

Stadtplanungsamt im Hause

Stellungnahme des Umweltamtes zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Von Seiten des Umweltamtes wird zu oben genanntem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz

1. Die bestehende, naturnahe Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist vollständig zu erhalten und an der Flurgrenze zu Flurnummer 3096/249 zu erweitern.
2. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos zu gestalten und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
3. Spiegelnde Fassadenelemente und vollflächig durchsichtig verglaste Brüstungen sind nicht zulässig (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei allen großflächigen Glaselementen und Fensterbändern sind den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen) und/ oder Gestaltungen zu wählen (vgl. § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Zu verwendende Gestaltungsmöglichkeiten finden sich in den Ergebnissen der „Methode Wahlversuch im Flugtunnel (Hohenau)“ der Wiener Umwelthanwaltschaft (ONR 191040 - Vogelschutzglas) sowie im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012).
4. Gem. Art. 11A BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
5. Sämtliche Dachbegrünungen sind als intensive Dachbegrünungen zu entwickeln.
6. Die fachgerechte Umsetzung der geforderten Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

Baumschutz

7. Die Tiefgarage im Bereich des biotopkartierten Baums ist zu reduzieren. Um den Baum fachgerecht gem. DIN 18920 zu erhalten, ist die gesamte Kronentraufe

zuzüglich 1,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und auch während den Baumaßnahmen abzusichern und zu pflegen.

8. Die geplante Baumreihe an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist aus fachlicher Sicht weder nachhaltig noch vollständig realisierbar. Für die Pflanzung eines Baumes I. Ordnung wird gemäß der „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil der FLL (2010)“ eine Pflanzgrube von 12 m³ bei einer Tiefe 1,5 m benötigt. Die Bodenüberdeckung über der Tiefgarage beträgt i.d.R. 0,6 m. Ein ausreichendes Bodenvolumen und eine dauerhaft vitale Entwicklung von Bäumen sind im Bereich der Tiefgarage daher ausgeschlossen. Zusätzlich sind Pflanzungen an Grundstücksgrenzen i.d.R. mit 2 m Abstand zu setzen.

Lärmschutz

Sofern in dem Körnermagazin und der Artillerieremise gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, sind die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten. Entsprechend der beabsichtigten gemischten Nutzung für Wohn- und gewerbliche Zwecke sind an den Fassaden schutzbedürftiger Räume die für Mischgebiete gültigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tag- und 45 dB(A) zur Nachtzeit einzuhalten. Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung dürfen Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) zur Tag- und 25 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Schallkontingente der einzelnen Betriebe sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das von der Stadtwerke Netze GmbH betriebene Energiegebäude mit zwei Warmwasserkesseln und einer Nennwärmeleistung von je 4.000 kW hat der TÜV Industrie Service mit Datum vom 21.12.2016, Auftrags-Nr. 2640101 ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Zentrale Aussage ist die Unterschreitung des für Allgemeine Wohngebiete zur Nachtzeit gültigen Immissionsrichtwertes an der Südwestfassade des Mehrfamilienwohnhauses „Esplanade 19c“ von 40 dB(A) um 6 dB(A). Da der Bebauungsplan ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Energiegebäude vorsieht, ist die Schallsituation erneut zu bewerten. Erforderlichenfalls ist das Energiegebäude durch aktiven Schallschutz entsprechend anzupassen.

Luftreinhaltung

Die Kaminhöhen des Energiegebäudes sind einer erneuten Betrachtung zu unterziehen. Ein Gutachten des TÜV, Auftragsnummer ebenfalls 2640101 vom 21.12.2016 kommt zu dem Schluss, dass die hilfsweise nach den Vorgaben der TA Luft ermittelte Höhe der Kamine 12,2 m betragen muss. Es ist zu prüfen, ob die Errichtung eines Wohngebäudes nördlich des Energiegebäudes höhere Kamine erfordert.

Altlasten

Das BV ist im Bereich ehemaliger verfüllter Festungsgräben. Nach bisherigem Kenntnissstand handelt es sich hier jedoch nur um rein abfallrechtlich relevante Auffüllungen. Aufgrund fehlender Hinweise einer Gefährdung für die relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden Grundwasser ist die Liegenschaft keine Altlast i. S. des BBodschG.

Beim Bau des Elisa-Stift wurden wenige Meter neben dem geplanten BV zwei amerikanische 500 lbs Bomben aufgefunden. Eine Kampfmittelüberwachung ist zwingend erforderlich.

Wasserrecht

Keine Einwände.

Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft

Keine Einwände.

Im Auftrag

gez.

