



Schloss-Stadt Hückeswagen

Bebauungsplan Nr. 76

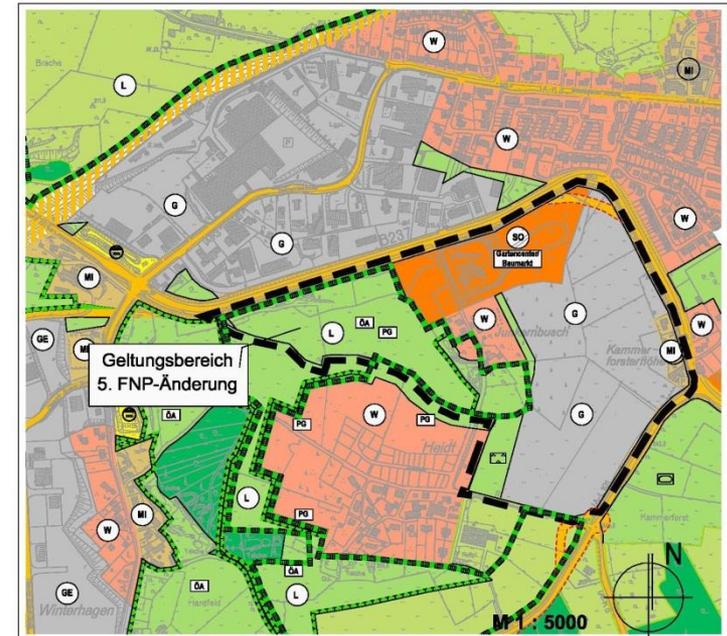
5. Änderung des Flächennutzungsplans

Gewerbegebiet West III

Gegenstand der Planung

Anlass und Ziel:

- Letzte großflächige GE-Entwicklung, die aufgrund des FNP 2004 möglich ist
- HEG hat eigentumsrechtliche Voraussetzungen geschaffen
- Ziel: Angebot GE-Flächen für ortsansässige Betriebe
- Entwicklungen in Ortslagen Junkernbusch und Kammerforsterhöhe ermöglichen



- Bisherige Zielsetzung auf Grundlage der Rahmenplanung von 2003, auch ein SO-Gebiet für Fachmärkte und Nahversorgung zu schaffen, wird aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Bedarfe nicht weiterverfolgt

Verfahren:

- Bebauungsplanverfahren BP Nr. 76 und 5. FNP-Änderung im Parallelverfahren

Ausgangssituation

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Wohnnutzung in Wiehagen, Junkernbusch, Kammerforsterhöhe und Heidt
- Gewerbegebiet Industriestraße

➔ **Anforderungen Immissionsschutz**

- Lage und Wirkungen der B237 bzw. B237n

➔ **Anforderungen Erschließung, Immissionen**

- Geologie und Baugrund, Altlasten

➔ **Anforderungen Gründung, Entwässerung, Umgang mit Bodenbelastung**

- Natur und Landschaft

➔ **Anforderungen Umwelt, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen**



Grundlagen

Boden, Baugrund, Bodenbelastungen

Geologisches Büro Slach GmbH & Co. KG,
Wipperfürth 2015

- Baugrundtechnische Gutachten
- Hydrogeologische Bodengutachten
- Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzungen

Nebensiefen und Hauptsiefen wurden zum größten Teil verfüllt, Auffüllungsmächtigkeit bis 5 m.

- Auffüllung aus regionaltypischen Böden mit Beimengungen von Asphalt, Beton- und Ziegelbruch
- Unterschiedliche Anforderungen an die Gründungen. In Bereichen wo großflächiger Erdbau durchzuführen ist, können herkömmliche Flachgründungen für Gewerbebauten zugelassen werden.
- Ein Wiedereinbau des Aushubmaterials sowie gewachsenen Bodens ist grundsätzlich unbedenklich. Vor Einbau ist die Zulässigkeit aber mit Behörde zu klären.

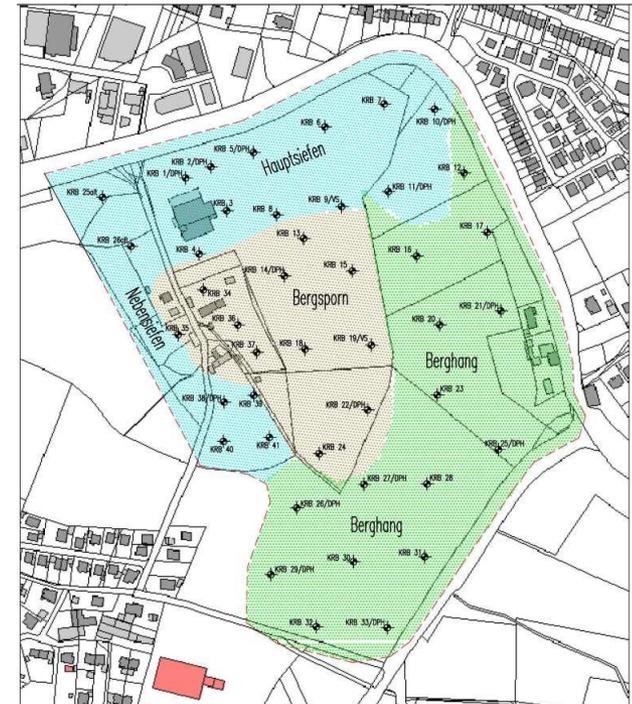
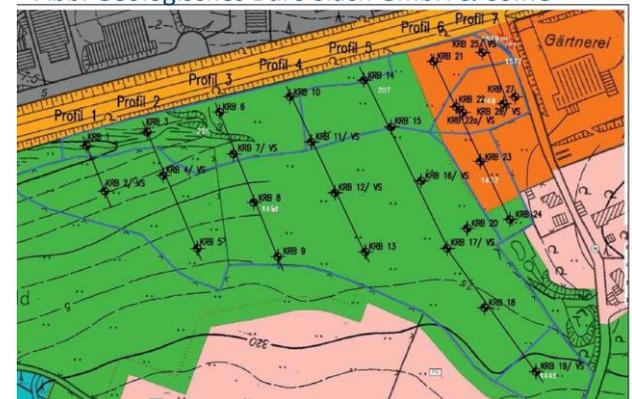


Abb: Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG



Grundlagen

Boden, Baugrund, Bodenbelastungen

- Vom Wiedereinbau ausgenommen ist ein Bereich des Nebensiefens (Bodenprobe BMP5). Hier besteht ein geringer pH-Wert und der Aushub ist der Deponieklasse III zuzuordnen.

Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung

- Von ermittelten Schwermetallgehalten geht aufgrund der geringen Schadstofffreisetzung keine Gefahr für das Grundwasser aus.
- Es liegt eine Überschreitung der Prüfwerte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im westlichen Bereich vor. Aktuell besteht keine Gefährdung für das Grundwasser, kann aber zukünftig nicht ausgeschlossen werden.
- Hier besteht die Notwendigkeit weiterer Sachverhaltsermittlungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises.
- Kennzeichnung der betroffenen Flächen gem. BauGB im Rahmen der Bauleitplanung

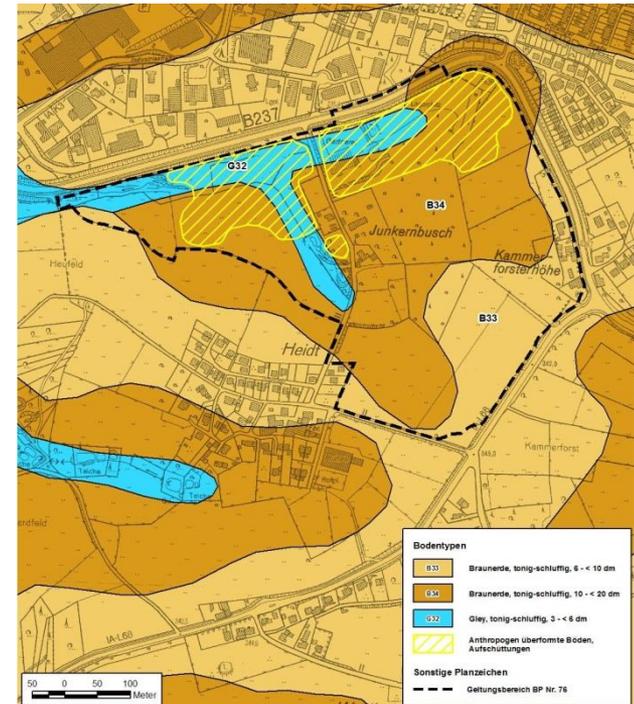


Abb: Grüner Winkel, G. Kursawe, Umweltbericht

Grundlagen

Boden - Hydrogeologische Bedingungen

Es bestehen große Unterschiede in der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

- Versickerung nur in den Bereichen möglich, wo kein flächenhafter Erdbau betrieben wird.
- In den Siefenbereichen ist die Anlage eines Rückhaltebeckens möglich, wenn die Beckensohle oberhalb des Grundwasserspiegels liegt und das Erdbecken stark abgedichtet wird (Tonschicht)
- Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Versickerungsbecken am ehesten im südöstlichen Teil denkbar.

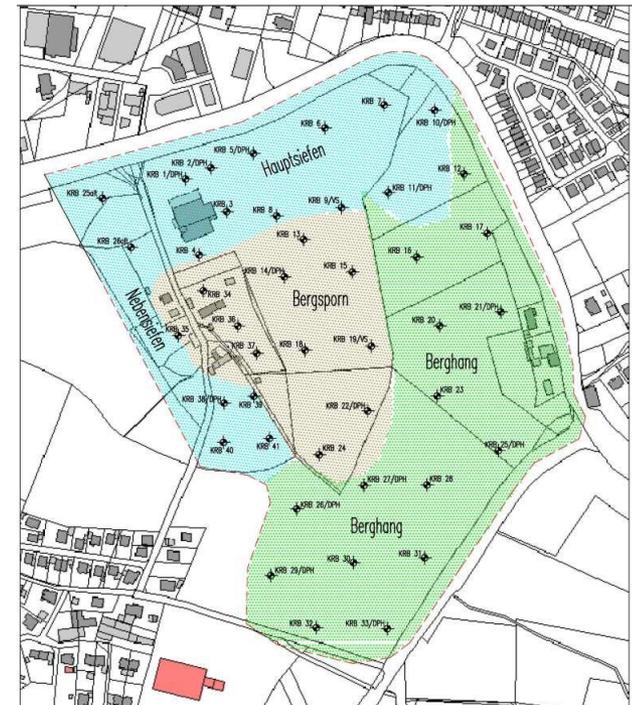


Abb: Geologisches Büro Slach GmbH & Co.KG



Fachplanung

Entwässerungskonzept

Entwässerungstechnische Vorplanung Büro Brechtefeld & Nafe:

- Entwässerung im Trennsystem
- Ableitung des schwach belasteten Niederschlagswassers aus den Baugebieten erfolgt in ein Retentionsbodenfilterbecken und Regenrückhaltebecken
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in Mulden
- Ableitung des Schmutzwassers mit Anschluss an bestehende Kanalisation
- Entwässerungskonzept berücksichtigt bereits Flächen der Ortsteilerweiterung Heidt
- Anschluss- und Benutzungszwang



Abb: Brechtefeld & Nafe, Entwässerungstechnische Vorplanung

Fachplanung

Verkehrliche Erschließung

Erschließungstechnische Vorplanung Büro Brechtefeld & Nafe:

- Heutige Zufahrt zur Ortslage Junkernbusch wird abgebunden
- Leistungsfähige neue Erschließungsstraße
- Option Anschluss an B237n im Süden
- Stickerschließung ermöglicht Grundstücksparzellierung von 2000 bis mind. 5000 qm
- Berücksichtigung Wohngebietserweiterung in Heidt

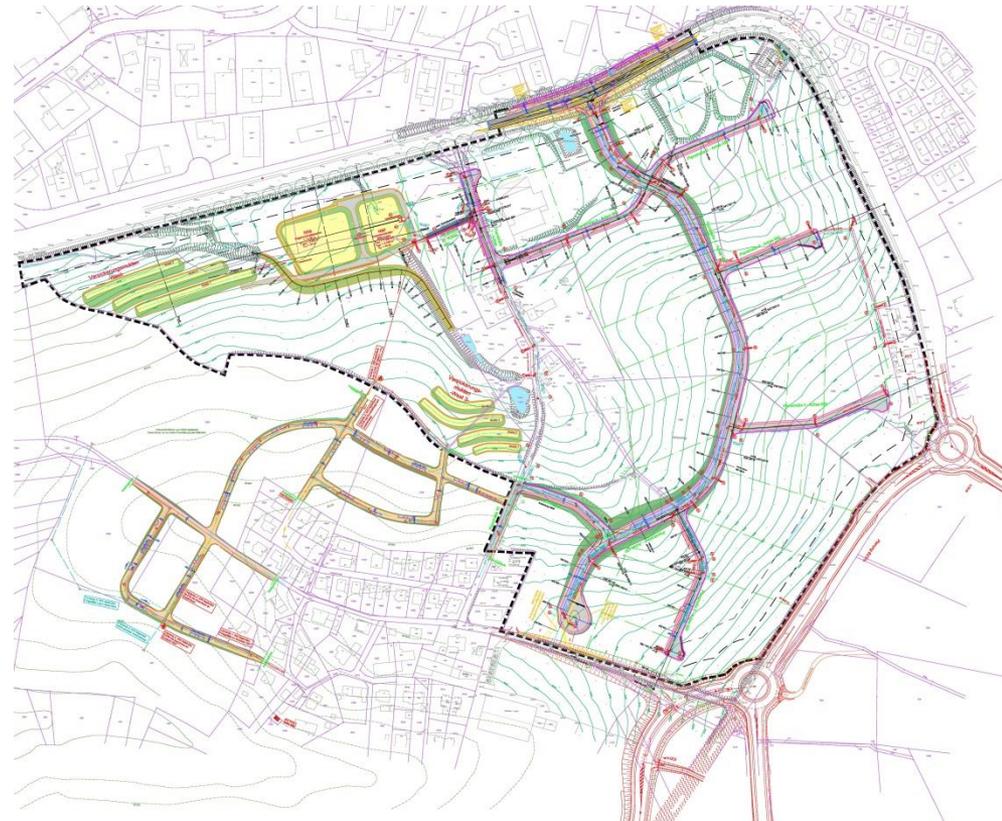


Abb: Brechtefeld & Nafe, Verkehrstechnische Vorplanung



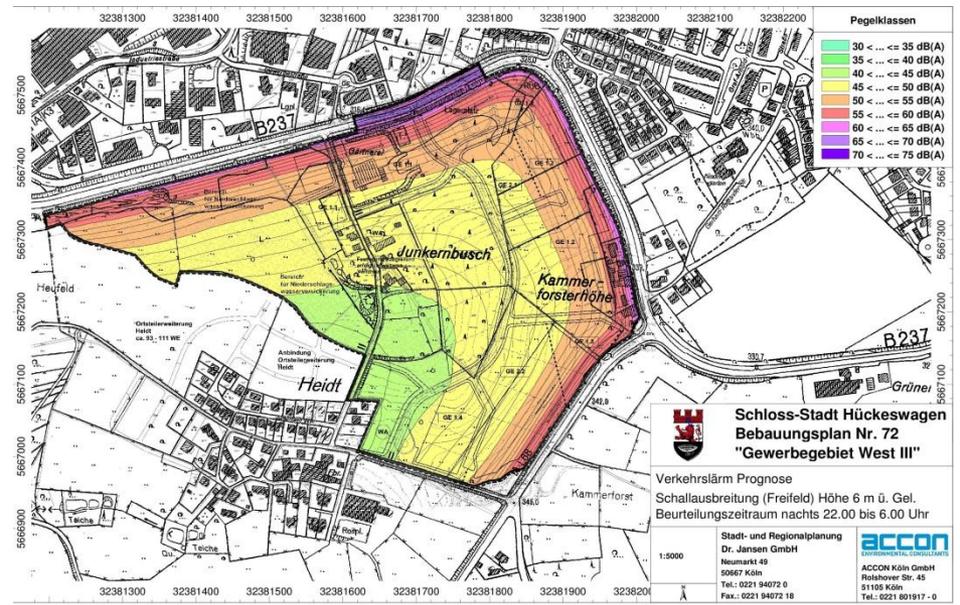
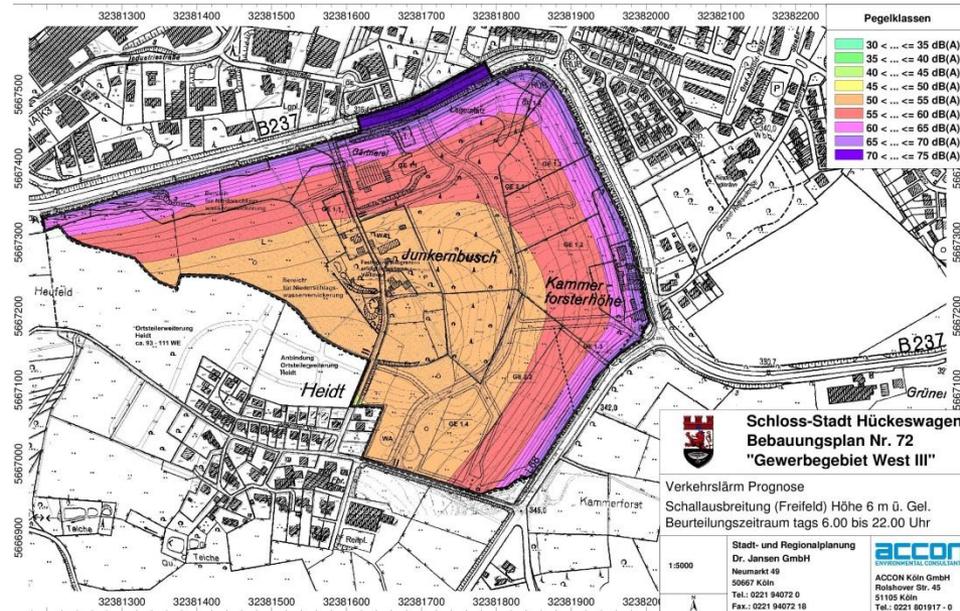
Fachplanung

Lärmimmissionsschutz

Schalltechnisches Fachgutachten
Accon Köln GmbH:

Straßenverkehrslärm B237/B237n

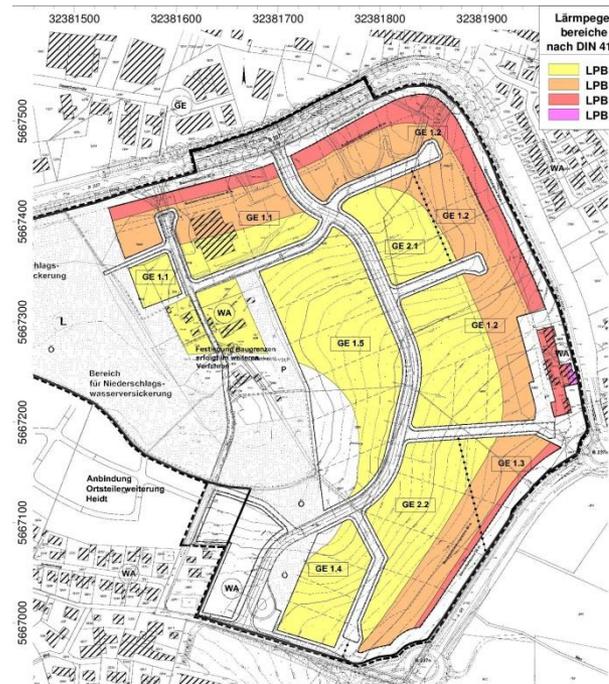
- Das Plangebiet ist vorbelastet
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für das WA-Gebiet Kammerforster Höhe deutlich überschritten
- Im WA-Gebiet Junkernbusch liegen die Verkehrslärmpegel tags innerhalb der Orientierungswerte und werden nachts um 5 dB (A) überschritten.
- Im südlichen WA-Gebiet werden die Orientierungswerte nicht überschritten.



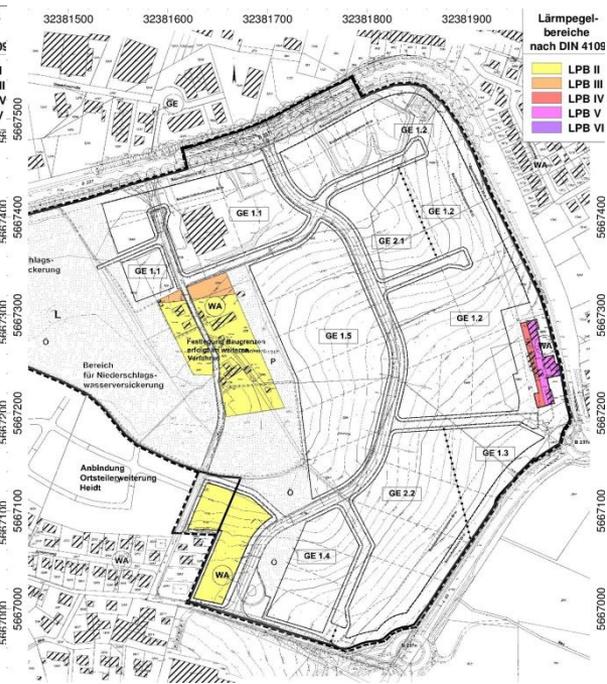
Fachplanung

Lärmimmissionsschutz

- Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neubauten gesorgt werden.
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan



Lärmpegelbereiche tags



Lärmpegelbereiche nachts

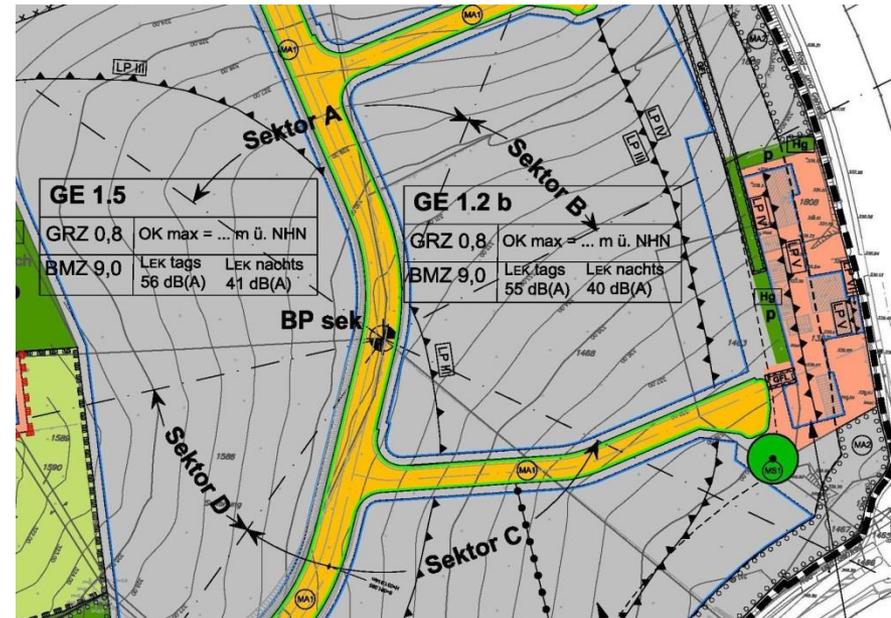
Fachplanung

Lärmimmissionsschutz

Schalltechnisches Fachgutachten Accon
Köln GmbH:

Gewerbelärm

- Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes muss sichergestellt werden, dass an benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen (WA) keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auftreten.
- Daher werden für das Gewerbegebiet zulässige Lärmemissionskontingente festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Kontingente werden die Gesamtimmissionen aller Anlagen, denen die Anwohner ausgesetzt sind, berücksichtigt.
- Im Rahmen von bau- oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.



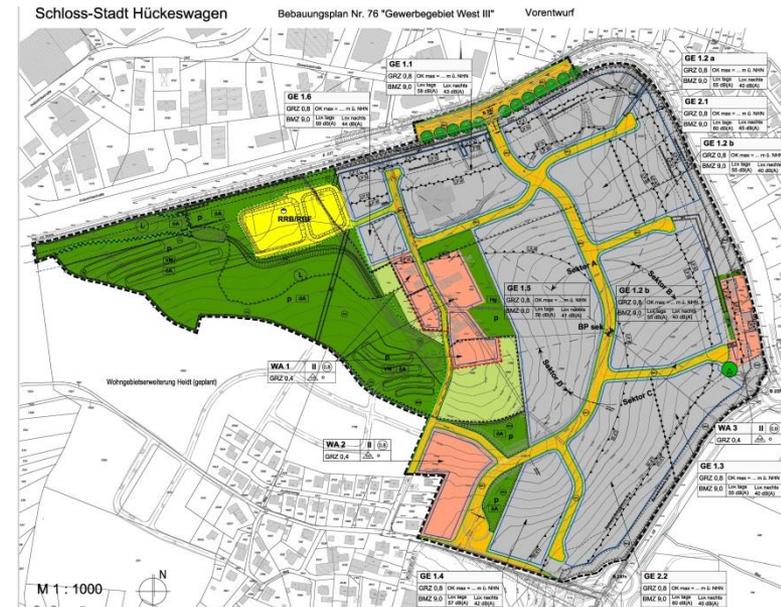
Bebauungsplan

Gewerbegebiet eingeschränkt

- nach Art der zulässigen Betriebe
- Emissionsverhalten der Betriebe
- Berücksichtigung Umgang mit Gefahrenstoffen

Nicht zulässige Nutzungsarten

- Sexshops, Bordelle
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Annexhandel) und ausgenommen für GE-Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2, dort nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanter Handel zulässig
- Betriebsinhaberwohnungen
- Vergnügensstätten



Bebauungsplan

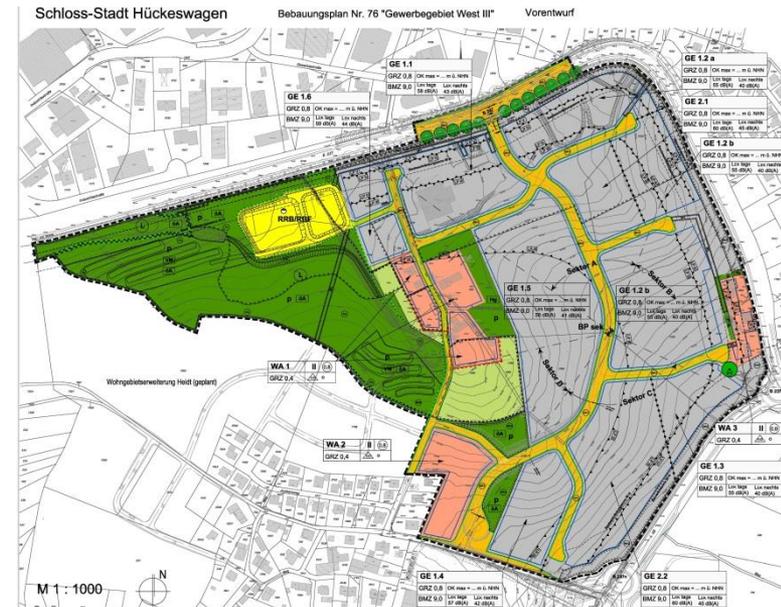
Zulässigkeit nach Emissionsverhalten

- Gliederung nach Abstandserlass berücksichtigt Abstände zu Wohngebieten
- Zulässigkeit der Lärm-Emissionskontingente stellt sicher, dass keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten

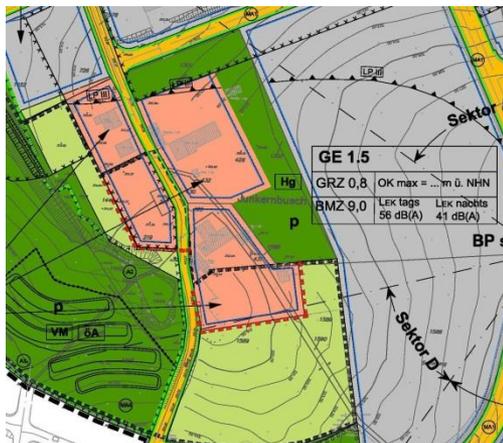
Berücksichtigung Umgang mit Gefahrenstoffen

- Gliederung Abstände nach Störfallverordnung

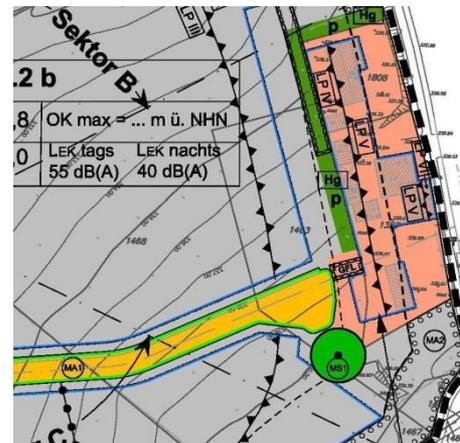
Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist mit vorliegenden Planungskonzept dahingehend berücksichtigt, dass das geplante Gewerbegebiet zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nach zulässigen Nutzungsarten und eigenschaftsbezogen gegliedert wird. Schädliche Auswirkungen auf benachbarte (Wohn-) Gebiete werden vermieden.



Bebauungsplan



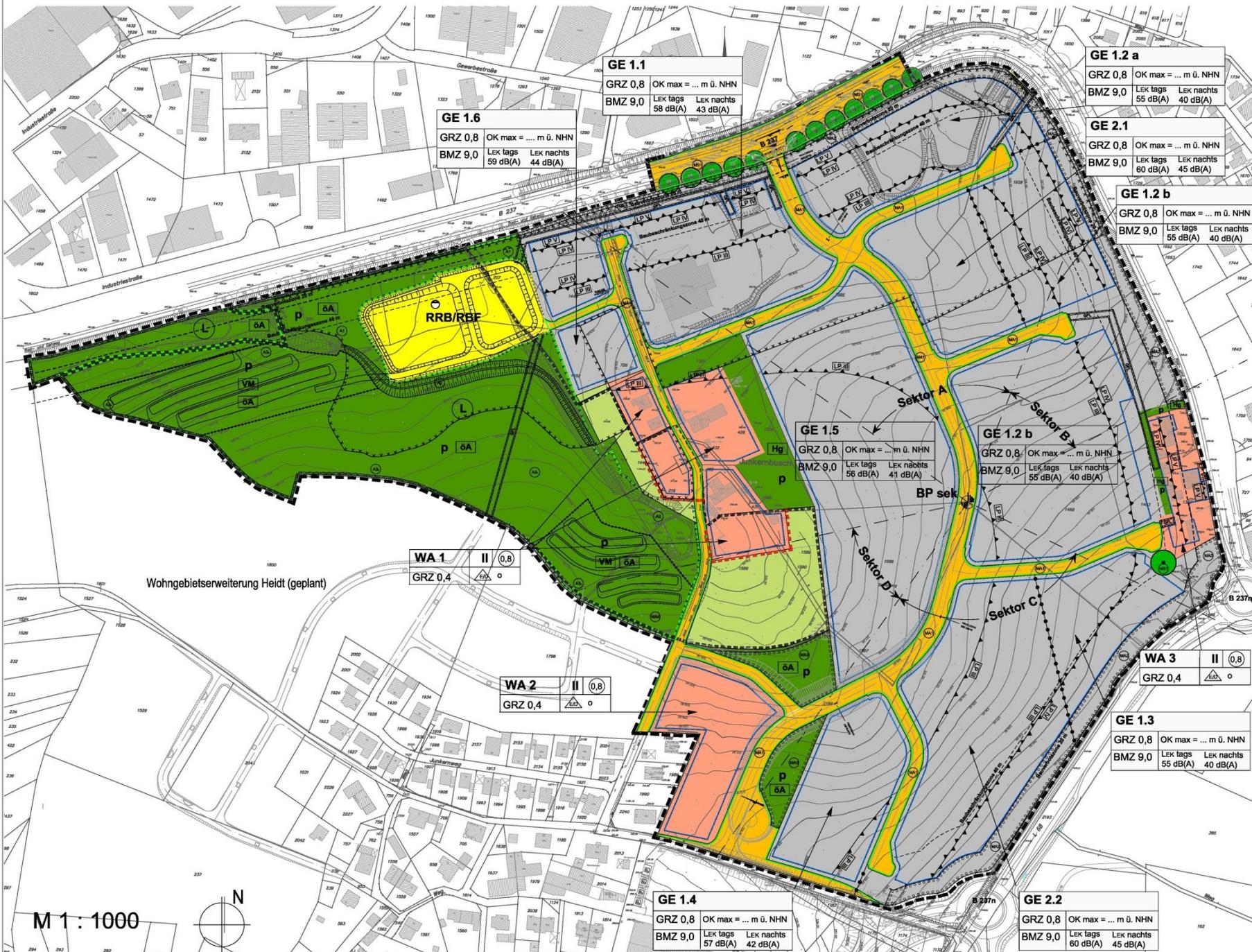
Junkernbusch



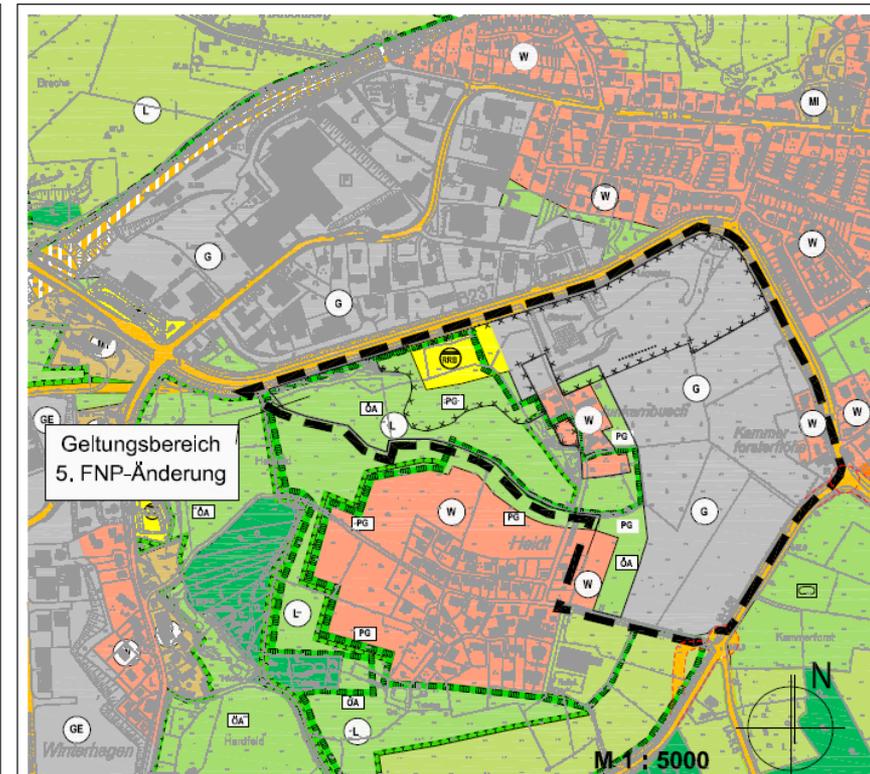
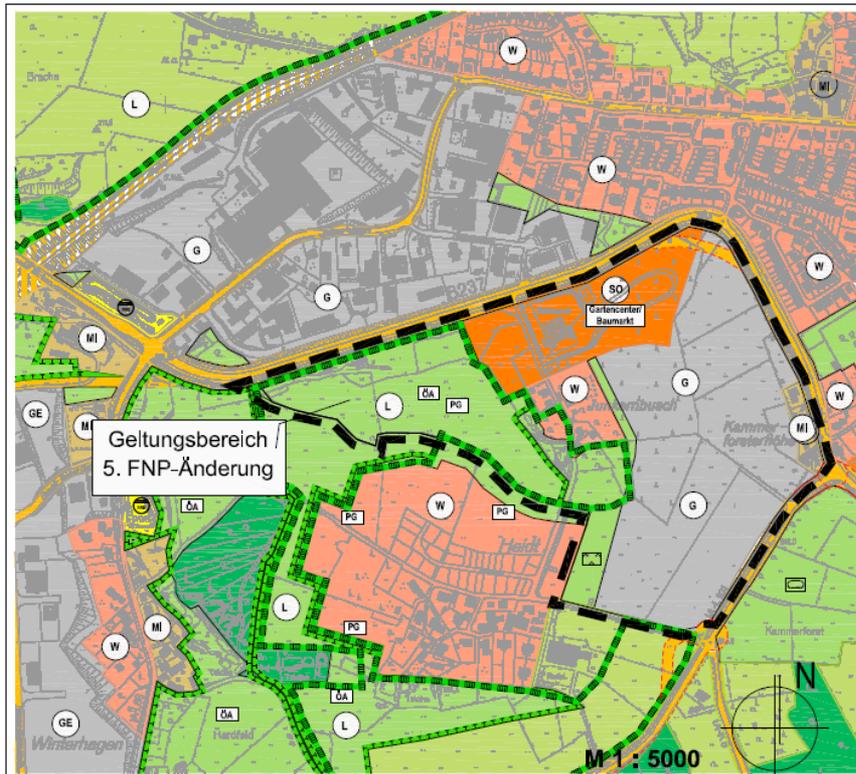
Kammerforsterhöhe



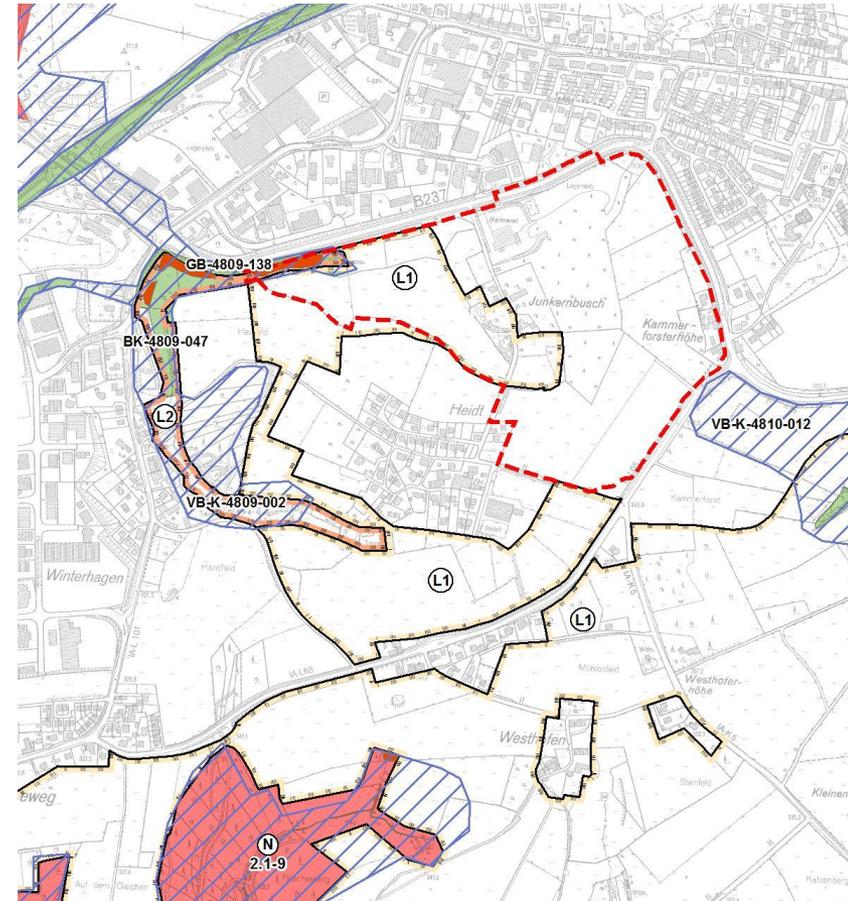
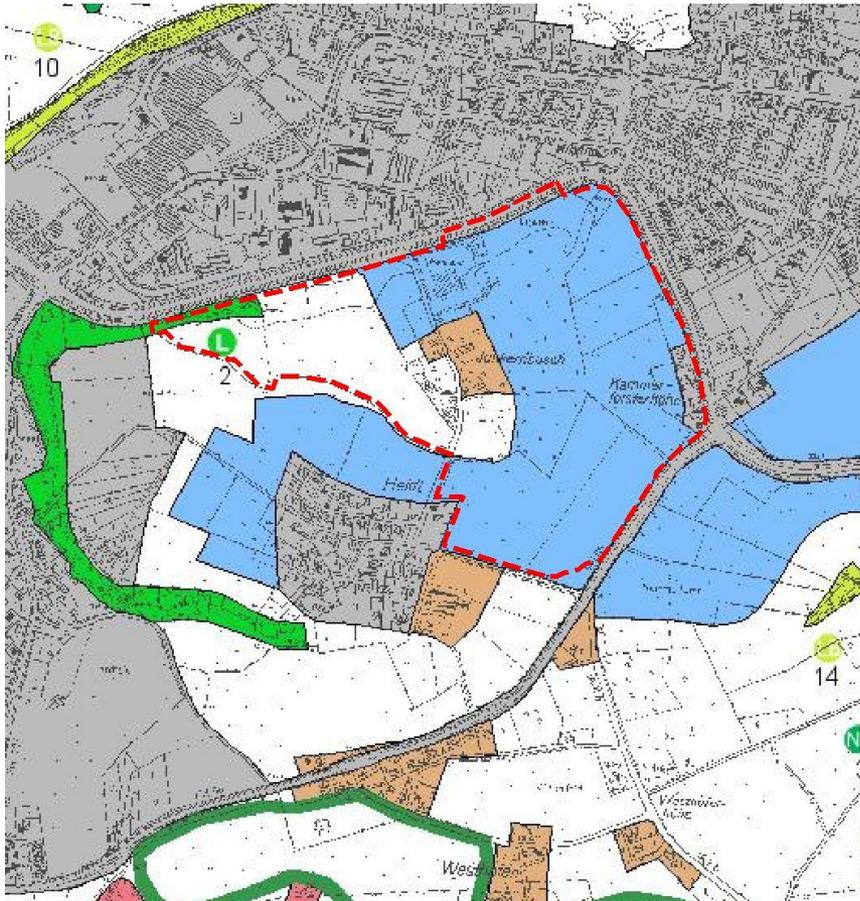
Heidt

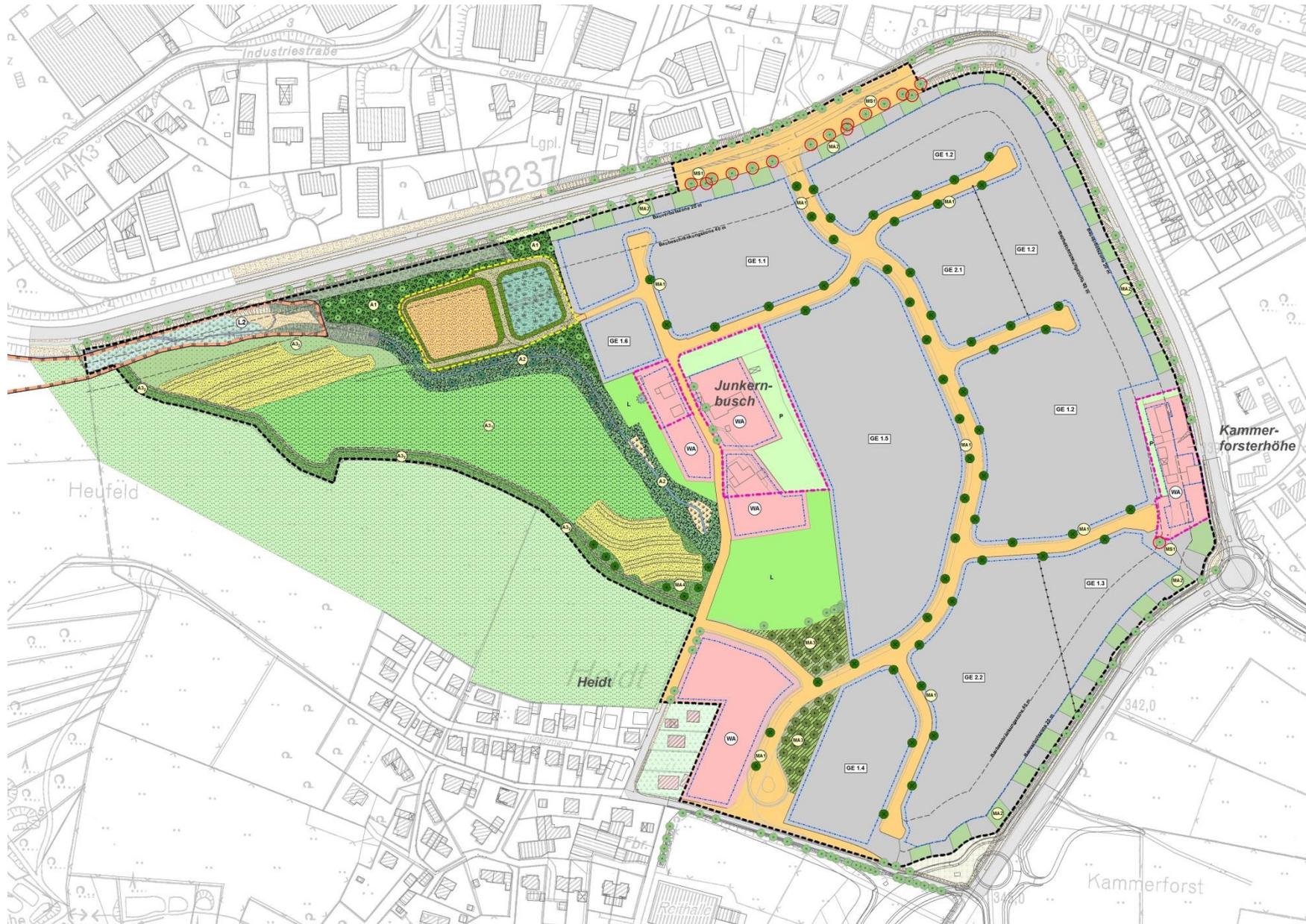


5. Änderung Flächennutzungsplan



Natur und Landschaft, Umwelt







**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**