

## **Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Paul G. Jansen GmbH

# Vortragsgliederung

## Ausgangssituation

- Lage + Umfeld
- Planungsrecht
- Rahmenbedingungen/Restriktionen
- Nutzung + Bebauung

## Planungsziel

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

# Ausgangssituation

## Ausgangssituation

- Lage + Umfeld
- Planungsrecht
- Rahmenbedingungen/Restriktionen
- Nutzung + Bebauung



# Ausgangssituation

## Ausgangssituation

- Lage + Umfeld
- Planungsrecht
- Rahmenbedingungen/Restriktionen
- Nutzung + Bebauung

## Ausgangssituation

### Regionalplan (ehem. GEP)

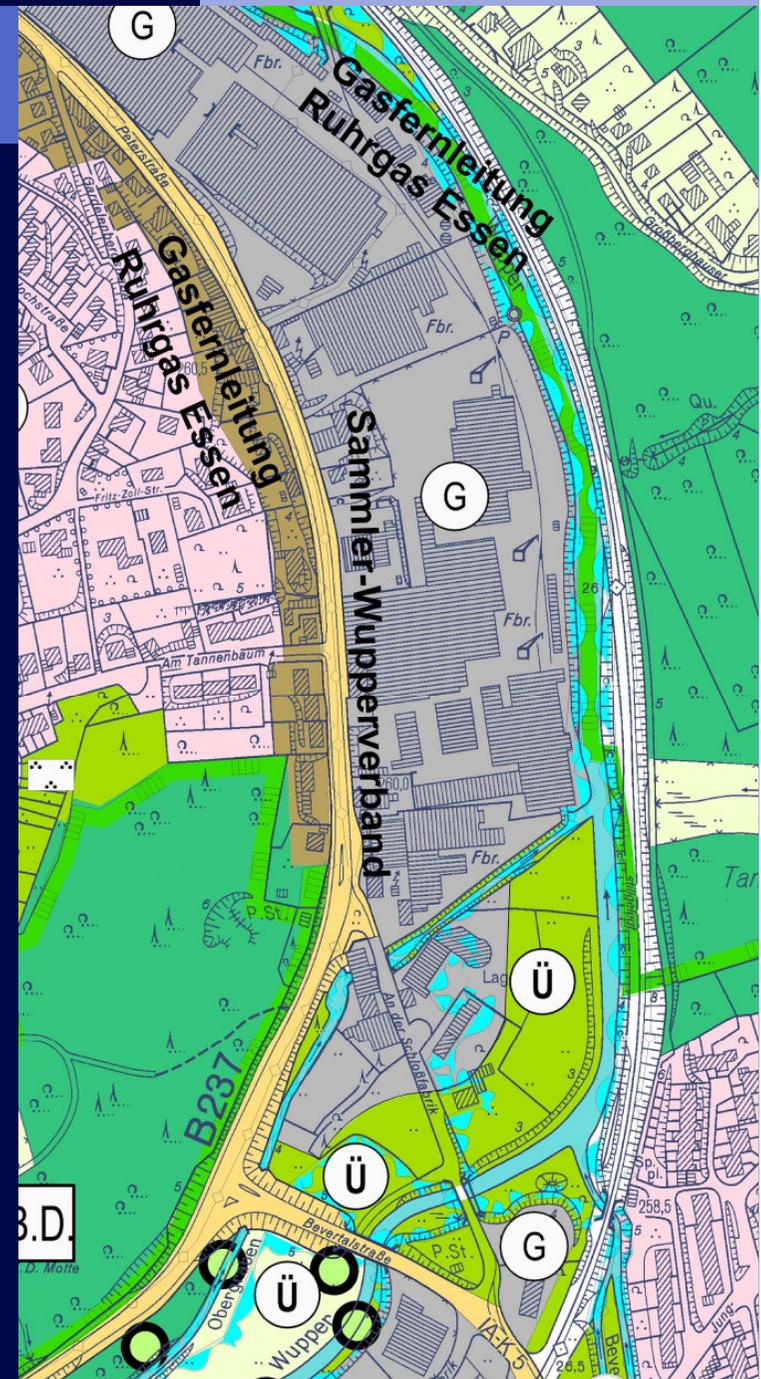
Darstellung: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung - GIB

### Flächennutzungsplan

Darstellung : Gewerbliche Bauflächen - G

### Schutzgebiete

- Landschaftsschutz  
(außerhalb des LP Nr. 8)
- Überschwemmungsgebiet gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsbereich  
Hinweis: Potentieller Überflutungsbereich lt. Regionalplan, Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz
- FFH-Gebiet  
Keine Beeinträchtigung durch Planung



# Ausgangssituation

## Ausgangssituation

- Lage + Umfeld
- Planungsrecht
- Rahmenbedingungen/Restriktionen
- Nutzung + Bebauung

# Ausgangssituation



## Gewässer

Abstand, Uferschutz

## Niederschlagswasser

zz. keine wasserrechtliche Erlaubnis, Konzept in Abstimmung

## Altlasten

Nutzungshistorie

## Lärm

Verkehrslärmvorbelastung  
Gewerbelärm

## Bau- und Bodendenkmal

Keine Baudenkmale im Gebiet vorhanden

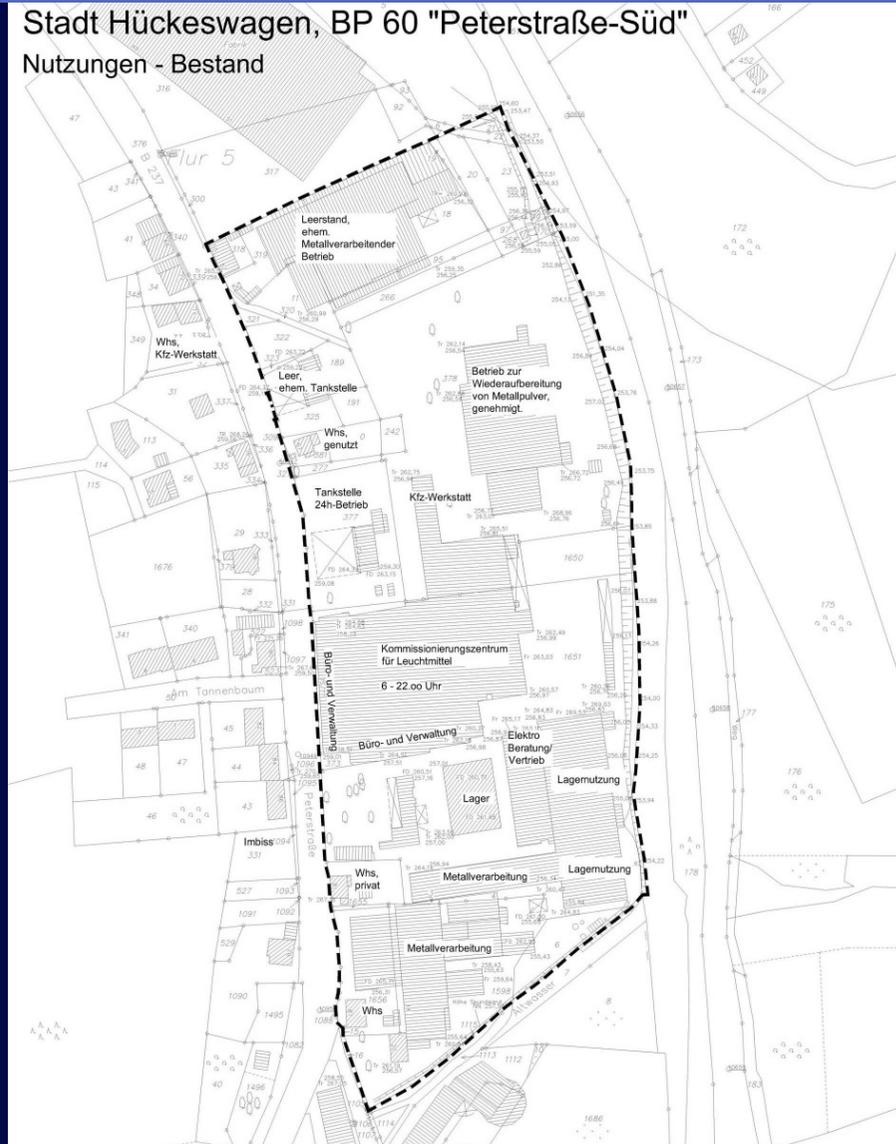
# Ausgangssituation

## Ausgangssituation

- Lage + Umfeld
- Planungsrecht
- Rahmenbedingungen/Restriktionen
- Nutzung + Bebauung

# Ausgangssituation

Stadt Hückeswagen, BP 60 "Peterstraße-Süd"  
Nutzungen - Bestand



Bestandserhebung  
vorhandener Nutzungen

Gemischte Nutzung an der  
Peterstraße

Einzelne Wohnnutzung im  
Plangebiet

Auswertung vorliegender  
Betriebs-Genehmigungen

## Planungsziel

Sicherung des traditionellen  
Gewerbestandortes

Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene  
Betriebe am Standort

Angebot an Industrieflächen

Ausschluss von allgemein zulässigen  
Betrieben, die auch an anderen Standorten  
zulässig wären, - somit Sicherung der  
Flächen für gewerbliche Nutzung

Immissionsschutz: Berücksichtigung der  
Belange schutzwürdiger Wohnnutzung -  
planungsrechtliche Sicherung gewerblicher  
Nutzung

# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

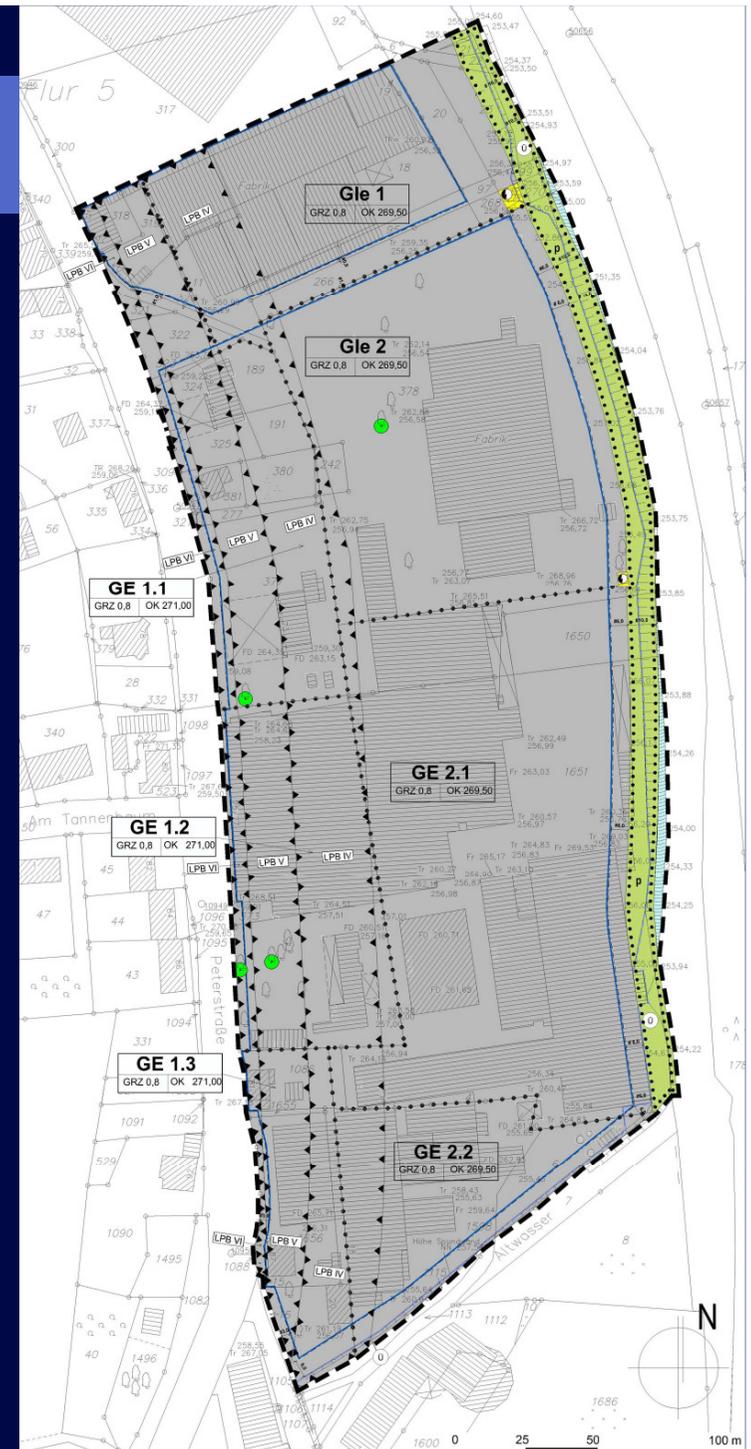
# Vorentwurf

## Gliederung des Plangebietes nach

- Abstandserlass NRW und
- Zulässigen Emissionskontingenten

Sicherstellen, dass keine unzumutbaren Lärm-, Luft-Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auftreten.

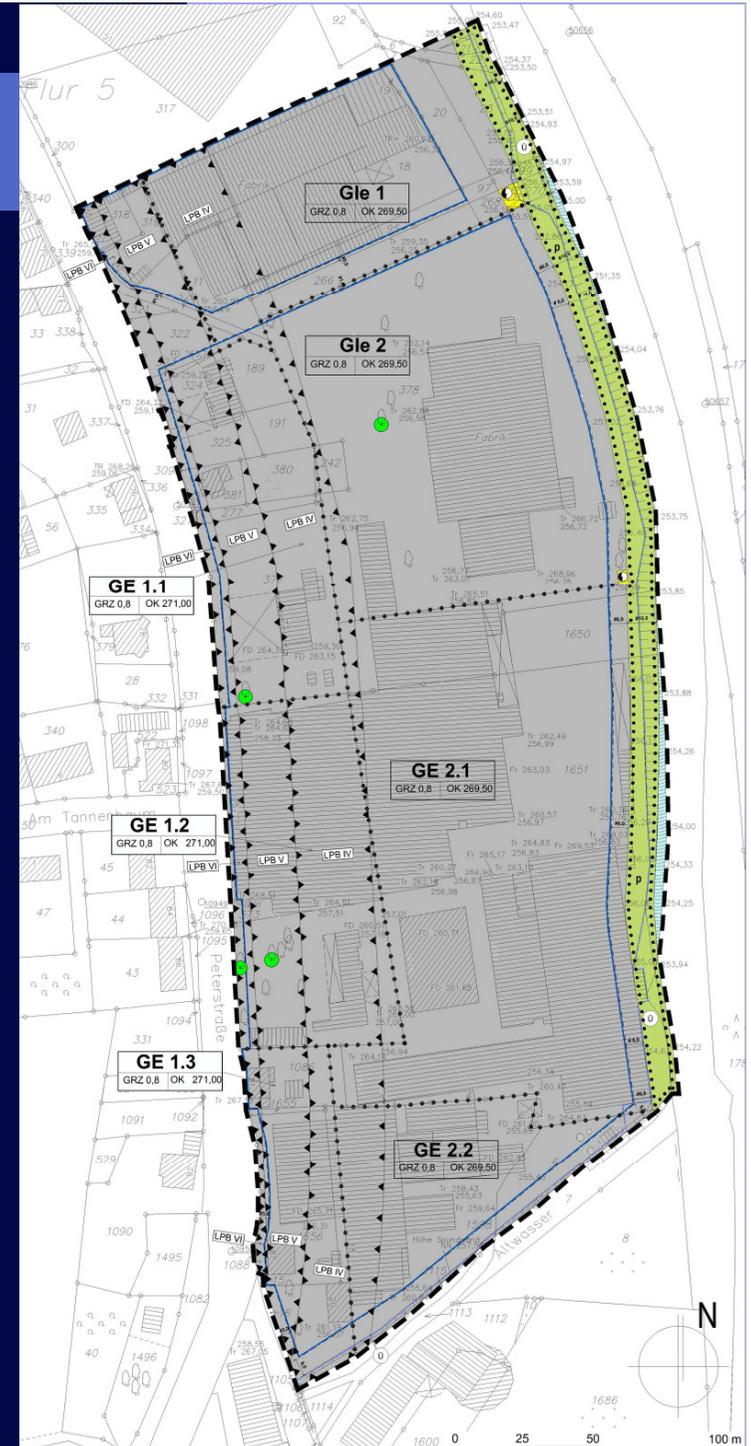
Eine Gliederung alleine nach Abstandserlass nicht möglich, da die Betriebe die Abstände unter Lärmgesichtspunkten nicht einhalten könnten. Daher eine weitere Gliederung nach zulässigen Lärm-Emissionskontingenten



# Vorentwurf

## Gliederung nach Abstandserlass

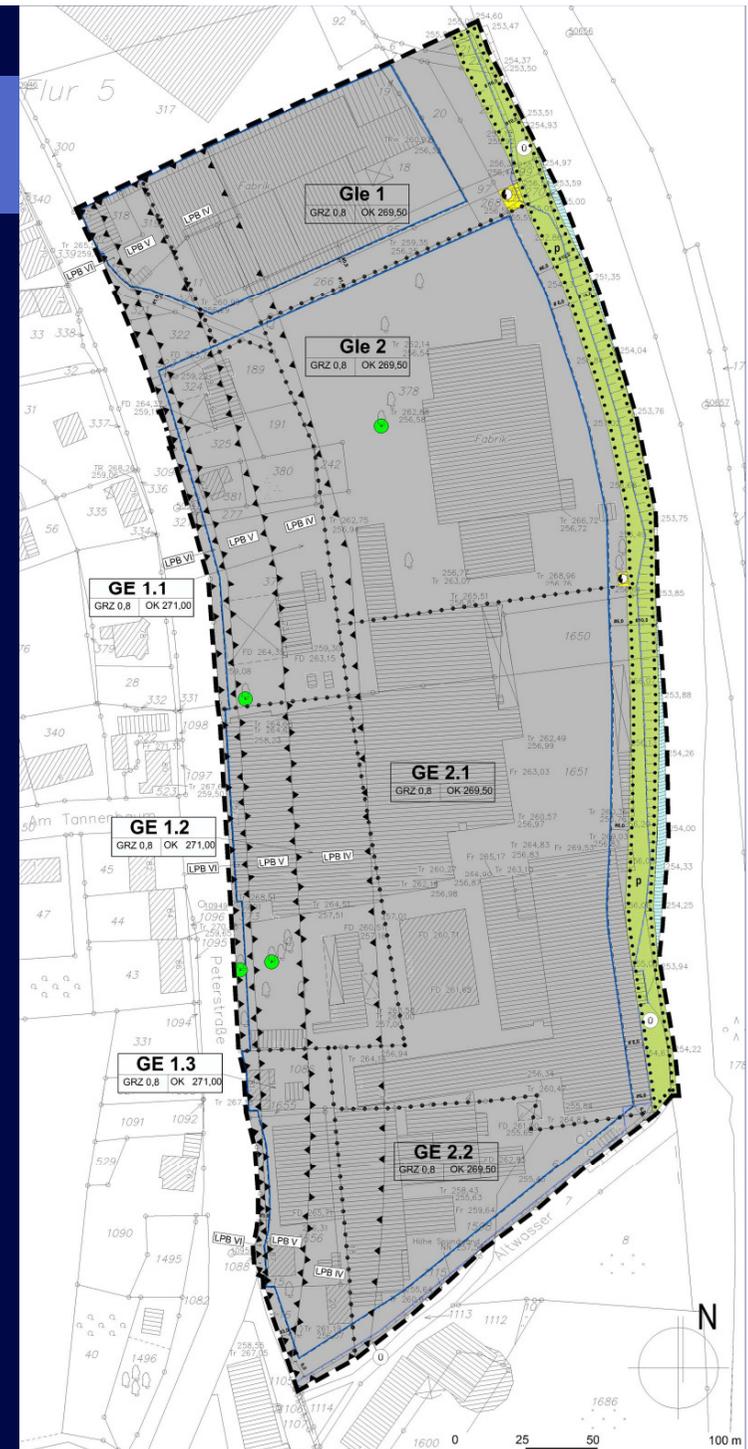
- Gle 1, Gle 2 : Nicht zulässig Klasse I – V (300m) sowie VI, die nicht mit (\*) gekennzeichnet sind. Ausnahmsweise zulässig: die ausgeschlossenen Betriebsarten der Klasse VI sowie Betriebsart Nr. 98 der Klasse V (Metallpulververarbeitung) wenn der Nachweis erbracht ist, dass keine schädlichen Auswirkungen bestehen.
- Ausschluss dieser Klassen, da bei diesen Betriebsarten u. a. die Luft-, Schadstoff- und Geruchsemissionen das Abstandserfordernis begründen.



# Vorentwurf

## Gliederung nach Abstandserlass

- GE 1.1, GE1.2, GE 1.3 : Nicht zulässig Klasse I – VII (100m). Ausnahmsweise zulässig: die ausgeschlossenen Betriebsarten der Klasse VII wenn der Nachweis erbracht ist, dass keine schädlichen Auswirkungen bestehen.
- GE 1.3: Ausnahmsweise Betriebsarten mit (\*) der Klasse VI, wenn der Nachweis erbracht ist, dass keine schädlichen Auswirkungen bestehen. (zur Standortsicherung des metallverarbeitenden Betriebes)
- GE 2.1, GE 2.2 Nicht zulässig Klasse I – VI (200m). Ausnahmsweise zulässig: die ausgeschlossenen Betriebsarten der Klasse VI mit (\*) - Nachweis



# Vorentwurf

## Rahmenbedingungen

Immissionspunkt	Richtwerte		Planwerte		Gebietsausweisung, Bemerkung zur Aufteilung in die Planwerte
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
IP1	60	45	60	45	§ 34 entspr. MI, Ausschöpfung allein durch BP 60
IP2	60	45	59	44	§ 34 entspr. MI, Aufteilung BP 60 (4/5, -1 dB(A)), BP 59 (1/5, -7 dB(A))
IP3	55	40	53	38	entspr. WA, Aufteilung BP 60 (2/3, -2 dB(A)), BP 59 (1/3, -4 dB(A))
IP4	50	35	47	35	WR, hälftige Aufteilung tags (-3 dB(A)) wegen BP 30A, für Nachtzeit nicht erforderlich
IP5	65	50	62	50	GE, hälftige Aufteilung tags (-3 dB(A)) wegen BP 30A, für Nachtzeit nicht erforderlich
IP6	50	35	50	35	WR, Ausschöpfung allein durch BP 60
IP7	50	35	47	32	WR, hälftige Aufteilung wegen BP 59 (-3 dB(A))

Quelle: Accon Köln GmbH



# Vorentwurf

## Gliederung nach Emissionskontingenten

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
	Tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
Gle 1	56 dB (A)	41 dB (A)
Gle 2	62 dB (A)	47 dB (A)
GE 1.1	55 dB (A)	40 dB (A)
GE 1.2	55 dB (A)	40 dB (A)
GE 1.3	59 dB (A)	44 dB (A)
GE 2.1	60 dB (A)	45 dB (A)
GE 2.2	62 dB (A)	47 dB (A)

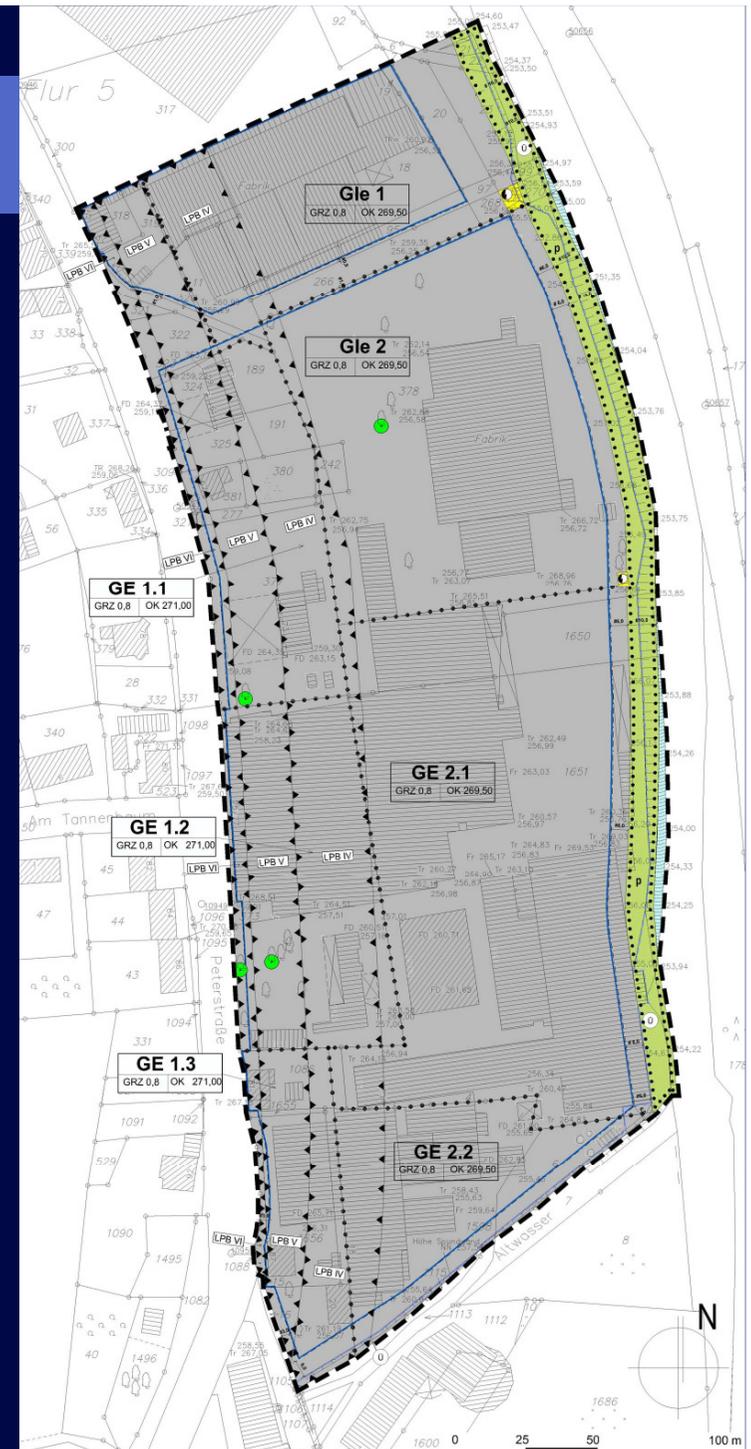
Quelle: Accon Köln GmbH

Zulässige Geräuschemissionen bestimmt durch Schutzbedarf der umliegenden Nutzungen

Berücksichtigung der gewerblichen Realnutzung

Gliederung ermöglicht möglichst optimale Nutzung unter den gegebenen Bedingungen (Bereiche mit lärmintensiveren Nutzungen erhalten höhere Pegel als Bereiche mit niedrigeren Schallemissionen)

Stadt Hückeswagen BP Nr. 60 „Peterstraße Süd“



# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

# Vorentwurf

## Nicht zulässige Nutzungen:

- Land- und Gartenbau
- Tierhaltung und Tierzucht
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (mit Ausnahme solcher Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Gewerbebetrieben bestehen)

## Ausnahmsweise zulässige Wohnungen :

- Betriebsinhaberwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.
- Wohnung muss in Grundfläche und Baumasse dem Betrieb untergeordnet sein
- In Eigenvorsorge müssen Maßnahmen gegen Außengeräusche (Gewerbe- und Verkehrslärm) getroffen, der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

# Vorentwurf

## Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch

- Grundflächenzahl GRZ 0,8  
(Obergrenze der BauNVO ausgeschöpft )
- Zulässige Bauhöhe Oberkante über NN  
(berücksichtigt Baubestand und Topografie)

# Vorentwurf

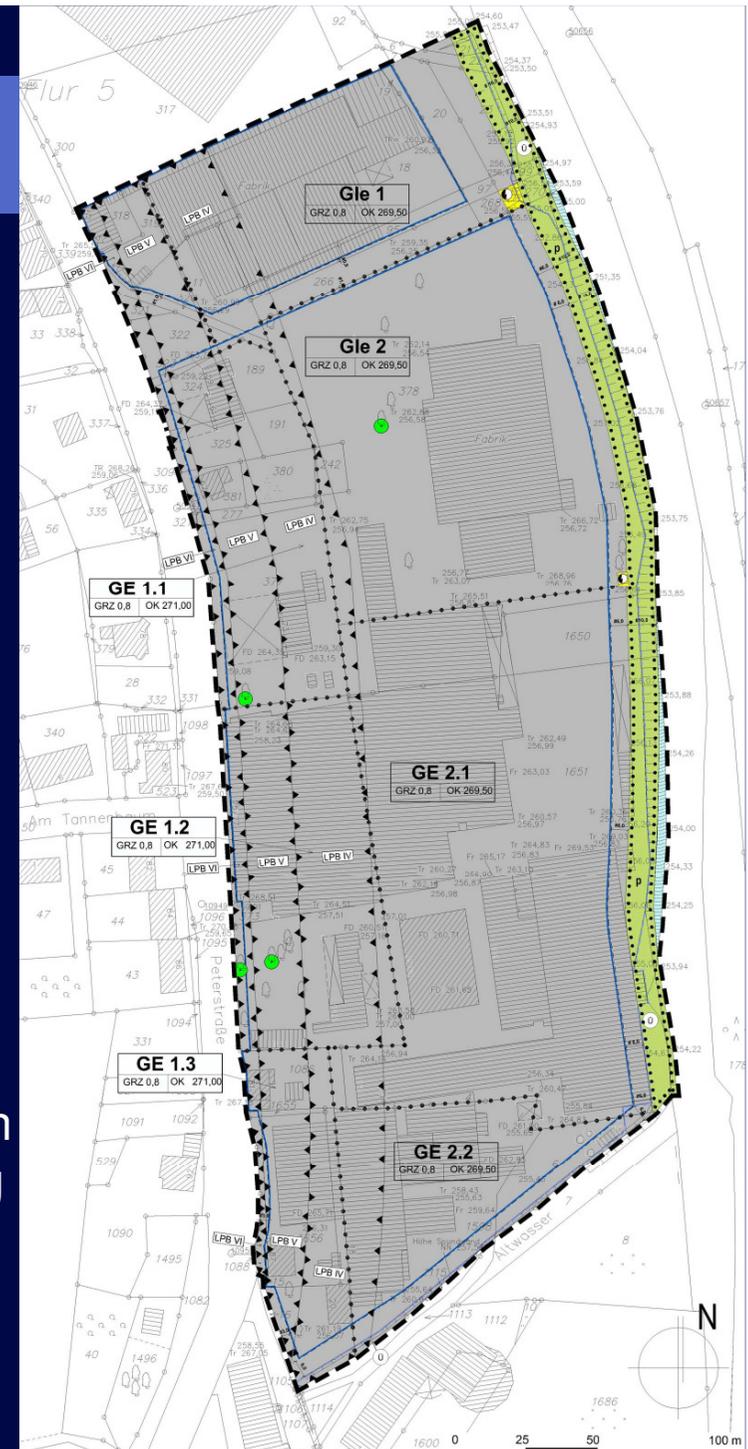
## Baugrenzen berücksichtigen

- Baubestand
- Zielsetzung und Erfordernis Abstand zum Wupperufer

## Daher:

- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gebäude, die durch Rücknahme der Baugrenzen betroffen sind, erhalten erweiterter Bestandsschutz. D. h. Änderungen oder Erneuerungen der gewerblichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gebäudes sind zulässig.

Stadt Hückeswagen BP Nr. 60 „Peterstraße Süd“



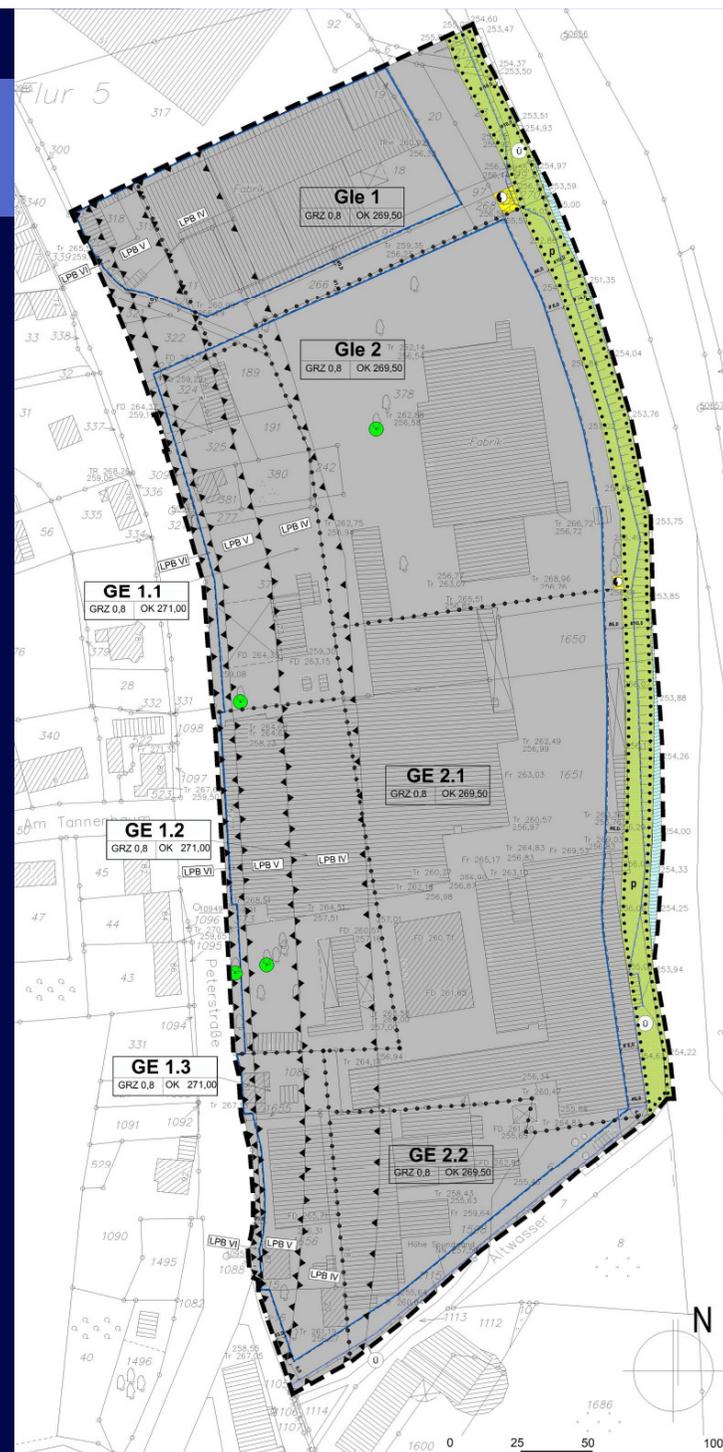
# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

# Vorentwurf

Sicherung vorhandener  
Versorgungseinrichtungen  
„Elektrizität“

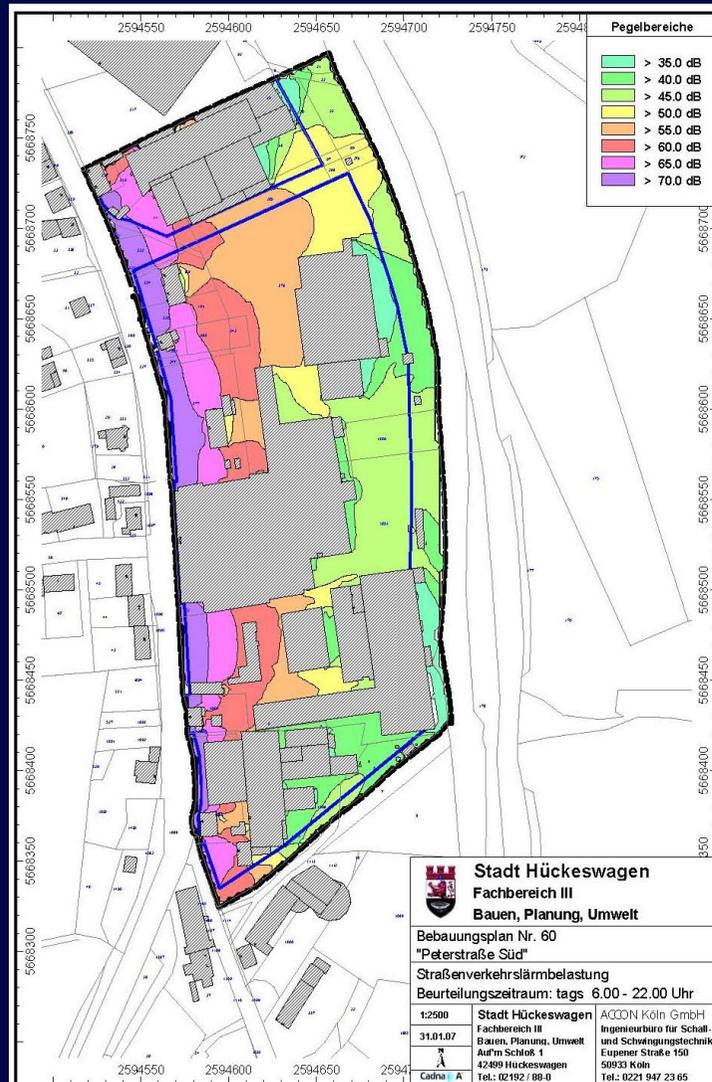


# Vorentwurf

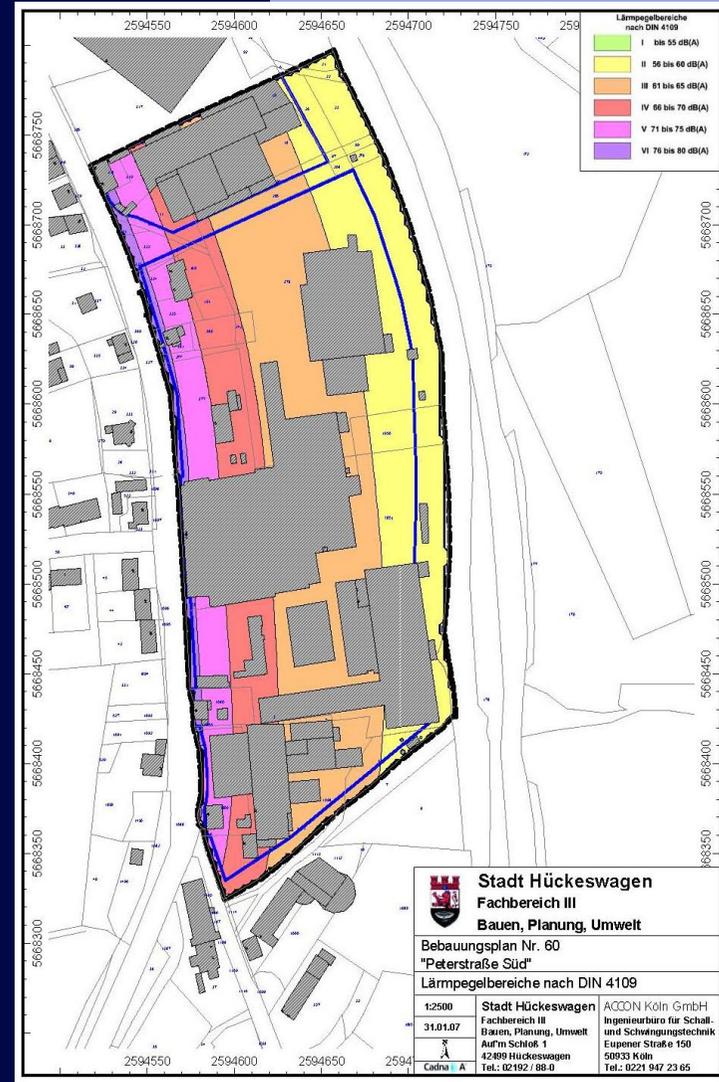
## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweise

# Vorentwurf



Quelle: Accon Köln GmbH



Quelle: Accon Köln GmbH

Stadt Hückeswagen BP Nr. 60 „Peterstraße Süd“



Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Paul G. Jansen GmbH

# Vorentwurf

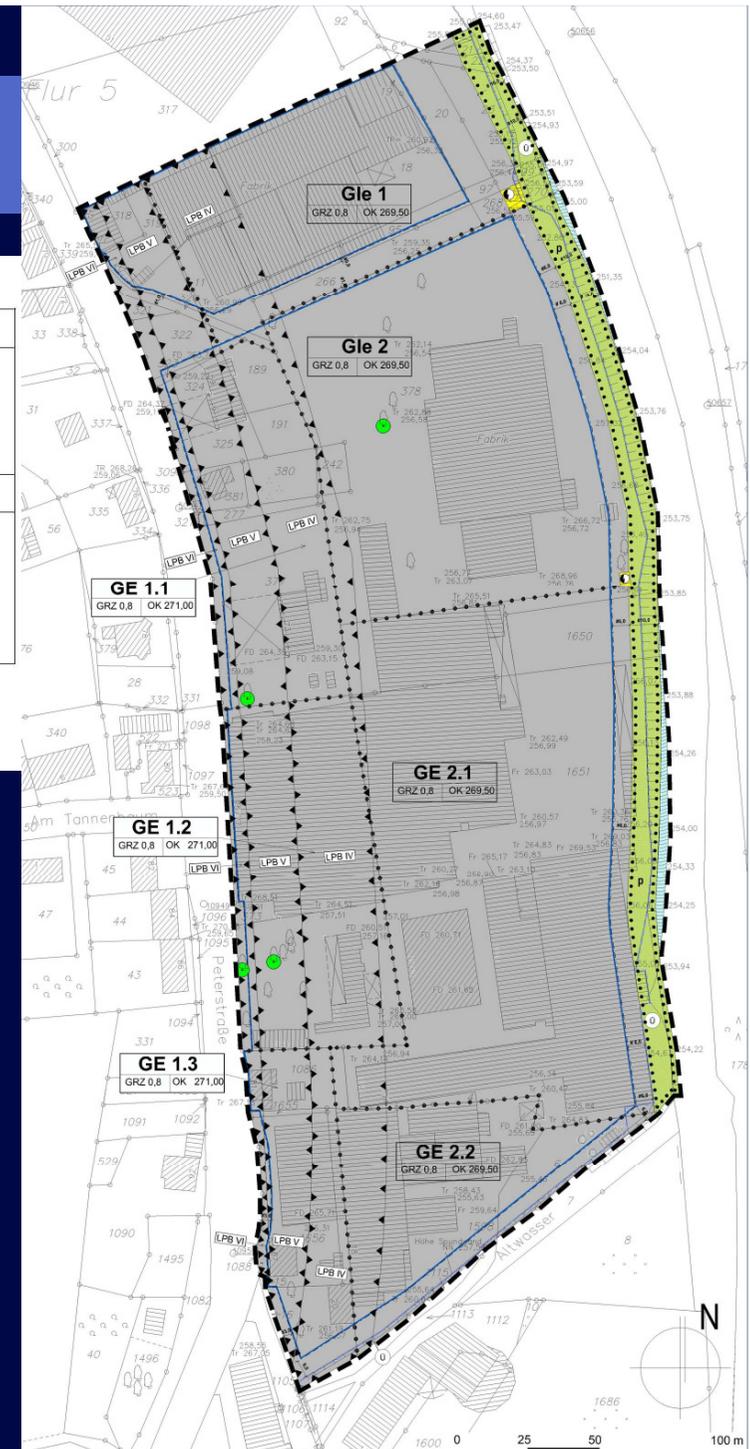
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Bürräume <sup>1)</sup> und Ähnliches
		erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Quelle: Accon Köln GmbH

- Die schallgutachterlichen Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte zur DIN 18005 für GE Gebiete 65 dB(A)tags/55 dB(A) nachts zum Teil überschritten werden.
- Der Schutz der Beschäftigten in Büroräumen bzw. Betriebsinhaberwohnungen vor Lärm muss durch passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen sichergestellt werden.

Stadt Hückeswagen BP Nr. 60 „Peterstraße Süd“



# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

## Vorentwurf



### Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Grüner Winkel, Nümbrecht

- Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Prägung des Standortes durch bestehende Industrie- und Gewerbenutzung
- Gehölzstreifen entlang der Wupper übernimmt besondere Biotop- und Artenschutzfunktion
- Einzelne bodenständige Gehölze erfüllen allg. Biotop- und Artenschutzfunktion

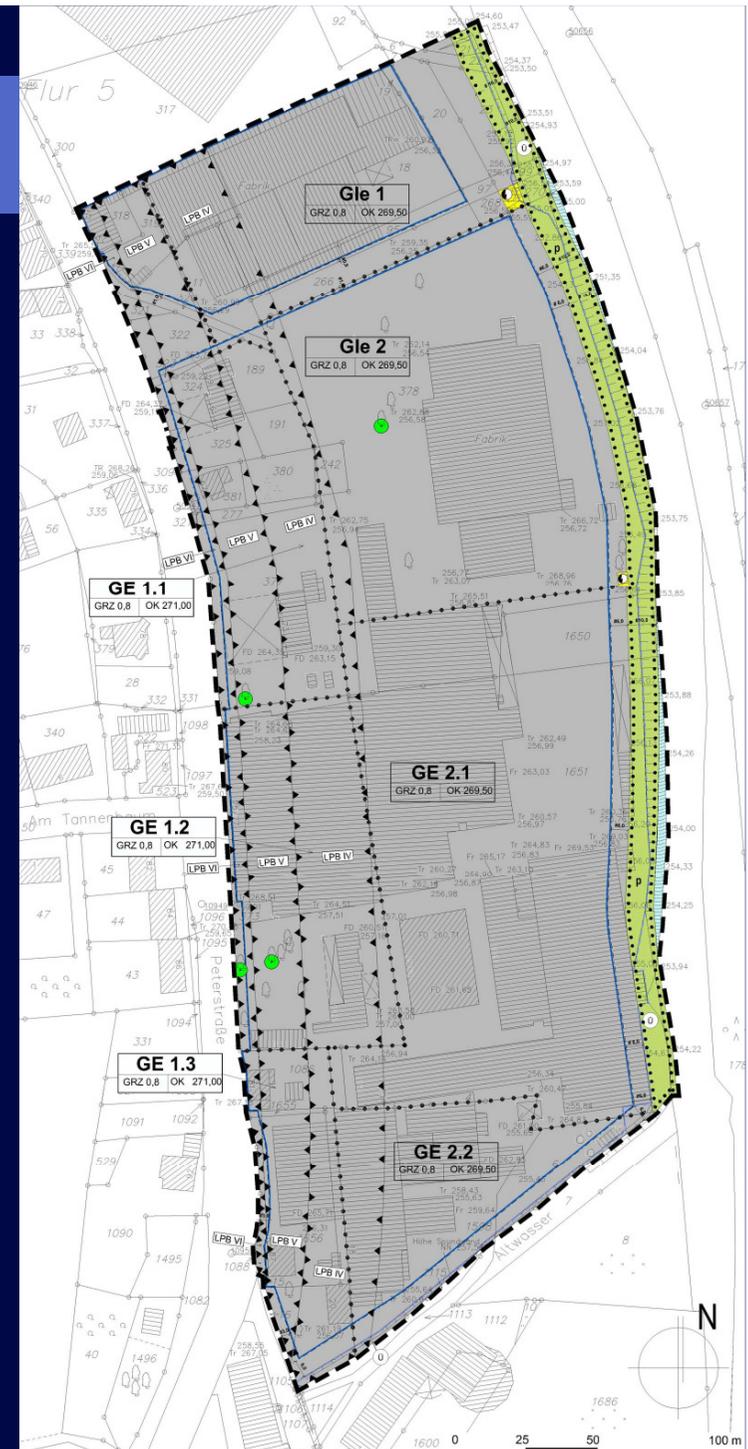
## Vorentwurf

Insgesamt sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Fazit Bilanzierung: ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe wird im Bebauungsplangebiet erreicht.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

- Erhalt von Einzelbäumen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wupperufer)
- Pflegemaßnahmen
- Zeitliche Umsetzung



# Vorentwurf

## Vorentwurf

- Gliederung des Plangebietes
- Ausschluss von Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
- Flächen für die Versorgung
- Immissionsschutz - Verkehrslärm
- Ausgleichsmaßnahmen
- Flächenbilanz

# Vorentwurf

<b>Nutzung</b>	<b>Teilfläche ca. qm</b>	<b>Fläche ca. ha</b>
Gle 1	7.507	
Gle 2	12.482	
Eingeschränktes Industriegebiet Gle gesamt		<b>1,99</b>
GE 1.1	6.974	
GE 1.2	6.096	
GE 1.3	3.178	
Gewerbegebiet GE 1 gesamt		<b>1,62</b>
GE 2.1	16.266	
GE 2.2	4.720	
GE 2 gesamt		<b>2,10</b>
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	54	
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	17	
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ gesamt		<b>0,02</b>
Grünflächen privat	3.795	<b>0,38</b>
Wasserflächen	311	<b>0,03</b>
<b>Plangebiet gesamt ca.</b>	<b>61.400</b>	<b>6,14 ha</b>

Vielen Dank für Ihre **Aufmerksamkeit**

