontingente berechnet. Im vorliegenden Fall ergeben sich für die Richtungssektoren A und B jeweils Zusatzkontingente von 3 dB(A) tags und von 5 dB(A) nachts.

Werden die berechneten Emissionskontingente inklusive Zusatzkontingente im Rahmen kommender Bauvorhaben oder sonstigen technischen Änderungen eingehalten, so ist sichergestellt, dass deren Immissionsanteile keinen Beitrag zu Richtwertüberschreitungen liefern können. Da Einzelereignisse (Spitzenpegel) oder auch Tonale Immissionsanteile nicht zu kontingentieren sind, muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. der Überwachung der Nachweis auf die Einhaltung zulässigen Werte erbracht werden.

² Das der 3. Änderung zugrunde liegende Lärmgutachten hat auch das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch geplante Wohngebiet Hohn berücksichtigt. Von der Wohngebietserweiterung wurde zwischenzeitlich Abstand genommen. Im Rahmen der 4. Änderung wurde zur Emissionskontingentierung eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet (ACCON GmbH Köln, Stand: 02.06.2015).

5.1.4 Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandsliste 2007

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und den mittelbar angrenzenden Wohnbereichen außerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 vorgenommen. Mit Hilfe des Anhang 1 zum Abstandserlass werden die Mindestabstände zwischen Betriebsarten und den schutzwürdigen Wohnbereichen festgelegt. Durch die damit für bestimmte Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die Betriebe in den umliegenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen in Abhängigkeit vom Abstand zur angrenzenden Wohn- und Mischbebauung werden solche Betriebe ausgeschlossen, die auch hinsichtlich Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.

Ausgeschlossen werden in Teilbereichen (GE 2b, GE 2d, GE 3c, GE 4a, GE 6) die Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 und innerhalb der Gebiete GE 1a, GE 1b, GE 2a, GE 2c, GE 3a, GE 3b, GE 4b, GE 5 die Abstandsklassen I – V der Abstandsliste 2007. Ausnahmsweise sind Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zulässig, wenn beim konkreten Bauvorhaben über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise ausgeübt wird.

Die Abgrenzung basiert auf folgenden Abständen: da die bestehenden Wohngebiete Hohn und Prälat-Lewen-Straße einen Abstand von ca. 75 m -100 m zu den nutzbaren Gewerbeflächen aufweisen, sind in den Randbereichen des Gewerbegebietes die Abstandsklassen I – VI ausgeschlossen (GE 2b, GE 2d, GE 3c, GE 6)³.

Im Bereich der angrenzenden Mischgebiete⁴ ist jeweils die nächst höhere Abstandsklasse zulässig, d.h. trotz einem Abstand von weniger als 100 m ist die Abstandsklasse VII zulässig (GE 1 a und b, GE 4a, GE 5) und im Abstand 100 – 200 m zusätzlich die Abstandsklasse VI (GE 1a und b, GE 2a und c, 3b, GE 4b). Diese Reduzierung ist begründet in dem minderen Schutzanspruch eines Mischgebietes, den zusätzlich festgesetzten Emissionskontingenten, die den Schutz vor Lärmbelästigungen gewährleisten sowie der Lage der angrenzenden schützenswerten Nutzung außerhalb der Hauptwindrichtung (Westen) und den topographischen Geländeunterschieden. Auch für den weiter von den Wohngebieten abgerückten Bereich GE 3b gilt dieser Zulässigkeitskatalog.

Die oben erwähnte minimale Unterschreitung des Abstandes zu den angrenzenden Wohngebieten ist begründbar (vgl. Abstandserlass 2007, Pkt. 2.2.2.3), da es sich lediglich um kleine Teilflächen handelt und Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden durch die zusätzlich festgesetzten Emissionskontingente. Während somit Lärmbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, ist mit Unterschreitung dieses 100 m – Abstandes im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren detailliert die Zulässigkeit von geruchs- oder staubemittierenden Betrieben dieser Abstandsklasse zu prüfen. Günstig hierbei wirkt sich jedoch aus, dass das Gelände des Gewerbegebietes höher liegt als die

³ Die Abstandsklasse VII ist ab einem Abstand von 100 m anzuwenden.

⁴ Gem. Realnutzung wurden auch die Gebäude an der L352 als Mischgebiet eingestuft.

angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und dass lediglich niedergeschossige Bebauung in den Wohngebieten vorhanden ist. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geruchsimmissionen in den umliegenden Wohn- bzw. Gewerbegebieten entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 angepasst. Durch die Bestimmung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe (GH) im Mischgebiet als Höhe über Normalnull (ü. NN) sowie die Festsetzung der Vollgeschosse ist eine ausreichende Begrenzung der Höhenentwicklung zum Schutz des Ortsbildes gegeben:

MI = GHmax. 230 m ü. NN (im Mittel 17,00 m über Gelände).

Gewerbegebiete

Zur Vermeidung überdimensionierter Gebäudehallen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt: Die Gebäudehöhen reichen je nach Lage des Teilgebiets von 220 m ü. NN bis 231 m ü. NN und kann ggf. eine gestaffelte, der Topographie angepasste Höhenentwicklung ermöglichen. Es werden maximale Gebäudehöhen von ca. 20,0 m je nach Gestaltung des Urgeländes festgesetzt. In den Gebieten unterhalb der Richtfunkstrecke sind aufgrund der Vermeidung von Störungen im Richtfunk lediglich Gebäudehöhen von 15,0 m zulässig. Im Bereich des Teilgebietes GE 1b (sog. Pulverturm) wird aufgrund einer technischen Notwendigkeit eine max. Gebäudehöhe von im Mittel 25 m festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Festlegung der Grundflächenzahl erfolgt gem. den Obergrenzen der BauNVO, um einerseits die Versiegelung auf das Mindestmaß zu beschränken und andererseits die bestmögliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten.

5.3 Bauweise

Aufgrund einer angemessenen Flexibilität und ausreichendem Spielraum in der Architektur wird sowohl im Mischgebiet (bes. Neubauten Feuerwache, Wasserwerk) als auch im Gewerbegebiet aufgrund der weiteren Errichtung größerer gewerblicher Hallen keine Bauweise festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke im Mischgebiet sowie die größtmögliche Flexibilität zur langfristigen Entwicklung im Gewerbegebiet zur Verfügung steht und raumwirksame Akzente entlang der Straße möglich sind.

5.5 Verkehrsflächen

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um folgende bestehenden Straßen und Wege:

- Hohner Straße
- Wolperather Weg
- Sankt-Franziskus-Weg
- B507 teilweise
- Hennefer Straße L352 teilweise
- Wirtschaftsweg vom Wolperather Weg Richtung Süden

Die Verkehrserschließung des Mischgebietes erfolgt entsprechend der 2. Änderung des BP über eine Verlängerung des bereits hergestellten Franziskusweges. Aufgrund der geänderten Planungsabsichten der Gemeinde (Feuerwache, Veräußerung einer Teilfläche an den Eigentümer der Gewerbefläche) wird südlich des Krankenhauses am Sankt-Franziskus-Weg die vorgesehene weitere Erschließung bis zur Platzfläche nicht mehr festgesetzt. Stattdessen wird im Bereich südöstlich der Stellplatzanlage des ehem. Krankenhauses eine Wendeanlage gemäß RAS 06, Seite 73, Bild 59 oben für 3-achsige Müllfahrzeuge festgesetzt.

Zusätzlich wird gem. Anregung des Landesbetriebes Straßenbau ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) entlang der B507 festgesetzt, um den Verkehrsfluss und die Sicherheit auf der Bundesstraße zu gewährleisten. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist im Bereich der zukünftigen Feuerwache ausnahmsweise eine Durchfahrt auf die B507 zugelassen. An einer geeigneten Stelle (festzulegen im Baugenehmigungsverfahren) ist hierfür dieser festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu unterbrechen.

Die innere Erschließung im weiteren Mischgebiet und im Gewerbegebiet ist den Betreibern selbst überlassen. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von der bestehenden Ein- und Ausfahrt an der L352.

5.6 Versorgungsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Die im Geltungsbereich befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich hierbei um unterirdische Strom- und Telekommunikationskabel, eine Wassertransportleitung des Wahnbachtalsperrenverbandes (DN 400 Happerschoß-Neunkirchen) sowie die Abwasser- und Regenwasserkanäle. In der südwestlichen Ecke kreuzt eine 10-kv-Leitung das Plangebiet. Zudem wird die am Gebäude des ehem. Krankenhauses befindliche Trafostation im Bebauungsplan mit einem Symbol gekennzeichnet.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist zudem ein Regenrückhaltebecken erforderlich, das die Niederschlagwässer aus dem Gewerbegebiet auffängt. Eine Fläche hierfür wird in der öffentlichen Grünfläche zwischen B507 und Hohner Straße festgesetzt.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die Randbereiche bleiben als landwirtschaftliche Flächen erhalten.

5.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2N wurde das zur 1. Änderung erstellte Lärmgutachten zum Verkehrslärm aktualisiert. Insbesondere um die Wohnqualität innerhalb des Mischgebietes zu verbessern, ist entlang der Bundesstraße ein Schallschutzwall zu errichten, der zumindest für die Wohn- und Aufenthaltsräume in den Erdgeschossen wie auch für die Außenbereiche die Schallimmissionen deutlich mindert. Ausnahmsweise ist der Schallschutzwall innerhalb des Mischgebietes an einer, im Baugenehmigungsverfahren zu definierenden Stelle in ausreichender Breite für eine Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auf die Bundesstraße zu unterbrechen.

Neben dem 3,0 m hohen Wall als aktive Schallschutzmaßnahme (Kennzeichnung B in Planzeichnung) sind innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche angrenzend an den Lärmschutzwall passive Maßnahmen festgesetzt: Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen ist ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) einzuhalten. Hierfür sind Fenster der Schallschutzklasse 1 erforderlich. Zudem sind Schlafräume mit Fensterausrichtung zur Bundes- und Landesstraße zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, evt. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Aufgrund neuerer Planungsabsichten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung erstellt worden. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan, angepasst an die Planungsabsichten des Investors Lärmemissionskontingente (L_{EK}) festgelegt, die im Rahmen des Entwurfs in den Bebauungsplan übernommen worden sind (vgl. Kap. 5.1.3).

5.9 Grünordnung

Zur Eingrünung und Begrünung des Plangebietes und um die Auswirkungen auf die Umwelt und auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

5.9.1 Private Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Mischgebietes sind in den festgesetzten privaten Grünflächen nördlich und südlich entlang des Sankt-Franziskus-Weges entlang der Hennefer Straße Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Gleiches gilt für die, als Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Bereiche zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie auf dem Lärmschutzwall an der B507.

Im Gewerbegebiet sind überwiegend außerhalb unmittelbar der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist zum Schutz des Landschaftsbildes eine teilweise breite und dichte Bepflanzung um das gesamte Gewerbegebiet vorgesehen. Diese werden ergänzt durch die bestehenden Gehölzgruppen nördlich des Wolperather Weges und östlich der Hohner Straße, die zum Erhalt festgesetzt sind. Das Gewerbegebiet wird somit umfassend eingegrünt und landschaftsverträglich gestaltet.

Die textlichen Festsetzungen für die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen des Gewerbegrundstücks ergänzen die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen am Gebietsrand und schaffen so ein stark durchgrüntes und in die Umgebung integriertes Gesamtbild.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung bzw. 3. Änderung keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen.

6.2 Einzelhandel / Versorgung / Sicherung der Ortsmitte

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der 3. Änderung keine Änderungen hinsichtlich Einzelhandel / Versorgung bzw. Sicherung der Ortsmitte.

Für das hier behandelte Gewerbegebiet bleiben auch in der 4. Änderung der Ausschluss von zentrumstypischen Einzelhandelsbetrieben sowie die Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erhalten.

6.3 Verkehr

Durch die Lage des Plangebietes an der L352 und B507 ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben.

Das Mischgebiet wird über den vorhandenen Sankt-Franziskus-Weg erschlossen und ist über die L352 angebunden. Sie endet in einem Wendehammer des Typs RAS 06, S. 73, Bild 59 oben für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Das Gewerbegebiet wird über die bestehende Anbindung an die L 352 angebunden.

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist im Bereich der zukünftigen Feuerwache ausnahmsweise eine Durchfahrt auf die B507 zugelassen. An einer geeigneten Stelle ist hierfür der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu unterbrechen.

ÖPNV

An der L 352 befindet sich eine Bushaltestelle, die von der Linie 578 angefahren wird und somit die Verbindung zu Hennef und Siegburg herstellt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Telekommunikation: Die telekommunikationstechnische Versorgung der im Gewerbegebiet vorhandenen Bebauung erfolgt durch eine bebaubare Fläche. Zur Versorgung der im Plangebiet bebaubaren Grundstücke ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien wird vom Versorgungsträger nicht gestattet. Gegebenenfalls müssen die Leitungen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt werden.

Stromversorgung: Im Plangebiet befinden sich Versorgungsstrassen. Hier ist im Bebauungsplan eine Stromleitung dargestellt, die laut Auskunft des Versorgungsträgers RWE Rhein-Ruhr Netzservice im Zuge der Erschließung den neuen Begebenheiten angepasst wird.

Entsorgung

Für das überwiegende Plangebiet bestehen bereits Entwässerungsanlagen (bestehendes Gewerbegebiet und Bebauung um das alte Krankenhaus). Das Gebiet um das alte Krankenhaus wird im Mischsystem entwässert, die in der öffentlichen Straße bestehenden Kanäle sind bereits für die vorgesehene Bebauung ausgelegt, so dass die Entwässerung des gesamten Gebietes über diese Kanäle erfolgt.

Der bestehende Gewerbebetrieb wird bereits heute im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Neunkirchen zugeführt.

Die Niederschlagswässer werden über einen Regenwasserkanal mit Regenklärbecken in den Kahlenbach geführt, der dann weiter in den Dreisbach mündet.

Bei einer weiteren Bebauung des Gewerbegebietes wird sich jedoch das abzuführende Niederschlagswasser erhöhen, eine Rückhaltung wird dann erforderlich sein. Vorsorglich wurde daher bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung – Zweckbestimmung Regenrückhaltung - zwischen B 507 und Hohner Straße festgesetzt, welche in der Regel eine ausreichende Bemessung gewährleistet.

Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Grundbuch sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch dingliche Sicherung dem jeweiligen Eigentümer zugeordnet und in ihrer Lage bestimmt, so dass ein planungsrechtlich festgesetztes Leitungsrecht nicht erforderlich ist. Sollten diese vorhandenen Leitungen in anderes Eigentum übergehen, ist dies im Rahmen einer Eigentumsübertragung im Grundbuch zu regeln. Planungsrecht ist hiervon nicht betroffen.

Alternativ will der jetzige Betriebseigner das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Gewerbegebietes als Brauchwasser aufbereiten und wiederverwenden.

6.5 Immissionen / Emissionen

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wurde daher bereits in der 2. und in der 3. Änderung gutachterlich untersucht, ob zum einen durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung außerhalb als auch innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen. Zum anderen war zu prüfen, ob von außen mit Einwirkungen von unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu rechnen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen geschaffen und planungsrechtlich geregelt werden. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen.

Die zu prüfenden Immissionspunkte liegen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (MI im Norden mit den IP 2a, b und c), als auch außerhalb (MI westlich des Bebauungsplangebietes mit dem IP 1; WA nördlich und östlich des Gebietes mit den IP 3-5).

Maßgebliche Immissionsrichtwerte (IMR) für Mischgebiete sind 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Bei den Immissionspunkten handelt es sich jeweils um die am nächsten liegenden Punkte, an denen die Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden müssen. Gelingt dies dort, so ist dies auch für eine weiter entfernt liegende Bebauung gewährleistet.

Die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen.

Dabei ist dem Ansatz der Akzeptorbezogenheit zu folgen: Entscheidend sind die Gesamtimmisionen, der der Akzeptor (betroffener Anwohner) ausgesetzt ist, das Zusammenwirken aller Anlagen - auch derjenigen, die außerhalb des Plangebiets liegen - ist also zu berücksichtigen. Aus den Richtwerten ergeben sich durch eine entsprechende Aufteilung die so genannten Plan- oder Zielwerte, die die maximal zulässigen Geräuschimmisionen aus dem Plangebiet darstellen und sich in der Regel aus den Immissionskontingenten L_{IK} der einzelnen Teilflächen zusammensetzen⁵.

Die Regelung der Begrenzung erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 /4/ auf emittierenden Teilflächen, wobei die Festsetzung der LEK auch davon abhängig ist, welche Lärmemissionen auf den Teilflächen entstehen oder voraussichtlich zu erwarten sind und welche Möglichkeiten der Einflussnahme auf diese Schallemissionen gegeben sind.

Hierdurch wird erreicht, dass die Aufteilung des Plangebietes eine möglichst optimale Nutzung unter den gegebenen Bedingungen zulässt. In Teilbereichen, in denen hohe Schallemissionen (z. B. lärmintensive Produktion oder erheblicher Fahrzeugverkehr) zu erwarten sind, können höhere Schalleistungspegel zugelassen werden als in Teilbereichen mit niedrigeren Schallemissionen (z. B. Lagerbereiche etc.).

Im vorliegenden Fall wurde eine Zonierung in insgesamt sechs Hauptteilflächen mit bis zu vier Unterteilungen entwickelt. Letztere sind den unterschiedlich möglichen Bauhöhen geschuldet. Im Rahmen von bau- oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten L_{EK} auf dem in Anspruch genommenen Flächen eingehalten werden. Hierzu ist das Verfahren der DIN 45691 anzuwenden.

6.6 Boden / Gründung

Bodengutachten wurden nicht durchgeführt. Es wird empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Gutachten durchzuführen.

Altlasten sind für den Planbereich nicht bekannt.

6.7 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

6.7.1 Tiere und Pflanzen

Die Planung führt zu einer weiteren Nutzungsintensivierung durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen. Dabei führt die Bebauungsplanung insbesondere zu einem Ver-

⁵ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme zur Geräusch-Emissionskontingentierung (bereits erwähnt), S. 11 und 12

lust von Grünlandflächen, während die bestehenden Gehölzbestände überwiegend erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden. Zusätzlich sieht die Bebauungsplanänderung die Neupflanzung von weitreichenden Gehölzflächen vor.

Geschützte Gebiete oder Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der starken Vorbelastung durch Bebauung und Verkehrsachsen sind die Auswirkungen dieser Nutzungsintensivierung hinnehmbar, zumal dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' entsprochen wird.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung durch die Entwicklung des B-Plan Nr. 2N der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid kann sicher ausgeschlossen werden (siehe auch: Ergebnis der im Umweltbericht integrierten artenschutzrechtlichen Betrachtung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N „Neunkirchen-Süd“ (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, H. Fehr, Stolberg, Stand: 08.06.2015).

Die hier vorkommenden Greifvogelarten Mäusebussard, Sperber, Turmfalke und Rotmilan nutzen das Gebiet als untergeordneten Teil seines Nahrungshabitats, das gelegentlich befliegen wird. Brutstandorte sind nicht betroffen. Die Planung wird keinerlei negative Auswirkungen haben. Auch erhebliche Störungen oder Tötung sowie Beschädigungen oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht erkennbar.

Der Graureiher ist gelegentlicher Nahrungsgast im Gebiet. Mit einer Bebauung gehen aber keine essenziellen Nahrungshabitate verloren. Solche befinden sich im Umfeld in großem Umfang. Vor allem die Flächen am südlich gelegenen Peffesbach werden bevorzugt genutzt.

Die Rauchschnalbe befliegt das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgast, wobei kein enger Bezug zum Gebiet gegeben ist. Für den Grünspecht gibt es hingegen Brutverdacht, da er regelmäßig angetroffen wurde. Allerdings ist es wahrscheinlicher, dass die Art in der südlich gelegenen Peffesbachaue mit den Altholzbeständen brütet und das Untersuchungsgebiet „nur“ Teil des Reviers ist. Besonders wichtig sind kurzgrasige Wiesenflächen, da der Grünspecht hier nach seiner Hauptnahrung Ameisen sucht. Eine Bebauung des Untersuchungsgebietes wird die Verhältnisse vor Ort verändern und wahrscheinlich dazu führen, dass der Grünspecht den Schwerpunkt seines Vorkommens noch stärker in Richtung Süden verlagert. Populationsrelevante Bestandsveränderungen wird dies voraussichtlich nicht nach sich ziehen, da im Umfeld sehr gut geeignete Flächen für diese wenig empfindliche Art zur Verfügung stehen.

Damit liegt weder eine Zerstörung unersetzbarer Biotop gemäß § 19 Abs. 3 BNatSchG vor, noch eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 44 BNatSchG. Verletzungen oder gar Tötung von Einzeltieren werden sich nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus ergeben.

Der Rotmilan hat Aktionsräume von 5-10 km um den Brutplatz, womit ein riesiges Revier abgebildet wird. Der ortsnaher Planungsraum hat für den Rotmilan keine essenzielle Bedeutung, da Ausweichhabitate in sehr großem Umfang zur Verfügung stehen.

Zerstörungen oder Beschädigungen von Nestern und Eiern im Sinne des § 5 VogelSchutzrichtlinie (VogelSchRL) können dadurch vermieden werden, dass Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden, was eine grundsätzliche Forderung des Vogelartenschutzes darstellt. Großflächige Baufeldfreimachungen sollten ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden, um evt. Bodenbrüter zu schonen.

Bei den Fledermäusen wurde lediglich die Zwergfledermaus festgestellt. Diese quartiert vorwiegend in Gebäuden. Da der bisherige Gewerbebestand erhalten bleiben soll, besteht hier nicht die Gefahr, dass Quartiere beseitigt werden. Die Zwergfledermaus nutzt die bestehenden Gehölze als Leitlinie auf dem Jagdflug. Künftig wird sich der Gehölzanteil noch einmal erhöhen. Nächtliche Beleuchtung und die hohe Verdunstungswärme über den versiegelten Flächen kann zudem zu einer Erhöhung des Insektenanteils führen. Für die Zwergfledermaus, die häufig auch unter beleuchteten Straßenzügen jagt, wird die Umsetzung der Planung daher sich nicht mit negativen Effekten verbunden sein. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der § 19 und 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich somit keine Aspekte, die gegen eine Änderung des Bebauungsplans sprechen. Erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten können nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch: Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung).

6.7.2 Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch menschliche Nutzung und Bebauung in Teilbereichen mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt, so insbesondere im Bereich der bestehenden Gewerbeimmobilie sowie um das ehem. Krankenhaus. Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt die Versiegelung von Böden in nicht unerheblichem Maße.

Die der 4. Änderung zugrunde liegende Konzeption ermöglicht hingegen im Vergleich zur 3. Änderung eine nur geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Bereich der Mischgebiete, in den Gewerbegebieten bleibt der zulässige Grad der Versiegelung aus der 3. Änderung erhalten.

Auch ist der Eingriff in den Boden im Hinblick auf die Nutzung bereits bebauter Gebiete zugunsten unbebauter Bereiche hinnehmbar (vgl. auch Umweltbericht).

6.7.3 Wasserhaushalt

Der Planbereich ist heute bereits bebaut, große Teile des Plangebietes somit versiegelt. Durch die vorbereitete Mehrversiegelung sind auch negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu erwarten (vgl. auch Umweltbericht).

6.7.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist zu berücksichtigen, dass als Bestand der Zustand gemäß den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans (3. Änderung) zugrunde zu legen ist (vgl. auch Kap.4 Umweltbericht). Gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplans ergab sich aus der 3. Änderung ein deutlicher Kompensationsüberschuss. Mit Hilfe des Bewertungsverfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) wurde seinerzeit ein Bestandspunktwert von 78.379 Punkten erzielt, dem ein Wert gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung von 146.007 Punkten gegenüberstand. Es kam demnach zur Aufwertung von 67.628 Punkten. Da sich für das Mischgebiet keine Änderung ergab, wurde dieses seinerzeit nicht bilanziert.

Um das ganze Verfahren nachvollziehbar zu machen und auch die seinerzeitige sehr hohe Überkompensation zu berücksichtigen, soll nunmehr das gleiche Bewertungsverfahren angewendet werden. Da sich Änderungen im Mischgebiet ergeben, wird auch dieses – in einem zweiten Schritt - bilanziert.

Der Zustandswert gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung (ohne Mischgebiet) beträgt 146.007 Punkte. Der Zustandswert der Festsetzungen der 4. Änderung (ohne Mischgebiet) beträgt 105.616 Punkte.

Demnach ergibt sich ein Defizit von $105.616 - 146.007 = -40.391$ Punkte.

Abschließend sind die Änderungen im Mischgebiet zu bilanzieren. Hier ergibt sich in der Gegenüberstellung der 3. zur 4. Änderung ein Defizit von 2.182 Punkten. Damit erhöht sich das Gesamtkompensationsdefizit auf $42.896 + 2.182 = 45.078$ Punkte.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde allerdings ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 67.628 Punkten erzielt. Dieser wurde nicht im Sinne eines Ökokontos für die Kompensation anderer Eingriffe im Gemeindegebiet verwendet.

Damit liegt also auch bei einer Änderung der Bebauungsplanung immer noch ein Überschuss von 22.550 Punkten vor.

Da der seinerzeitige Kompensationsüberschuss nicht im Sinne eines Ökokontos für anderweitige Eingriffe im Gemeindegebiet verwendet wurde, kann der Eingriff in den Naturhaushalt und den Boden nach wie vor als innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgleichbar gewertet werden (vgl. auch Umweltbericht).

6.8 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild im Planbereich ist bereits heute durch Verkehrsachsen und Bebauung geprägt. Positiv wirken sich jedoch die Gehölzbestände um das Betriebsgelände aus, die die Bebauung abschirmen und insgesamt eine Eingrünung bilden.

Da gewerblich genutzte Gebiete oftmals durch großvolumige Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt sind, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen. Durch die festgesetzten Pflanzstreifen und Grünflächen im Rahmen der 4. BP-Änderung wird sich auch in Zukunft der Standort als eingegrüntes Gewerbegebiet präsentieren, so dass die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vertretbar sind (vgl. auch Umweltbericht).

6.9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zurzeit nicht bekannt.

6.10 Wirtschaft / Landwirtschaft

Die Ausweisung von Gewerbeflächen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes und dient somit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

6.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bisherige gewerbliche Nutzung sowie das überwiegend, besonders nördlich bebaute Umfeld geprägt. Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2N sah bereits eine entsprechende Erweiterung der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude vor. Die vorliegende 4. Änderung nimmt nur in geringfügigem Maße mehr Freiflächen innerhalb des gleichen Geltungsbereiches in Anspruch.

Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Stagnation einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Flachdächer der gewerblichen Hallen die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Gewerbegebiet entsteht.

6.13 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Daraus folgt, dass Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.

Randbereiche des Plangebietes ragen in das Landschaftsschutzgebiet. Da es sich hier lediglich um bestehende Straßen und landwirtschaftlich genutzt Flächen handelt, werden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes vorbereitet.

Ein westlicher Teilbereich ragt außerdem in die Wasserschutzzone (WSZ) III des Wasserschutzgebietes Wahnbachtalsperre. In den textlichen Hinweisen ist darauf hingewiesen, dass die verbotenen Handlungen und die genehmigungspflichtigen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre für die WSZ III zu beachten sind (vgl auch Umweltbericht).

6.14 Sonstige Planwerke

Die Planung entspricht in der grundsätzlichen Zielsetzung dem Entwicklungs- und Handlungskonzept Ortszentrum Neunkirchen, das in Szenario I und III den Standort als Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkt vorsah (Entwicklungs- und Handlungskonzept Ortskern Neunkirchen, Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Gruß-Rinck und Partner, Dortmund, September 2002).

7. UMWELTBERICHT

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als ein gesonderter Teil der Begründung vor.

8. HINWEISE

Bauliche Anlagen > 20 m Höhe

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrzeuge auf Grundlage von § 16 a LuftVG ist die Kennzeichnung von Hindernissen ab 20 m über Grund erforderlich. Bei allen baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Beteiligung der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörden (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig. (Richtlinie für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 22.12.1999 und Nr. 4.1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 02.09.2004 des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen.)

Erdbebenzone 0

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

Wasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre, Schutzzone III

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet der Wahnbachtalsperre, Schutzzone III. Die verbotenen Handlungen und die genehmigungspflichtigen Tatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wahnbachtalsperre sind zu beachten.

Straßenbaumaßnahmen sind nach den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten / RiStWag, Ausgabe 2002“ durchzuführen. Erforderliche Kanalbauarbeiten sind gem. dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen.

Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße gem. § 9 (1), (2) u. (6) FStrG und § 25 StrWG

In den Anbauverbotszonen (entlang der B 507 in einer Entfernung von 20 m), die vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, dürfen Hochbauten jeder Art nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den Anbaubeschränkungszonen (40m bei Bundesstraßen)

- dürfen solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Gas, Dämpfe, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundes- und Landesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist gem. § 25 StrWG auch im Rahmen von Baugenehmigungen entlang der Landesstraßen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

Uferrandstreifen Peffesbach

Der gesamte Böschungsbereich des Peffesbaches bis zur Wolperather Straße ist als Uferrandstreifen von allen baulichen Anlagen freizuhalten, hierzu zählen u.a. auch Anschüttungen. Gem. § 90 a LWG ist nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung – insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen – sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

Werden Gehölze in der Vogelbrutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in den Gehölzen ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.

Soweit es zum Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen kommt, ist im Rahmen einer gezielten Fledermausuntersuchung zu kontrollieren, ob Quartiere von Fledermäusen betroffen sind. Insbesondere die im Gebiet vorkommende Zwergfledermaus wechselt häufig die Quartiere, so dass ein zukünftiger Quartierbezug in bestehenden Gebäuden nicht ausgeschlossen ist.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18,61 ha auf, die sich gliedert in:

PLANGEBIETSGRÖSSE	in qm	in ha	Anteil
	186.091	18,61	100%
Baugebiete			
Mischgebiet	15.607	1,56	8,39%
Gewerbegebiet	139.740	13,97	75,09%
Verkehr			
öffentliche Verkehrsfläche	11.113	1,11	5,97%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	394	0,04	0,21%
Grünflächen			
öffentliche Grünflächen	6.896	0,69	3,71%
private Grünflächen	537	0,05	0,29%
Sonstige			
Fläche für Entsorgungsanlagen	639	0,06	0,34%
Flächen für die Landwirtschaft	11.165	1,12	6,00%

Neunkirchen-Seelscheid, den 09.06.2015