



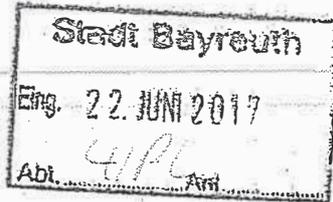
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Postfach 10 02 03 - 80539 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

Postfach 10 02 03
80076 München

Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth



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

Ihre Zeichen M. Sc. J. Reuther Ihre Nachricht vom P-2017-2409-1_S2 Unsere Zeichen Datum 19.06.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Stadt Bayreuth, Kreisfrei: Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße"

Zuständige Gebietsreferenten:

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:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen 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.

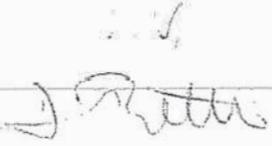
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 dieses Schreiben per E-Mail 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 an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Jochen Haberstroh



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-5129/2017

Bearbeitung
Boris Roth
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
21.06.2017

Bebauungsplan 9/16 Gewerbestandort Tunnelstraße
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1)
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten

Das Bebauungsplangebiet war ehemals eine Teilfläche des Hauptbahnhofes Bayreuth. Auf diesem Standort wurden in der Vergangenheit mehrfach Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte für mehrere im gegenständlichen Bebauungsplangebiet liegende Flächen der Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen „nutzungsorientiert“ ausgeräumt werden. Auf diesen Flächen können dennoch Schadstoffbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen werden. Vorliegende Belastungen sind bei der Nutzung zu berücksichtigen und bei Umnutzung hinsichtlich der betroffenen Wirkungspfade neu zu bewerten. Auch abfalltechnische und abfallrechtliche Belange können von Bedeutung sein.



Für die ebenfalls im Plangebiet liegende Untersuchungsfläche („Tankstelle Drehscheibe“) war bislang aufgrund fehlender Unterlagen eine abschließende Bewertung nicht möglich. Hierfür ist vor einer Neubebauung eine abschließende Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der betroffenen Wirkungspfade vorzunehmen. Detaillierte Unterlagen zu den Untersuchungen und dem Schriftverkehr liegen der zuständigen Rechtsbehörde, dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, vor.

Generell wird auf die Kennzeichnungspflicht sowie die bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten verwiesen und ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen mit Bodenbelastungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden.

2. Grundwasserschutz / Trinkwasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet kann an die Wasserversorgungsanlage der Bayreuther Stadtwerke angeschlossen werden, eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert. Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

3. Gewässerschutz / Abwasserbeseitigung

Der Begründung zum Bebauungsplan kann nicht abschließend entnommen werden, ob der beplante Bereich im Mischsystem oder im Trennsystem entwässert werden soll.

Aufgrund des üblicherweise in Gewerbegebieten vorherrschenden hohen Verschmutzungsgrads der befestigten Flächen – insbesondere der Fahr- und Parkflächen – sollte der beplante Bereich nach Möglichkeit im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

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

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Mischwasserkanalnetz zu entsorgen.

Niederschlagswasser

Laut Ziffer 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan sowie unter Ziffer 2.5 im Plan selbst wird vorgegeben, dass oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind.

Dieser Vorgabe kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht uneingeschränkt zugestimmt werden. Ob ein Stellplatz wasserdurchlässig gestaltet werden kann, hängt in erster Linie von dessen zu erwartender Flächenverschmutzung ab (Zur Bewertung kann das Merkblatt DWA-M-153 in Verbindung mit dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Nr. 4.3/2

herangezogen werden). Bei LKW-Park- und Stellplätzen beispielsweise ist ein wasserdurchlässiger Belag entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht zulässig.

Die Vorgabe zur Begrünung der Pult- und Flachdächer hingegen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

 Boris Roth
Baurat

Stellungnahme(n) (Stand: 12.04.2018)

Sie betrachten: 9/16 Gewerbestandort Tunnelstraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 22.05.2017 - 19.06.2017

Behörde:	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth
Frist:	19.06.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Peter Ille, am: 13.06.2017 , Aktenzeichen: StBTTun
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Benachrichtigung über dieses Bauleitplan-Verfahren. Wir teilen mit, dass wir dadurch die von uns zu vertretenden Belange kaum berührt sehen.</p> <p>Hingegen begrüßen wir die Festsetzungen zur Dachbegrünung, Wasser-Rückhalt und Versickerung, den Verbot von transparenten Glasflächen, die Festsetzungen für Fledermaus- und Vogel-Nisthilfen, den Baumschutz sowie die übrigen grünordnerischen Festsetzungen.</p> <p>Allerdings regen wir an, das Vorhandensein von Altlasten und Blindgängern zu prüfen.</p> <p>Mit besten Grüßen Peter Ille</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 12.04.2018)

Sie betrachten: 9/16 Gewerbestandort Tunnelstraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 22.05.2017 - 19.06.2017

Behörde:	Stadt Bayreuth: Amt für Umweltschutz
Frist:	19.06.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Heinz Schmidt, am: 16.06.2017, Aktenzeichen: UA/170
	Immissionsschutz: Aus der Sicht Immissionsschutz o.E.
	Wasserrecht / Bodenschutzrecht: Im beplanten Bereich sind Altlasten vorhanden. Die Grundstücke befinden sich im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG, da sich mehrere Einrichtungen (u. a. Drehscheibe, Lokschuppen, Tankstellen, Schrottlager, Kokslager, Ölabscheider) der Deutschen Bahn AG auf dem Gelände befanden. Auf den beiliegenden Lageplan über ehemalige Einrichtungen der Deutschen Bahn wird verwiesen. Die im Umweltbericht für das Schutzgut Boden festgestellte geringe Erheblichkeit wird seitens UA zumindest sehr kritisch gesehen. Ein ggf. notwendiger Aushub ist abfallrechtlich und ggf. bodenschutzrechtlich zu behandeln. Die Begleitung von Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter wird dringend empfohlen. Der Hauptbahnhof Bayreuth war Ende des Weltkrieges II schweren Bombardierungen ausgesetzt. Kampfmittelfunde / Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei Arbeiten im Untergrund empfiehlt sich eine vorherige Untersuchung auf Kampfmittel.
	Naturschutz: Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird begrüßt. Die Festlegung von einer Baumscheibengröße von min. 6 m ² ist gut, aber nicht für die Bestandsbäume (da mit Ausnahme der Bäume auf der Böschung eigentlich nicht mehr vorhanden) sondern eher für die Neupflanzungen sinnvoll. Die Festsetzung, dass nicht überbaubare und nicht anderweitig genutzte Flächen dauerhaft zu begrünen sind, wird für etwas zu schwammig gehalten. Eine prozentuale Festlegung (über die zu erhaltende Böschungfläche hinaus) wie in anderen B-Plänen wird für zielführender erachtet.
	Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen: Tiere und Pflanzen: Die genannten kartierten Biotope sowie die als Naturdenkmal geschützten Pyramideneichen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Für die nachgewiesenen Tiergruppen wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in der saP vorgeschlagen und auch in den B-Plan übernommen. Dennoch wird aus hiesiger Sicht die Auswirkung insbesondere auf die Population der Zauneidechse nicht nur als gering erheblich angesehen, sondern ist mindestens von mittlerer Erheblichkeit. Immerhin muss eine Umsiedlung erfolgen, deren Erfolg nicht wirklich ganz absehbar ist.
	Anhänge: -

Nachträge:	
manuelle Einträge:	

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth
Stellungnahme über
www.o-bb.de

Ihr Zeichen: J. Reuther
Ihre Nachricht vom: 22. Mai 2017
Unser Zeichen: VT/NMP-nü
Unsere Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Peter Nützel
Telefon: (0921) 600-385
Telefax: (0921) 600-349
E-Mail: peter.nuetzel@stadtwerke-bayreuth.de

Datum: 14. Juni 2017
Datei: BBPL_9_16_Gewerbestandort_Tunnelstraße.doc

Bebauungsplanverfahren 9/16 „Gewerbestandort Tunnelstraße“;
Beteiligung der Behörden gem. § 4 abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Reuther,

die Erschließung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Trinkwasser ist über unsere vorhandenen Anlagen in der Tunnelstraße sichergestellt.

Der Löschwassergroundschutz ist gewährleistet.

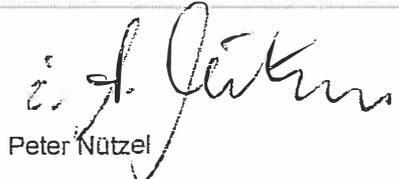
Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich, ist jedoch abhängig von der erforderlichen Druckstufe bzw. der erforderlichen Leistung und Wirtschaftlichkeit.

Die Bereitstellung von elektrischer Energie ist gesichert, jedoch abhängig aus welcher Netzebene (Mittel-Niederspannung) welche Anschlussleistung tatsächlich benötigt wird.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Bayreuth


Klaus Markolf


Peter Nützel

Anlagen:

6 Bestandspläne der Versorgungsbereiche

- Trinkwasser
- Erdgas
- Stromversorgung (4)

Spalte: **Ausk. WASSER** Maßstab: 1:1000

Vorhaben: BBPL. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstr."

Bestandsplan Trinkwasser

Name: STW2/huetzel Datum: 31.05.2017 Seite: 1 von 1

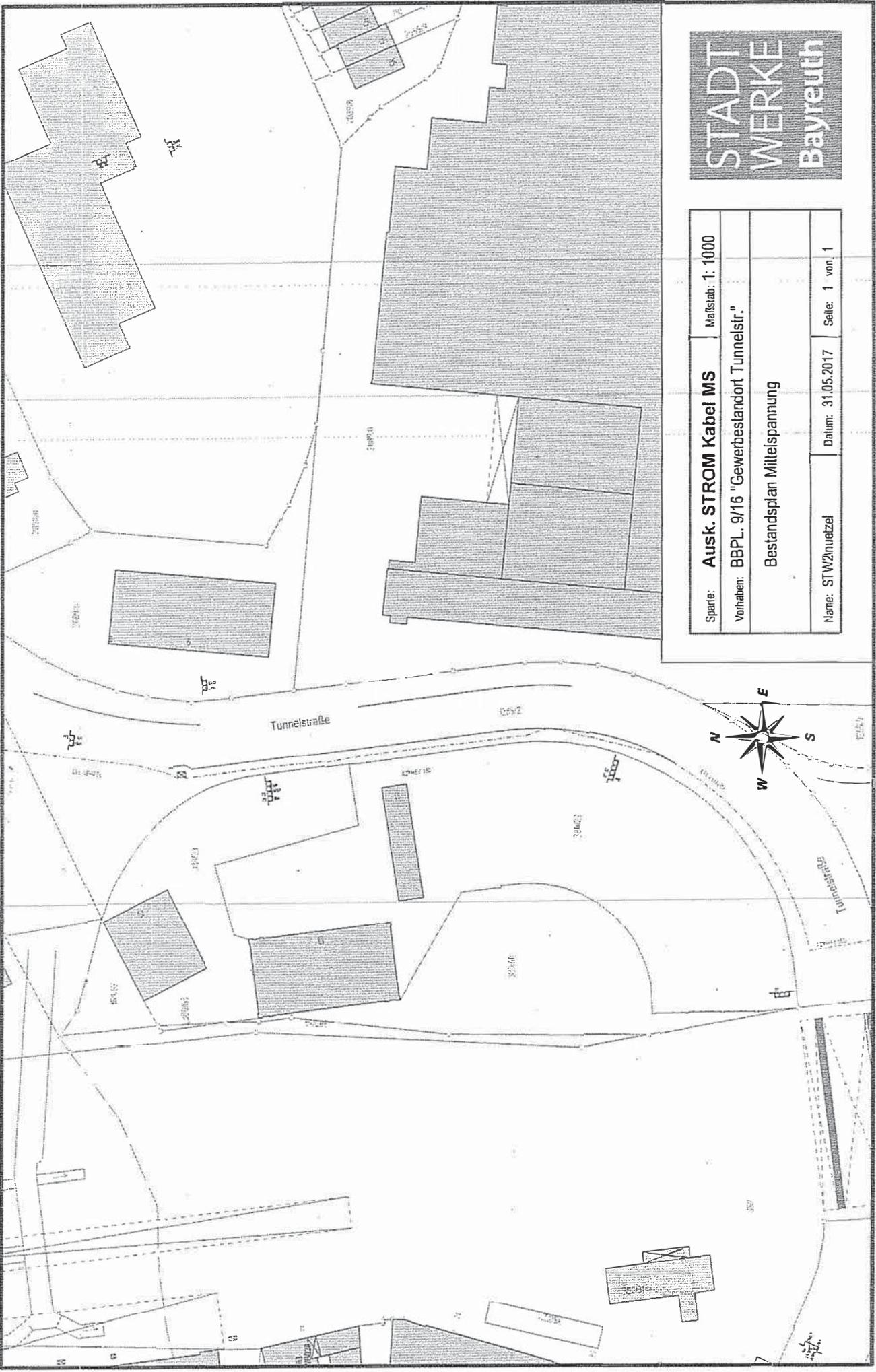


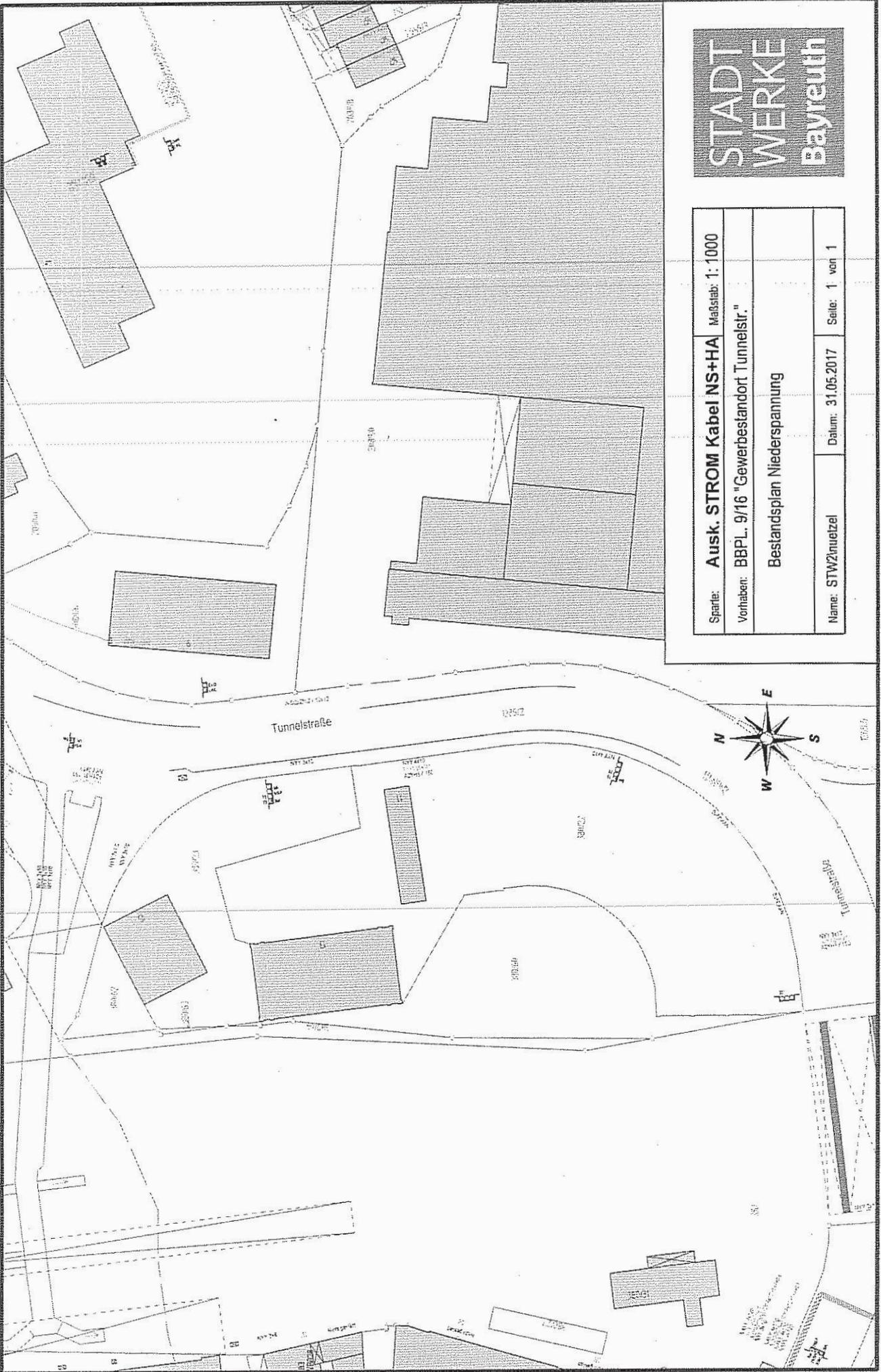
Sparte: Ausk. GAS (ANVN/ITN)	Maßstab: 1: 1000
Vorhaben: BBPL 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstr."	
Bestandsplan Erdgas	
Name: STW2/uaetzel	Datum: 31.05.2017
	Seite: 1 von 1



Bahnlinie Weiden - Neuenmarkt-Wirsberg
Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth

Sparte: Ausk. STROM Kabel MS	Maßstab: 1: 1000
Vorhaben: BBPL 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstr."	
Bestandsplan Mittelspannung	
Name: STW2Inuetzel	Datum: 31.05.2017
Seite: 1 von 1	





Sparte: Ausk. STROM Kabel NS+HA	Maßstab: 1:1000
Vorhaben: BBPL 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstr."	
Bestandsplan Niederspannung	
Name: STW2\muelzel	Datum: 31.05.2017
	Seite: 1 von 1

Sparte: Ausk. STROM Trasse		Maßstab: 1:1000
Vorhaben: BBPL 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstr."		
Bestandsplan Stromtrassen		
Name: STW2/Netzteil	Datum: 31.05.2017	Seite: 1 von 1

