

**Stellungnahmen
aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange**

**Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
vom 22.03.2021 bis 23.04.2021**

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011

– Kaistraße 1 –

I. Liste der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011 – Kaistraße 1 – vorgebracht haben

1. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein, An der Münze 8, 50668 Köln
2. Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld
3. Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
4. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn
5. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf
6. Polizei Kriminalprävention, Luegallee 65, 40545 Düsseldorf
7. Telefónica O2, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
8. Deutsche Flugsicherung, Am DFS-Campus 10, 63225 Langen
9. Telekom Technik, Hellersbergstr. 35, 41460 Neuss
10. Stadtwerke Düsseldorf, Höherweg 100, 40233 Düsseldorf
11. Netzgesellschaft Düsseldorf, Höherweg 200, 40233 Düsseldorf
12. Vodafone GmbH, Nord-West, D2 Park 5, 40878 Ratingen
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen
14. Deutsche Bahn AG, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
15. COLT Technology Services GmbH, Am Schwarzgraben 13, 04924 Bad Liebenwerda

II. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011 – Kaistraße 1 – (Beantwortungsstand 4(2): Mai 2021)

1. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein

- 1.1 *Aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Hinsicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 03/011. Aufgrund der Entfernung zum Rhein (etwa 600 m) sei hier nicht mit Schallimmissionen aufgrund des Schifffverkehrs zu rechnen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 09.10.2020 seien die Schallemissionen durch den Schifffverkehr nicht untersucht. Es wird darauf hingewiesen, dass der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenumauer liegen, betrage. Im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung seien die auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die vorgetragenen Schallimmissionen der Binnenschifffahrt auf dem Rhein wirken sich auf Grund der großen Entfernung und vorhandener, abschirmender Gebäude nicht auf das Plangebiet aus. Diese vorgetragene Einschätzung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes wird seitens der Stadt Düsseldorf geteilt. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Geologischer Dienst NRW

- 2.1 *Im Zusammenhang mit dem Aspekt „Erdbebenzone“ werden diverse Hinweise auf geltende DIN-Normen vorgebracht. Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen sei. Überdies wird hinsichtlich des Baugrundes und notwendige geotechnische Nachweise auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf den Eurocode 7 (DIN EN 1997 Teil 1 und 2) hingewiesen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Ein entsprechender Hinweis wird zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

3. Bezirksregierung Düsseldorf

- 3.1 *Es wird mitgeteilt, dass hinsichtlich der Belange des Verkehrs, der Belange des Luftverkehrs, der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung, der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, der Belange der Abfallwirtschaft keine Bedenken bestehen.*

Antwort:

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 3.2 *Es wird empfohlen, hinsichtlich des Denkmalschutzes den LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.*

Antwort:

Die genannten Denkmalbehörden wurden im Planverfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. Es wurde lediglich seitens der Unteren Denkmalbehörde ein Hinweis auf einen denkmalgeschützten Hydranten im öffentlichen Straßenraum vorgebracht. Dieser Hinweis wird im Rahmen des Planverfahrens beachtet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 3.3 *Es wird mitgeteilt, dass angesichts der im Vergleich zu den Luftschadstoff-Belastungsschwerpunkten im Düsseldorfer Stadtgebiet geringen Verkehrszahlen und der Einhaltung der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Grenzwerte an fast allen Messstellen des Landes und der Stadt im Jahr 2020 nicht mit einer grenzwertüberschreitenden Luftschadstoffbelastung zu rechnen sei.*

Antwort:

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- 3.4 *Es wird vorgebracht, dass planungsrechtlich in dem Gewerbegebiet ein Betriebsbereich, der unter die Störfallverordnung falle, zulässig sei. Hierzu erfolgen verschiedene Ausführungen und Hinweise mit Bezug auf den § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Demnach sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen geregelt werden. Die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes sei grundsätzlich auszuschließen.*

Antwort:

Die Einschätzung, dass ein Betriebsbereich nach § 5a BImSchG oder ein Teil davon im Plangebiet zulassungsfähig ist, wird nicht geteilt. Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete) zugelassen werden. Der Anregung, die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im Plangebiet auszuschließen, ist somit bereits gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dieser Sachverhalt redaktionell ergänzt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 3.5 *Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden könne, befinde. Es wird mitgeteilt, dass eine Betroffenheit bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen oder mittleren Hochwasserereignis nicht vorliege. Es wird angeregt, diesen Hinweis zu entfernen.*

Antwort:

Der Hinweis wird entsprechend der Anregung angepasst.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

4. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

- 4.1 *Es seien keine Konflikte der Planung mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen und gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.*

Antwort:

Der Hinweis wird zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

5. Handwerkskammer Düsseldorf

- 5.1 *Die Verkehrsuntersuchung stelle fest, dass am geplanten Kreisverkehr am Knotenpunkt Zollhof / Kaistraße / Wupperstraße / Hammer Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde ein nicht leistungsfähiger Verkehrsablauf nachgewiesen werde. Zudem werden unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen der künftigen Projektentwicklung auf der Kesselstraße an den Knotenpunkten Zollhof / Franziusstraße die Leistungsgrenzen erreicht. Bei der Planung des eingeschränkten Gewerbegebiets müsse sichergestellt werden, dass die Anliefer- und Anliegerverkehre ansässiger*

Gewerbebetriebe nach wie vor möglich seien und durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten werde dies zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung der betrieblichen Tätigkeiten vor Ort führen.

Antwort:

Die durch den Bebauungsplan verursachten Zusatzverkehre lassen eine weiterhin leistungsfähige Verkehrsabwicklung der Hafenanbindung zu. Insoweit erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Erreichbarkeit des Wirtschaftshafens und anliegender Betriebe. Erst durch die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich der Kesselstraße würde die Leistungsfähigkeitsgrenze der Knotenpunkte entlang der Holzstraße erreicht. Diese Thematik wird im Rahmen der noch aufzustellenden Bauleitplanung zur Entwicklung der Kesselstraße behandelt. Für den Knotenpunkt Zollhof / Kaistraße / Wupperstraße / Hammer Straße wird zur vormittäglichen Spitzenstunde für einen Anbindungsarm (in Richtung Medienhafen) die Qualitätsstufe E ermittelt. Die niedrigere Qualitätsstufe wird hingenommen, da es sich um eine Worst-Case-Betrachtung handelt und nur die vormittägliche Spitzenstunde betrifft. Überdies ist in der Abwägung berücksichtigt, dass die Qualitätsstufe dieses Knotenpunktes nicht durch den Bebauungsplan verursacht wird, sondern auch ohne diesen zu erwarten wäre (Nullfall).

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6. Polizei - Kriminalprävention

6.1 *Es werden keine Bedenken vorgebracht. Es werden jedoch Empfehlungen zur städtebaulichen Kriminalprävention vorgetragen.*

Antwort:

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Rahmen des Planvollzuges beachtet.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

7. Telefónica O2

7.1 *Die Einwenderin trägt vor, dass durch das Plangebiet beziehungsweise dessen Umfeld verschiedene Richtfunkverbindungen durchführen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche bei der Planung gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen.*

Antwort:

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der Einwenderin zur Berücksichtigung der Richtfunktrasse. Die bestehende Richtfunkverbindung wird von

der Einwenderin abgebaut, sodass keine Festsetzung zur Beschränkung der Bauhöhe im Bebauungsplan-Entwurf erforderlich ist.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

8. Deutsche Flugsicherung

8.1 *Das Plangebiet liege 9 km von Radaranlagen am Flughafen Düsseldorf entfernt. Je nach Höhe und Fassadengestaltung der Gebäude können Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben seien zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen. Von dieser Stellungnahme blieben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

9. Telekom Technik

9.1 *Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Unterlagen ersichtlich seien. Bei Planungsänderungen, die Anlagen der Einwenderin betreffen, werde um erneute Beteiligung gebeten. Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sei. Es werden diesbezüglich weitere Hinweise zur Bauphase vorgebracht.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10. Stadtwerke Düsseldorf AG - Liegenschaften

10.1 *Die Einwenderin trägt vor, dass sich innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) befinden. Weiterhin befinde sich innerhalb des Plangebietes eine kundeneigene Trafoanlage T0161. Leitungsbestand und Anlagen seien während der Bauzeit entsprechend zu sichern und die Schutzanweisungen zu berücksichtigen. Weiterhin sei eine Mindestüberdeckung von 1,20 m für Versorgungsleitungen erforderlich. Für die Errichtung von Netzumspannstellen werden entsprechende Mindestanforderungen vorgetragen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

10.2 *Die Einwenderin empfiehlt den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.*

Antwort:

Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

10.3 *Die Errichtung von E-Ladesäulen sei mit der Einwenderin rechtzeitig abzustimmen.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

11. Netzgesellschaft Düsseldorf

11.1 *Es werde vorgetragen, dass sich innerhalb des Plangebietes vorhandene Leitungen (v.a. Beleuchtung, Fernwärme, Strom, Wasser und Gas) befinden. Diese seien bei der weiteren Planung und Bauausführung entsprechend der beigefügten Schutzanweisungen / Hinweise zum Freilegen zu berücksichtigen.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

12. Vodafone GmbH, Nord-West

12.1 *In den Planungsbereichen befinden sich Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Vodafone GmbH. Der Leitungsbestand der Unitymedia müsse separat angefragt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Vodafone für die Richtigkeit der Angaben gemieteter Fremdtrassen keine Gewährleistung übernehmen könne. Zudem seien die Anlagen der Einwenderin bei der Bauausführung zu schützen beziehungsweise zu sichern. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sei mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRB- W.Dortmund@vodafone.com zu richten, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ergänzend auf Regelungen zur Kostenerstattung bei Verlegung von Telekommunikationsanlagen nach § 150 (1) BauGB hingewiesen.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

- 13.1 *Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland, deren Lage auf den beigefügten Bestandsplänen dargestellt sei. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern seien, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Falls eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich sei, werde ein Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn an TDRA-W.Ratingen@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird ergänzend auf Regelungen zur Kostenerstattung bei Ersatz / Verlegung von Telekommunikationsanlagen nach § 150 (1) BauGB hingewiesen.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

14. Deutsche Bahn AG

- 14.1 *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage sei. Spätere Nutzer seien frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Immissionen der Bahn wurden ermittelt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

15. COLT Technology Services GmbH

- 15.1 *Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen COLT Technology Services GmbH. Diese seien bei der Bauausführung zu berücksichtigen und die genaue Lage der Leitungen vor Baubeginn zu ermitteln. Die Anlagen dürfen nicht überbaut werden und Schächte müssen jederzeit zugänglich bleiben.*

Antwort:

Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

III. Liste der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, die abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011 – Kaistraße 1 - vorgebracht haben

1. Amt 37/232 – Feuerwehr und Rettungsdienst (Kampfmittel)
2. Amt 37/614 – Feuerwehr und Rettungsdienst (Brandschutz)
3. Amt 53 - Gesundheitsamt
4. Amt 63 - Bauaufsichtsamt
5. Amt 65 - Liegenschaftsamt
6. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement
7. Amt 67 - Grundstücksentwässerung
8. Amt 68 - Gartenamt
9. Amt 19 - Umweltamt

IV. Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 03/011 – Kaistraße 1 – (Beantwortungsstand 4(2): Mai 2021)

1. Amt 37/232 – Feuerwehr und Rettungsdienst (Kampfmittel)
 - 1.1 *Es wird darauf hingewiesen, dass zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig sei. Zudem werden Hinweise zum Thema Kampfmittelfreiheit vorgebracht.*

Antwort:

Ein entsprechender Hinweis zur Notwendigkeit, die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

2. Amt 37/614 – Feuerwehr und Rettungsdienst (Brandschutz)
 - 2.1 *Hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes werden Hinweise und Anforderungen zu den Belangen der Löschwasserversorgung, der Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr, von Anlagen und Einrichtungen für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden sowie anderen Themen vorgebracht.*

Antwort:

Die allgemeinen Hinweise zu den Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beachtet. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist möglich und wird in dem der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachgewiesen.

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3. Amt 53 - Gesundheitsamt
 - 3.1 *Es wird vorgetragen, dass das Plangebiet aus Gründen des umgebenden Lärms und der gegebenen Lichtsituation nicht für die Einrichtung einer Kindertagesstätte geeignet sei.*

Antwort:

Im Sinne der Verkehrsvermeidung ist es städtebauliches Ziel, auch arbeitsplatznah die Einrichtung von Kinder-Betreuungseinrichtungen zu ermöglichen. Da je nach Ausrichtung der Fassaden nicht alle Räume mit hohen Lärmwerten beaufschlagt sind, können die Belange des Gesundheitsschutzes im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit von der Art der Betreuungseinrichtung geprüft und berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

4. Amt 63 - Bauaufsichtsamt

4.1 *Bei Inanspruchnahme der Baugrenzen sowie bei gleichzeitiger Ausnutzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, können die Abstandflächen zur Straßenmitte (Franziusstraße, Zollhof und Kaistraße) teilweise nicht eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende maximale Gebäudehöhen sowie Baulinien festgesetzt werden sollen.*

Antwort:

Der Sachverhalt wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft. Zur Franziusstraße und zum Zollhof (hier bis zur Straßenmitte) werden die Abstandsflächen durch das geplante Bauvorhaben eingehalten. Hierfür setzt der Bebauungsplan-Entwurf entsprechende maximale Trauf- und Gebäudehöhen fest. Im östlichen Bereich der Kaistraße kann die erforderliche Abstandsfläche nicht bis zur Straßenmitte eingehalten werden. Daher wird für den mit A – B gekennzeichneten Abschnitt der Baugrenze eine Reduzierung der Abstandsfläche auf $0,15H$ festgesetzt. Die Festsetzung einer Baulinie ist somit nicht erforderlich; es besteht kein Anpassungsbedarf für den Bebauungsplan.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

4.2 *Im Bereich der Straßenecke Franziusstraße/Kaistraße befindet sich auf Höhe des Gebäudes Kaistraße 2 ein denkmalgeschützter Hydrant im Straßenraum. Das Objekt sei an Ort und Stelle zu erhalten und im Bauverlauf gegen Beschädigung zu schützen.*

Antwort:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Denkmalschutz im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplans beachtet.

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen

5. Amt 65 - Liegenschaftsamt

- 5.1 *Zur Begründung Teil A des Bebauungsplans wird angemerkt, dass mit dem Hochhaus rund 21.350 m² oberirdische Bruttogeschossfläche (BGF) zu schaffen und Nutzungen für Büro, Gastronomie und Handel/ Showrooms zu etablieren seien. Sowohl im Ratsbeschluss als auch im Kaufvertrag sei von einer oberirdischen BGF von ca. 20.750 m² ausgegangen worden.*

Antwort:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) bildet die aus dem Investorenauswahlverfahren abgeleitete Bruttogrundfläche – unter Berücksichtigung angemessener Spielräume – ab. Der Bebauungsplan kann von den vertraglichen Regelungen abweichende Festsetzungen zur maximal zulässigen Bruttogeschossfläche treffen. Die Begründung wird dahingehend geändert, dass von einer maximalen BGF von 21.350 m² auszugehen ist.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6. Amt 66 – Amt für Verkehrsmanagement

- 6.1 *Aus verkehrsplanerischer und gestalterischer Sicht hinsichtlich des öffentlichen Raumes bestehen gegen den B-Plan Vorentwurf Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Gehwegbreiten. Es sei nicht zu erkennen, ob die bereits im Vorfeld geforderte Breite der Gehwege von 2,50 m eingehalten werde. Nach Prüfung sei festzustellen, dass die geforderte Gehwegbreite nicht an allen Stellen eingehalten werde. Hierzu werden verschiedene Vermaßungszahlen aufgeführt und stellenweise Verbreiterungen gefordert.*

Antwort:

Der Bebauungsplan verbessert die Situation für Fußgänger gegenüber dem Bestand sowie gegenüber den Regelungen des bestehenden Planungsrechts deutlich. Während der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauung unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie der umliegenden Verkehrsflächen vorsieht, sieht der Bebauungsplan-Entwurf in weiten Teilen einen erheblichen Abstand der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie vor. Damit wird in Verbindung mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit auf den nicht überbaubaren Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets ein großer Freiraum geschaffen, der den Fußgängern künftig zur Querung/ Begehung zur Verfügung steht. Der barrierefreie Übergang zwischen Gehwegen und dem öffentlich begehbaren Platzbereich gibt den Fußgängern insoweit künftig erheblich mehr Bewegungsraum. Unter dieser Prämisse ist die qualitätsvolle fußläufige Erschließung auch ohne die geforderte Ergänzung der Gehwegbreiten sichergestellt und umsetzbar. Im Bereich der im Bebauungsplan

festgesetzten reduzierten Abstandsfläche (nordöstliche Baugrenze), wird die geforderte Gehwegbreite von 2,5 m um 12 cm unterschritten wird. Hier wird ein Geh- und Fahrradfahrrecht für die Öffentlichkeit mit einer Breite von 2 m (Erdgeschosebene) festgesetzt, so dass auch in diesem Bereich des Plangebietes die notwendige Bewegungsfreiheit im Gehwegbereich gesichert wird. Über dem Geh- und Fahrradfahrrecht kragt das Gebäude bis zur Straßenbegrenzungslinie der sich nördlich anschließenden Kaistraße ab dem 2. Obergeschoss aus.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

6.2 *Oberirdische Stellplätze seien auszuschließen. Zur Sicherung der dargestellten begrünten Platzsituation sollen textliche Festsetzungen zu den anzupflanzenden Bäumen (Mindestanzahl) erfolgen.*

Antwort:

Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Kfz-Stellplätze sind zwingend in Tiefgaragen unterzubringen. Oberirdische Stellplätze für Fahrräder/e-Bikes werden hingegen auch oberirdisch zugelassen, um im Rahmen der Verkehrswende ein starkes Mobilitätsangebot zu ermöglichen. Der Anregung, die Platzfläche zu begrünen und eine Anzahl von Bäumen festzusetzen, ist bereits gefolgt worden und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan verankert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6.3 *Im weiteren Verfahren sei sehr sorgfältig darauf zu achten, wie die Bodenbeläge der privaten Freiflächen ausgestaltet würden, damit es zu keinen gestalterischen Brüchen mit den direkt angrenzenden umliegenden Gehwegen komme. Es sei absehbar, dass große Teile der angrenzenden Gehwege im Rahmen der Gesamtmaßnahme in Folge von Schäden der Hochbaumaßnahme neu gepflastert werden müssen. Eine entsprechende Kostenübernahme werde im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt. Die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sei im Belag der Flächen kenntlich zu machen.*

Antwort:

Der Anregung wird im Rahmen des Planvollzugs gefolgt. Diesbezügliche Abstimmungen haben bereits stattgefunden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.4 *Es wird angeregt, nur eine Anlieferung über die Tiefgarage zuzulassen. Bei den vorgesehenen Nutzungen sei ansonsten eine erhebliche*

Beeinträchtigung der Freiflächen durch diverse Liefervorgänge zu befürchten.

Antwort:

Eine ausschließliche Anlieferung über die Tiefgarage ist nicht möglich. Je nach Art der anliefernden Fahrzeuge würde dies zu einem unverhältnismäßigen Aufwand und Flächenverbräuchen für Rampen etc. führen. Hierfür besteht in einem eingeschränkten Gewerbegebiet und Bürostandort, mit vergleichsweise wenig Lieferverkehren und ohne nennenswerten Einzelhandel kein Erfordernis. Dies spiegelt sich dementsprechend im Ergebnis des Architekturwettbewerbs wider. Gleichwohl ist über das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Freiraumkonzept eine störungsfreie Anlieferung sichergestellt. Dieses sieht entsprechend der Abstimmung mit der Stadt Haltebuchten für Anlieferer vor.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

6.5 *Die Feuerwehrebewegungszonen seien auf dem privaten Grundstück abzubilden.*

Antwort:

Die Belange der Feuerwehr werden im nachfolgenden Genehmigungsverfahren abgestimmt. Hierbei werden die Anforderungen der Feuerwehr (Amt 37) beachtet.

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

6.6 *Unterbauungen von öffentlichen oder zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen seien nicht zulässig.*

Antwort:

Der Bebauungsplan sieht keine Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

6.7 *Aufgrund der bereits zum jetzigen Zeitpunkt starken Verkehrsbelastung im Bereich Hafen beziehungsweise der Hafenzufahrten sei mit einer zusätzlichen Überlastung der umliegenden Knotenpunkte zu rechnen. In dem angekündigten Verkehrskonzept sei die Leistungsfähigkeit sämtlicher umliegender Knotenpunkte unter der Berücksichtigung weiterer laufender Projekte im Bereich Hafen zu untersuchen.*

Antwort:

Eine Verkehrsuntersuchung liegt vor und wurde mit dem Fachamt abgestimmt.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

7. Amt 67 - Stadtentwässerungsbetrieb

- 7.1 *Es werden Textbausteine zur abwassertechnischen Erschließung, zur Bewirtschaftung / Beseitigung des anfallenden Regenwassers, zum Schutz vor Starkregenereignissen und zum Hochwasserschutz vorgetragen, die in die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan einzufügen seien. Es werden zudem diverse Hinweise zur späteren Bauausführung vorgebracht.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die vorgebrachten Ergänzungsbausteine in den Teil A (städtebauliche Aspekte) und den Teil B (Umweltbelange) der Begründung übernommen.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

- 7.2 *Es werden die Anforderungen zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung dargelegt. Für das Vorhaben werde ergänzend empfohlen, soweit möglich, die Mindesthöhe der OKFF mit einem Sicherheitsmaß von 20 cm aufzustocken (36,75 m ü. NHN). Alle Flächen, die unter diesem Niveau liegen, können bei BHQ2004 und leichtem Wellengang überschwemmt werden.*

Antwort:

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen zum Hochwasserschutz. Er trifft die Festsetzungen zur Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußböden (OKFF) 36,55 m ü. NHN und sichert damit ausreichend die Baukörper gegen Hochwasser. Der Empfehlung, für das geplante Vorhaben eine Oberkante der Fertigfußböden (OKFF) im Erdgeschoss von 36,75 m ü. NHN vorzusehen wird seitens des Vorhabenträgers gefolgt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 7.3 *Die Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW zeigen, dass die Fläche bei einem extremen Hochwasser HQextrem (Wiederkehrwahrscheinlichkeit ca. alle 1000 Jahre) überschwemmt werde. Es wird empfohlen, daher eine hochwasserangepasste Bauweise der geplanten Tiefgarage (weiße Wanne, etc.) vorzusehen. Wie in der textlichen Festsetzung formuliert, seien empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. so anzuordnen, dass sie gegen Hochwasser geschützt seien.*

Antwort:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planvollzugs behandelt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

8. Amt 68 - Gartenamt

- 8.1 *Es werden redaktionelle und inhaltliche Anpassungen der schriftlichen Festsetzung zu Bepflanzungen vorgeschlagen. Demnach solle die Dachbegrünungsfläche von mindestens 400 m² in jedem Fall nachzuweisen sein. Analog der vorliegenden Freiraumplanung solle die Stärke der Vegetationstragschicht auf den Dächern mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Die Flächenbegrenzung für technische Anlagen auf den Dächern solle nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen gelten, um die Windenergie durch Kleinanlagen zu fördern.*

Antwort:

Die Vorschläge werden aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen zur Ziffer 8.1 werden entsprechend zur Offenlage geändert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 8.2 *Um das Potential an Maßnahmen zur Gebäudebegrünung vollständig auszuschöpfen und damit zusätzlich stadttökologisch und gestalterisch wirksame begrünte Flächen zu schaffen, sei die textliche und zeichnerische Festsetzung von Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an geschlossenen Wandflächen zu prüfen. Die Möglichkeit für eine bodengebundene Fassadenbegrünung bestünde an den fensterlosen Bügeln aus Beton.*

Antwort:

Aufgrund der aus dem Investorenauswahlverfahren resultierenden Bebauung mit hohen Glasanteilen und der im Investorenauswahlverfahren entwickelten Gestaltung wird der Anregung, eine Fassadenbegrünung festzusetzen, nicht gefolgt. 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 stadtbildgestalterisch in das Baumkonzept des Medienhafens ein.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

- 8.3 *Es werden Textbausteine / Änderungsvorschläge für die städtebauliche Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen zu den Themen rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5275/15, Freiraumkonzept und grünplanerische Inhalte sowie für das Kapitel „Umweltbelange“ zu den*

Themen Flächennutzung/-versiegelung, Tiere/Pflanzen/Landschaft und artenschutzrechtliche Prüfung eingebracht.

Antwort:

Die Textbausteine werden aufgenommen und in den Bebauungsplan integriert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

8.4 *Es wird angeregt, die im Freiraumkonzept maximal dargestellte Anzahl an Bäumen auch in den Textfestsetzungen zu berücksichtigen. Zusätzlich wird angeregt, circa 5 neue Baumstandorte in den nicht unterbauten öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen. Die Standorte seien im weiteren Verfahren zu prüfen.*

Antwort:

Der Bebauungsplan erhöht die Anzahl der auf der Platzfläche zu pflanzenden Bäume in den textlichen Festsetzungen auf 12 Bäume. Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums mit weiteren 5 Bäumen wird im weiteren Verfahren angestrebt. Baumstandorte sind in der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, werden jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Stellungnahme wurde weitgehend gefolgt.

8.5 *Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen seien entsprechende Schutzmaßnahmen an den Glasfassaden des Hochhauses 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 zu verhindern. Da alle europäischen Vogelarten mindestens besonders geschützt seien, sei der Belang "Vogelschlag an Glas" in Verbindung mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz in die Abwägung einzustellen. Es wird auf entsprechende Veröffentlichungen, die als Entscheidungshilfe für die Glasverwendung dienen, hingewiesen.*

Antwort:

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen. Es wird ein entsprechender Hinweis zum Belang "Vogelschlag an Glas" in Verbindung mit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen, welcher die Anforderungen des Artenschutzes (insbesondere § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ausreichend sichert. Die Veröffentlichungen zum Thema

"Verwendung von Glas an Gebäudefassaden" werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

9. Amt 19 – Umweltamt

- 9.1 *Es werden Textbausteine zur Aufnahme in das Kapitel Umweltbelange des Teil B der Begründung aufgeführt sowie um deren Einarbeitung und Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten.
Die Vorschläge betreffen die Themen Verkehrslärm- und Gewerbelärmmissionen, Wind, Boden (Altablagerungen / -standorte, Bodenaushub), Wasser (Grundwasser, Niederschlags- und Schmutzwasser, Hochwasserbelange), Lufthygiene, Gerüche und zum Klima / Klimaanpassung.*

Antwort:

Die entsprechenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die vorgetragenen Inhalte berücksichtigt und in die Begründung Teil B (Umweltbelange) aufgenommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.2 *Zudem werden zum Thema Lufthygiene folgende Festsetzungsvorschläge vorgebracht: „Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.“*

Antwort:

Der entsprechende Festsetzungsvorschlag wird in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung übernommen.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

- 9.3 *Zudem werden zum Thema Stadtklima folgende Festsetzungsvorschläge vorgebracht: „Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, oberirdische Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrebewegungszonen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Oberirdische Stellplätze sind durch Baumpflanzungen möglichst zu verschatten. Sämtliche nicht bebauten Teilflächen (z.B. Abstandsflächen, Tiefgaragendecken oder unterirdische Gebäudeteile) sind so weit wie möglich zu begrünen.“*

Antwort:

Der Bebauungsplan setzt eine Begrünung zum Schutz des Stadtklimas fest. Es werden hierzu Festsetzungen zur Begrünung auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Freiraumkonzepts getroffen.

Der Stellungnahme wurde insofern gefolgt.

- 9.4 *Zum Thema Technikaufbauten werden Änderungen an der Festsetzung vorgebracht: „3.2 Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.“
Die Festsetzung sollte so formuliert werden, dass diese nicht für Anlagen zur Erzeugung von Wind- und Solarenergie gilt.“*

Antwort:

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wurde entsprechend geändert.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.