Stellungnahme(n) (Stand: 02.02.2017)

Sie betrachten:	4/16 Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum:	22.08.2016 - 19.09.2016

Behörde:	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Techn. Infrastruktur Niederlassung Süd**
Frist:	19.09.2016
Stellungnahme:	Erstellt von: Norbert Wickles, am: 19.09.2016 , Aktenzeichen: Norbert Wickles Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, mit welchem Medium das zu erschließende Gebiet versorgt werden soll. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, uns an den entsprechenden Ortsbegehungen zu beteiligen. Dabei sollte die Firma für die Straßenbauarbeiten bereits feststehen. Vorbehaltlich dieser Prüfung wird die genaue Trassierung unserer Anlagen vor Baubeginn in Absprache mit den anderen Versorgungsträgern erfolgen. Bitte teilen Sie uns auch rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden. Am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus den beigefügten Bestandsplänen ersichtlich. Die Bestandspläne sind nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ob und in welchem Umfang die TK-Anlagen durch die von Ihnen vorgesehene Maßnahme berührt werden, bitten wir im Vorfeld mit uns abzuklären. Deshalb bitten wir Sie uns möglichst frühzeitig an einer entsprechenden Ortsbegehung zu beteiligen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG nicht behindert werden. Wir bitten im Bebauungsplan mit auf zu nehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. Norbert Wickles

	i.A. Simone Kraus Anhänge: Lageplan BT Leuschnerstraße (s_44863_lap_bt_leuschnerstr__2_.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 02.02.2017)

Sie betrachten:	4/16 Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum:	22.08.2016 - 19.09.2016

Behörde:	**Stadt Bayreuth: Tiefbauamt**
Frist:	19.09.2016
Stellungnahme:	Erstellt von: Norbert Hübner, am: 16.09.2016 , Aktenzeichen: T 631Hü Für die öffentliche Wohnstraße wird eine Breite von 6.0m als ausreichend angesehen. Die Einmündungsbereiche Schwindstraße und Leuschnerstraße sind mit ausreichenden Kurvenradien auszubilden. Die Entwässerung des Wohngebietes hat in den Kanal DN 600 in der Leuschnerstraße zu erfolgen. Das Oberflächenwasser muss gedrosselt eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge ist im B-Plan auf max. 70 l/s*ha festzusetzen. Hinsichtlich der Erschließungsbeiträge wird auf die Stellungnahme BOA verwiesen. Aus Sicht T könnte die öffentliche Wohnstraße, nach städtischen Vorgaben, auch in Verbindung mit der Privatstraße durch den Bauträger erschlossen werden. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Nach Fertigstellung ist die öffentliche Wohnstraße einschließlich Grund kostenfrei der Stadt zu übergeben. Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

UA/St

Gegenstand: Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 „Bereich Leuschnerstraße/Schwindstraße und Bebauungsplan Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“

Vorgang: E-Mail PL vom 22.08.2016

I. Zu dem oben näher bezeichneten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 24 und dem Bebauungsplanfahren Nr. 4/16 wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros IBAS vom 14.01.2015 (Bericht Nr. 15.8552-b01) zeigt, dass die Situation im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Fa. ebu Umformtechnik GmbH offensichtlich weitgehend unkritisch ist. Demnach ist wohl nicht damit zu rechnen, dass sich der Gewerbebetrieb störend auf die neue Wohnbebauung auswirkt. Es ist davon auszugehen, dass die einschlägigen Richtwerte im Bereich der Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Naturschutz

Aus Naturschutzsicht wird die lockere Bebauung des bisher vollständig versiegelten Gebietes begrüßt. Ebenso ist die Vorgabe die Flachdächer extensiv zu begrünen für den Regenrückhalt und das Kleinklima sehr von Vorteil. Es wird vorgeschlagen die extensive Begrünung auch auf die Garagendächer auszudehnen.

Bei der festgeschriebenen Erdüberdeckung von 80 cm bei Tiefgaragen ist eine hochwertige Begrünung möglich.

Wasserrecht

Gemäß dem Bericht „Boden- und Bausubstanzuntersuchungen“ des IB Dr. G. Pedall wurde in keinem der Aufschlüsse Grundwasser angetroffen, so dass wasserrechtliche Belange nicht berührt sein dürften.

Bodenschutzrecht

Durch die Boden- und Bausubstanzuntersuchungen wurden verschiedene Bodenverunreinigungen lokalisiert, bei denen teilweise der Stufe-2-Wert des LfW Merkblattes 3.8/1 erheblich überschritten wird. Es liegt somit ein erhebliches Gefährdungspotential für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze vor.

Diese Bodenverunreinigungen, insbesondere die Schwarzdecken und Auffüllungen, sind unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Aufgrund der teilweise hohen Schadstoffwerten, wird eine fachgutachterliche Begleitung der anstehenden Baumaßnahme dringendst angeraten.

II. R 3 mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. R 4/PL

Bayreuth, den 21.09.2016 UA:

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Schloss Seehof - 96117 Memmelsdorf

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 16. SEP. 2016
Abt. 41 PL Anl. + Lo

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	22.08.2016	P-2015-1060-3_S2	05.09.2016

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DschG)
Stadt Bayreuth, Lkr. Bayreuth: 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Leuschnerstraße/Schwindstraße"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Robert Pick

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Dr. Jochen Haberstroh

Wasserwirtschaftsamt
Hof

WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	1-4622-BT-7857/2016	+49 (9281) 891-231 Michaela Blüml poststelle@wwa-ho.bayern.de	02.09.2016

Bebauungsplan Stadt Bayreuth
Frühzeitige Beteiligung an der Bauleitplanung nach § 4 Abs.1
4/16 Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Altlastensituation

   Zu den Altlastenuntersuchungen 2009 und 2012 liegen uns keine Berichte vor. Eine Beurteilung der aktuellen Altlastensituation auf der Fläche des o. g. Bebauungsplanes ist uns daher nicht möglich.
   Bekannt ist lediglich, dass auf dem Gelände der Fa. Pöhner von 1969 bis 1999 eine Eigenbedarfstankstelle betrieben wurde. Im Zuge der Stilllegung wurden die Tanks ausgebaut und stärker belasteter Boden entfernt, Teile des Aushubs jedoch oberflächennah wieder eingebaut. Sie wiesen im Mittel MKW-Belastungen von 277 mg/kg und PAK-Gehalte von ca. 5,6 mg/kg auf, Eluatuntersuchungen liegen nicht vor. Die Fläche wurde anschließend versiegelt, weitere Maßnahmen waren nach damaligem Kenntnisstand nicht erforderlich.
   Im Zuge von eventuellen Aushubmaßnahmen sind u. E. abfallrechtlich relevante Restbelastungen nicht auszuschließen. Bei einer Entsiegelung der Fläche empfehlen wir eine Neubewertung.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Jahnstraße 4
95030 Hof

Telefon / Telefax
+49 9281 891-0
+49 9281 891-100

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ho.bayern.de
www.wwa-ho.bayern.de

2. Öffentliche Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Der geplante Wohn- und Geschäftspark liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem wasserwirtschaftlich besonders empfindlichen Gebiet. Angaben zum Grundwasserstand sind uns nicht bekannt. Sofern die geplanten Tiefgaragen oder Untergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, sind diese als „weiße Wanne“ auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung z.B. über Drainagen darf nicht erfolgen. Zur Bauausführung dürfen dann nur grundwasserverträgliche Baustoffe verwendet werden. Die zu verwendenden Zemente sollten eine bauaufsichtliche Zulassung nach DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) besitzen oder es sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Eluationsfähigkeit des wasserlöslichen Chromanteils (Chrom-VI) den LAWA-Geringfügigkeitsschwellenwert einhält.

3. Öffentliche Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß zu erschließen.
Angaben zur Art der Abwasserentsorgung werden in den Unterlagen nicht gemacht.

<u>Schmutzwasser</u>

Der zusätzliche Abfluss, sowie die zusätzlichen Frachten sind im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.

<u>Niederschlagswasser</u>

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich von welchen befestigten Flächen das anfallende Niederschlagswasser ggf. in Gewässer eingeleitet, versickert werden oder in die Mischwasserkanalisation / Trennkanalisation entwässern.

Entsprechend § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Bauflächen sollte deshalb überprüft werden. Die Anbindung an das bestehende Entwässerungsnetz in Form eines modifizierten Trennsystems sollte angestrebt werden.

Aufgrund der üblicherweise stärkeren Verschmutzung der Verkehrsflächen in Gewerbegebieten (z. B. gewerblich genutzte Fläche im Norden) sollte das Niederschlagswasser von diesen dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Niederschlagswasser von Dachflächen oder gering verschmutzte Flächen im Gewerbegebiet können unbeschadet hiervon direkt einem Gewässer zugeführt werden.

Sollten bei Direkteinleitungen in Gewässer (ggf. Vorfluter oder Grundwasser) die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren mit Unterlagen entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren erforderlich. Insbesondere möchten wir hierzu auf das Merkblatt DWA-M-153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. hinweisen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit eines Gewässers bei Einleitung in dieses ist zu berücksichtigen.

4. Oberflächengewässer

   Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Blüml

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bayreuth, den 2016-09-07

Stadt Bayreuth
Planungsamt
Herr Benjamin Lotze

95444 Bayreuth

M, A – Ca

STADT BAYREUTH
BAUREFERAT
Eing. 13. SEP. 2016
Ref.

Stellungnahme und Änderungswunsch zum Bebauungsplan 4/16 Leuschnerstr.

Sehr geehrter Herr Lotze,

wir, [redacted], als direkte Nachbarn, nehmen Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 4/16 ‚Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße'.

Die zukünftige Zufahrt zum neuen Baugebiet von der Leuschnerstraße aus läuft direkt nördlich an unserem Grundstück entlang. Es ist sicherzustellen, dass diese Zufahrt nur zur Erschließung für die östliche Tiefgarage der Anwohner des neuen Baugebietes dient. Einer Querverbindung als öffentliche Straße zur Schwindstraße stimmen wir nicht zu.

In jedem Falle soll diese Zufahrt ein öffentlicher Weg bzw. ein öffentlich gewidmeter Weg sein. Ebenso soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Schrittgeschwindigkeit für diesen Weg bestimmt werden. Dieser Weg soll zukünftig von Fußgängern, Fahrradfahrern und ebenso von uns selbst genutzt werden, so dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Schrittgeschwindigkeit zwingend notwendig ist. Eine dementsprechende Beschilderung sehen wir von unserer Seite als notwendig an.

Bis dato waren wir berechtigt, die Einfahrt der früheren Baugesellschaft Pöhner zu nutzen, um in unseren Gartenbereich zu gelangen. Es muß sichergestellt werden, daß diese Berechtigung auch bei der Errichtung der neuen Straße für uns bestehen bleibt. Das heißt, für die Nutzung unseres Gartens ist es notwendig, dass wir sowohl zu Fuß wie auch mit dem Auto an unsere Gartentüre an der Nordseite unseres Grundstücks kommen können. Im Falle, dass diese neue Zufahrt nicht öffentlich wird, muss der Grundstücksbesitzer oder Bauträger verpflichtet werden, uns ein entsprechendes Geh- und Fahrtrecht auf dieser Zuwegung einzuräumen.

Da diese neue Straße zur Erschließung des neuen Baugebietes dient, lehnen wir schon jetzt jegliche Umlegung von Erschließungskosten für diese Straße auf uns ab.

Im Westen unseres Grundstückes sind gemäß Bebauungsplan derzeit 3 Garagen und 2 Stellplätze geplant. Wir würden uns wünschen, dass auf unserer gesamten

Westgrundstücksgrenze, Garagen entstehen würden, d. h. 2 der oberirdischen Stellplätze sollten zu 2 Garagen umgeplant werden. Soweit uns unser südlicher Nachbar mitteilte, hat dieser den gleichen Wunsch.

Derzeit befindet sich unser Wohngebäude noch in einem Mischgebiet. Unser Gebäude wie auch die nachfolgenden Nachbargebäude werden zu reinen Wohnzwecken genutzt. Nachdem westlich unseres Grundstücks nun auch ein reines Wohngebiet entsteht, wünschen wir, daß auch unser Gebäude bzw. die Nachbargebäude westseitig entlang der Leuschnerstraße zum reinen Wohngebiet umgewidmet werden.

Vielen Dank für Ihre voraussichtlichen Bemühungen.

Mit herzlichen Grüßen

[redacted]

B-Plan Nr. 4/16 „Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße“

Telefonat am 13.09.2016 mit einem Anwohner:

- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr.1639/3. ein mächtiger Eichenbaum steht. Der Eigentümer besteht nicht auf dessen Erhalt.

Bayreuth, den 13.09.2016

Gez. Lotze

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Per Einschreiben
An die Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13

95444 Bayreuth

[redacted]
13.09.2016

Bebauungsplan 04/16
Grundstück Leuschnerstr. 20 / Schwindstr. 9
Stellungnahme zum ausgelegten Plan

Sehr geehrter Herr Lotze,

als werdender Eigentümer des o.g. Grundstücks haben wir uns den ausliegenden B-Plan angesehen und wollen dazu nachfolgend Stellung nehmen. Einen Auszug aus der Urkunde über die Bevollmächtigung durch den Verkäufer, Erklärungen gegenüber Behörden abzugeben, habe ich beilgelegt (das Kaufangebot haben wir heute beim Notar Dr. Simon in Bayreuth angenommen, Rücktrittsrechte bestehen nicht).

Wir bitten um folgende Ergänzung des B-Plans, um die Realisierbarkeit der dort geplanten Bebauung zu ermöglichen:

1. <u>Entfall der Festsetzung der Außengrenzen der Tiefgaragen</u>
   Anstelle dessen soll festgesetzt werden, dass die Tiefgaragen die nördlichste Baugrenze nicht überschreiten und im Übrigen mit 1,5 m Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten sind.
   (Die Festsetzung der Lage der Tiefgarageneinfahrten ist aus Gründen der Verkehrsplanung sicherlich sinnvoll).

   Begründung:
   - Die rot eingestrichelten Grenzen der Tiefgaragen entstammen der Planung eines Bauvorbescheidsantrags im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Diese Planung zeigt zwar die grundsätzliche Dimension, ist aber zu ungenau, um die genaue Lage der Außenmauern festsetzen zu können. Für eine genaue Tiefgaragenplanung und Festlegung der Außenwände ist erforderlich: Ermitteln des genauen Stellplatzbedarfs in einer Bauantragsplanung anhand der Wohnungsgrößen und gewerblichen Nutzungen, ein Höhennivellement des Grundstücks, eine Baugrunduntersuchung mit evtl. zu berücksichtigenden Ergebnissen (z.B. Fels), die Rücksprache mit Statiker und Bauunternehmer für wirtschaftliches Bauen (z.B.

... 2

[redacted]

Vermeidung von Risiken an Nachbargebäuden, berücksichtigen der Baulogistik). Die im B-Plan-Entwurf geplanten Außengrenzen müssen im weiteren Verlauf der Planung noch konkretisiert werden.

- Die detaillierte Festsetzung der Außengrenzen der Tiefgarage kann, aus den vorgenannten Gründen, zur unbilligen Beeinträchtigung der Bebaubarkeit des Grundstücks oder zu unzumutbaren Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit der Bebauung führen. Sie planungsrechtlich nicht erforderlich. Die Limitierung der Tiefgarage ergibt sich bereits aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Im Übrigen sind Tiefgaragen bei Bauvorhaben dieser Art und Lage ohnehin unwirtschaftlich und nur über die Mischkalkulation mit dem Hochbau finanzierbar. Als Bauherr werden wir also schon aus Eigeninteresse darauf achten, die Garage möglichst klein zu halten und kostensparend unterhalb der Gebäude anzuordnen.
- Im B-Plan-Entwurf wurde der nördliche geplante Baukörper im Vergleich zur Planung unseres Bauvorbescheidsantrags nach Westen verschoben. Dadurch wird die Tiefgaragenrampe zu kurz (zu steil) und muss ins Gebäude hinein verlängert werden. Allein daraus wissen wir schon heute, dass die Stellplatzanordnung angepasst werden muss und sich die Lage der Außenwände der Tiefgarage im Detail verändern wird.

2. <u>Erweiterung der Baugrenze nördlichster Baukörper</u>
   Wir beantragen die Baugrenze an der Westseite um 2 m nach Westen zu erweitern.

   Begründung:
   - An der Westseite liegt die festgesetzte Tiefgarageneinfahrt. Durch die Erweiterung der Baugrenze um 2 m werden Grünflächen nicht wesentlich beeinträchtigt.
   - Das westlich liegende Nachbargebäude Schwindtstr. 9 wird nicht beeinträchtigt.
   - Im B-Plan-Entwurf wurde der nördlich geplante Baukörper im Vergleich zur Planung im Bauvorbescheidsantrag um ca. 1,5 m nach Westen verschoben. Die erbetene Erweiterung der Baugrenze um 2 m gibt Spielraum, um daraus notwendige Planungsanpassungen wirtschaftlich planen zu können.

3. <u>Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Grundstücksteil</u>
   Nur eine Anmerkung, kein Antrag:

   - Die Bestrebung der Stadt, die nördliche Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen, sehen wir insoweit als problematisch, soweit die Fläche des damit abgetrennten Kinderspielplatzes nicht mehr zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für das Gesamtgrundstück herangezogen werden kann. Falls wir bei unserer Planung dadurch Einschränkungen haben sollten, insbesondere bei der GRZ, sehen wir Gesprächsbedarf.

   - Der Wert eines Grundstücks bestimmt sich u.a. nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die Fläche der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche und des Kinderspielplatzes mit rund 1.800 m² sind bei der vorgesehenen Separierung insoweit praktisch nullwertig. Unser Grundstück wird um den Wert dieser Flächen praktisch entwertet.

[redacted]

4. Anwendbarkeit des 16 m – Privilegs an Teilen von Wandflächen
Wir beantragen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 04/16:
„Die Anwendung des 16-m-Privilegs, d.h. die Einhaltung einer Abstandfläche von ½ H gem. Art. 6 BayBO ist an Teilflächen einer Wand zulässig, ohne dass dies durch eine bauliche Gliederung begründet ist und soweit der dieser Wand direkt gegenüber liegende Nachbar dem zustimmt."

Begründung:
- Beim B-Plan 04/16 wird die Lage der Baukörper und deren stadtplanerische räumliche Erscheinung sehr weitgehend durch den Bebauungsplan vorgegeben. Die Abstandflächen der geplanten, ca. 20 m bis ca. 34 m langen Baukörper zueinander verzahnen dabei jeweils mit 1 H und ½ H (auf 16 m) ineinander, um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen. Nach 16 m Teillänge der Wand wäre nach dem Abstandsflächenrecht eine bauliche Gliederung (ein Einschnitt) erforderlich – ansonsten könnten die Baukörper nicht realisiert werden.
Unseres Erachtens sollte es jedoch dem planenden Architekturbüro Sendelbach im Rahmen einer qualitätvollen Architekturgestaltung überlassen werden, welche Fassadengliederungen der Architekt aus ästhetischen Gründen vornimmt, anstatt diese aus dem Zwang des Abstandsflächenrechts zu entwickeln, um die im B-Plan-Entwurf vorgesehene Bebauung zu realisieren.
(Das Büro Sendelbach kann Qualität liefern: Es ging als Gewinner des Architektenwettbewerbs unseres aktuellen Projekts „Kitzinger Brauhöfe" hervor – in der Jury waren u.a. Prof. Mark Michaeli Sustainable Urbanism TU München, Baumamtsleiter Oliver Graumann und Landschaftsarchitekt Thomas Wirth).
- Nach der Intention des Gesetzgebers, ein verdichtetes flächensparendes Bauen zu ermöglichen, steht nicht die tatsächliche Länge einer Außenwand im Vordergrund, sondern nur die Teillänge der Außenwand oder der Außenwandteile, die die volle Wandhöhe als Abstandsfläche nicht einhalten können (Kommentar „rehm cockpit BauBY").
- Die Stadt Bayreuth hält sich an die Regelung, dass das 16 m – Privileg an Teilflächen von Wänden nur anzuwenden ist, wenn die Wand baulich gegliedert ist. Andere Städte wie Würzburg und Nürnberg lassen die Anwendung des Privilegs in ihrer üblichen Genehmigungspraxis auf Wandteile auch ohne Versprung der Wand zu, weil die Wirkung auf Nachbarn die gleiche ist.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch der Erdgeschosswohnungen ist gewährleistet: Die Gebäude stehen sich auf max. 16 m Länge gegenüber (hier sind 1/2 H zulässig nach BayBO) und stehen im Übrigen versetzt. Die Wohnungen erhalten nicht nur von Süden, sondern auch von Westen und von Osten Licht.
- Nachbargrundstücke werden durch die von uns gewünschte Regelung im B-Plan nicht beeinträchtigt. Ihnen zugewandt sind nur die ca. 11,5 m breiten Stirnseiten der Baukörper und vor diesen werden regelmäßig mehr als 1 H eingehalten.
- Das Maß der möglichen baulichen Nutzung, insbesondere der GFZ (mögliche 1,2) wird mit ca. 0,8 bis 0,9 bei weitem nicht ausgeschöpft.

5. Festsetzung des Kinderspielplatzes
Wir beantragen, dass mit der Festsetzung des im nördlichen Grundstücksteil liegenden Kinderspielplatzes das Erfordernis zur Errichtung von Kinderspielplätzen für die im Bebauungsplangebiet liegenden Gebäude entfällt, soweit eine Gebrauchsregelung für

alle Bewohner mittels Dienstbarkeit dauerhaft gesichert ist.

Begründung:
- Durch die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen B-Plan-Grundstück und dem festgesetzten Kinderspielplatz liegen die Baukörper und der Spielplatz nicht mehr auf demselben Grundstück. Die damit auflebende Pflicht zur Schaffung von weiteren Spielplätzen wäre unbillig.

6. Festsetzung zwei weiterer Garage an der Grenze zum Nachbargrundstück Leuschnerstr. 22
   Die Nachbarn Familie Volland haben den Wunsch geäußert, dass Garagen an ihrer Grenze sie vom Anliegerverkehr unserer Wohnanlage abschirmen könnten. Daher wäre die Festsetzung zwei zusätzlicher Garagen an der Grundstücksgrenze sinnvoll.

7. Höhe der Überdeckung der Tiefgarage
   Wir beantragen die Höhe der Überdeckung der Tiefgaragen anstelle von „min. 80 cm" mit „min. 40 cm" festzusetzen.

   Begründung:
   - Die Tiefgarage wird aus wirtschaftlichen Gründen hauptsächlich unterhalb und zwischen den Baukörpern liegen. In diesen Bereichen werden Rasen und Büsche gepflanzt. Bäume werden außerhalb dieser Bereiche gepflanzt, um die Belichtung der Wohnungen nicht zu beeinträchtigen. Für die Bepflanzung mit Rasen / Büschen reicht eine Tiefgaragenüberdeckung von 30 cm aus. Nur Bäume würden 80 cm benötigen.
     Die genaue Grünflächenplanung sollte nicht im B-Plan festgesetzt, sondern einem Fachplaner (Landschaftsarchitekt) überlassen werden.
   - Mit einer 80 cm starken Überdeckung der Tiefgarage müsste man diese so tief anlegen, dass sie unnötig teuer wird oder man müsste die lichte Höhe der Garage so knapp bemessen wird, dass die Garage nicht komfortabel ist. Beides ist nicht notwendig und daher als Planungsauflage unzumutbar.
   - Die Einfahrtsrampe bei einer 80 cm tief unter dem Gelände liegenden Tiefgarage hätte eine Länge, für die nach dem B-Plan-Entwurf am nördlichen Baukörper kein Platz vorhanden ist.

Wir hoffen, dass die von uns gewünschten Anmerkungen und Anträge Eingang in den Bebauungsplan finden und freuen uns schon auf eine gute Zusammenarbeit bei der Entwicklung einer qualitätvollen Bauantragsplanung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: Auszug aus Ankaufurkunde: Verkäufervollmacht für Erklärungen ggü. Behörden