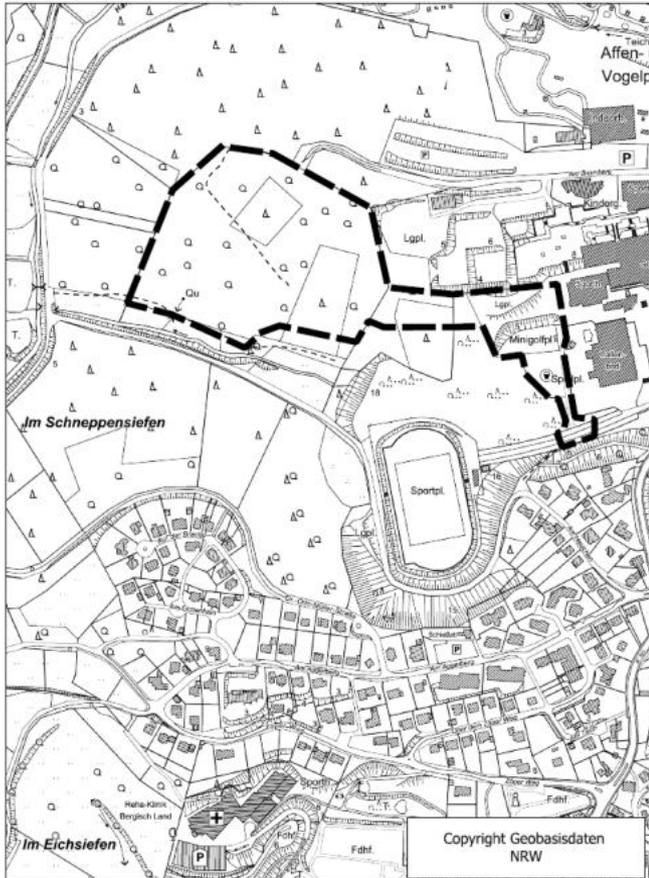




101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen





101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Inhalt:

- Schul- und Freizeitzentrum Eckenhagen
- 101. Änderung FNP - Eckenhagen
- BP 72 Freizeitpark Eckenhagen
- Alternativenprüfung



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Schul- und Freizeitzentrum Eckenhagen:

Minigolf

Ballonstartplatz

Pumptrack

Sportplatz



Affen- und Vogelpark

Schulzentrum

Monte Mare



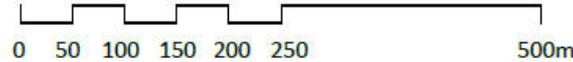
101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen



Gemeinde Reichshof
101. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Freizeitpark Eckenhagen"



M. : 1:5.000 i.O.

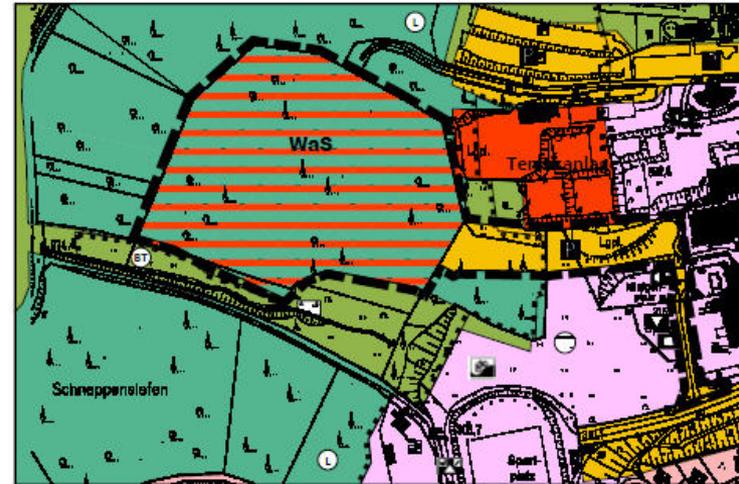


13.01.2025

Bestand



Planung





101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

W	1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
S	1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
WaS	1.4a Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) mit Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Zweckbestimmung Freizeitpark

Zulässig sind die folgenden dem Freizeitpark dienende Gebäude und Einrichtungen:

- bauliche Anlagen und Nebenanlagen die dem Freizeitpark zugeordnet sind (z.B. Spielplatz),
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Kiosk),
- Anlagen für Verwaltung (z.B. Kassenhäuser, Büros),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen (z.B. Baumhäuser),
- Anlagen für und sportliche Zwecke (z.B. Kletterturm),
- Spielanlagen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

	4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Pumptrack
	Außerschulischer Lernort

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	6.3 Verkehrsflächen
	Ruhender Verkehr

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	9. Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

	12.2 Flächen für Wald
--	-----------------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

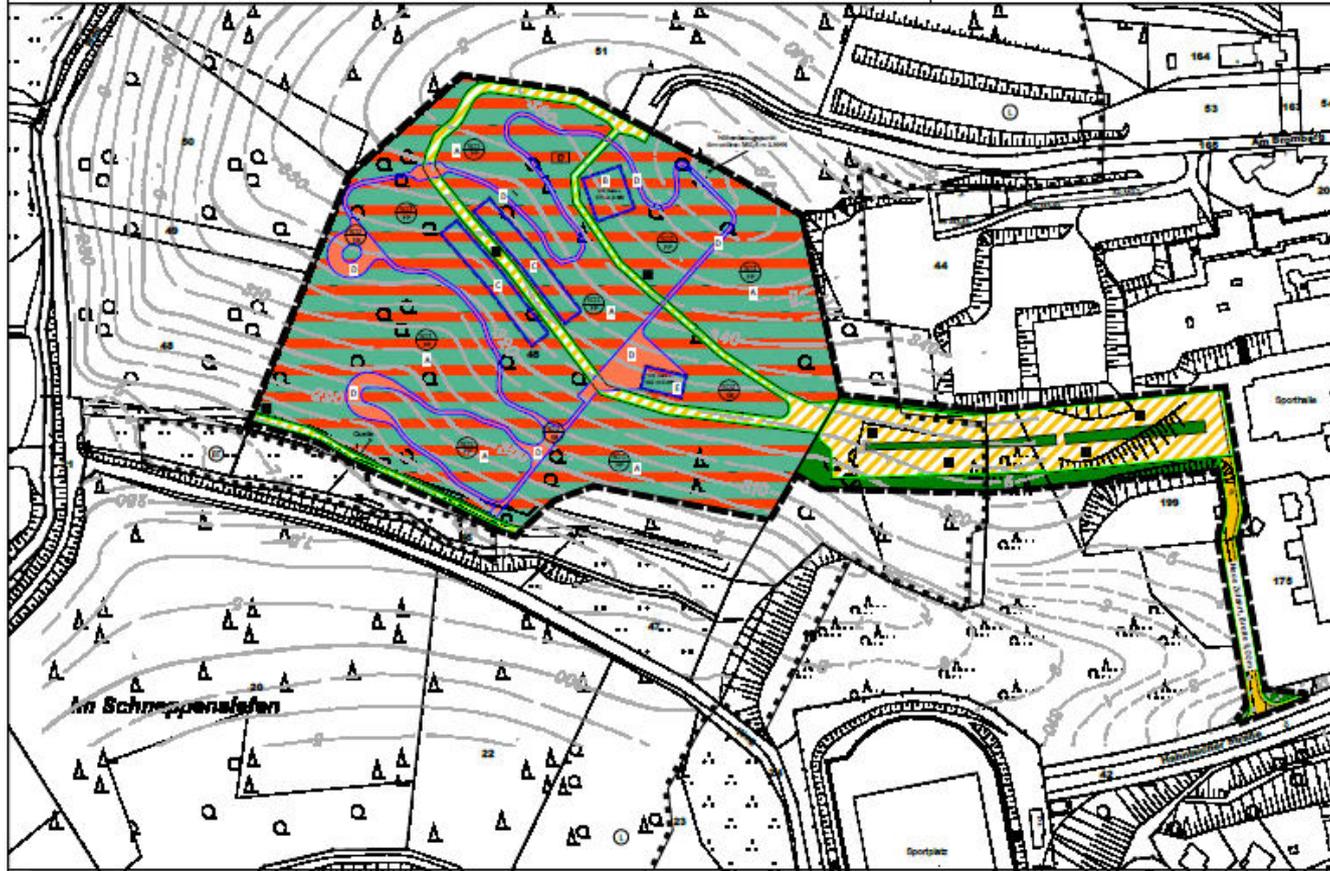
	13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4 BauGB) Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet LSG-4912-003 (nachr. Übernahme - www.tim-online.nrw.de)
	13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4 BauGB) Geschütztes Biotop, BT-5012-067-8 (nachr. Übernahme - www.tim-online.nrw.de)

15. Sonstige Planzeichen

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 101. Flächennutzungsplanänderung
--	--



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen



Nutzungsschablonen

	0,2
	0,2



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauNVO) mit Sonstigem Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Freizeitpark"
- A Parkgelände
- B Gelände Kletterturm
- C Gelände Baumhäuser
- Spielplatz, privat

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauNVO) mit Sonstigem Sondergebiet 2 (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Sommerrodelbahn"

- D Trasse der "Sommerrodelbahn" mit Freihalteflächen
- E "Sommerrodelbahn" - Einstiegsgebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

- 0,2 Grundflächenzahl

OK max. = Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)
369 m ü.NHN als Höchstmaß (geplanter Turm)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Private Parkplätze
- Zweckbestimmung: Wirtschafts- und Fußwegeflächen
- Zweckbestimmung: Fußwege

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet LSG-4912-003
(nachr. Übernahme - www.tim-online.nrw.de)
- Geschütztes Biotop, BT-5012-067-8
(nachr. Übernahme - www.tim-online.nrw.de)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Nutzungsschablone

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Böschungsbstand

Eingemessener Standort der Quelle

Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN)
nachrichtliche Übernahme rio-Oberberg

KD 343,43
Höhe Kanaldeckel in Meter über Normalhöhennull



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB UND BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Das „Sonstige Sondergebiet“, Zweckbestimmung „Freizeitpark“ dient der Unterbringung von baulichen Anlagen, wie z.B. "Baumhaushotelanlage", "Abenteuer- und Naturspielplatz", "Heckenlabyrinth", „Höhlenlabyrinth“, "Felslabyrinth", "Kletterturm".

Zulässig sind die folgenden Nutzungen, die dem „Sonstigen Sondergebiet“, Zweckbestimmung „Freizeitpark“ zuzuordnen sind:

SO 1:

- A: Parkgelände
- B: Gelände Kletterturm
- C: Gelände Baumhäuser

Dies sind:

- 12 Baumhäuser (Stelzen- bzw. Fachwerkhäuser) bis 40 m² Grundfläche pro Haus,
- 1 Kletterturm mit Sockelgeschoss bis max. 600 m² Grundfläche mit Verwaltung und Nebenräumen, Schank- und Speisewirtschaften und Läden innerhalb des Kletterturms bzw. des Sockelgeschosses und der Dachterrasse, die der Nutzung Kletterturm zu- und untergeordnet sind bezogen auf das Gebiet SO 1,
- Schank- und Speisewirtschaften zu- und untergeordnete Terrassen bzw. Freisitze bis maximal 100 m².

SO 2:

- D: Trasse Sommerrodelbahn mit Freiflächen
- E: Gelände Einstiegs- und Ausstiegsgebäude

Dies sind:

- Sommerrodelbahn,
- Ein- und Ausstiegsgebäude mit Kassenraum, Technik-, Personal- und Nebenräumen, Toilettenanlage,
- 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Ein- und Ausstiegsgebäudes, die dem Sonstigen Sondergebiet „Freizeitpark“ zugeordnet und dem Ein- und Ausstiegsgebäude in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 1 Kiosk / Imbiss innerhalb des Ein- und Ausstiegsgebäudes, der dem v.g. Gebäude zu und untergeordnet ist einschl. Außenterrasse bis 100 m² Grundfläche.





101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die regionale und überregional verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Ortserschließung „Hahnbacher Straße“ gesichert. Der neue Freizeitpark wird über eine neue Erschließung im östlichen Bereich des Schulzentrums erschlossen. Hier werden umfangreiche Stellplätze in einer Größenordnung von ca. 250 Plätzen (auch für Busverkehre) eingeplant.

7.2 Schmutzwasser

Zur Erschließung Schmutzwasser wird im weiteren Zuge der Planung ein umweltverträgliches Konzept eingeplant. Im Bereich des Freizeitparks werden nur geringe Mengen an Schmutzwasser anfallen, da bauliche Anlagen in nur geringem Umfang eingeplant sind.

7.3 Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurde ein „Geotechnischer Bericht zur Versickerungsuntersuchung“ durch das Ing.-Büro PRO GEO – Dipl. Geologe Markus Förster, Lindlar erarbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Punkt 6 des Gutachtens, *Auszug kursiv*):

Die Zuwegungs- und Parkplatzflächen sollen terrassiert und mit Natursteinschotter wasserdurchlässig befestigt werden. Auch mit einer derartigen wasserdurchlässigen Befestigung werden von diesen Flächen Niederschlagsteilabflüsse abfließen. Diese Niederschlagsabflüsse sind aufgrund der angegebenen Flächennutzung gemäß DWA-A 138 als schwach belastet (= gering schmutzt) einzustufen.





101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Der anzunehmende Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsbereich in der Hanglage mehr als 10 m und in der Tallage mehr als 5 m, so dass unterhalb von wenige Meter tiefen Versickerungsanlagen ein nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlener Sickerraum > 1 m Mächtigkeit eingehalten werden kann. Die Entfernung zur Vorflut beträgt 140 m, so dass auch diesbezüglich ein genügender Abstand eingehalten wird.

Genügende Abstände von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden gemäß DWA-A 138 können im Bereich der Parkplatzflächen eingehalten werden. Innerhalb der schmalen Zufahrtsfläche sind genügende Abstände von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen, mit denen mögliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sicher auszuschließen sind, meines Erachtens nicht einzuhalten.

Zudem ist in der Zufahrtsfläche aufgrund des Gefälles der Zufahrt eine Installation von erforderlichen Versickerungsmulden nicht möglich. Niederschlagsabflüsse von der Zufahrt müssen daher meines Erachtens in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden.

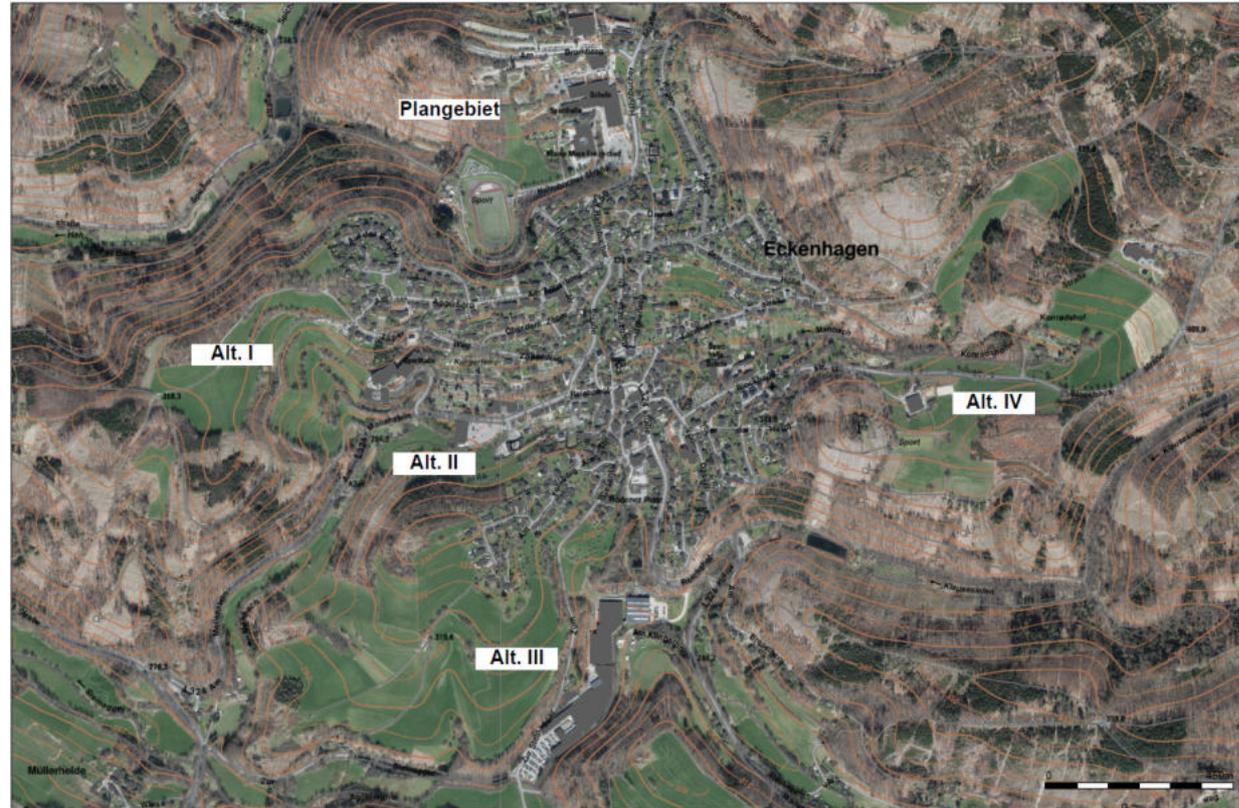
Für die von den Parkplatzflächen abfließenden Niederschlagsabflüsse halte ich in der zusammenfassenden Beurteilung der vorgenannten Gegebenheiten und Bedingungen eine schadlose Versickerung mit Zwischenspeicherung in Versickerungsanlagen und verzögerter Abgabe in den Untergrund innerhalb oder randlich der Parkplatzflächen bei konzeptioneller planerischer Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten für möglich. Die Versickerung muss innerhalb der stark verwitterten Tonsteinschichten in der oberen Felsverwitterungszone des Grundgebirges erfolgen. Versickerungsanlagen müssen in diese Schicht einbinden.

Da es sich um schwach belastete (= gering verschmutzte) Abflüsse handelt, darf das Niederschlagswasser nicht direkt über unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte) in den Untergrund versickert werden, sondern muss mit zeitweiliger oberirdischer Speicherung über eine belebte Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Als Versickerungsanlagen kommen daher nur Mulden-Rigolen-Elemente (Anlagen aus begrünter oberflächlicher Mulde mit darunterliegender, bis in die Felsverwitterungszone reichende Rigole) in Frage.



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Alternativenprüfung entsprechend Vorgaben LEP Ziel 7.3-1:





101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Alternative I:



Quelle: GEOBASISDATEN NRW

Auszug FNP Gemeinde Reichshof

Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Topografisch handelt es sich um eine leicht hängige Fläche, die nach Süden stark abflacht und die von bewaldeten Flächen umgeben ist.

Die Topografie ist für eine Sommerrodelbahn ungeeignet.

Die Erschließung mit Wasser, Kanal und anderen Versorgungsleitungen endet mit der vorhandenen Bebauung oberhalb der Kurklinik.

Ein Ausbau der Erschließungs-Infrastruktur ist realistisch nicht durchführbar.

Alternative II:



Quelle: GEOBASISDATEN NRW

Auszug FNP Gemeinde Reichshof

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird entsprechend bewirtschaftet

Das Areal fällt von Süden nach Norden ab und wird am Fußpunkt durch einen Bach begrenzt. Der Hang ist für die Anlage einer Sommerrodelbahn zu kurz.



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Alternative III



Quelle: GEOBASISDATEN NRW

Auszug FNP Gemeinde Reichshof

Der Bereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht aus bewirtschafteten Weideflächen.

Inmitten der Fläche befindet sich ein Naturdenkmal.

Östlich der Fläche ist die Firma Elektrisola angesiedelt, die immissionsschutzrechtlich als Störfallbetrieb eingestuft ist.

Sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich stehen die Belange des Immissionsschutzes durch den zu geringen Abstand zu einem Störfallbetrieb dem geplanten Vorhaben entgegen.

Alternative IV



Quelle: GEOBASISDATEN NRW

Auszug FNP Gemeinde Reichshof

Der Bereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht aus bewirtschafteten Weideflächen.

Die Fläche hat ein sehr geringes Gefälle.

Die Fläche eignet sich topografisch nicht für die Anlage einer Sommerrodelbahn.



101. Änderung des FNP BP 72 Freizeitpark Eckenhagen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.