

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 02-008

Wohnhochhaus Mercedesstraße – Upper Nord Tower

SCOPING

10.12.2014, 14.00 Uhr – 15.30 Uhr

Stadtplanungsamt Düsseldorf, Brinckmannstraße 5

Ergebnisvermerk

Mündliche Beiträge ergänzt um die Inhalte der schriftlichen Stellungnahmen

Stand 17.02.2015

TEILNEHMER

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Teilnehmer

zusätzlich:

- Herr Heinrich Dauscher, Bauwerk Architekturgruppe

Hinweise

1 VERFAHREN

Herr Baackmann gibt einige Hinweise zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung). Es wird kurz dargestellt, dass auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB in diesem Verfahren verzichtet werden kann und dass dieser Scoping-Termin dazu dient, die Umwelt- und sonstigen öffentlichen Belange auf einem schnellen Verfahrensweg zu erheben.

Auf Anregung einiger Teilnehmer/-innen wird vereinbart, dass die mündlichen Beiträge in dieser Scoping-Veranstaltung im Protokoll aufgenommen werden und dass die schriftlichen Stellungnahmen, die innerhalb von fünf Arbeitstagen eingehen sollen, erkennbar in diesem Protokoll ergänzt werden.

Das entsprechend ergänzte Protokoll wird zur Kenntnisnahme an den Teilnehmerkreis verteilt.

2 DARSTELLUNG DER PLANUNG

Frau Hahn stellt kurz das Plangebiet und das Umfeld vor. Es werden die zentralen Aspekte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5579/061 „Fishman-Tower“ dargestellt.

Es wird das neue Nutzungskonzept für das Hochhausgebäude vorgestellt und anhand von Ansichten, Schnitten, Grundriss, Text- und Zahlenmaterial erläutert.

WEITERE ERLÄUTERUNGEN AUS DER ANSCHLIESSENDEN DISKUSSION

Die Stellung der Gebäude ist aus verschiedenen Gründen nicht veränderbar.

- Abweisung einer Klage aufgrund der Verschattung durch das Hochhaus im Umfeld, daher überprüfte Rechtssicherheit in diesem Punkt. Eine andere Ausrichtung des Gebäudes könnte diese gefährden.
- Die Stellung des Hochhauses entspricht der städtebaulichen Zielset-

Hinweise

zung, eine Eingangssituation von Norden für die Stadt zu schaffen.

- Die Südwest-nach-Nordost-Ausrichtung vermeidet strenge Nordlagen.

Es wird eine bestimmte Zielgruppe von beruflich mobilen und flexiblen Menschen als Mieter für die Wohnungen angestrebt, die einen modernen Lebensstil pflegen und eine hohe Affinität zu technischer Ausstattung und einer intensiven Nutzung von sozialen Netzwerken haben. Bei der hier vorgesehenen besonderen Wohnform mit umfangreichem Serviceangebot, sind möglicherweise häufig nur kürzere Mietverhältnisse von wenigen Monaten bis zu zwei Jahren zu erwarten.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es dennoch nicht angestrebt, einen größeren Teil als Beherbergungsbetrieb zu betreiben, auch wenn dadurch in manchen Belangen die höheren Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet erfüllt werden müssen.

Die besondere Wohnform und die Ansprache einer speziellen Zielgruppe sollte ggfs. in der Bestimmung der Anforderungen u.a. für den motorisierten Individualverkehr berücksichtigt werden.

3 STELLUNGNAHMEN DER EINZELNEN ÄMTER/FACHGEBIETE

AMT 19 (UMWELTAMT)

Klima / Luft

Es wird ein aktualisierendes Windkomfortgutachten angeregt. Darin sollen die nun durch Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem Dach des Hotelgebäudes (MK 2) genutzten Bereiche auf eine Windgefährdung und ausreichenden Windkomfort geprüft sowie ggfs. Maßnahmen zur Sicherstellung guter Aufenthaltsqualitäten auf diesen Flächen und den sonstigen Freibereichen empfohlen werden.

Windgutachten

Aufgrund der verkehrlichen Entwicklung im Umfeld und der neueren Rechenmodelle soll ein aktualisierendes Lufthygienegutachten vorgelegt werden.

Gutachten zur Lufthygiene

Ergänzung schriftliche Stellungnahme 18.12.2014:

Stadtklima/Wind

Es wird eine Windkomfortuntersuchung als erforderlich benannt, um Windgefahr und Windkomfort für die geplanten Aufenthaltsflächen (u.a. auf den Dachflächen des MK 2) zu ermitteln und ggfs. Verbesserungsmaßnahmen darzustellen. Die Winduntersuchung aus dem BPlanverfahren von 2010 kann als Grundlage dafür herangezogen werden.

Windgutachten

Lufthygiene

Es soll ein aktualisierendes Gutachten zur Lufthygiene vorgelegt werden. Die Berechnungsverfahren sind seit der Erstellung des Gutachtens aus dem BPlanverfahren von 2009 geändert worden, das Gutachten daher überholt.

Gutachten zur Lufthygiene

Es sind die Fälle Ist-, Plan- und Nullfall zu untersuchen und gegenüber zu stellen, unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung, des Verkehrs und der Umweltzonen.

Ggfs. sind auch die lufthygienischen Auswirkungen der aktuelleren verkehrlichen Entwicklungen im näheren und weiteren Umfeld gesondert zu betrachten.

Auf Seiten der Immissionen ist insbesondere die geplante Aufenthalts- und Spielfläche auf dem Dach des MK 2 zu untersuchen.

Hinweise**Verkehrslärm/Gewerbelärm**

Die Lärmemissionen der durch das Planvorhaben ausgelösten Verkehre sollen in Ihren Auswirkungen für die Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld durch eine Schalltechnische Untersuchung beurteilt werden. Es sollen auch die verkehrlichen Entwicklungen im Umfeld in die Betrachtung einbezogen werden.

Schallgutachten
Verkehr

Da ab dem Jahr 2015 der Bonus in der Beurteilung der Lärmmissionen aus Schienenverkehr entfällt, ist dieser ebenfalls neu zu betrachten.

Aufgrund der Nutzungsänderung hin zu der empfindlicheren Wohnnutzung ist zu prüfen, ob aus dem Umfeld Gewerbelärmeinträge zu erwarten sind und wie die Wohnnutzung ggfs. geschützt werden kann.

Gewerbelärm

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 18.12.2014:**Verkehrslärm**

Das schalltechnische Gutachten zum Verkehrslärm aus dem früheren BPlan-Verfahren von 2009 ist zu aktualisieren. Hierbei sind die Verkehre aus den Planungen im Umfeld zu berücksichtigen.

Schallgutachten

Verkehr

Für den Schienenverkehr ist der Wegfall des Schienenbonus zu berücksichtigen (Straßenbahn, S-Bahn, Aussagen zum RRX).

Es ist die Immission für ein Allgemeines Wohngebiet für das Hochhaus zu beurteilen und mögliche Minderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Auswirkungen aus der eigenen Tiefgaragenanlage sind nach TA Lärm einzubeziehen und ggfs. aktive Minderungsmaßnahmen zu benennen.

Gewerbelärm

Es wird die Betrachtung der auf die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmmissionen aus dem Umfeld (Mister Wash, Mercedesniederlassung, TG-Einfahrten, Lüftungsanlagen, etc.) angefordert, in der auch eine Unterscheidung der Immissionen nach den unterschiedlichen Wohngeschossen berücksichtigt wird.

Gewerbelärm

Weitere Ergänzung schriftliche Stellungnahme 18.12.2014:**Boden/Grundwasser**

Zur Zulässigkeit der Unterbauung des Grundstücks in die Tiefe und des Maßes des Tiefeneingriffs werden die Daten der Grundwasserstände genannt und die Rahmenbedingungen der Errichtung einer Tiefgarage mit bis zu 4 Geschossen dargestellt. Eine solche Tiefgarage wäre demnach genehmigungsfähig.

In einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Bau der Tiefgarage (→Bauantrag) ist ein hydraulisches Gutachten zur Einschätzung der Auswirkungen und ggfs. Minderung der sperrenden Wirkung eines solchen Bauwerks auf die Grundwasserströme im Umfeld erforderlich.

hydrologisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zur Tiefgarage

Wertstoff-Container

Es wird ein Hinweis gegeben, dass die Wohnnutzung einen Bedarf für eine Station von Wertstoff-Containern im Umfeld auslöst (2x Altpapier, 3x Altglas, 1x Alttextilien). Diese sollen möglichst unterirdisch, ggfs. auch oberirdisch geplant werden. Sind werden Anlagen zur technischen Ausführung und für die Ausschreibung beigefügt.

Hinweis Wertstoff-Container

AMT 51 (JUGENDAMT)

Es wird darauf hingewiesen, dass i.d.R. eine Betreuung für kleinere Kinder in oberen Geschossen aufgrund von Feuerwehr- und Rettungswegen nicht

genehmigt werden kann. Daher wird die Kinderbetreuung im obersten Geschoss des Hochhausgebäudes kritisch gesehen.

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 12.12.2014:

Grundsätzlicher Bedarf durch 420 Wohnungen bei Durchschnittswerten der Wohnbevölkerung: 22 Kinder ab 3 Jahre, 11 Kinder unter 3 Jahre

Aufgrund des Wohnkonzepts und der Wohnungsgrößen kann die Hälfte des Bedarfs angenommen werden: 11 Kinder ab 3 Jahre, 6 Kinder unter 3 Jahre.

Im Stadtteil Bedarf an Betreuungsplätzen, mögliche Alternativen zur Deckung des Bedarfs:

1. Großpflegestelle im Gebäude (aus Brandschutzgründen nur im EG möglich)
2. Bedarfsdeckung durch Kita-Planung im Umfeld

AMT 53 (GESUNDHEITSAMT)

Das Lichtkonzept, das für die nächtliche Beleuchtung des bisher als Bürogebäude geplanten Hochhauses vorgesehen war, sollte überdacht werden, um die Nachtruhe der Bewohner zu schützen. Ggfs. sollte auf eine Beleuchtung von außen verzichtet werden.

Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes sollte die Belichtung der Räume für die Wohnnutzung überprüft werden. Ggfs. sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtung empfohlen werden.

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 18.12.2014:

Verweis auf Stellungnahmen zum Verfahren Hochhaus Mercedesstraße – Fishman-Tower vom 25.02.2009 und 11.11.2009.

Besonnung / Verschattung

Prüfung, ob Hochhausgebäude in der Stellung gedreht werden kann, um die Besonnung von Wohnungen auf der Nord-Westseite zu verbessern.

Falls Drehung nicht möglich, sollen die Möglichkeiten der Fenster- und Fasadengestaltung genutzt werden, um die Anforderungen der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen insbesondere für die Wintermonate zu erfüllen

Lichtkonzept

Auf die ursprünglich geplante Beleuchtung des Gebäudes sollte zum Schutz der Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes verzichtet werden

AMT 63 (BAUAUFSICHTSAMT)

Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes sollte die Belichtung der Räume für die Wohnnutzung überprüft werden. Ggfs. sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Belichtung empfohlen werden.

Um ausreichend Spielplatzflächen für den zu erwartenden Bedarf gemäß Düsseldorfer Spielplatzsatzung bereitstellen zu können, sollten auch Flächen im Umfeld ins Auge gefasst werden.

Falls die Dachflächen auf dem Hotelgebäude im MK 2 für Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden sollen, muss geprüft werden, ob die gültigen Höhenfestsetzungen und Abstandflächen für dazu notwendige Aufbauten (Aufzugs- und Treppenhäuser, ggfs. Windabweiser) ausreichen oder ergänzt werden müssen.

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 11.02.2015:

Der Stellplatznachweis ist mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu erbringen. Alternativ könnte unter Beteiligung von Amt 66 geprüft werden, ob über einen Stellplatz-Einschränkungssatzung ein geringerer Stellplatznachweis als

Hinweise

Bedarf Kita-Plätze

- Großpflegestelle im Gebäude
- Oder Planung Kita im Umfeld

Lichtkonzept

Gutachten
Besonnung /
Verschattung

Prüfen
Verschattung
Wohnungen
im Plangebiet

Lichtkonzept

Gutachten
Besonnung /
Verschattung

Spielplatzflächen

Ggfs. Abstandflächen
prüfen

Abstimmung
zu Stellplätzen
mit Amt
66

ausreichend erachtet wird.

Auf die Erfordernis des Nachweises von Fahrradabstellplätzen etc. gem. BauO NRW wurde hingewiesen, ebenfalls die Erfüllung der Anforderungen an die Barrierefreiheit.

AMT 66 (VERKEHRSMANAGEMENT)

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung durch die neue Nutzung muss auch angesichts der verkehrlichen Entwicklungen im Umfeld nachgewiesen werden.

Stellplätze sind nach den geltenden Schlüsseln nachzuweisen. Hierbei sollen auch die notwendigen Besucherstellplätze berücksichtigt werden.

Es sind zudem ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorzusehen.

Um ausreichend Kapazität bereit zu stellen soll geprüft werden, ob

- eine vierte Tiefgaragenebene erstellt werden kann. Hier ist zunächst zu prüfen, ob Belange des Grundwassers dem entgegenstehen;
- ob Flächen außerhalb des Plangebiets genutzt werden können.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 02/007 Grashofstraße/Mercedesstraße - Nutzungsänderung zu Wohnen, Quartier D³ - Wohnen/Büro/Hotel) wäre es wünschenswert, eine Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Auswirkungen zu erarbeiten und diese ggfs. in einem Gesamtkonzept zu bewältigen.

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 11.12.2014:

Verkehrsgutachten

Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens mit Aussagen zu Auswirkungen auf das Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung der Belastung aus den benachbarten Vorhaben (u.a. ca. 600WE).

Daraus resultierende notwendige Umbaumaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Stellplätze/Besucherstellplätze

Vorgeschlagene Minderung der erforderlichen Stellplätze auf 0,5Stp/WE wird abgelehnt

Erforderliche Stellplätze für Büronutzung sind gemäß BauO NRW zu ermitteln.

Pro 4WE ist ein Besucherstellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze

Es sind ca. 640 Fahrradstellplätze erforderlich

AMT 67 (STADTENTWÄSSERUNGSBETRIEB)

Schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014:

Hinweis, dass das Gebiet entwässerungstechnisch voll und ausreichend erschlossen ist alle Abwässer entsprechend in das öffentliche Mischwasserkanalssystem einzuleiten sind

Es wird auf die Stellungnahme in der Beteiligung vom rechtsgültigen BPlan vom 30.10.2009 hingewiesen.

AMT 68 (GARTENAMT)

Zur Sicherung einer guten Aufenthaltsqualität für die geplanten Spiel- und Aufenthaltsflächen auf den Dachflächen im MK 2 sollte möglichst eine inten-

Hinweise

Fahrradstellplätze nach BauO NRW und Barrierefreiheit

Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten

Stellplätze für Wohn- und Büronutzung sowie Besucher

Fahrradstellplätze

Hinweise

sive Dachbegrünung angelegt werden, mit einer strukturreichen Mischvegetation, die auch größere Sträucher umfasst.

Ergänzung schriftliche Stellungnahme vom 16.12.2014:

Bedarf an Spielplätzen nach Spielplatzsatzung zu ermitteln (Wohnungen ab zwei Zimmern)

Spielplätze
und Spielflä-
chen

Nachweis der Spielflächen auf eigenen Grund

Prüfung, ob Spiel- und Aufenthaltsflächen mit intensiver Begrünung auf Dach MK2 möglich (s.a. Windkomfort)

Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen (3,0 m² Bruttospielfläche pro Einwohner)

Wenn der Grünflächenbedarf auf dem eigenen Grundstück und in der näheren Umgebung nicht nachgewiesen werden kann, bestehen Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung an diesem Standort.

Nachweis
ausreichender
Grünflächen

Joachim Tiemann
Heinz Jahun Pflüger
17.02.2015

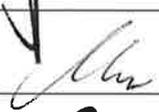
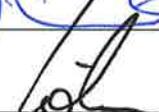
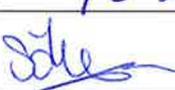
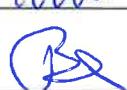
BP-Änderung 02-008 "Wohnhochhaus Mercedesstraße"

SCOPING

10.12.2014

Stadtplanungsamt Düsseldorf, Brinckmannstraße 5

Teilnehmerliste

Name, Vorname	Amt/Firma/ Institution	Telefon	Unterschrift
HACK, JEANETTE	1913-I		
STRECHMANN	61-23	96713	
Meinhardt	6612.3	96719	
Schürfeld	53122	96542	U. Schürfeld
Frese	1913.2	25146	A. Frese
FERRERA, SEFFI	ZLB, REFERENDARIAT		
KÖHNE	63121	- 94331	
U. THOMAS	68122	- 94810	U. Thomas
Tarkost	6715.4	92719	Tarkost
Söhngen, Ann-Katrin	61141		
Gall	6119	96469	Gall
Hartung	671207.3	- 93898	Hartung
Schneider	6813	- 96611	Schneider
Baummann	6114	- 96806	
Brüggemann	61141	- 96749	Brüggemann
Tilman	HYP Planung	0241/6082600	
Hahn, Jennifer	61141	- 96718	HN