

**Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg –
Ergänzendes Verfahren**

Stand Offenlage

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO).
- 1.2 Verkaufsstätten, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Verkaufsflächen jeweils 20% der Geschossflächen der ihnen zugeordneten Hauptbetriebe nicht überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO).
- 1.3 In den mit TF 01 bis TF 20 gekennzeichneten Teilflächen sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Kontingente nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Teilfläche	Flächengröße in m ²	Lärmemissionskontingente in dB(A)	
		tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
TF01	656	62	47
TF02	409	62	47
TF03	513	60	45
TF04	990	62	47
TF05	639	62	47
TF06	596	62	47
TF07	1307	60	45
TF08	1907	60	45
TF09	657	60	45
TF10	1163	60	45
TF11	2542	60	45
TF12	1194	62	47
TF13	1372	62	47
TF14	909	62	47
TF15	3171	60	45
TF16	818	60	45
TF17	769	62	47
TF18	1700	62	47
TF19	1764	62	47
TF20	955	62	47

Hinweise

Für den Nachweis der Einhaltung der in der Tabelle aufgeführten Werte ist die in der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ in Abschnitt 5 aufgeführte Berechnungsmethode zu verwenden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage der vorliegenden schallimmissions-technischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Bestimmungen der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm – 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) unter Berücksichtigung aller der Betriebsstätte zuzuordnenden Lärmemissionen (haustechnische Anlagen, Parkplätze etc.) eingehalten werden.

B Kennzeichnungen

1 Ferngasleitung

Die im Bebauungsplan auf dem Grundstück Industrieweg 9-15 gekennzeichnete unterirdische Ferngasleitung liegt innerhalb eines 8m breiten Schutzstreifens. Der Schutzstreifen dient der Zugänglichkeit zur Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens sind u.a.

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätzen,
- das Lagern von schwer transportablem Material sowie
- sonstige Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen nicht zulässig.

Änderungen des Geländenniveaus innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers Thyssengas GmbH bzw. dessen Rechtsnachfolger. Es wird gebeten, Bau- und Erschließungsmaßnahmen in Leitungsnähe rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

C Hinweise

1 Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet weist aufgrund von Verkarstungserscheinungen, dem Aufeinandertreffen von mindestens zwei unterschiedlichen Grundwasserleitern sowie teilweise sehr geringen Grundwasserflurabständen sehr komplexe Boden- und Grundwasserverhältnisse auf. Im Bereich des Industrieweges und auf Grundstücken der außerhalb des Plangebietes liegenden Albert-Schweitzer-Straße kam es am 05.05.2008 an insgesamt sechs Stellen zu spontanen, zum Teil mit explosionsartigem Druck hervorschießenden Grundwasseraustritten. Zudem bildeten sich mehrere m³ große Hohlräume im Untergrund. Das ausgetretene Wasser wies eine zum Teil sehr hohe Konzentration an Eisen und anderen erzbezirkstypischen Metallen (Arsen, Blei, Zink u.a.) auf. Aufgrund der Auswertung der Wasserbeschaffenheit kann schwermetallbelastetes Grundwasser geogenen Ursprungs im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Eingriffe in den Boden mit einer Tiefe von mehr als einem Meter unterhalb der Geländeoberfläche zu irreversiblen negativen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse führen können. Auswaschungen im Untergrund, Hohlräumbildungen und weitere artesische Grundwasseraustritte können in der Folge nicht ausgeschlossen werden. Es ist wahrscheinlich, dass aus diesem Grund im Plangebiet die Gebäude ohne Keller zu bauen sind und eine von der herkömmlichen Gründung abweichende Gründungsart (z.B. Plattenfundamente) vorzusehen ist. Die Entscheidung darüber wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Baurechtliches Genehmigungsverfahren / Wasserrechtliche Erlaubnis

Eingriffe, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind mindestens einen Monat vor Beginn des Eingriffs bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Die Untere Umweltschutzbehörde kann derartige Eingriffe in den Boden nur dann erlauben, wenn nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Höhe, die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers ausgeschlossen sind und das Vorhaben mit den wasserrechtlichen Normen vereinbar ist. Es obliegt dem Antragsteller, alle relevanten Unterlagen und Informationen für die Durchführung des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beizubringen.

Weiterführende Informationen

Für weitergehende Informationen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet ist die zuständige Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, zu kontaktieren.

Für den Bereich des Plangebietes wurden im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises hydrogeologische Gutachten erstellt, die bei Bedarf bei der Abteilung 66.03 (Bodenschutz, Grundwasserbewirtschaftung, Landwirtschaft) des Rheinisch-Bergischen Kreises, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, eingesehen werden können.

2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Flugrouten des Flughafens Köln/Bonn und ist daher durch Fluglärm vorbelastet. Die Beurteilungspegel durch den Fluglärm liegen tags und nachts oberhalb von 45 dB(A). Es wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6 („Lüftung von Wohnungen“) anzustrebende Belüftung sicherzustellen und einen erholsamen Schlaf zu ermöglichen.

3 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die städtische Kanalisation abzuleiten.

4 Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich über dem bestehenden, auf Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidirte Galilei“ sowie über bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Nach Kenntnisstand der Eigentümerin des Bergwerksfeldes, der Firma Umicore, wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt.

5 DIN-Normen

DIN-Vorschriften und Allgemeine Verwaltungsvorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.