Eingang OB: 30. Dez. 2016

Kopie

1

Distrikt-Nr.: 36
Distriktsvorsteher
Manfred Bühl
[redacted]

Bayreuth, den 27.12.2016

I. EB
II R4: m. B. um Antwort/Entw. le 30.12.
III OB

An die

Oberbürgermeisterin d. Stadt Bayreuth
Frau Brigitte Merk-Erbe
Postfach 10 10 52

95410 Bayreuth

NV 12.01.

Errichtung einer neuen Lagerhalle im Gewerbegebiet Ortsteil Aichig durch die Fa. Steinbach und Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Anwohner der Polarstraße haben mich gebeten Einwände bezüglich der im Betreff angegebenen vorgesehenen Baumaßnahme durch die Fa. Steinbach und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadtverwaltung vorzutragen.

Nach Einsicht der vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan sind Einschränkungen der Wohnqualität sowie negative Eingriffe in den Naturschutz zu erwarten.

<u>In puncto Einschränkung der Wohnqualität ist folgendes zu erwähnen:</u>

Aufgrund der gewaltigen Ausmaße der neu zu errichtenden Lagerhalle wird den Anwohnern der Polarstraße eine triste Seitenansicht eines Industriegebäudes (Traufhöhe ca. 10m) präsentiert, wo vorher ein Biotop mit üppigem Baumwuchs, Büschen, Sträuchern und Wiesenflächen vorhanden war.

Im Kurzbericht des Nordbayerischen Kuriers vom 15.Dez. 2016 wurde erwähnt, dass die Anwohner, die östlich vom Speditionsgelände wohnen, über diese gewaltige Lärmschutzwand, die den Industrie- und Verkehrslärm reduzieren wird, erfreut sein dürften.

Die Lärmentwicklung durch die im Sommer 2015 errichtete LKW-Waschanlage hielt sich bisher wider Erwarten in erträglichen Grenzen.

Durch den Neubau der Lagerhalle werden sich die Fahrgeräusche der PKW und LKW erhöhen, da die Zufahrt zur neuen Lagerhalle nach dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes östlich des Firmengebäudes „Möbelfirma-Schautz" in direkter Sichtweite zur Polarstraße geplant ist.

Die Stadt Bayreuth hat nach Abzug der Bundeswehr das freiwerdende Gelände für die Ansiedlung von Logistikunternehmen wegen der unmittelbaren Nähe der Bundesautobahn besonders propagiert. Anderer Logistikunternehmen haben darauf reagiert und tragen mit ihrer Entscheidung dazu bei, dass lärmintensives Gewerbe von Wohngebieten ferngehalten wird.

Mögliche Auswirkungen des neuen Lagerhallenbaus auf die Ökologie:

Das vorhandene Biotop mit den Bäumen, Sträuchern, Büschen und Wiesenflächen wird gänzlich gerodet. Es diente bisher als ausgezeichneter Lärm- und Sichtschutz für das benachbarte Wohngebiet in der Polarstraße.
Dieses Biotop wurde seitens der Stadt Bayreuth bei der Erweiterung des Firmengeländes der Fa. Steinbach zwecks Parkplatzneubaus anfangs der achtziger Jahre explizit gefordert.

Dass die zuständige Behörde einer kompletten Entfernung dieses großen Biotopes zustimmen will, ist für uns Anwohner nicht nachvollziehbar, da erfahrungsgemäß schon die Entfernung eines einzigen Laubbaumes im eigenen Grundstück eines Bürgers von den Genehmigungsbehörden nur im Sonderfall genehmigt wird.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist keine Ausgleichsfläche für einen neuen Biotopstreifen gleicher Größe östlich der neugeplanten Lagerhalle vorgesehen. Dieses Ersatzbiotop wäre jedoch seitens der Genehmigungsbehörde als Mindestforderung für den Sicht- und Lärmschutz an den Bauherren zu stellen.

In der südlich angrenzenden Wiese wächst die als Naturwunder bezeichnete „Schachblume". Die Schachblume ist in Deutschland stark gefährdet und gilt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt. Die Kommune in deren Amtsbereich sich Schachblumen befinden, ist verpflichtet die Umweltbedingungen zum Erhalt dieses „Naturwunders" sicherzustellen.

Am nördlichen Rand der Blumenwiese befindet sich ein Entwässerungsgraben, der durch das jetzige Biotop führt und im weiteren Verlauf in den "Roten Main" mündet. Dieser Graben hat ein geringes Gefälle und gewährleistet dadurch permanent einen geringen Wasserstand, durch den das erforderliche Ökosystem für die Schachtblume gesichert wird. (hier z. B. Feuchtwiese)

Bei Genehmigung des Bauvorhabens würde der Wassergraben durch die Lagerhalle überbaut werden. Demzufolge ist ein Umgehungsgraben im östlichen Bereich der Lagerhalle geplant.

Dieser Eingriff in das Ökosystem birgt die Gefahr, dass der natürliche Lebensraum dieser geschützten Pflanze empfindlich gestört wird und dies dann zu ihrem Aussterben in diesem Bereich führen könnte.

Noch zu erwähnen ist, dass dieses Biotop nicht nur für die Flora, sondern auch für die Fauna von Bedeutung ist. Hier halten sich häufig Hochwild (bis zu 7 Rehe) und Niederwild auf und nutzen diesen Bereich als Rückzugs- und Schutzraum.

In den Anlagen befinden sich Bilddokumentationen über das vorgesehene Baugelände mit Skizzen in ungefährer Größe und Lage der geplanten Lagerhalle. Sinnvoll und zweckdienlich wäre für die Beschlussfassung des Bauantrages eine Besichtigung des vorgesehenen Baugeländes durch die Entscheidungsträger mit Beteiligung der Anlieger.

Die Unterzeichner der Unterschriftenliste fordern aus vorgenannten Gründen den Bauausschuss und den Stadtrat auf, das Bauvorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Bühl

Manfred Bühl
Distriktvorsteher Distrikt Nr.: 36

Anlagen: - Unterschriftenliste
- Bildergalerie

Verteiler:
- Bauausschuss (alle Mitglieder)
- Umweltreferat
- Baureferat
- zust. Bauämter

Unterschriftenliste für ein Bürgeranliegen

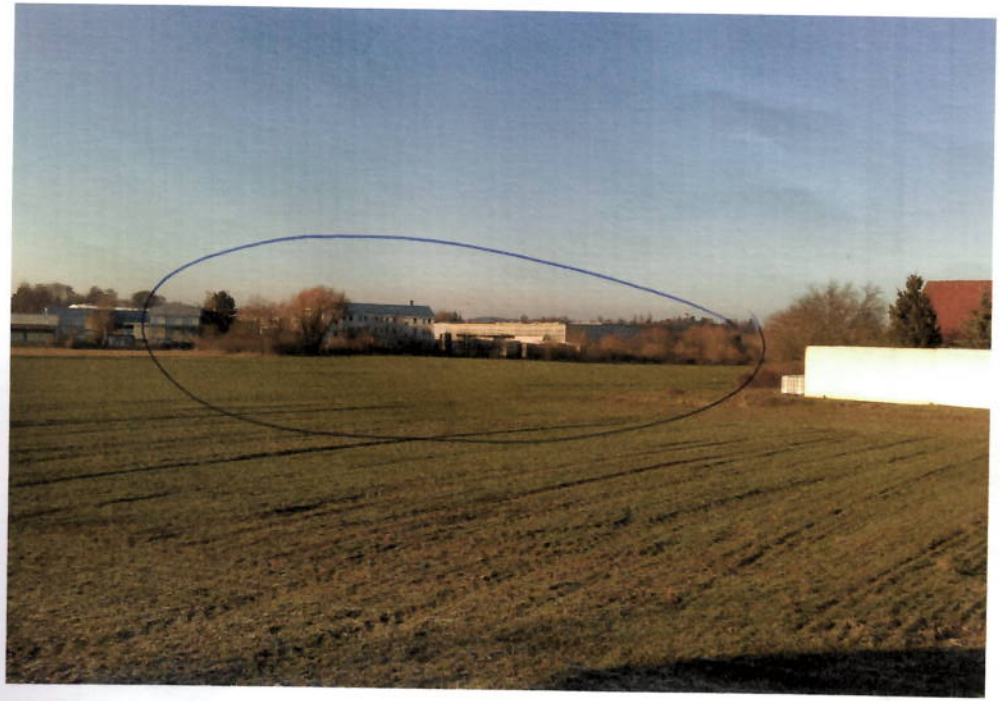
Zusammenfassung und Hintergrund der Unterschriftenlistenaktion	Einwände der Bürger in der Polarstraße gegen den Lagerhallenneubau der Fa. Steinbach in der Orionstraße gemäß beigefügtem Schreiben vom 27.12.2016.
Gegenstand der Unterschriftenlistenaktion	Wir, die Unterzeichneten, sind besorgte Bürger, die unsere Bauverwaltung der Stadt Bayreuth zum Handeln auffordern die Wohnqualität in der Polarstraße zu erhalten und die „Schachtblume" in der Wiese an der Orionstraße als Naturwunder gemäß Bundesartenschutzverordnung(BArtSchV) zu schützen.

Name	Unterschrift	Adresse	Kommentar	Datum
[redacted]				

Biotop aus verschiedenen Blickrichtungen

Biotop

Nordseite
Bahnlinie



Biotop

ungefähre Lage u. Größe d. geplanten Lagerhalle

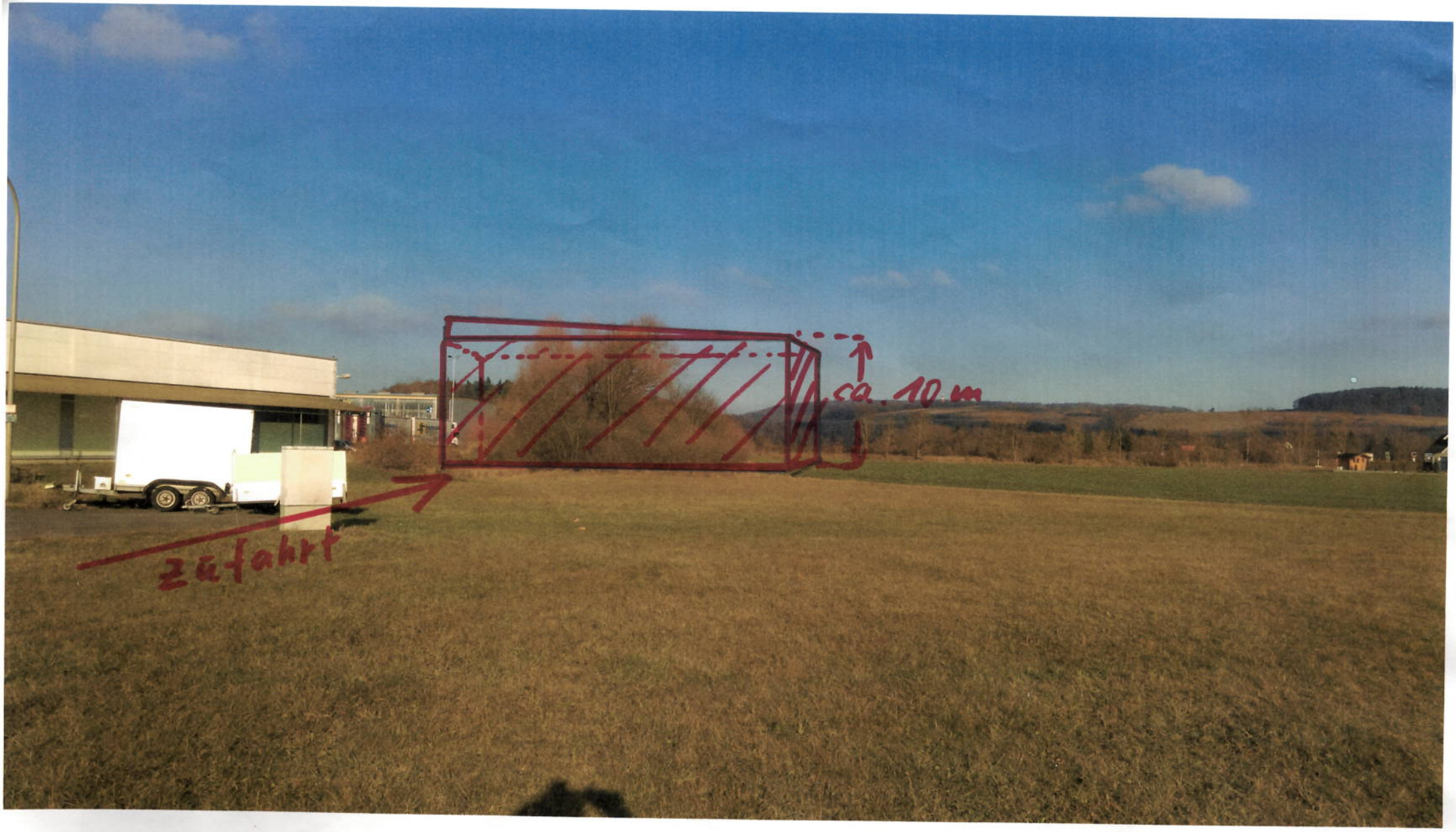
Google Earth

Fuß 400
Meter 100

ungefähre Ansicht der Lagerhalle aus der Richtung Polarstraße (Traufhöhe 10m)

ungefährer Standort der geplanten Lagerhalle (Traufhöhe 10 m)

Seite 5 von 5



Einschreiben

2
Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

[redacted]

95448 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing 27.FEB.2017
Abt. 4/PL Anl.

26.02.2017

Stadt Bayreuth
-Stadtplanungsamt-
Luitpoldplatz13
95444 Bayreuth

Einwand gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstr. Nordost" und Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) . Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom 03.02.2017.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Polarstraße möchte ich gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren samt Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren folgende Einwände vorbringen:

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle auf dem von der Firma Steinbach erworbenen Grundstück an der Orionstraße, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans des Stadtplanungsamts vom 10.01.2017 sowie den Erläuterungen durch die Vertreter der Firma Steinbach ist ersichtlich, dass die neue Lagerhalle (135x55x10 m) am südlichen Ende mit einer Laderampe versehen wird. Die Rampe wird laut Auskunft der Firma Steinbach von den auf- bzw. abladenden LKWs rückwärts angefahren werden.

Die geplante Lagerhalle wird die bisherige Lagerhallenkapazität der Firma Steinbach am Standort Aichig um ca. 70 % erhöhen. Somit ist von einer deutlichen Steigerung und Verlagerung des Lärms durch LKW-Motoren und Gabelstaplerbetrieb auszugehen. Bereits im gegenwärtigen Zustand erfolgen regelmäßig Be- und Entladearbeiten auf dem Gelände der Firma Steinbach außerhalb der Nachtruhezeiten (22.00 -7.00 Uhr) und stören die Nachtruhe der Bewohner der Polarstraße (Video- und Tonprotokolle werden von einem Anwohner geführt). Nach Auskunft der Firma Steinbach ist auch weiterhin ein nächtlicher Be- und Entladebetrieb nicht auszuschließen.

Da die Laderampe samt Anfahrtstrecke in Hörweite des östlich angrenzenden Wohngebiets Polarstraße liegen wird und aus dem Flächennutzungsplan Lärmschutzmaßnahmen nicht ersichtlich sind, fordere ich ein unabhängiges Gutachten, das die zu erwartende Lärmemission und ihre Konsequenzen für die Gesundheit der Anwohner klärt und bewertet.

Zudem fordere ich eine Stellungnahme dazu, dass der Abstandserlass der Bundesministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Punkt vier, laufende Nummer 153, der bei Speditionen einen Abstand von 300 m zu Wohngebieten vorsieht, bei dem geplanten Hallenbau zu einem Großteil der Wohnbebauung in der Polarstraße nicht eingehalten wird.

Des Weiteren stellt der Hallenneubau in den geplanten Dimensionen einen gewichtigen Eingriff in das bestehende Ökosystem im Umfeld der Orionstraße dar. Ich denke hierbei insbesondere an die auf der Wiese südlich der geplanten Halle wachsende Schachblume, die als gefährdete Pflanze nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Das Überleben dieser Pflanze an diesem Standort erfordert eine Feuchtwiese. Diese ist bislang durch eine wenig wasserdurchlässige Schicht im Untergrund des Standorts gesichert. Die Fundamente des Hallenneubaus und die vorgesehene Umleitung des bisher bestehenden Wassergrabens im Umfeld des Schachblumenstandorts bilden ein Risiko für den Erhalt der Schachblume.

Ich fordere daher ein unabhängiges Gutachten zu den Auswirkungen des geplanten Hallenneubaus auf das bestehende Vorkommen der Schachblume an der Orionstraße.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

3

Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

[redacted]

95448 Bayreuth

Bayreuth, den 28.02.2017

Stadt Bayreuth
-Stadtplanungsamt-
Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 03. MRZ 2017
Abt. 4/PL Anl.

07.03.

Betr.: Einwand gegen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“ und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) aus dem Amtsblatt der Stadt Bayreuth vom, 03.02.2017

Einwand:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner in der Polarstr. 52 in 95448 Bayreuth und haben zu der obigen Bekanntmachung folgende Einwände:

1. Laut Planstand vom 20.11.2016 soll die Steinbach-Halle etwa 200 m entfernt von unserem Wohnhaus, welches in einem reinen Wohngebiet liegt, errichtet werden. Wir erkennen in der Bekanntmachung vom 03.02.2017 aber keinen Hinweis auf ein Lärmschutzgutachten in Bezug auf die Abstände zum Wohngebiet. Es wird zwar von einem Lärmgutachten in Bezug auf die Südrampe der Halle gesprochen aber mit keinem Wort von einem Lärmschutzgutachten in Bezug auf die gesamte Halle. Wir fordern daher zwei Lärmschutzgutachten. Eines in Bezug auf die Südrampe und eines in Bezug auf die gesamte Halle einschließlich des Warenumschlages in der Halle. Laut Abstandserlass der Bundesministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Punkt vier, laufende Nummer 153 ist die Abstandsklasse V, 300 m, bei Speditionen einzuhalten.

2. Herr Steinbach berichtete in einem Gespräch mit uns Anwohnern, dass die Halle 24 h am Tag genutzt wird. Er geht von mindestens 25 LKW-Bewegungen pro Tag und Nacht aus. Wir fordern zum Schutz unserer Gesundheit ein Nachtfahr- und Nachtarbeitsverbot in der Halle von 18:00 abends bis 07:00 Uhr früh.

3. Der Oberbürgermeisterin ist seit 2015 bekannt, dass es sich nicht wie in der Bekanntmachung erwähnt um PKW Parkplätze handelt, die überbaut werden sollen, sondern um LKW-Parkplätze. Herr Steinbach stellte uns Google Earth Bilder zur Verfügung, dort parkten 10 LKW-Einheiten auf dem Grund der vermeintlichen PKW-Parkplätze. Nach der Überbauung durch die Halle müssen die LKW anderweitig parken. Ich fordere eine Zusage, daß es zu keiner weiteren Behinderung in der Orionstraße durch geparkte LKW kommt.

4. Durch die Überbauung des Geländes geht nicht nur eine Grünfläche/Biotop verloren, sondern auch eine Ausgleichsfläche. Dieses wurde in der Bekanntmachung nicht erwähnt. Die Ausgleichsfläche wurde für einen vor Jahren errichteten Hallenbau gefordert und hat nun eine gute Baumhöhe erreicht und ist dicht mit Gehölzen durchwachsen. Das Biotop wurde nicht privat angelegt, sondern war eine Forderung zum Naturschutz. Wir fordern die Ausgleichsfläche zu erhalten, wenn dies aber nicht möglich ist, so ist diese in gleicher Größe am Hallenstandort wiederzuerrichten. Zusätzlich müsste für den Hallenneubau ebenfalls eine Ausgleichsfläche am Hallenneubau angelegt werden. Ein Heranziehen des Ökokontos lehnen wir ab.

5. Durch die Umwandlung eines landwirtschaftlich genutzten Flurstückes in ein Industriegebiet wird dieses Flurstück nicht unwesentlich preislich aufgewertet. Unser Grundstück wird aber durch eine Südrampe die 24 h beschickt wird wesentlich preislich abgewertet. Wer will dort wohnen, wo 24 h LKW-Lärm zu hören ist. Ich fordere den Schutz unseres Eigentums und im Falle eines Hallenbaus den Ausgleich des Wertverlustes unseres Grundstückes.

6. In direkter, unmittelbarer Nachbarschaft zum Hallenbau blüht auf der Nachbarwiese die Schachblume. Ein Naturwunder, welches mit dem Edelweiß zu vergleichen ist. Wir fordern den Schutz dieser einmaligen Blume und die Sicherheit, dass Fundamentierungsarbeiten der Halle nicht das empfindliche Standortklima der Blume zerstören. Daher fordern wir ein Umwelt- und Bodengutachten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Äußerung zum BPlan-Entwurf Nr. 2/16

4

[redacted]

01.03.2017

[redacted]

95448 Bayreuth

Bei uns melden sich mehrere Anwohner (Aichiger Bürger) und fragen, wie unsere Ansicht zum Bauvorhaben Lagerhalle der Spedition Steinbach ist.

Wir beide sind grundsätzlich nicht dagegen und in den Gesprächen konnten wir erkennen, dass viele diese Sache auch positiv einschätzen. Der Vorwand des Schutzes der Schachblume wird nicht beeinflusst. [redacted]

M, F

(in Fotokopie am 03.03.17 abgeholt HF)

STADT BAYREUTH
BAUREFERAT
Eing. 03. MRZ 2017
Ref. 4 | PL

5

[redacted]

95448 Bayreuth

06.03. WS

Bayreuth, 01.03.2017

Stadt Bayreuth
-Stadtplanungsamt-
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan aktuell, 6 Fotoausdrucke

Einwände gegen das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 „Industriegebiet Orionstraße“ und Bebauungsplanverfahren Nr.2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) zum Zwecke der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Gelände der Spedition Steinbach an der Orionstraße. Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth v. 03.02.2017.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben wir, [redacted], als unmittelbar Betroffene Bürger folgende Einwände gegen o. g. Verfahren vorzubringen:

1.

Aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Auszug) des Stadtplanungsamtes vom 10.01.2017 ist ersichtlich, dass laut Abstandsliste der Bundesimmissionsschutz-Verordnung (4. BImSchV/ Fassung 2007) der Mindestabstand der geplanten Lagerhalle zu den Anliegergrundstücken im Reinen Wohngebiet (WR) laut Flächennutzungsplan Polarstraße“ wesentlich unterschritten wird. Hier ist in der Abstandsklasse V von der Anlagenart „Speditionen“ zu Wohngebieten ein Mindestabstand von 300m einzuhalten. Die tatsächlichen Abstände bewegen sich zwischen ca.36m bis ca.130m, bei meinem Grundstück sind es nur ca. 58 m.
Hier liegt ein klarer Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz vor.

2.

Die geplante LKW-Anfahrtsrampe wurde in der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02/03.02.2017 viel zu klein dargestellt und als Grünfläche ausgewiesen, diese liegt am südlichen Ende der Halle in Sichtweite der Wohnbebauung. Diese Rampen müssen nach Bauplanung von den LKW`s rückwärts angefahren werden. Dies bedeutet, dass enorme Immissionsbelastungen, wie Motorlärm, Notsignale im Rückwärtsfahrbetrieb sowie starke Dieselabgasausstöße durch den Be- und

Entladebetrieb entstehen werden. Diese Umweltbelastungen werden erfahrungsgemäß auch zeitweise in den Nachtstunden entstehen. (Aussage des Betreibers bei einem Gespräch mit den Anwohnern und darauf eigenen Erkundigungen, soll es zukünftig ein 24-Std.-Betrieb werden)
Wir fordern in einem unabhängigen Gutachten dass alle Immissionseinflüsse der Gesamthalle (auch seitlich der Halle) wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche sowie Licht auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser betrachtet und bewertet werden (vgl. § 3 Abs.3 BImSchG)

2.1

Zum Umweltbericht der als Anlage zu Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) öffentlich ausliegt:
Dieser Umweltbericht entspricht nicht mehr den neuesten Tatsachen und wurde aus 7/95 wohl einfach so übernommen
Seit 1995 wurden mehrere Einfamilienhäuser in der Polarstraße errichtet, sicherlich auch, um die ländliche Gemütlichkeit zu genießen Dieser ländliche Charakter war sicher für jeden Bauherren in der Polarstraße der Ausschlaggebende Punkt um sich hier ein Eigenheim zu schaffen, an dem man sich die Erholung im Garten und auf der Terrasse holt um Kraft für die Arbeit zu schöpfen.
Dieser Umweltbericht entspricht nicht mehr den gegebenen Tatsachen und wird angefochten.

3.
Der Frau Oberbürgermeisterin sowie dem Bauordnungsamt und dem Umweltamt ist seit Juni 2015 bekannt,- bis heute im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen-, (Lageplan liegt bei) dass im Biotopbereich (dort soll die Halle entstehen) täglich bis zu **10 LKW ohne bauliche Zulassung parken**. Wenn die Halle dort errichtet werden sollte, fallen diese „wilden Stellplätze" weg. Wo sollen diese bei 70 % mehr an Lagerfläche und sicherlich auch eine Vielzahl mehr an LKW`s dann parken, denn der angemietete Schotter-Parkplatz im ehemaligen Gelände der Fa. Esch, Fl.-Nr. 63/3 ist auch schon belegt. Ob hierfür eine Genehmigung vorliegt ist ebenfalls nicht bekannt?
Das Straßenparken in der engen Orionstraße ist ebenfalls nicht möglich.

4.
Die Errichtung des Biotops wurde seitens der Stadt Anfang der 80ziger als Ausgleichsfläche von der Fa. Steinbach gefordert. Das Biotop hat nun ein Wachstumsstadium erreicht, wo es nun endlich seine Aufgabe als Lärm-und Sichtschutz, sowie als Rückzugsort für Hoch- und Niederwild erfüllen kann.
Ich fordere, auch aus Naturschutzgründen (BayNatSchG), dass dieses Biotop erhalten bleibt.
Eine vorgeschriebene neue Ausgleichsfläche wäre bei Genehmigung der neuen Halle in diesem Bereich nicht möglich.

5.
Die Genehmigung einer neuen Lagerhalle würde einen riskanten Eingriff in die Natur bedeuten. In der südlich angrenzenden Wiese (Abstand ca. 30m) wächst die als „Naturwunder" bezeichnete „Schachblume". Die Schachblume ist in Deutschland stark gefährdet und gilt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt. Die Kommune in deren Amtsbereich sich Schachblumen befinden, ist verpflichtet die Umweltbedingungen zum Erhalt dieses „Naturwunders" sicherzustellen. (Eine Unterschriftenliste die gegen die Gefährdung der Schachblume ist, wird der Oberbürgermeisterin zeitnah vorgelegt).
Der Entwässerungsgraben, der beim Bau der neuen Halle überbaut und dadurch neu angelegt werden müsste, trägt dazu bei, dass das erforderliche Ökosystem für die Schachblume gesichert wird.
Inzwischen vorliegende Ökogutachten stellen fest, dass nur mit sehr hohem baulichem und ökologischem Aufwand der Bestand der Schachblume gesichert werden könnte.
Wir fordern von der Stadt Bayreuth, das sie den Erhalt des Bestandes der Schachblume garantiert.

6.
Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Industriegebiet hat eine erhebliche Wertsteigerung dieses Flurstücks zur Folge. Für die benachbarten Anwesen in der Polarstraße bedeutet dies jedoch eine deutliche Wertminderung. (wer will schon eine Graue Blechwand mit 134 m Länge und 10 m Höhe vor Gartenzaun haben)
Nach Artikel 14 des Grundgesetzes wird dem Bürger ein Recht auf Eigentum und dessen Erhalt gesichert.

Wir fordern bei Erteilung einer Baugenehmigung für den Hallenneubau von der Stadt einen angemessenen Wertverlustausgleich.

7.
Durch den Hallenneubau (134/55/10 m) würde der ländliche Charakter des Biotopes in Verbindung mit landwirtschaftlicher Fläche in Angrenzung an ein Reines Wohngebiet (Polarstraße) unzumutbar zerstört.

Schlussbemerkung:

Wir werden uns mit allen, uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln gegen das oben bezeichnete Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zur Wehr setzen.

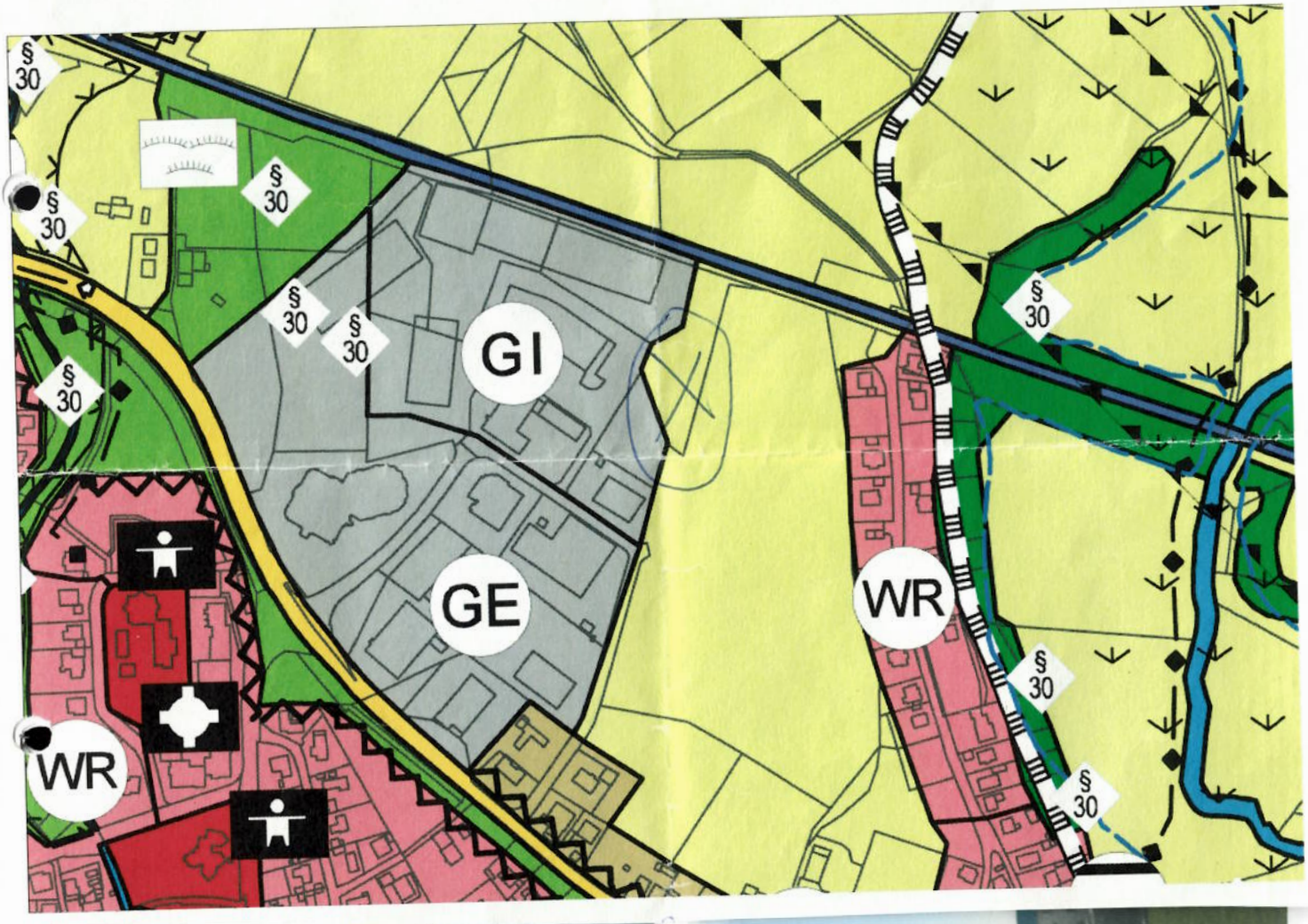
Falls erforderlich, behalten wir uns die Durchführung eines gerichtlichen Klageverfahrens beim Verwaltungsgericht Bayreuth vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verteiler an:
Bauordnungsamt, Umweltamt
Alle Stadtratsfraktionen
Mit allen Mitgliedern des Stadtrates und Frau Oberbürgermeisterin

(4) Stellflächen LKW siehe Fotoausdrucke



2017/07/04

2017/01/31

2017/01/29

2017/02/26

2017/02/11

2017/02/05

Einschreiben

Zwischenbescheid erteilt am 05.05.17

[redacted]
95448 Bayreuth

6

Stadt Bayreuth
- Oberbürgermeisterin, Frau Merk-Erbe -
- Stadtplanungsamt- (Abdruck) -
Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 03. MRZ 2017
Abt.

Bayreuth, den 01.03.2017

EINWÄNDE

gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 "Industriegebiet Orionstraße Nordost" samt Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 zum Zwecke der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Gelände, einschließlich der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Spedition Steinbach an der Orionstraße.

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin Frau Merk-Erbe,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner der Polarstraße und haben zum o.g. Betreff folgende Einwände:

1. Laut Entwurf des Flächennutzungsplanes v. 10.01.2017, entsprechend der Abstandsliste der 4. BImSchV/Fassung 2007, wird der Mindestabstand der geplanten Lagerhalle zum Reinen Wohngebiet Polarstraße, mit den tatsächlichen Abständen zwischen ca. 35m - ca.150m, wesentlich unterschritten. Dies verstößt gegen den Trennungsgrundsatz (BImSchG §50) zwischen Industriegebiet zu einem Reinen Wohngebiet, und es verstößt gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

2. Durch die geplanten LKW-Laderampen, südlich zur Orionstraße. (3. zusätzliche Ausfahrt und Rangierstrecke von ca. 60m) werden ggf. höchst bedenkliche Abgas- Lärm-u. Licht-Emissionen erzeugt, die alle Anwohner des Gebietes Polarstraße und Orionstraße ertragen müssten.

   Die tatsächlichen Immissionen im Wohngebiet, bedürfen der Messung vor Ort zwecks eines Gutachtens mit realer Bewertung, incl. der beabsichtigten Betriebszeiten (Bsp. 24 Std. Umschlagplatz). Richtwerte TA-Lärm für WR-Gebiet sind 35dB(A) nachts und 50dB(A) tagsüber.

   2.1 Wie sind die zur Zeit geltenden Betriebszeiten der Spedition und wie werden diese kontrolliert?
   Derzeit haben wir deren Ladebetrieb, zeitweise, auch während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu ertragen. Der Ladebetrieb beinhaltet Belästigung durch: Lärm, Licht, Abgase!

3. Der Bau der neuen Lagerhalle würde für die südlich gelegene Wiese, auf der die stark gefährdete und dadurch streng zu schützende Schachblume (lt. BArtSchV) wächst, das erforderliche Ökosystem gefährden.
   Ob die bisherige, seit vielen Jahrzehnten, naturgegebene Balance des Wassersstandes, durch den Hallenneubau weiterhin gewährleistet ist, kann nicht garantiert werden. Zu wenig oder zu viel Wasser könnte das Aus der Schachblume bedeuten.

4. Der geplante Hallenkomplex mit diesen riesigen Abmessungen bedeutet einen erheblichen Eingriff in das bisherige Natur-Landschaftsbild (zur Verdeutlichung s. beiliegende Fotomontage).

5. Die Wertsteigerung durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Industriegebiet hat gleichermaßen eine Wertminderung für alle Grundstücke der Polarstraße zur Folge. Die Erweiterung des Industriegebietes zieht eine prägnante Verschlechterung der Wohnqualität nach sich.

   5.1 **Durch Art. 14 GG wird dem Bürger in Deutschland das Recht auf Eigentum und dessen besonderer Schutz sichergestellt.**

6. Wir fordern einen angemessenen Wertverlustausgleich, sowohl bei Erteilung der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Industriegebiet, wie auch bei Erteilung der Baugenehmigung für diesen Hallenbau.

Eine Erweiterung der Spedition Steinbach durch den geplanten Hallenumbau ,würde auch die Stellplatzsituation für die LKw's und PKw's, die bereits jetzt schon bedenklich ist, verschärfen (z. Bsp.: Parken auf der Orionstraße). Derzeit dürfte auch schon die freie Zufahrt der Feuerwehr an die Hallen in 2. und 3. Reihe, in Frage gestellt sein können.

Die Gesamtsituation mit der Spedition Steinbach und ihrer Umgebung (Nachbarn) rundherum, ist bereits im Begriff sich konfliktträchtig zu entwickeln. Das Unternehmen hat sich im Laufe der Zeit, in dem beengten Areal "Grunau Park", derart ausgedehnt, dass das Limit der Belastungen (auch mehrfach wöchentlich zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) bereits erreicht ist.

Die Stadt weiß auch von ihrer Verpflichtung, vorhersehbare Konflikte von dem gesamten nachbarschaftlichen Umfeld, abzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage
1 Fotomontage
1 Plan
Bemerkungen zum Umweltbericht

Verteiler:
-Umweltamt (vorab per-mail von uns) -
-Bauordnungsamt- (vorab per-mail von uns) -
-Stadtratsfraktionen (vorab per-mail von uns) - mit Bitte um Weiterleitung an alle Mitglieder.

Foto-Montage - TK - Klarsichtgerüst

Foto-Montage-AL

Zur Vorstellung dieses Hallenbaus - ca. 135mx55mx10m

Gestaltungsdesign ist frei erfunden

Gewerbegebiet Orionstraße Nordost
MURF

PL 610/24 Nr. 2/16 [redacted]

Bayreuth, 22.12.2016
Wf

Auslegung/Stadt Bayreuth v. 23.02.17

Anlage zur Begründung

Umweltbericht
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95)

Für Umweltbericht - unsere Bemerkungen dazu - siehe Aufstellung!

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit: Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) / Maßnahmen zur Überwachung
Boden	• Lt. geologische Karte steht im Geltungsbereich im Norden Schotter der Main-Terrasse und im Süden Unterer Burgsandstein an. • Altlasten keine bekannt	• Bodenverdichtung • Bodenaushub/-verlagerung, Zwischenlagerung mittel	• Bodenversiegelungsgrad geplante GRZ = 0,8 hoch	• keine gering	**mittlere Erheblichkeit**	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (vor allem die Nord- und Ostseite der Halle)	Baugenehmigungsverfahren ??????????
Wasser	Grundwasser • Kein Wasserschutzgebiet Oberflächenwasser • Seitenstrang des Schliensbaches (Gewässer III. Ordnung); lt. Gewässerentwicklungsplan 2005: Empfehlung zur Extensivierung der Ufernutzung Überschwemmungsgebiet • Kein Überschwemmungsgebiet	• Mögliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser • Es sind größere Flächenversiegelungen geplant mittel	• Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil des versickernden Regenwassers) mittel	• Verschmutzung von Oberflächen- u. Grundwasser mittel	**mittlere Erheblichkeit**	keine keine ???	keine keine
Klima/Luft	Lt. Gutachten "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Paderborn 2000 • Überwiegend Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (hohe bioklimatische Ausgleichsleistung, sehr hohe Kaltluftproduktion, ungestörtes Abflussverhalten) • geringe bioklimatische Belastung	• Erhöhte Luftverschmutzung durch Bautätigkeit gering	• Änderung der Windströmungsverhältnisse (Gebäude wirkt wie ein Riegel) • Durch eine Bebauung kann die Fläche die klimatische Ausgleichsfunktion nicht mehr erfüllen hoch hoch	• Luftverschmutzung durch zusätzlichen motorisierten Verkehr (vor allem LKW's) Luftverschmutzung d. LKw's mittel ??? mittel ?	**mittlere Erheblichkeit**	Anlegen eines Grünstreifens von mind. 7,5 m an Ost- und Nordseite der geplanten Halle	keine keine
Tiere/Pflanzen	• Angelegte Fläche für Naturschutzzwecke (muss verlegt werden) • Aufgelassener Graben mit Gehölzbestand (muss verlegt werden) • Vorkommen der Schachbrettblume (südlich angrenzend), das dort vorhandene Wasserregime muss erhalten bleiben und ist durch ein Gutachten nachzuweisen	• Beseitigung erhaltenswerter Vegetationsbestände • Veränderung der Bodenfeuchtigkeit mittel	• Dezimierung von Vegetationsflächen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen • Verringertes Nahrungsangebot für Tiere durch Verkleinerung von Landwirtschaftsflächen mittel	• Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe mittel ? mittel ???	**mittlere Erheblichkeit**	Anlegen eines Grünstreifens von mind. 7,5 m an Ost- und Nordseite der geplanten Halle	keine keine
Mensch Erholung	Offener Siedlungsrand mit geringer Erholungsqualität	• Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten	• Verbauung der offenen Struktur • Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes	• keine ????????	geringe Erheblichkeit Geringe Erheblichkeit	Anlegen eines Grünstreifens von mind. 7,5 m an Ost- und Nordseite der geplanten Halle ??????	keine

	blume (südlich angrenzend); das dort vorhandene Wasserregime muss erhalten bleiben und ist durch ein Gutachten nachzuweisen	mittel	mittel	mittel		

Für Umweltbericht - unsere Bemerkungen dazu - siehe Aufstellung!

Mensch (Erholung) Mensch / Erholung	Offener Siedlungsrand mit geringer Erholungsqualität BEACHTEN - unglaublich Offener Siedlungsrand, mit geringer Erholungsqualität - ??!!!???	• Eingeschränkte Eignung als Erholungsort durch störende Bautätigkeiten gering	• Verbauung der offenen Struktur • Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes Beachten - unglaublich gering 135 x 55 x 10 m! Gering ??????	• keine	geringe Erheblichkeit	Anlegen eines Grünstreifens von mind. 7,5 m an Ost- und Nordseite der geplanten Halle keine
Mensch (Lärmimmissionen) Mensch	Vorbelastung durch Lärmimmissionen (vorh. Spedition)	• Lärmentwicklung durch kurzfristige Bautätigkeiten gering	• Verminderte bzw. erhöhte Lärmemissionen durch die bauliche Anlage selbst mittel	• Erhöhte Lärmentwicklung durch Verkehr am Ort (Zu- und Abfahrtsrampe) sowie im direkten Umfeld mittel 2 mittel ???	mittlere Erheblichkeit	Die Orientierung der Halle von Nord nach Süd schirmt die Emissionen von Parkplatz und Waschanlage ab, die Rampe im Süden muss ggfs. noch abgeschirmt werden (Lärmgutachten erforderlich) keine
Landschaft Landschaft	• Lage im Ortsrandbereich; Reliefstruktur überwiegend schwach geneigte Hanglage; Höhenlage zwischen 365 m bis 366 m ü. NN	• Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (nur kleine Arrondierung des Speditionsgeländes) und zusätzlich während der Bauphase durch Baufahrzeuge u. Erdbewegungen gering Gering ???????	• Verändertes Landschaftsbild mittel	• keine	geringe Erheblichkeit	Durch die geplante Grünzone im Osten wird der neue Baukörper teilweise verdeckt keine
Kultur- und Sachgüter Kultur/ Sachgüter	• Kein Vorkommen von geschützten Baudenkmälern einschl. Ensembles	keine	keine	keine	Nicht betroffen	keine keine

Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - nur kleine Arrondierung des Speditionsgeländes ???????

Stadtplanungsamt:

Aushang, im Rathaus 9. Stock zu:
Umweltbericht Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16. "Anlagen zur Begründung" Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16 "Industriegebiet Orionstraße Nordost" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 - vom Stadtplanungsamt , Bayreuth, den 22.12.2016 (Zeichen: Wf)

Die Einstufungen/Festsetzungen/Beurteilungen und das Ergebnis daraus von: gering- mittlere Erheblichkeit entspricht unseres Erachtens nicht den Gegebenheiten.

Unsere Bemerkungen zu
Begründung:

Spalte Schutzgüter			
	Überwachungsmaßnahmen	> durchgehend keine	Das ist unverständlich
Wasser	Ausgleichsmaßnahmen	>keine	
	Begründung: Das vorhandene Gewässer darf **nicht** zugeschüttet werden		Anstatt hoch!
Klima/Luft -	**Genehmigung der Bauanfrage,** obwohl durch die Fläche der Bebauung die **klimatische Ausgleichsfunktion nicht mehr** gegeben ist.		
	Luftverschmutzung durch die LKw's	>mittel	Anstatt hoch!
	Begründung: Es besteht ein hoher LKw-Bestand /Spedition (es existieren Fotos). Auch ständige Ein-Ausfahrt der LKw's bei Fliesen Hübner, Orionstr.-Kemnatherstr.		
Tiere/Pflanzen	Störung von Tieren durch Lärm und Menschennähe	>mittel	Anstatt hoch!
	Begründung: Die Fläche der Halle,7425 qm, auf dem Naturgebiet schränkt den Tieren (Beobachtete Tiere in unmittelbarer Nähe: Rehe, Hasen, Füchse, Bussarde, Störche, div. Vögel, Rebhühner, Fledermäuse) ihren Lebensraum ein.		
	- Die Breite und Länge der Halle reicht bis in **Menschennähe/Grundstücke**: **auf ca. 35m/ ca. 57m/ ca. 85m - ca.150m** heran. **Also viel zu nahe für eine Spedition zu einem Reinen Wohngebiet. Die Richtlinie ist: 300 m Abstand.**		
Mensch/Erholung	Offenen Siedlungsrand mit	>geringer Erholungsqualität	
	-Begründung: Die Polarstraße mit ihrer landschaftlichen Umgebung ist in Bayreuth von einer		hohen Erholungsqualität.
	Eingeschränkte Erheblichkeit	>mittel	Anstatt hoch!
	Begründung: **hervorgehobene Lage im Osten der Stadt Bayreuth, aus Sicht von Natur und Landschaft** Polarstraße ist ruhiges Wohngebiet mit Spielstraße mit		Hohe Wohnqualität ! Hohen Erholungswert!
	Verbauung der offenen Struktur	>gering	Anstatt hoch!
	Begründung: Die Trichterform der offenen Landschaftsstruktur von **ca. 150m (Beginn der Halle)** bis auf- 35m **(Ende der Halle)** zu den Häusern und hinterstem Baugrund (Bebauung 2017/2018) **ist eine massive Verbauung der bisherigen offenen Landschaftsstruktur.**		

Mensch/Erholung	**Veränderung des Landschaftschafts- und Siedlungsbildes**	**>gering**	**Anstatt hoch!**
	Begründung: Eine Halle von ca. 135mx55mx10m ist eine gravierend große Veränderung des Landschafts Bildes und zur unmittelbaren Nähe der Häuser Polarstrasse eine große Veränderung!		>hoch!
Mensch/Lärmlm	**Vermind. bzw. erhöh. Lärmemissionen durch die bauliche Anlage selbst**	**>mittel**	**>hoch!**
	Begründung: das bedarf der tatsächlichen Messung vor Ort, und auch der vorherigen Darlegung der Spedition bei der Stadt, ob es ein 24 Std. Umschlagplatz werden soll. Die Halle wirkt u.U. als Schall-Resonanzkörper. Ebenfalls die Lichtbelästigung, durch Lagerhallenbeleuchtung und Scheinwerfer zu den Anwohnern.		
	Erhöhte Lärmentwicklung durch Verkehr am Ort (Zu- und Abfahrtsrampe) sowie im direkten Umfeld	**>mittel**	**Anstatt hoch!**
	Begründung: Der Rangier- und Abfahrtsweg (direkter Lärm und Abgase), ca. 60m lang, ist offen zu dem gesamten Wohngebiet. Es ist kein Zufahrtsweg (s. Plan).Dazu kommt Be- u. Entladelärm aus (offenes Tor) der Halle.		
	Die Halle schirmt die Emissionen vom Parkplatz ab		**Welchen Parkplatz?**
	Begründung: Die Halle steht auch auf diesen Parkplätzen (s. Plan). Die Emissionen/LKw's auf dem Betriebsgelände bestehen weiterhin zum Naturgebiet und Reinem Wohngebiet. Die Rampe und die ca. 60m Rangier- u. Abfahrtsweg. sind hoch abzuschirmen.		>hoch!
Landschaft	**Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (nur kleine Arrondierung des Speditionsgeländes)**	**>gering**	
	Begründung: Eine Halle von ca. 135mx55mx10m ist ein höchstmassiver Eingriff in das Landschaftsbild! Die Bezeichnung "kleine Arrondierung" entbehrt jeglicher Nachvollziehbarkeit.		>hoch

---

Ergänzende Bemerkungen und Infos:

Wenn man vorausschauend in die Zukunft, für den Wohnraumbedarf ,der Stadt Bayreuth blickt, könnte es durchaus sein, dass vom Gebiet Wunaustraße aus, ein weiteres Baugebiet denkbar wäre bzw. sich entwickeln könnte.

Quelle: https://www.bayreuth.de/wp-content/uploads/2015/06/Kap_8_9.pdf

(Seite 224 -18 von 24.) - Ausgleichsraum D: Landwirtschaftsflächen entlang des Rotmaintals im Osten der Stadt (Bauernhöfen bis Eremitage) - **Vorzüge: Die hervorgehobene Lage im Osten der Stadt Bayreuth (Einbindung des Eremitage-Parks) lässt eine aus Sicht von Natur undLandschaft positive Weiterentwicklung dieses schon relativ hochwertigen und prägenden Raumes sinnvoll erscheinen. Im östlichen Stadtgebiet von Bayreuth fanden und finden auch zukünftig zahlreiche Siedlungserweiterungen statt (Baugebiet Breiter Rain, Lohengrin-Therme, neue Bauflächen im Bereich Aichig), so dass Aufwertungsmaßnahmen auch in gewisser räumlicher Nähe zu ihnen durchgeführt werden sollten.**

Sollte weiteres Baugebiet, in der ebenfalls schon relativ hochwertigen und hervorgehobenen Lage im Osten der Stadt Bayreuth realisiert werden, wäre in dem prägenden Raum.... - mit diesem weiteren Hallenbau/Umschlagplatz einer Spedition sicherlich keine Aufwertungsmaßnahme gemeint.

==========

Begründung B-Plan Nr. 7/95

*www.o-sp.de/download/**bayreuth**/120451*

tageparks sowie die Bahnlinie *Bayreuth*-Weiden und den Südrand von Wunau. Im Süden: durch ..... „*Wunauspange*“ (Verlegung der Kreisstraße. BT6) belaufen ...

Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

7

[redacted]

95448 Bayreuth

[redacted]

Einschreiben

Bayreuth, 02.03.2017

Stadt Bayreuth
-Stadtplanungsamt-

Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 02. MRZ 2017
Abt. 41PL Abl.

06.03.

Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren Nr.2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ samt Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) zum Zwecke der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Gelände der Spedition Steinbach an der Orionstraße. Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bayreuth v. 03.02.2017.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner in der Polarstraße und haben zu dem o. g. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sowie Bebauungsplanverfahren folgende Eingaben zu machen:

1.
Aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Auszug) des Stadtplanungsamtes vom 10.01.2017 ist ersichtlich, dass laut Abstandsliste der Bundesimmissionsschutz-Verordnung (4. BImSchV/ Fassung 2007) der Mindestabstand der geplanten Lagerhalle zu den Anliegergrundstücken im Wohngebiet „Polarstraße“ wesentlich unterschritten wird. Hier ist in der Abstandsklasse V von der Anlagenart „Speditionen“ zu Wohngebieten ein Mindestabstand von 300m einzuhalten.
Die tatsächlichen Abstände bewegen sich zwischen ca. 36m bis ca.150m.

Hier liegt ein klarer Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz vor.

2.
Laut Ausführungen im Amtsblatt Nr. 02/03.02.2017 soll der durch die gewerbliche Tätigkeit verursachte Lärm zum Großteil von den Anwohnern der Polarstraße abgeschirmt werden. Dies ist ein Trugschluss, denn die geplanten LKW-Laderampen liegen am südlichen Ende der Halle in Sichtweite der Wohnbebauung.
In der Bekanntmachung im o. g. Amtsblatt wurden die Rampen viel zu klein dargestellt und als Grünfläche ausgewiesen. Diese Rampen müssen nach Bauplanung von den LKW`s rückwärts angefahren werden.
Dies bedeutet, dass enorme Immissionsbelastungen, wie Motorlärm, Notsignale im Rückwärtsfahrbetrieb sowie starke Dieselabgasausstöße durch den Be- und Entladebetrieb zu erwarten sind.
Diese Umweltbelastungen werden auch zeitweise in den Nachtstunden (ab 22:00 bis 6:00) entstehen. (Aussage des Betreibers bei einem Gespräch mit den Anwohnern)

Wir fordern in einem unabhängigen Gutachten, dass alle Immissionseinflüsse der Gesamthalle (auch an der Ostseite der Halle) wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche sowie Licht auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser betrachtet und bewertet werden.(vgl. § 3 Abs.3 BImSchG)

Die Stadt Bayreuth hat den Bereich „Polarstraße" als reines Wohngebiet ausgewiesen, mit der Konsequenz, dass hier, auch im Hinblick auf eine heranrückende gewerbliche Bebauung, die strengen Grenzwerte der „TA-Lärm" (Technische Anleitung) von 35 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber einzuhalten sind.
Hier möchte wir uns auf das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und auf das Recht aus Art. 2 und 14 des Grundgesetzes (GG) berufen, da durch die erhebliche Betriebserweiterung seitens der Spedition Steinbach und das Heranrücken an die vorhandene Wohnbebauung eine unzumutbare Geruchs- und Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden können.

3.
Anmerkungen zum Umweltbericht, der als Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstraße Nordost"(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95) öffentlich ausliegt:
Dieser Umweltbericht ist nicht auf aktuellem Stand (7/95) und wurde ohne Novellierung übernommen. Belange des Umweltschutzes wurden bei weitem nicht ausreichend ermittelt und bewertet.
Seit 1995 sind in der hinteren Polarstraße viele neue Wohnhäuser errichtet worden, die sich sehr gut dem ländlichen Charakter angepasst haben.
Durch die anwachsenden Immissionseinwirkungen des näher an das Wohngebiet herangeführten Speditionsunternehmens wird die Wohn- und Erholungsqualität für die Anwohner in zunehmendem Maße vermindert.

Hier wird die Kardinalaufgabe der Stadtplanungsbehörde, die Wohn- u. Erholungsqualität der Bürger zu sichern, in verantwortungsloser Weise vernachlässigt.
Die Prognose des Unternehmens Steinbach, dass durch diese beantragte Baumaßnahme, erheblich mehr Wirtschaftskraft und damit verbunden, höhere Gewerbesteuereinnahmen, sowie deutlich mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, müsste erst bewiesen werden und steht in keinem Verhältnis zu negativen Einflüssen einer Industrieanlage für die Bewohner des benachbarten Siedlungsgebietes.

4.
Der Frau Oberbürgermeisterin sowie dem Bauordnungsamt und dem Umweltamt ist seit Juni 2015 bekannt, dass im Biotopbereich (dort soll die Halle entstehen) bis zu 10 LKW's ohne bauliche Zulassung parken. Wenn die Halle dort errichtet werden sollte, fallen diese „wilden Stellplätze" weg. Wo sollen diese LKW's dann parken, denn der angemietete Schotterparkplatz im ehemaligen Gelände der Fa. Esch ist auch schon belegt.
Das Straßenparken in der engen Orionstraße ist ebenfalls nicht möglich.

5.
Die Errichtung des Biotops wurde seitens der Stadt Anfang der 80ziger als Ausgleichsfläche von der Fa. Steinbach gefordert.

Übrigens: Die Deklaration „Biotop" für die vom Unternehmen Steinbach zu schaffende Ausgleichsfläche stammt nicht vom Verfasser dieses Schreibens, sondern wurde bei der Errichtungsvorgabe dieser Grünanlage von den damaligen Mitarbeitern des Planungsamtes so festgelegt.
Das Biotop hat nun ein Wachstumsstadium erreicht, wo es nun endlich seine Aufgabe als Lärm-und Sichtschutz, sowie als Rückzugsort für Hoch- und Niederwild erfüllen kann.
Ich fordere, auch aus Naturschutzgründen, dass dieses Biotop erhalten bleibt.
Eine vorgeschriebene neue Ausgleichsfläche wäre bei Genehmigung der neuen Halle in diesem Bereich nicht möglich.

6.
Die Genehmigung der neuen Lagerhalle würde einen riskanten Eingriff in die Natur bedeuten. In der südlich angrenzenden Wiese (Abstand ca. 30m) wächst die als „Naturwunder" bezeichnete „Schachblume". Die Schachblume ist in Deutschland stark gefährdet und gilt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als besonders geschützt.
Die Kommune in deren Amtsbereich sich Schachblumen befinden, ist verpflichtet die Umweltbedingungen zum Erhalt dieses „Naturwunders" sicherzustellen.
Der Entwässerungsgraben, der beim Bau der neuen Halle überbaut und dadurch neu angelegt werden müsste, trägt dazu bei, dass das erforderliche Ökosystem für die Schachblume gesichert wird.

Inzwischen vorliegende Ökogutachten stellen fest, dass nur mit sehr hohem baulichem und ökologischem Aufwand der Bestand der Schachblume möglicherweise gesichert werden könnte. Ich fordere die Stadt Bayreuth auf, dass durch eine entsprechende Erklärung der Fortbestand des Schachblumenvorkommens im Bereich „Orionstraße" garantiert wird.

Eine umfangreiche Unterschriftenliste besorgter Bürger bezüglich des Schutzauftrages der Stadt Bayreuth für die Schachblume gemäß BArtSchV wird der Frau Oberbürgermeisterin Merk-Erbe übergeben.

7.
Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Industriegebiet hat eine erhebliche Wertsteigerung dieses Flurstücks zur Folge. Für die benachbarten Anwesen in der Polarstraße bedeutet dies jedoch eine deutliche Wertminderung.
Nach Artikel 14 des Grundgesetzes wird dem Bürger ein Recht auf Eigentum und dessen Erhalt gesichert.
Ich fordere bei Erteilung der Baugenehmigung für den Hallenneubau von der Stadt einen angemessenen Wertverlustausgleich.

8.
Durch den Hallenneubau (135/55/10 m) und die Vernichtung des Biotops würde der ländliche Charakter sowie das Landschaftsbild dieser Region dauerhaft zerstört werden.

Schlussbemerkung:

Wir werden uns mit allen, uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln gegen das oben bezeichnete Bauvorhaben zur Wehr setzen.

Falls erforderlich, behalten wir uns die Durchführung eines gerichtlichen Klageverfahrens beim Verwaltungsgericht Bayreuth vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verteiler:

- Oberbürgermeisterin Frau Merk-Erbe
- Bauordnungsamt
- Planungsamt
- Umweltamt
- alle Stadtratsfraktionen
  mit allen Mitgliedern des Stadtrates

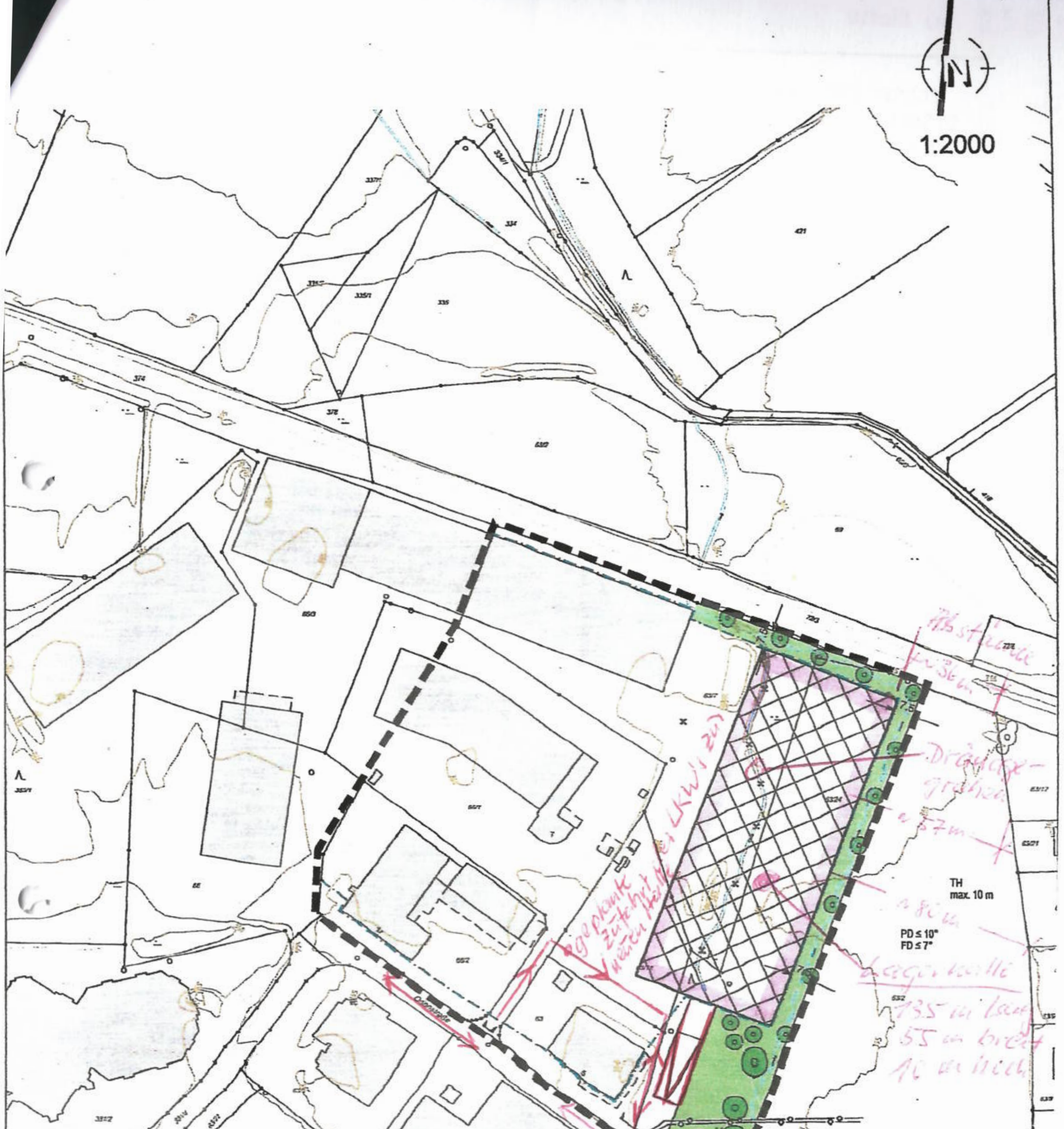
Anlagen:

- Fotomontage Hallenbau
- Planausschnitt

Fotomontage zum Lagerhallenneubau, Fa. Steinbach, Hallengröße 135 x 55 x 10 m

Gestaltungs-Design ist frei erfunden!

TWURF



Stadtplanungsamt Bayreuth, 10.01.2017

Eingang OB: - 3. März 2017

[redacted]

95448 Bayreuth

[redacted]

Einschreiben

Bayreuth, 02.03.2017

An die

Oberbürgermeisterin d. Stadt Bayreuth
Frau Brigitte Merk-Erbe

Postfach 10 10 52

95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing.: 02. MRZ 2017
Abt. 08 Anl.

Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

Bauantrag für Errichtung einer neuen Lagerhalle im „Industriegebiet Orionstraße Nordost“ durch die Fa. Steinbach
hier: Nachreichung von Unterschriftenlisten von besorgten Bürgern

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

zu meinen am 27.12.2016 eingereichten Unterschriftenlisten gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben darf ich noch weitere Listen nachreichen. Ich bitte Sie die Listen an das zuständige Amt weiterzuleiten. Es sind noch weitere Listen im Umlauf, die wir Ihnen bis spätestens 06.03.2017 nachreichen werden. Der Zahl der bisher geleisteten Unterschriften liegt bei ca. 260.

Viele Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Thema:
"Schachtblume"

Kopie

Ø Blatt 1 von 19

Hinweis: Blatt 1+2 wurden bereits als Anhang zu meinem Schreiben an Frau OB v. 27.12.2016 übergeben!

Unterschriftenliste für ein Bürgeranliegen

Zusammenfassung und Hintergrund der Unterschriftenlistenaktion	Einwände der Bürger in der Polarstraße gegen den Lagerhallenneubau der Fa. Steinbach in der Orionstraße gemäß beigefügtem Schreiben vom 27.12.2016.
Gegenstand der Unterschriftenlistenaktion	Wir, die Unterzeichneten, sind besorgte Bürger, die unsere Bauverwaltung der Stadt Bayreuth zum Handeln auffordern die Wohnqualität in der Polarstraße zu erhalten und die „Schachtblume" in der Wiese an der Orionstraße als Naturwunder gemäß Bundesartenschutzverordnung(BArtSchV) zu schützen.

Name	Unterschrift	Adresse	Kommentar	Datum
[redacted]				

Thema: Umwelt + Immissionen Original 53 Unterschriften für untengenanntes Anliegen

6:53

Unterschriftenliste für ein Bürgeranliegen

Einwände von Bürgern gegen den Lagerhallenneubau der Fa. Steinbach in der Orionstraße - Bayreuth-Aichig

Wir die Unterzeichnenden sind besorgt:

* über den geplanten Hallenbau in diesem engen Gebiet, und auch über die Folgen des noch mehr zunehmenden LKw-Verkehrs, mit allem was damit , an Schädlichem für Menschen, verbunden ist.
* über die Zerstörung eines Landschaftsbildes in der Natur, der Natur an sich, und auch von Lebensraum für Tiere und Biotope.
* über diesen massiven Bau - zur absoluten Nähe eines Reinen Wohngebietes.

Wir fordern die politische Führung sowie die beteiligten Ämter in der Stadt Bayreuth auf, diesem Bauvorhaben am Standort Aichig nicht zuzustimmen, denn dieser Hallenbau mit allen Gesamtfolgen daraus, übersteigt bei weitem das Maß von jeglicher Akzeptanz.

Name	Unterschrift	Anschrift	Datum
[redacted]			

19

Kopie f. R4/PL 21/03. [illegible]
M.4 -[illegible] 22.03. [illegible]

9

Stadt Bayreuth

Amt für Umweltschutz

Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

Einschreiben

Stadt Bayreuth
Eing. 06 MRZ 2017
Abt. 31UA / RAbl. / R4

STADT BAYREUTH
Amt für Umweltschutz
Eing. - 6. März 2017
A | I | TU | N | W

Bayreuth, den 03.03.2017

Eingang OB: - 7. März 2017
I. OB/R3 z.K.
II. UA
08.03.

Beschwerde wegen Belästigung durch Gewerbelärm

Wir, die unterzeichnenden Bewohner der Polarstraße, fühlen uns durch die häufigen nächtlichen Ladetätigkeiten sowie das Rangieren von LKWs auf dem Betriebsgelände der Fa. Steinbach an der Orionstraße in nicht mehr zumutbarer Weise belästigt. Mit Blick auf das Bundesimmissionsschutzgesetz und die TA-Lärm bezweifeln wir die Rechtmäßigkeit der in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) auftretenden Lärmemission (Lärmprotokolle über einen mehrwöchigen Zeitraum liegen vor).

Zum Nachweis der Lärmbelästigung fordern wir eine Nachmessung der Situation vor Ort und eine Neubegutachtung, ob der maximal zulässige Geräuschpegel von 35dB(A) am Immissionsort nördliche Polarstraße nachts überschritten wird.

Des Weiteren fordern wir, vorsorglich zu prüfen, ob der geplante Bau einer weiteren großen Lagerhalle der Fa. Steinbach an der Orionstraße zu einer noch schädlicheren Lärmemission durch Rangieren von LKWs und Ladetätigkeiten in der nächtlichen Ruhezeit führen wird. Nach Auskunft der Fa. Steinbach ist auch weiterhin mit nächtlichen Betriebszeiten auf dem Firmengelände zu rechnen.

Unterzeichner

[redacted]

[redacted]
95448 Bayreuth

Eingang OB: - 6. März 2017

04.03.2017

Zwischenbescheid erteilt am 05.05.17

Stadt Bayreuth
zu Hd. Frau Oberbürgermeisterin
Brigitte Merk-Erbe
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 02 der Stadt Bayreuth vom 03.02.1017
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 „Industriegebiet Orionstrasse“ und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 „Industriegebiet Orionstrasse Nordost“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95)

Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2/16 Industriegebiet Orionstraße Nordost samt Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Industriegebietes Orionstraße zum Zwecke der Errichtung einer großen Lagerhalle auf dem Anwesen Orionstraße 7 (Gelände der Spedition Steinbach) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche

hier: Erhebung von Einwendungen im Rahmen des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens bzw. Bauordnungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

als Anwohner der Polarstraße 45, 95448 Bayreuth und als Bürger der Stadt Bayreuth, sprechen wir uns mit Entschiedenheit

gegen

die oben bezeichnete Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes Nr. 2/16 Industriegebiet Orionstraße Nordost zum Zwecke der Errichtung einer großen Monsterlagerhalle in dem Gebiet der Spedition Steinbach am
Anwesen Orionstraße 7 auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen aus nachfolgenden, zusammengefassten Gründen:

1. Es liegt ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz vor. Der notwendige Abstand zur benachbarten Wohnbebauung entlang der Polarstraße wird in keinster Weise eingehalten.

2. Durch die Erweiterung der Spedition mit der beabsichtigten Lagerhalle entsteht eine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung für die benachbarte Wohnbebauung entlang der Polarstraße.

3. Erhebliche Eingriffe in die Wasserwirtschaft, insbesondere die dortigen Grundwasserverhältnisse.

4. Erhebliche Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere den Artenschutz im Hinblick auf den Erhalt der streng geschützten Schachblume und das dort befindliche Biotop.

5. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die hohe und lange Grenzwand des Speditionsgebäudes.

6. Eine deutliche Zunahme des Lkw-Verkehrs im Bereich der Orionstraße und Kemnather Straße mit hieraus resultierenden weiteren Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Anwohner.

7. Eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks durch das heranrückende Industriegebiet.

8. Eine deutliche Minderung unserer Lebensqualität durch die erhebliche Zunahme der jetzt schon zu verzeichnenden Geruchs-, Lärm- und erheblicher Lichtbelästigungen (die ganze Nacht) im Bereich des benachbarten Speditionsgeländes der Firma Steinbach.

9. Reduzierung der erforderlichen Stellflächen für Lkw's und Pkw's auf dem Speditionsgelände der Firma Steinbach durch die Errichtung einer neuen Lagerhalle.

10. Einseitige Bevorzugung von Interessen eines Einzelunternehmers, der möglicherweise dort zusätzliche Arbeitsplätze anbietet. Wenn der Unternehmer das wirklich ernst meint, ist dies auch an anderer viel geeigneter Stelle möglich ist (Markgrafenkaserne, u.a.). Diese einseitige Bevorzugung geht zu 100 % zu Lasten von uns als Anwohner.
Bekommen alle Unternehmen in Bayreuth derartige Privilegien?

11. Eine mittels der Stadt Bayreuth mit getragene wunderbare Vermögensvermehrung zugunsten eines Einzelunternehmers durch Umwandlung - von als landwirtschaftlich erworbener Fläche und aus früheren Bauvorhaben als Ausgleichsfläche notwendig - in ein Industriegebiet. Ich beantrage hier die Offenlegung der dem Unternehmen zuteil gewordenen Vermögensvermehrung und um Begründung dieses einseitigen Vorteils. Ich kann mir gut vorstellen, dass hier von einem zwanzigfachen Wert auszugehen sein könnte (vom Kaufpreis zum dann nach Umwandlung ergebenen Marktwert).

12. Wir bitten um Darlegung, ob die von der Firma Steinbach gewünschten Änderungen zu Lasten der Bürger (also Wohl des Einzelnen eindeutig zu Lasten des Gemeinwohls) eingeklagt werden könnten. Ich bitte hier um rechtsverbindliche Auskunft, weil ein Teil der Stadträte offenbar bisher so davon informiert wurde, dass dieses Vorhaben auch ohne einen

Stadtratsbeschluss eingeklagt werden könnte und die Firma einen Rechtsanspruch darauf hätte. Ich bitte hier auch um verbindliche Information an uns und an alle Stadträte.

13. In welcher perspektivischen Betrachtung haben die Entscheider einen möglichen Reputationsschaden für die Stadt und deren Bürger bedacht, wenn die Vernichtung des Biotops und die nicht ausgeschlossene Gefährdung oder sogar der Vernichtung der Schachblume in der Öffentlichkeit diskutiert werden muss.

14. Die gesetzlich notwendige Sicherstellung der durch diese Maßnahme negativ veränderten Ökobilanz durch z.B. Begrünung des Daches oder durch Einrichtung von Ausgleichsflächen an anderer Stelle in Bayreuth lehnen wir ab. Wir verweisen auf die hier einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, insbesondere auch deshalb, weil für diese geplante Baumaßnahme aus keinem wichtigen Grund eine Veranlassung besteht.

15. Laut Planstand vom 20.11.2016 soll die Steinbach-Halle etwa 250 m entfernt von meinem Wohnhaus, welches in einem reinen Wohngebiet liegt, errichtet werden. Ich erkenne in der Bekanntmachung vom 03.02.2017 aber keinen Hinweis auf ein Lärmschutzgutachten in Bezug auf die Abstände zum Wohngebiet. Es wird zwar von einem Lärmgutachten in Bezug auf die Südrampe der Halle gesprochen, aber mit keinem Wort von einem Lärmschutzgutachten in Bezug auf die gesamte Halle. Ich fordere daher zwei Lärmschutzgutachten: Eines in Bezug auf die Südrampe und eines in Bezug auf die gesamte Halle einschließlich des Warenumschlages in der Halle. Laut Abstandserlass der Bundesministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Punkt vier, laufende Nummer 153 ist die Abstandsklasse V, 300 m, bei Speditionen einzuhalten.

16. Herr Steinbach berichtete in einem Gespräch mit uns Anwohnern, dass die Halle Tag und Nacht genutzt wird. Er geht von mindestens 25 LKW-Bewegungen in diesem Zeitraum aus. Ich fordere zum Schutz unserer Gesundheit (massiv gestörte Nachtruhe) ein Nachtfahr- und Nachtarbeitsverbot in der Halle von 18:00 abends bis 07:00 Uhr früh.

17. Der Oberbürgermeisterin ist seit 2015 bekannt, dass es sich nicht wie in der Bekanntmachung erwähnt um PKW Parkplätze handelt, die überbaut werden sollen, sondern um LKW-Parkplätze. Herr Steinbach stellte uns Google Earth Bilder zur Verfügung, dort parkten 10 LKW-Einheiten auf dem Grundstück. Nach der Überbauung müssen die LKW's anderweitig parken. Ich fordere eine Zusage, dass es zu keiner weiteren Behinderung in der Orionstraße durch geparkte LKW kommt.

18. Durch die Überbauung des Geländes geht nicht nur eine Grünfläche/Biotop verloren, sondern auch eine Ausgleichsfläche. Dieses wurde in der Bekanntmachung nicht erwähnt. Die Ausgleichsfläche wurde für einen vor Jahren errichteten Hallenbau gefordert. Sie hat nun Baumhöhe erreicht und ist bereits dicht mit Gehölzen durchwachsen. Das Biotop wurde nicht privat angelegt, sondern war eine Forderung zum Naturschutz. Wir fordern die Ausgleichsfläche zu erhalten. Wenn dies aber nicht möglich ist, so ist sie in gleicher Größe am Hallenstandort wieder zu errichten. Zusätzlich müsste für den Hallenneubau ebenfalls eine Ausgleichsfläche am Hallenneubau angelegt werden. Ein Heranziehen des Ökokontos lehnen wir ab.

19. Durch die Umwandlung eines landwirtschaftlich genutzten Flurstückes in ein Industriegebiet wird dieses Flurstück nicht unwesentlich preislich aufgewertet. Unser Grundstück wird aber durch eine Südrampe die 24 h genutzt wird, wesentlich preislich abgewertet. Wer will wohnen, wo 24 h LKW-Lärm zu hören ist? Ich fordere den Schutz unseres Eigentums und im Falle eines Hallenbaus den Ausgleich des Wertverlustes unseres Grundstückes.

20. In direkter, unmittelbarer Nachbarschaft zum Hallenbau blüht auf der Nachbarwiese die Schachblume. Ein Naturwunder, welches mit dem Edelweiß zu vergleichen ist. Ich fordere den Schutz dieser einmaligen Blume und die Sicherheit, dass Fundamentierungsarbeiten der Halle nicht das empfindliche Standortklima der Blume zerstören. Daher fordere ich ein Umwelt- und Bodengutachten.

21. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Spedition Steinbach offenbar schon jetzt rechtswidrig eine derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche außerhalb des Bebauungsplanes oder bereits einen Teil des Biotop für das Industriegebiet als Stellplatzfläche für Lkw´s und Pkw´s nutzt.

22. Beantwortung der Fragen vom 27.02.2017 an die Oberbürgermeisterin (siehe Anlage).

Wir werden uns mit allen, uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln gegen das oben bezeichnete Bauvorhaben zur Wehr setzen.

Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen der Rechtsanwälte Horn & Kollegen im Rahmen des oben bezeichneten Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderungsverfahrens. Diese machen wir uns in vollem Umfang zusätzlich zu eigen.

Im Interesse der Bürger bitten wir die Stadt Bayreuth, von dem oben bezeichneten Vorhaben Abstand zu nehmen.

[redacted]

[redacted]
95448 Bayreuth

27.02.2017

An die Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth

Optional:An alle Stadträte
Optional: An den Nordbayerischen Kurier
Optional: An den Bayerischen Rundfunk
Optional: In Social Media

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Vorhaben der Steinbach GmbH & Co. Spedition KG (im folgenden Firma Steinbach) und der Stadt Bayreuth, ein Naturbiotop in ein Industriegebiet in unmittelbarer Nähe eines Wohngebiets umzuwandeln, erhebe ich als Bürger der Stadt Bayreuth und als Anwohner in der Polarstrasse 45 Einwände, die auch im Einzelnen noch formuliert werden (Rechtsschutzversicherung liegt vor). Ich werde mit allen möglichen Rechtsmitteln dagegen vorgehen.

Vorab bitte ich jedoch zunächst um die Beantwortung der nachstehenden Fragen (weitere werden noch folgen, z.B Spendenpraxis und Lobbyarbeit). Zur Auskunft sind Sie nach meinen Informationen verpflichtet, da es hier um die Verwendung von öffentlichen Mitteln zur einseitigen Bevorzugung von Unternehmensinteressen und zu Lasten der Interessen von „Normalbürgern" geht, bzw. gehen könnte. Sollten Sie Fragen nicht beantworten wollen, bitte ich um Mitteilung unter Angabe der jeweils gesetzlichen Grundlagen, um das auch ggf. juristisch bei den entsprechenden Aufsichtsbehörden oder zuständigen Verwaltungsgerichten klären zu lassen:

1) Wie wurden die bisherigen Auflagen oder behördlichen Vorschriften der vergangenen Bauvorhaben der Firma Steinbach im Zusammenhang mit deren bisherigen Bautätigkeiten überwacht und dokumentiert?

2) Wie und jeweils wann wurden Hinweise auf Verstöße mit der Firma Steinbach geahndet? Beispiel: Bis jetzt wurden bereits „lautlos" (jedenfalls für die Firma Steinbach – sie wohnt ja nicht da) - eigenmächtig LKW-Parkplätze angelegt. Dazu wurde eine Ausgleichsfläche, deren Schaffung wohl in einer der letzten Baugenehmigungen enthalten war, genutzt und so Tatsachen geschaffen.

3) Wie und von wem wurden seitens der Stadt Bayreuth hier überhaupt und jeweils wann und mit welchem Ergebnis (Protokoll!!) die vorgeschriebenen Kontrollen durchgeführt und die Durchführung von den verantwortlichen Einrichtungen überwacht?

4) Wie wurde mit seit langem bekannten Verstößen gegen das Immissionsschutzgesetz (erheblicher Lärm zu jeder Tages- und Nachtzeit, erhebliche Beeinträchtigung durch völlig unnötige Lichtquellen) umgegangen? Liegen für die hier vorhanden Störungen der Beleuchtungsquellen überhaupt Genehmigungen vor?

5) Warum ist es notwendig, ein Verfahren zur Umwandlung in ein Industriegebiet ausschließlich zugunsten eines Einzelunternehmers und ganz klar zu Lasten der Anwohner und Anwohnerinnen überhaupt einzuleiten, obwohl die Firma Steinbach andernorts über Flächen verfügt, und die Erweiterung nicht am Standort Orionstraße erfolgen müsste?

6) Warum wird dazu die unwiderrufliche Vernichtung eines Naturbiotops von der Stadt Bayreuth billigend in Kauf genommen?

7) Die Firma Steinbach hat nach den Presseberichten der Stadt Bayreuth ca. 60.000 qm Grundfläche aus dem Verkauf des ehemaligen Bundeswehrgeländes Markgrafenkaserne erworben.Wie fand der Verkauf dieser Flächen statt? War dazu eine europaweite Ausschreibung erforderlich, und wurde diese entsprechend vorgenommen? Kann dieser Verkaufsvorgang bitte öffentlich dargestellt werden? Welche Nutzungsvereinbarungen gibt es hier in diesem Zusammenhang?

8) Welche Regelungen gibt es hier zu einer möglichen Weiterveräußerung von der Firma Steinbach an eines der beiden ansiedlungswilligen Möbelunternehmen?

9) Wie sind Mehrerlöse zu behandeln, welche die Firma Steinbach möglicherweise erzielt? Könnten diese als Spekulationsgewinne betrachtet werden?

10) Warum wird das „Konzept Logistikpark" zu Gunsten der Interessen eines Einzelunternehmers gekippt? Was ist dazu im Verkaufsvertrag an die Firma Steinbach geregelt? Kann hier bitte der Verkaufsvertrag veröffentlicht werden!

11) In der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 3. Februar 2017 wird mit keinem Wort die Gefährdung der Schachblume in unmittelbarer Nähe des Standorts Orionstraße erwähnt, obwohl dieser Sachverhalt in der viel weiter entfernten vor Jahren beabsichtigten Planung zur „sog. Wunauspange" ein großes Thema war. Warum nicht, obwohl bekannt?

12) Bitte legen Sie die damaligen Einwendungen offen und veröffentlichen Sie diese Einwendungen? Gab es dort (auch) die Berücksichtigung von persönlichen Interessen bei der politischen Meinungsbildung?

13) Welche Einwendungen hinsichtlich der Schachblume wurden bei anderen Bauvorhaben seitens der Stadt Bayreuth möglicherweise „erschwerend" ins Feld geführt?

14) Wie ist seitens der Stadt Bayreuth sichergestellt, dass jegliche Gefährdung dieses Naturwunders ausgeschlossen werden kann, und wer übernimmt die (auch finanzielle) Verantwortung dafür?

15) Wie wird seitens der Stadt sichergestellt, dass schon jetzt zu erwartende Verstöße gegen Lärm- und Lichtbeeinträchtigungen einer / dieser Spedition dann jeweils abgestellt werden und wer trägt die Kosten für die Einhaltung sämtlicher aktueller und künftig anwendbarer Vorschriften?

16) Wird ein Parteigutachten der Firma Steinbach für Lärm- und sonstige Immissionsbeeinträchtigungen vorbehaltlos akzeptiert oder gibt es dazu Planungen zur Kontrolle der „Richtigkeit"?

17) Wie wird die Einhaltung aller hier relevanten Vorschriften und Gesetze der Genehmigungsbehörde zugunsten der betroffenen Bürger sichergestellt?
Hinweis: Diese Art der Belästigungen durch Lärm und Licht sind schon jetzt unerträglich.

Für die Beantwortung meiner Fragen und Würdigung meiner Einwände sowie das damit verbundene Bemühen danke ich Ihnen bereits im Voraus.

Ich bitte um Beantwortung bis zum 03.03.2017, weil ich diese Antworten für meine Einwände benötige.

Mit freundlichen Grüßen

Zwischenbescheid
erteilt am 05.05.17

[redacted]

95448 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 06. MRZ 2017
Abt. 41PL M,A - Anl. WJ 08.03. WJ

Bayreuth, den 5.3.2017

10

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16, gegen das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 und die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95

Sehr geehrte Damen und Herren,
als betroffener Anwohner der Polarstr. habe ich folgende Einwände gegen die o. g. Verfahren:

1. Der Abstand zwischen dem neu entstehenden (erweiterten) Industriegebiet und dem als reinem Wohngebiet ausgewiesenem Teil der Polarstr. ist bei weitem zu gering.

2. Bei einer Erweiterung des Industriegebietes müsste mit einem 24 Stunden – Betrieb gerechnet werden. Die Lärmbelästigung während der Nachtstunden durch die Signale der Gabelstabler sowie die Belästigung durch die Flutlichtanlage ist derzeit schon nicht akzeptabel.

3. Die Größe der geplanten Halle wird das Landschaftsbild in einer nicht zumutbaren Art und Weise negativ verändern.

4) Beim Umweltbericht (Anlage zur Begründung) gibt es mehrere Auffälligkeiten bzw. Ungereimtheiten:

   a) bei fast allen Punkten gibt es im Ergebnis eine mittlere Erheblichkeit, ein Monitoring wird aber in keinem Punkt gefordert,

   b) das Vorkommen der Schachblume wird praktisch nicht gewürdigt,

   c) durch eine geplante Grünzone kann ein Baukörper dieser Größe auch nicht teilweise verdeckt werden,

   d) das Anlegen von Grünstreifen ist reine Kosmetik, insbesondere dann, wenn es nicht überwacht wird. Die Erfahrungen in der Vergangenheit zeigen dies überdeutlich,

   e) die Probleme der Zu- und Abfahrt des zunehmenden Lkw – Verkehrs sind weder angesprochen und schon gar nicht befriedigend gelöst.

Mit freundliche Grüßen

[redacted]

Eingang OB: - 6. März 2017

Zwischenbescheid erteilt am 05.05.17

11

[redacted]

[redacted] 95448 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Frau Oberbürgermeisterin Merk-Erbe
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Bayreuth, 05. März 2017

EINWÄNDE

gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/16 "Industriegebiet Orionstraße Nordost" samt Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 23 zum Zwecke der Errichtung einer Lagerhalle auf dem Gelände, einschließlich der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, der Spedition Steinbach an der Orionstraße

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Merk-Erbe,

wir [redacted] sind seit vielen Jahren Anwohner der Polarstraße und haben folgende Einwände gegen oben genanntes Bauvorhaben:

- Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz (BImSchG §50) zwischen zwei unverträglichen Gebieten,
- hohe Lärmbelästigung in den Abendstunden und ggf. auch in der Nacht durch die geplanten LKW-Laderampen,
- bedenkliche Abgas-Emissionen durch die LKWs,
- Gefährdung der streng zu schützenden Schachblume (lt. BArtSchV) und damit eventuell Gefährdung eines fragilen Ökosystems,
- erheblicher Eingriff in das bisherige Natur-Landschaftsbild durch einen derartig großen Hallenkomplex,
- prägnante Verschlechterung der Wohnqualität,
- auch jetzt schon hohes LKW-Verkehrsaufkommen in der Kemnather Straße, das sich nochmals durch den Neubau der Halle und der damit verbundenen Ausweitung der Kapazitäten erhöht.

Bereits jetzt ist die Kemnather Straße mit integrierten Fahrradwegen für Fahrradfahrer, insbesondere Kinder, nach unserer Ansicht lebensgefährlich. Wir bitten deshalb den gesamten Stadtrat und auch Sie, Frau Oberbürgermeisterin, mit dem Fahrrad an einem Werktag zur Hauptverkehrszeit und viel LKW-Verkehr der Firma Steinbach die integrierten Radwege auf der Kemnather Straße zu benutzen und sich selbst ein Bild von der Gefahrenlage zu machen.

Mit diesem Schreiben bitten wir zugleich darum, dass die integrierten Fahrradwege auf der Kemnather Straße aufgrund der Gefahren für Fahrradfahrer sowie insbesondere für fahrradfahrende Kinder zurückgebaut werden und der Fahrradweg wieder auf den sehr breiten Bürgersteig eingerichtet wird.

[redacted]

Verteiler:
- Umweltamt
- Bauordnungsamt
- Stadtratsfraktionen mit Bitte um Weiterleitung an alle Mitglieder

R1 le 1.03
P 01/03

HORN & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

I. RA z. Kts.
3.M.14 -mg
II. R41P2 z.W. (Außer- ungen nach "außen" mit vorab R1/RA vorlegen).

RAe Horn & Koll. - Alte Forstlahmer Straße 22 · 95326 Kulmbach

Stadt Bayreuth
z.Hd. Frau Oberbürgermeisterin
Frau Brigitte Merk-Erbe
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

per Fax: 0921/25-1226

HELMUT HORN
(bis Juni 2010)

HORST HOHENNER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

JOHANNES FRÖHLICH
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Erbrecht

STEFAN KOLLERER
Rechtsanwalt
Diplom-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ACHIM RIEDEL
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Vertragsanwalt ADAC-Nordbayern

Unser Zeichen, bitte stets angeben:	Telefondurchwahl:	
123/17H09 sk/ko	09221 / 973-291	Kulmbach, 01.03.2017
D21/32880	Fax: 09221 / 973-205	

[redacted] / Stadt Bayreuth
wegen Nachbareinwendungen gegen die Flächennutzungsplanungänderung Nr. 23 "Industriegebiet Orionstraße" und die Teiländerung/Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2/16 "Industriegebiet Orionstraße Nord-Ost"
außergerichtliches Tätigwerden
Sachbearbeiterin: Frau Wilfert (Stadtplanungsamt)

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Merk-Erbe,
sehr geehrte Frau Wilfert,

in der oben bezeichneten Angelegenheit haben uns nachfolgende Personen mit ihrer Vertretung beauftragt:

[redacted]

Im Beraterzentrum Kulmbach
Alte Forstlahmer Str. 22
95326 Kulmbach
Telefon: 09221/973-200
Telefax: 09221/973-280
E-mail: kulmbach@rae-horn.de
Internet: http://www.rae-horn.de

KOOPERATIONSPARTNER:
SIEGFRIED SEMBA
Steuerberater
Beraterzentrum Kulmbach

PILSEN/TSCHECHIEN:
DR. VACLAV ZEMAN
Rechtsanwalt

BANKVERBINDUNGEN:
Deutsche Bank
Kto: 7 978 992 00 / BLZ: 760 700 24
IBAN: DE55 7607 0024 0797 8992 00
BIC: DEUTDEDB 760

Sparkasse KULMBACH
Kto: 151 001 / BLZ: 771 500 00
IBAN: DE03 7715 0000 0000 1510 01
BIC: BYLADEM1KUB

KULMBACHER Bank e.G.
Kto: 2 521 000 / BLZ: 771 900 00
IBAN: DE34 7719 0000 0002 5210 08
BIC: GENODEF1KU1

ANDERKONTO:
Deutsche Bank
Kto.-Nr. 798 383 600 / BLZ: 760 700 24
IBAN: DE58 7607 0024 0798 3836 00
BIC: DEUTDEDB 760

[redacted]

Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltschaftlich versichert. Auf uns lautende Vollmachtsurkunden werden wir auf Verlangen nachreichen.

Vorab haben wir diesem Schriftsatz bereits eine auf uns von [redacted] ausgestellte Vollmachtsurkunde vom 22.02.2017 diesem Schriftsatz als

Anlage 1

beigefügt.

Zunächst bedanken wir uns für die von Ihrer Seite (Frau Wilfert) dem Unterzeichner am 23.02.2017 gewährte Akteneinsicht.

Namens und im Auftrag unserer oben bezeichneten Mandanten erheben wir nachfolgende

Einwendungen

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB betr. die oben bezeichnete, beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung/-erweiterung im Bereich des Industriesgebietes Orionstraße wie folgt:

I. Sachverhalt

1.
Unsere Mandanten sind allesamt Anwohner an der Polarstraße. Die Anwesen unserer Mandanten befinden sich in einem von der Stadt Bayreuth ausgewiesenen

Reinen Wohngebiet

mit der Folge, daß in diesem Reinen Wohngebiet, auch im Hinblick auf eine heranrückende gewerbliche Bebauung, die strengen Grenzwerte der TA-Lärm von 35 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber einzuhalten sind.

2.
In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Anwesen unserer Mandanten an der Polarstraße befindet sich, allerdings getrennt durch eine für landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünfläche, in welcher sich auch ein Biotop und die streng geschützte Schachblume befinden, das Betriebsgelände der Spedition Steinbach, das über die letzten Jahrzehnte ständig gewachsen ist. Insoweit ist klarzustellen, daß die Spedition Steinbach schon im Jahr 2013 ohne baurechtliche Genehmigung einen befestigten Parkplatz außerhalb des Bebauungsplanes für das Industriegebiet Orionstraße im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche errichtet hat. Hiergegen haben die Anwohner der Polarstraße, insbesondere deren Distriktvorsteher Manfred Bühl, bereits mit Schreiben vom 25.04.2015 Einwendungen erhoben. Hierauf hat die Stadt Bayreuth mit Schreiben vom 03.08.2015 reagiert und erklärt, daß dem Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth angeblich ein Bauantrag der Firma Steinbach vorliege.

Der Unterzeichner geht aber davon aus, daß bis dato kein Bauantrag seitens der Firma Steinbach vorliegt. Im Rahmen der Akteneinsicht am 23.02.2017 teilten Vertreter der Stadt Bayreuth (Rechtsamt und Bauordnungsamt) dem Unterzeichner mit, daß im Hinblick auf den streitgegenständlichen Parkplatz noch keine Akte angelegt worden sei, welche vom Unterzeichner eingesehen werden könnte.

3.
Die Firma Steinbach hat gemäß einem dem Unterzeichner vorliegenden Schreiben der Stadt Bayreuth vom 22.02.2017 und nach dem Inhalt der Besprechung vom 23.02.2017 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides betr. die Errichtung einer größeren Lagerhalle gestellt. Dies ergibt sich auch aus einer Sitzungsvorlage des Stadtplanungsamtes für den Stadtrat vom 29.11.2016, welche dem Unterzeichner vorliegt.

Diese Lagerhalle (der entsprechende Lageplan liegt dem Unterzeichner ebenfalls vor) mit einer Grundfläche von 7365 qm soll von Nord nach Süd im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Grünfläche (mit Biotop und streng geschützter Schachblume) errichtet werden. Auch das in diesem Bereich vorhandene Gewässer soll überbaut werden.

Als Begründung wurde angegeben, daß durch diese Halle der durch die gewerbliche Tätigkeit verursachte Lärm von den Grundstücken an der Polarstraße abgeschirmt werden soll, was jedoch tatsächlich nicht der Fall ist. Vielmehr ist durch diese Lagerhalle mit einer erheblichen Zunahme des Lärm zu rechnen, vor allem auf Grund des erheblichen Zu- und

Abfahrtsverkehrs. Zu berücksichtigen ist dabei, daß die in der Lagerhalle befindlichen Waren regelmäßig umgeschlagen werden mit einem hieraus entstehenden, deutlich erhöhten Fahrverkehr, welcher zu einer erheblichen Zunahme der Lärm- und Geruchsbelästigungen, verursacht durch die Spedition Steinbach, für die in dem Reinen Wohngebiet befindlichen Wohnanwesen unserer Mandanten führen wird.

4.
Nachdem das oben bezeichnete Bauvorhaben derzeit bauplanungsrechtlich unzulässig ist, sah sich tatsächlich die Stadt Bayreuth - wohl auf Antrag der Firma Steinbach - veranlaßt, ein Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanänderungs/-erweiterungsverfahren betr. das Industriegebiet Orionstraße in die Wege zu leiten. Tatsächlich soll danach das Industriegebiet Orionstraße im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Steinbach erheblich nach Osten hin, zur Polarstraße hin, erweitert werden, damit sich die geplante Lagerhalle der Firma Steinbach nicht mehr gemäß dem dort gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth im Bereich einer Fläche für die Landwirtschaft befindet, sondern in einem

Industriegebiet

nach § 9 BauNVO.

Das Industriegebiet Orionstraße, insbesondere der Speditionsbetrieb, rückt dadurch deutlich näher an die im Reinen Wohngebiet an der Polarstraße befindlichen Anwesen unserer Mandanten heran, was gegen wesentliche Planungsgrundsätze, insbesondere dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, das Gebot der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung und das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) verstößt. Hierauf werden wir aber noch im Detail eingehen.

5.
Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat am 21.12.2016 beschlossen, zwei Verfahren betr. eine Flächennutzungsplanänderung des Industriegebietes Orionstraße und eine Bebauungsplanänderung/Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und 7/95 im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/16 betr. das Industriegebiet Orionstraße Nord-Ost in die Wege zu leiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die Firma Steinbach das äußerst große Lagerhallengebäude in unmittelbarer Nähe zu den oben bezeichneten Wohngrundstücken unserer Mandanten errichten darf.

Im Rahmen der sogenannten frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat die Stadt Bayreuth die Änderungsplanung betr. den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan für das Industriegebiet Orionstraße öffentlich ausgelegt bis zum 06.03.2017.

6.
Der Unterzeichner hat am 23.02.2017 die Akten bei der Stadt Bayreuth, insbesondere die Änderungsplanung eingesehen.

II. Rechtsausführungen

Von unseren oben bezeichneten Mandanten werden gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung/Erweiterung der oben bezeichneten Bebauungspläne nachfolgende

Einwendungen

erhoben:

1.
Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, das Gebot der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung sowie das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme

a.
Aus § 50 BImschG und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ergibt sich, daß sogenannte unverträgliche Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einzuhalten haben. Es handelt sich dabei um den im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigenden

Trennungsgrundsatz

bzw.

den Grundsatz der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung.

Danach sind bei der Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen (ausschließlich und überwiegend für ein Wohngebiet) und negative Auswirkungen nach dem Naturschutz so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere dürfen die für Wohngebiete geltenden, höchstzulässigen Immissionsrichtwerte, hier der TA-Lärm bzw. TA-Luft, nicht überschritten

werden. Diese betragen bei einem Reinen Wohngebiet 35 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber. Demgegenüber sind in einem Industriegebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 70 dB(A) zulässig.

Nach dem oben bezeichneten Trennungsgrundsatz soll vermieden werden, daß Wohngebiete einer unzumutaren Lärm- und Geruchsbelästigung ausgesetzt werden durch ein zu nah heranrückendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet.

b.
Hierauf können sich die Eigentümer eines benachbarten Wohngebietes auch berufen, was sich aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, welches wiederum aus dem Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 GG und dem Grundrecht nach Art. 2 Abs. 1 GG resultiert, berufen.

Im Rahmen eines evtl. Normenkontrollverfahrens gegen einen evtl. in Kraft gesetzten, geänderten Bebauungsplan, wie von der Stadt Bayreuth beabsichtigt, könnten somit unsere Mandanten auch

Normenkontrollklage

erheben. Diese wären antragsbefugt im Sinne des § 47 VwGO. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Dies deshalb, weil Vertreter des Bauordnungsamtes und des Rechtsamtes der Stadt Bayreuth im Rahmen der Akteneinsicht am 23.02.2017 die (unzutreffende) Ansicht vertreten haben, daß unseren Mandanten kein Akteneinsichtsrecht im Hinblick auf die Bauantragsakte betr. die Halle und den Parkplatz zusteht, weil es sich bei unseren Mandanten nicht um

Nachbarn

handele, welche durch das streitgegenständliche Bauvorhaben der Firma Steinbach in ihren Rechten berührt sein könnten. Insoweit handelt es sich um eine unzutreffende Rechtsansicht der Stadt Bayreuth. Dies deshalb, weil sich unsere Mandanten sehr wohl als Eigentümer von benachbarten Wohngrundstücken, welche sich nur ca. 70 bis 80 Meter von der beabsichtigten, neu errichteten Halle entfernt befinden, auf das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und ihre Rechte aus Art. 2 und 14 GG berufen können, da unzumutbare Geruchs- und Lärmbelästigungen, verursacht durch die erhebliche Betriebserweiterung seitens der Spedition Steinbach mit Heranrücken an die vorhandene Wohnbebauung, nicht ausgeschlossen werden können.

c.

Wir gehen davon aus, daß der Stadt Bayreuth die maßgeblichen Abstandserlasse, insbesondere, welche auch in anderen Bundesländern (wie z.B. in Nordrhein-Westfalten) gelten, z.B. der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, welcher im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. auch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, bekannt sind. Der o.b. Abstandserlass stellt in Form einer Richtlinie, ebenso wie die TA-Lärm und TA-Luft eine konkrete Ausprägung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG und des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO dar. Aus dem in § 50 BImSchG niedergelegten

Vorsorgeprinzip

ergibt sich, daß eine Planung nebeneinander auszuübender, aber unter Umweltgesichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen in aller Regel

unzulässig

ist. Umweltschutzprobleme sollen durch eine vorausschauende Planung möglichst verhindert werden. Nach dem sogenannten Vorsorgeprinzip hat der Betreiber emittierender Anlagen (wie die Spedition Steinbach), schon um den Schutz ihres Eigentums willen, aber auch um eine gesicherte Rechtstellung erlangen zu können, die sie vor der Vertreibung des Betriebes oder, zumindest in gewissem Umfang, vor Beeinträchtigung des Betriebes durch heranrückende Wohnbebauung schützt, dafür Sorge tragen, daß zu einer benachbarten Wohnbebauung ein

ausreichender Puffer

besteht (vgl. VGH München, Urteil vom 22.03.1982, S. 297). Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.12.1975 (hier VBl 1976, S. 214) ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Aus diesem Rücksichtnahmegebot wird abgeleitet, daß zwischen einem emittierenden Betrieb in einem Industriegebiet und einer Wohnsiedlung in einem Reinen Wohngebiet ein ausreichender Abstand einzuhalten ist. Dieser Mindestabstand beträgt vorliegend nach dem vorbezeichneten Abstandserlass (vgl. Nr. 151 für Speditionsbetriebe)

300 Meter.

Dieser Abstand wird bereits jetzt von der Spedition Steinbach zu der benachbarten Wohnbebauung in dem Reinen Wohngebiet an der Polarstraße, in welchem sich die oben bezeichneten Anwesen der Mandanten befinden, nicht eingehalten. Schon gar nicht darf der vorhandene Abstand von ca. 100 bis 150 Meter noch weiter unterschritten werden durch eine Erweiterung des Industriegebietes an der Orionstraße zur Polarstraße hin.

Bei dem oben bezeichneten Abstandserlass handelt es sich um ein anerkanntes Planungsinstrument in Form einer Richtlinie. Dieser Abstandserlass wird auch von anderen Bundesländern, insbesondere dem Freistaat Bayern, übernommen. Er gilt als antizipiertes Sachverständigengutachten. Der neueste Abstandserlass datiert aus dem Jahr 2007.

Der Abstandserlass verfolgt das Ziel, den Immissionsschutz im Bereich der Planung im Sinne der Vorsorge stärker zu verankern. Diesem Ziel kommt man näher, wenn bei den Abstandsfestlegungen der Stand der Technik zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz berücksichtigt wird und damit die Anwendungsmöglichkeit der Abstandsliste erhalten und ausgeweitet werden kann. Damit wird dem Vorsorgeprinzip ausreichend Rechnung getragen.

Die Anwendung des Abstandserlasses in der Planungspraxis ist durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit mehrfach bestätigt worden, nur beispielhaft durch das OVG NRW im Urteil vom 30.09.2005, AZ 7 D 142/04 NE. Die besondere Bedeutung spiegelt sich darüber hinaus auch in der Aufnahme in den einzelnen Kommentaren zum BauGB und zur BauNVO.

Die Werte in der Abstandsliste haben sich in der Regel bewährt. Als unteres Maß der Abstandsliste ist ein Mindestabstand von

<u>100 Meter</u>

zwischen Gebieten mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und Reinen Wohngebieten einzuhalten. Im vorliegenden Fall soll jedoch der Abstand zwischen dem Industriegebiet an der Orionstraße und dem Reinen Wohngebiet mindestens

<u>300 Meter</u>

betragen.

Werden die Abstandsempfehlungen des Abstandserlasses unterschritten, reichen die durch den Erlass ermöglichten Gliederungen allein nicht mehr aus, einen im Sinne der Planungsvorsorge genügenden Schutz vor Immissionen auf Seiten der Wohnnachbarschaft zu sichern (vgl. OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006, AZ 10 D 43/03 NE).

In diesem Fall ist davon auszugehen (wird vermutet), daß von den Immissionen von dem benachbarten Industriegebiet eine unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigung für das benachbarte Wohngebiet (hier an der Polarstraße) ausgeht.

Die festgelegten Abstände sollen dazu dienen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen, vor allem in dem benachbarten Wohngebiet, in welchem sich die Anwesen der Mandanten befinden, zu schützen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

Beides ist im Rahmen des Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderungsverfahrens zu beachten.

Der Abstandserlass wird als unverzichtbares Element für das planerische Konfliktmanagement angesehen.

d.
Aus der unstreitigen Tatsache, daß sich das jetzt schon vorhandene Industriegebiet Orionstraße gemäß den Bebauungsplänen Nr. 11, 87a und 7/95, nur ca. 100 bis 150 Meter von dem Reinen Wohngebiet entlang der Polarstraße entfernt befindet und dem Umstand, daß mit der streitgegenständlichen Erweiterung des Industriegebietes Orionstraße durch die von der Stadt Bayreuth beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung/-erweiterung dieser Abstand deutlich auf ca. 70 bis 80 Meter reduziert wird, ergibt sich, daß der erforderliche Mindestabstand zu dem Reinen Wohngebiet an der Polarstraße von

<u>300 Meter</u>

gemäß dem vorbezeichneten Abstandserlass nicht eingehalten wird. Deshalb wird vermutet, daß die Anwesen unserer Mandanten in dem oben bezeichneten, Reinen Wohngebiet an der Polarstraße unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen von dem benachbarten Industriegebiet aus ausgesetzt sein werden, zumal der in dem Industriegebiet zulässige Lärm tagsüber einen Wert von

<u>70 dB(A)</u>

und nachts von

55 dB(A)

erreichen darf. Insoweit ist nicht auf die tatsächliche Nutzung in dem Industriegebiet abzustellen, sondern auf die mögliche, d.h. nach der Bebauungsplan zulässige Nutzung mit den hieraus resultierenden Lärmrichtwerten.

e.
Im Rahmen der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes sind auch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zu beachten, was sich aus § 1 BauNVO ergibt. Somit gilt hierfür auch § 15 BauNVO (vgl. § 15 Abs. 2 BauNVO). Danach sind Nutzungen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart eines Baugebiets im Baugebiet selbst oder

in dessen Umgebung

unzumutbar sind.

Hiervon ist im vorliegenden Fall gemäß dem vorbezeichneten Abstandserlass, welcher im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist, auszugehen.

2.
Unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigungen für die benachbarte Wohnbebauung unter Berücksichtigung der TA-Lärm und TA-Luft

Durch das heranrückende Industriegebiet werden die Wohngrundstücke in dem Reinen Wohngebiet entlang der Polarstraße einer unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigung ausgesetzt, was ebenfalls im Rahmen der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung/Erweiterung zu beachten ist nach § 1 Abs. 5 BauGB (Schutz natürlicher Lebensgrundlagen) und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Dabei wird auf die maßgeblichen Regelungen der TA-Lärm und TA-Luft Bezug genommen.

Beim Schutz der benachbarten Wohnbebauung dient auch der oben bezeichneten Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Ansonsten verweisen wir hierzu auf unsere obigen Ausführungen unter Ziffer II. 1.

3.

Entgegenstehende wasserrechtliche Belange

Auch wasserrechtliche Belange stehen der beabsichtigten Erweiterung des Industriegebietes entgegen. Zum einen wird durch die Erweiterung des Industriegebietes ein vorhandenes Oberflächengewässer überbaut und damit vernichtet. Zum anderen wird dadurch in erheblichen und nicht zumutbaren Umfang in das Grundwasser, insbesondere die erforderliche Wasserzufuhr für die streng geschützte

Schachblume,

welche in dem Gebiet wächst, eingegriffen.

Zu berücksichtigen ist dabei, daß die Schachblume von zwei Faktoren lebt, zum einen von dem Oberflächenwasser (Regen) und andererseits den schwach wasserdurchlässigen Bodenschichten. Mit dem Hallenneubau und der Befestigung der Außenanlagen wird eine erhebliche Versiegelung der vorhandenen Wiesenflächen vorgenommen. Der darunter befindliche Untergrund ist durch die Versiegelung staubtrocken. Dies führt, wie bei einem Schwamm, zu einem deutlichen Wasserentzug bei Regen von der Schachblumenwiese in die Sandschichten unter der Versiegelung.

Unabhängig davon werden die schwer wasserdurchlässigen Bodenschichten für die Schachblume gebraucht, damit diese ausreichend mit Wasser versorgt wird. Dies wird durch die

Fundamente der Halle

durchbrochen. Wenn die Pfeilerfundamente dann noch in einem frostsicheren Schotterbett liegen, wird es an den Pfeilern zu einer Art Strudelwirkung mit einer schnellen Versickerung kommen. Dann gäbe es keine Staunässe mehr mit der Folge, daß auch dadurch der Schachblume das notwendige Wasser entzogen wird. Dies unabhängig davon, daß durch die Erweitertung des Industriegebietes mit der von der Firma Steinbach beabsichtigten Baumaßnahme (der großen Halle) ein vorhandener Wasserlauf (Oberflächenwasser) sowie ein Biotop zerstört werden.

Die oben bezeichneten, erheblichen wasserrechtlichen Belange sprechen gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung/Erweiterung des oben bezeichneten Bebauungsplanes.

4.
Entgegenstehende umweltrechtliche Belange

Auch erhebliche umweltrechtliche Belange stehen dem Bauvorhaben entgegen.

Insoweit ist zunächst klarzustellen, daß umweltrechtliche Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 5 und 7 BauGB und § 1a BGB im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

Wir verweisen auf § 2 Abs. 4 BauGB. Es ist sogar ein Umweltbericht zu erstellen. Erforderlichenfalls ist auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz durchzuführen. Auch auf einen Verstoß gegen umweltrechtliche Belange können sich unsere Mandanten berufen, worauf wir vorsorglich hinweisen. Wir verweisen auf § 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes.

Folgende umweltrechtliche Belange stehen entgegen:

a.
Der Artenschutz im Hinblick auf die streng geschützte Schachblume aus den oben dargestellten Gründen.

Der Lebensraum der Schachblume wird durch die Erweiterung des Industriegebietes zerstört, jedoch zumindest erheblich beeinträchtigt aus den oben dargestellten Gründen.

b.
Das in diesem Bereich vorhandene Biotop wird zumindest teilweise zerstört.

c.
Ein in diesem Bereich vorhandenes oberirdisches Gewässer wird durch die beabsichtigte Bebauung zerstört.

d.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Danach sollen Bodenversiegelungen - wie im vorliegenden Fall - auf das mindest notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen muß konkret begründet werden.

Auch gegen dieses Gebot wird im vorliegenden Fall verstoßen.

e.
Durch das beabsichtigte Bauvorhaben, welches durch die streitgegenständliche Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung/-erweiterung legalisiert werden soll, wird vor allem durch die sehr lange Außenmaußer direkt an der Grenze zur verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und den Wohngrundstücken in dem benachbarten Reinen Wohngebiet, das Landschaftsbild in diesem Bereich massiv beeinträchtigt. Dies kann auch nicht durch Begrünungsmaßnahmen hinreichend ausgeglichen werden.

f.
Der Umweltbericht entspricht in keinster Weise den Anforderungen des § 2 Abs. 4, § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 hierzu. Die oben bezeichneten Belange des Umweltschutzes wurden danach bei weitem nicht ausreichend ermittelt und bewertet.

III.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten fordern wir die Stadt Bayreuth auf, die oben bezeichnete Planungsabsicht, u.a. im Interesse der benachbarten Wohnbebauung entlang der Polarstraße, auf Grund entgegenstehender Belange des Wasserrechts und entgegenstehender umweltrechtlicher Belange aufzugeben.

Unsere Mandanten werden sich mit allen ihnen zur Verfügung stehenden Mittel gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung/-erweiterung wehren, worauf wir bereits in diesem Verfahrensstadium die Stadt Bayreuth hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen
RAe Horn & Kollegen
durch

Stefan Kollerer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Doppel

17

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 3. Mai 2017 17:26
An: Oberbürgermeisterin; CSU-Fraktion; bg-fraktion-bayreuth@gmx.de; SPD Fraktion; stadtratsfraktion@junges-bayreuth.de; sabine.steininger@gruene-bayreuth.de; thomas.hacker@fdp-bayern.de
Cc: [redacted]
Betreff: Zur Übersicht und Ergänzung der Gesamtsituation: Fotos der Realität von der Parkplatzsituation der Firma Steinbach - und zur Vorstellung, eine Hallen-Fotomontage
Anlagen: steinbach_parks_wochends_foto_170417.jpg; halle1 _fotomontage_AL_beschriftet.jpg; steinbach_betriebsg_park_lkw.jpg; steinbach_betriebsgelände2_parkplatz_170417.jpg

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin Frau Merk-Erbe, sehr geehrte Herren, sehr geehrte Damen, Stadträte,

[redacted]hier nochmals Fotos, um sich einen Überblick, der schon jetzigen Parkplatzsituation der Firma Steinbach, zu verschaffen (Es muss nicht betont werden, dass Grundstücke nicht betreten wurden, und auch der erforderliche Abstand eingehalten wurde). -
- Auch informativ auf Google Earth (anderes Datum): Bayreuth, Orionstr. 7.

Es soll einzig und allein nur die Realität aufzeigen.

Das Betriebsgelände und auch der angemietete Parkplatz für die LKw's platzt bereits aus allen Nähten.

Auch gibt es Schotteruntergrund (Betriebsgelände und angemieteter Parkplatz, worauf lt. Bayr. Bauordnung keine LKw's geparkt werden dürfen.

Es existiert bereits eine Unterlassungs-Anordung (von der Stadt) - sprich Parkverbot, für LKw's auf dem Schottergrund/Betriebsgelände. Wie man sehen kann (Fotos), wird dies jedoch von der Firma Steinbach, teils nicht eingehalten!

[redacted]Insgesamt werden hier in Aichig an den Wochenenden, ca. 80 LKw's der Fa. Steinbach, geparkt!

Es geht schon jetzt nichts mehr... wie sollte es in der Zukunft aussehen?
Schon jetzt dürfte keine Feuerwehr im Notfall an die Hallen mehr herankommen.

Wir glauben auch, dass hier in Aichig das Argument "liegt alles in der Unternehmerischen Freiheit - da kann sich die Stadt nicht einmischen (auch nicht in den geplanten neuen Hallenbau)"
schon allein derzeit (Parksituation) nicht mehr begründet sein kann.

Und es ist bekannt, lt. Aussage von H. Steinbach, dass die LKw's selbstverständlich noch mehr werden würden.

Da stellt sich doch jedem die Frage: "Wohin denn damit?" - Selbst wenn die Schotteruntergründe geteert würden. Wenn nichts mehr geht (oder schon wie ersichtlich zu viel ist) dann geht nichts mehr. Aichig ist ersichtlicher Weise mit dem Platzbedarf der Spedition schon mehr als ausgelastet!

Gibt es überhaupt einen einzigen Zweifel, sprich auch nur 1 Argument, dass man das anders sehen könnte?

Und glücklicher Weise - das darf schon erwähnt werden, weil es Glück ist

- hat die Firma Steinbach in Bayreuth
keine unternehmerische Notlage dadurch, dass sie noch anderen Flächen "zur Expansion" im Stadtgebiet besitzt. Das ist doch schön für ein Unternehmen! - Und für die Stadt, und auch in Bezug auf evtl. mehr Arbeitsplätzen.

Wir (Interessengemeinschaft) hoffen, Ihnen mit der "Sicht von Oben" (von wo aus, sich eine Situation immer erst gesamt umfassend darstellt) als Ergänzung zur Gesamtsituation, und auch zu Ihrer Meinungsbildung, beigetragen zu haben.

Mit besten Grüßen

[redacted]

Ps. Vielleicht wäre auch mal anzumerken, dass einige Häuser in der Polarstraße (auf der östlichen Seite) sehr lange vor der Spedition Steinbach bestanden. Die Firma Steinbach hat viel später das erst einmal kleine Areal gekauft - und sich dann allmählich - mehr und mehr ausgebreitet. - Und wie jedem klar sein wird (mit der geplanten "Monsterhalle", in dem auch noch wunderschönen Naturgebiet: "die Spedition findet leider kein ENDE in ihrer Ausbreitung!" -

Das Wohngebiet war, aber zum Teil, zuerst da (dies auch noch zu Ihrer Frage, Frau Merk Erbe).
- Und es gibt doch für alle Bürger Deutschland's ein Recht (mit allem was es beinhaltet) auf Schutz ihres Eigentums.