

61/12-B-03/011

B-Plan-Vorentwurf Nr. 03/011 – Kaistraße 1 -

(Gebiet südlich der Kaistraße, westlich und nördlich der Straße Zollhof und östlich der Franziusstraße)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 22.03.2021

1. Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf

Von Amt 68 / Untere Naturschutzbehörde bestehen gegen die zeichnerische Darstellung und die Ausweisung eines GEE-Gebietes und der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich keine Bedenken.

1.1 Hinweise und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen

zu 8.1, Dachbegrünung

Redaktionell wird folgende Änderung der textlichen Festsetzung vorgeschlagen:

Innerhalb des GEE sind mindestens 400 m² der Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen ~~mindestens~~ mit einer *standortgerechten* Vegetation ~~mindestens~~ einfach intensiv mit ~~Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung~~ Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das ~~Dachbegrünungssubstrat für die einfache intensive~~ Dachbegrünung Intensivbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. *Die Dachbegrünungsfläche von mindestens 400 m² ist aber in jedem Fall nachzuweisen.*

Die textliche Festsetzung stellt den aktuellen Standard für einfache Intensivbegrünungen gemäß Beschlussempfehlung im APS dar (Vorlage APS/069/2020). Im Grünordnungskonzept vom 10.03.2020 und in der städtebaulichen Begrünung unter Punkt 6.12 wird für die Dachflächen eine Intensivbegrünung beschrieben. Um diese Begrünungsqualität auch im B-Plan zu sichern, wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung wie folgt zu formulieren:

Innerhalb des GEe sind mindestens 400 m² der Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv mit kleinen Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat für die Intensivbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünungsfläche von mindestens 400 m² ist aber in jedem Fall nachzuweisen.

zu 8.2, Baumpflanzungen

Im Grünordnungskonzept sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 13 Baumpflanzungen dargestellt. In Anbetracht der geplanten GRZ II von 1,0 und unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen im aktuell noch rechtskräftigen B-Plan Nr. 5275/015 sollte die maximal mögliche Anzahl von 13 Bäumen auch in die textliche Festsetzung 8.2 aufgenommen werden.

Ergänzende Begrünung baulicher Anlagen, Fassadenbegrünung

Um das Potential an Maßnahmen zur Gebäudebegrünung vollständig auszuschöpfen und damit zusätzlich stadttökologisch und gestalterisch wirksame begrünte Flächen zu schaffen, ist die textliche und zeichnerische Festsetzung von Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an geschlossenen Wandflächen zu prüfen.

Die Möglichkeit für eine bodengebundene Fassadenbegrünung besteht an den fensterlosen Bügeln aus Beton.

2. Stellungnahme zu Teil A der Begründung, Städtebauliche Aspekte

zu 3.4, Bebauungsplan

Der rechtskräftige B-Plan 5275/15 setzt nicht nur eine Grünflächenquote von 20 % der Grundstücksfläche fest, sondern auch eine Quote für Baumpflanzungen und die Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

zu 5.3, Freiraumkonzept

Unter dem Punkt Freiraumkonzept ist die Bepflanzung der Platzflächen mit 11 bzw. 13 Bäumen als stadtbildgestalterisches Element zu erwähnen. Ergänzende Pflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen (Zollhof, Kaistraße) sind zu prüfen.

zu 6.12, Grünplanerische Inhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5275/15 setzt eine Grundstücksbegrünung von 20 % fest. Bei 3.157 m² Fläche des GE-Gebietes würde das einem Grünflächenanteil von ca. 630 m² entsprechen. Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist 1 Baum mit Stammumfang 20 -25 cm zu pflanzen. Das entspricht mindestens 4 Baumpflanzungen. Dachflächen 1- und 2-geschossiger Gebäude sind extensiv zu begrünen und Tiefgaragen mit 80 cm Boden zu überdecken und zu bepflanzen. Steht eine ebenerdige Grünfläche nicht zur Verfügung, ist ersatzweise eine doppelt so große Dachfläche zu begrünen oder eine 3-fach große Wandfläche mit Fassadenbegrünung anzulegen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 03/011 ist sicherzustellen, dass die Begrünungsqualitäten des rechtskräftigen Bebauungsplanes mindestens wieder erreicht werden. Auf den nicht überbauten Flächen des GEE-Gebietes wird keine flächige Grünfläche angelegt, aber auf 15 % wird die Voraussetzung für 11 bzw. 13 Baumpflanzungen auf der Tiefgaragendecke geschaffen. Die Substratstärke beträgt 130 cm zuzüglich Drainschicht und je Baum steht ein Substratvolumen von 50 m³ zur Verfügung. Das Niederschlagswasser wird über Belagsfugen versickert und in Form eines Retentionsdaches auf der TG_Decke teilweise zurückgehalten. An den Platzrändern ist eine Erweiterung des Wurzelraumes in nicht unterbaute Bestandsflächen möglich.

Auf den obersten Geschossdecken erfolgt eine Intensivbegrünung mit Gehölzen, Stauden und Gräsern auf mindestens 400 m². Das entspricht ca. 12 % des GEE-Gebietes.

Insgesamt stellen die Maßnahmen aus Baumpflanzungen und Intensivbegrünung auf den Dachflächen eine qualitativ gleichwertige Begrünung wie in den bestehenden Festsetzungen dar. Der fehlende ebenerdige Grünflächenanteil wird durch ein Plus an Baumpflanzungen ausgeglichen. Die Baumkronen überdecken mittelfristig die versiegelten Platzflächen und wirken sich dadurch positiv auf die mikroklimatische Situation aus. Außerdem fügen sie sich stadtgestalterisch in das Baumkonzept des Medienhafens ein, das aus einem Wechsel von baumüberstellten Stadtplätzen und linearen Straßenbaumreihen besteht. Zusätzlich sind ca. 5 neue Baumstandorte in den nicht unterbauten öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Die Standorte sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Die dünn-schichtige Extensivbegrünung von niedrigen Bauteilen wird durch eine Intensivbegrünung auf den obersten Geschossdecken ausgeglichen. Durch Substrataufbau > 80 cm wird die Pflanzung von Gehölzen, Stauden und Gräsern möglich.

Eine sinnvolle Ergänzung der Begrünungsmaßnahmen stellt die Fassadenbegrünung der geschlossenen Wandflächen dar. Die Möglichkeit zur bodengebundenen Begrünung der Betonbühgel besteht auf der TG aus Pflanzstellen mit Bodensubstrat oder von der nicht unterbauten öffentlichen Verkehrsfläche aus.

3. Stellungnahme zu Teil B der Begründung, Umweltbelange

Der Teil B enthält nur die Gliederung ohne inhaltliche Aussagen.

zu 13.2.1, Flächennutzung und -versiegelung

Das B-Plan-Gebiet ist fast vollständig versiegelt oder teilversiegelt und wurde im geplanten GEE-Gebiet als Lager- und Containerstandfläche genutzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von 9 offenen Baumscheiben vollständig gepflastert. Vom 3.157 m² großen GEE-Gebiet sind ca. 1.700 m² vollflächig versiegelt, ca. 1.100 m² als stark verdichtete Schotter-Lagerfläche teilversiegelt und ca. 360 m² sind mit ruderalen Gehölzen bewachsen. An den Zaunrändern und auf einer quadratischen Teilfläche wachsen gemischte Sämlingsbestände aus Erlen, Birken, Pappeln, Feldahorn, Robinien und Holunder.

Am Platz Zollhof stehen als Straßenbäume 5 Spitzahorn (*Acer platanoides*), auf der Straße Zollhof stehen 2 Erlen (*Alnus cordata*).

zu 13.2.2, Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Plangebiet sind keine satzungsgeschützten Bäume vorhanden.

Im Grünordnungskonzept wird der Austausch der städtischen Straßenbäume (Spitzahorn) auf dem Platz Zollhof gegen Bäume aus der Zukunftsbaumliste vorgeschlagen. Als Grund wird die schlechte Vitalität der Spitzahorn angeführt. Außerdem soll aus gestalterischen Gründen auf den Plätzen vor dem Hochhaus eine gemeinsame Baumart (Zelkovie oder Gleditschie) gepflanzt werden.

Das Gartenamt wird die Vitalitätseinschätzung prüfen und eine Empfehlung zum Erhalt oder Austausch der Straßenbäume abgeben. Zu berücksichtigen sind auch die Bauphase mit Verbauarbeiten zur Errichtung der Tiefgarage des GEE-Gebietes, die zu Beeinträchtigungen der Straßenbäume führen kann. Der Abstand zwischen den Baumstandorten und der Grundstücksgrenze beträgt nur ca. 3,2 m.

In der öffentlichen Verkehrsfläche Zollhof und Kaistraße sind nach Möglichkeit mindestens 5 zusätzliche Baumstandorte zu schaffen, um damit die Platzflächen neben dem Hochhaus stadtbildgestalterisch in den umgebenden Straßenraum einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu fördern.

Geeignete Fassadenabschnitte (Betonbügel) sind bodengebunden mit Kletterpflanzen zu begrünen.

zu 13.2.3, Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet ist bis auf schmale Streifen mit Gehölzsämlingen an den Rändern und entlang von Zaunanlagen fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 90 %. Die Fläche bietet kein Potential als Lebensraum für planungsrelevante Arten. Die Untere Naturschutzbehörde hat aus diesem Grund keine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (ASP Stufe 1) gefordert.

Die B-Plan-Begründung beschreibt das Außenbild des geplanten Hochhauses als Bügel aus Beton, die gläserne Gebäudeteile umfassen. Die Höhenentwicklung ist gestaffelt zwischen 10 und 18 Geschossen. Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit den Glasfassaden des Hochhauses sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen, wie z.B. die Reduktion der Durchsicht, horizontale oder vertikale Linien, die Verwendung halbtransparenter oder mattierter Materialien oder von Farbglas. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen wildlebender, besonders geschützter Tierarten. Alle europäischen Vogelarten sind mindestens besonders geschützt. Deshalb gilt der § 44 BNatSchG auch im Zusammenhang mit "Vogelschlag an Glas" und ist als Belang in die Abwägung einzustellen.

Folgende Veröffentlichungen dienen als Entscheidungshilfe für die Glasverwendung an Gebäudefassaden oder technischen Anlagen:

- BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.), Vogelschlag an Glas
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Tipps gegen Vogelschlag
- Österreichische Norm ONR 191040 (Kategorie A – hochwirksam)
- SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.). 2., überarbeitete Auflagen

H. B.
Bartling