

Abwägungsvorschläge zu den insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen

<p>1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 21.05.2021</p> <p>Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt.</p> <p>Stellungnahmen <u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 ein Bürger / eine Bürgerin</p>	<p>Datum</p> <p>02.2021</p>
<p>2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021</p> <p>Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb 2.2 WSW Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Entwässerung 2.3 Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.1 LUP – Immissionsschutz 2.4 Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.4 Immissionsschutz, Anlagenüberwachung, Chemie</p> <p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deutsche Telekom Technik GmbH - Vodafone NRW GmbH - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 25 Verkehr - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26 Luftverkehr - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 ländlichen Entwicklung und Bodenordnung - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 35 Denkmalangelegenheiten - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 51 Landschafts- und Naturschutz - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 52 Abfallwirtschaft - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.1 LRP Immissionsschutz, Luftreinhalteplanung - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.2 Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Energie - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.4 Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Chemie - Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 54 Gewässerschutz - WSW Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen - WSW Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom - WSW Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung - WSW mobil GmbH 	<p>29.03.2021 13.04.2021 09.04.2021</p> <p>15.03.2021 15.03.2021 09.04.2021</p> <p>13.04.2021</p>
<p>3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022</p> <p>Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt.</p>	

Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.1 ein Bürger	10.01.2022
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> - WSW Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Entwässerung - WSW Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung - WSW Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik - WSW Fachbereich VNB/52 Projektierung Leitungen/Stationen Strom - WSW mobil GmbH 	07.01.2022

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Stellungnahme: Ein Bürger, 02.2021

Ein Bürger weist darauf hin, dass sich nördlich des Standortes des Verwaltungsgebäudes eine Grundschule befindet. Es wird befürchtet, dass durch die geplante Aufstockung eine Verschattung der Schule und der Turnhalle erfolgt.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Architekturbüro Rocho hat für das Projekt eine Sonnenstudie erarbeitet. Der für den Schattenwurf gewählte Zeitpunkt entspricht dem längsten Schatten, der in Richtung Schule/Turnhalle geworfen werden kann: 21. Januar um 13:00 Uhr MEZ (Winterzeit). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der Schatten der geplanten Aufstockung des Gebäudes der BG Bau den vorhandenen Schatten nicht wesentlich verlängert, da die Aufstockung gestaffelt geplant ist. Die Verschattung der Schule und Turnhalle ist ausschließlich durch den vorhandenen Baumbestand entlang der Straße Schwarzer Weg bestimmt. Der Gebäudeschatten erreicht die Gebäude der Turnhalle nur knapp.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021

2.1 Stellungnahme: Geologischer Dienst NRW vom 29.03.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Plangebiet der sogenannte „Schwelmer Kalk“ (Mitteldevonischer Massenkalk) ab 2m unter der Geländeoberfläche ansteht. Die Kalksteine sind verkarsungsfähig.

Des Weiteren verlaufen vier Störungen von Süden nach Norden durch das Plangebiet. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht lagegenau bekannt. Deshalb wird vom GD ein Bereich von jeweils 100m rechts und links der jeweiligen Störungslinie für den möglichen Störungsverlauf ausgewiesen. Den vorliegenden Unterlagen zufolge sind diese Störungen nicht seismisch aktiv.

Der Baugrund muss immer vor Baubeginn objektbezogen erkundet und bewertet werden. Für die Festlegung des Erkundungsumfanges und die zu führenden geotechnischen Nachweise wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere auf den Eurocode 7 (DIN EN 1997 Teil 1 und 2) hingewiesen.

Durch die Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Genehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese auf das Bauvorhaben auswirken und welche Maßnahmen ggfs. zur Ertüchtigung des Baugrundes zu ergreifen sind.

Abwägung: Der Stellungnahme wird gefolgt, ein Hinweis wird aufgenommen.

2.2 Stellungnahme: WSW Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Entwässerung vom 13.04.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über ein Trennsystem in der Viehhofstraße erschlossen ist. Die vorhandenen Kapazitäten der Entwässerung sind ausreichend und eine weitere Versiegelung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Der bereits versiegelte Raum wird durch die Aufstockung effizienter ausgenutzt. Maßnahmen zur Reduzierung oder zum temporären Rückhalt von Niederschlagswasser (Entsiegelung; offeneporige Pflaster für Stellplätze, Fahrradständer, Müllbehälter, Gründach, Brauchwassernutzung etc.) werden von Seiten der WSW Energie & Wasser AG begrüßt. Der Fachbereich 12/121 hat keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Schmutzwasser: vorhanden DN 300 (Viehhofstraße)

Regenwasser/Bachkanal: vorhanden DN 1000/1250 (Viehhofstraße, Ossenbeck)

Abwägung: Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Die Außenanlagenflächen bleiben unverändert und sind im Bestand bereits mit Rasengittersteinen versickerungsfähig ausgeführt. Zusätzliche Fahrradstellplätze können angeboten werden sowohl in den Außenanlagen als auch in der Tiefgarage. Die Dachbegrünung sorgt für ein weiteres Rückhalten von Niederschlagswasser.

2.3. Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf land-use planning (Dez. 53.1 LUP) vom 09.04.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich auszuschließen sind.

Sollte jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Dazu wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen.

Weiter wird ausgeführt, dass das Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren ist.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt

Aufgrund der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, der geringen Größe des Gewerbegebietes, der festgesetzten Baugrenzen, der städtebaulichen Zielsetzung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht zu erwarten. Zudem kann neben der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung

mit dem neu eingeführten § 23a-b BImSchG (Anzeigeverfahren für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen / Störfallrechtliches Genehmigungsverfahren) die Zulassung von entsprechenden Betrieben wirksam gesteuert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich erachtet.

2.4 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.4) Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Chemie vom 09.04.2021

Aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen in Bezug auf die Bayer AG auf Grund der Entfernung von 1.500 m keine Bedenken zum geplanten Vorhaben.

Abwägung: Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022

3.1 Stellungnahme: Ein Bürger, 10.01.2022

Ein Bürger fragt an, wie bzw. wo, die durch die Aufstockung des BG Bau Gebäudes bedingte Zunahme der Nutzfläche, die bereits heute (vor Corona) nicht ausreichenden Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter erweitert bzw. ausgewiesen werden sollen?

Ohne eine entsprechende Ausweisung an erweiterten Parkmöglichkeiten meldet er hiermit Bedenken an.

Abwägungsvorschlag zu 3.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durch Abbruch des Staffelgeschosses und den Neubau von 2 Vollgeschossen entsteht ein Mehrbedarf von 9 Stellplätzen. Dieser ergibt sich, da der ÖPNV-Abzug gemäß VV BauO NRW § 51 von 30% (=11 Stellplätze) nicht in Abzug gebracht werden kann, da es derzeit keine kommunale Stellplatzsatzung gibt. Unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung gäbe es daher bereits jetzt eine ausreichende Anzahl Stellplätze und keinen Mehrbedarf.

Bei der Berechnung sind Büroflächen in den Neubaugeschossen berücksichtigt, Kommunikationsflächen werden durch die selben Mitarbeitenden (keine zusätzlichen) genutzt und begründen daher keinen Stellplatzmehrbedarf und sind nicht berücksichtigt. Bei dem Bestandsgebäude sind bereits mehr Stellplätze nachgewiesen worden als in der ursprünglichen Baugenehmigung öffentlich-rechtlich geforderten.

Im Rahmen des Projektes sind über den Bestand an Stellplätzen weitere Fahrradabstellplätze geplant. Darüber hinaus werden im begleitenden städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Errichtung von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität getroffen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022

4.1 Stellungnahme: - WSW Energie & Wasser AG vom 07.01.2022

Aus Sicht der WSW-Fachbereiche bestehen keine Bedenken zum geplanten Vorhaben.

Abwägungsvorschlag zu 4.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.