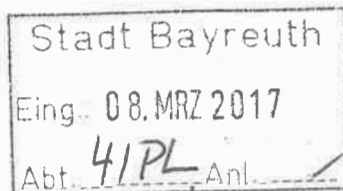




Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth



Ihre Nachricht:
Unsere Zeichen:
Ansprechpartner:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Datum:

Unsere Öffnungszeiten:

Montag: 07.30 - 15.00 Uhr
Dienstag: 07.30 - 15.00 Uhr
Mittwoch: 07.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag: 07.30 - 18.00 Uhr
Freitag: 07.30 - 13.00 Uhr

 Ihre Meinung ist uns wichtig!
Bewerten Sie uns unter
www.landkreis-bayreuth.de

PL 610/22 Ä14 und 610/24 Nr. 4/14
50-5186
Herr Netolitzky; Zimmer 250
(0921) 728 32
(0921) 728 88323
christian.netolitzky@lra-bt.bayern.de
06.03.2016

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Ä14 und Bebauungsplanänderungsverfahren
Nr. 4 „Ehemalige Röhrenseekaserne – südlicher Teilbereich“ (Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67**

Sehr geehrter Damen und Herren,

aus Sicht des Landratsamtes Bayreuth, Fachbereich 50 Gesundheitswesen besteht
grundsätzlich Einverständnis mit den im Gutachten der historischen Erkundung beschriebenen
Empfehlungen und Maßnahmen.

In den genannten Flächen befindet sich nach Rücksprache mit den Stadtwerken Bayreuth kein
Trinkwasserschutzgebiet, eine Beeinträchtigung des Trinkwassers ist somit nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen


C. Netolitzky
Hygieneüberwachung

Dienstgebäude:
Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth

Telefon: (09 21) 72 80
Telefax: (09 21) 72 88 80

E-Mail: poststelle@lra-bt.bayern.de
Internet: www.landkreis-bayreuth.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Bayreuth BIC: BYLADEM1SBT
IBAN: DE36 7735 0110 0570 0012 06
Postbank Nürnberg BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE11 7601 0085 0019 8108 51
Commerzbank Bayreuth BIC: COBADEFF773
IBAN: DE02 7734 0076 0131 5712 00
Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275



UA/170-st

Gegenstand: Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14 „ehemalige Röhrenseekaserne – Südlicher Teilbereich“
hier: Historische Erkundung gem. LfW-Merkblatt Altlasten 3 Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 22.12.2016

Vorgang: Vfg. PL 610/24 Nr. 4/14 v. 02.01.2017

- I. Zu der Historischen Erkundung des südlichen Teilbereichs der ehemaligen Röhrenseekaserne nimmt UA wie folgt Stellung:

Die Historische Erkundung hat aufgrund der Vornutzung verschiedene Kontaminationsverdachtsflächen ergeben. Für diese Flächen sollte gemäß den Empfehlungen des Fachbüros eine Orientierende Untersuchung durchgeführt werden. Ebenfalls sollte eine Kampfmitteluntersuchung des beplanten Gebietes in Erwägung gezogen werden, da mindestens 10 Bombentrichter in den Freiflächen festgestellt wurden und somit Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können.

Spezifische Anforderungen wie z. B. Umfang der Orientierenden Untersuchungen können erst nach der Stellungnahme WWA konkretisiert werden. Es empfiehlt sich, das WWA Hof frühzeitig zu beteiligen, da der Umfang der Historischen Erkundung erfahrungsgemäß eine etwas längere Bearbeitungszeit benötigt.

II. R 3 m. d. B. um Kenntnissnahme

III. R 4/PL

Bayreuth, den 17.01.2017
UA:

fr. 17.01.17

z. k.

z. u.

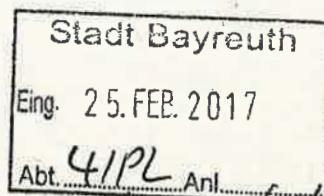
P. 20. Januar 2017



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52

95410 Bayreuth



Verf. f.
UA

M. A. - 6/10

Bsp. zum weiteren
Vorgehen

6. März 2017

→ Orientierungsaufklärung
beantragen?

Ihre Nachricht
10.01.2017
PL 610/22 Ä 14 und
610/24 Nr 4/14

Unser Zeichen
1-4622-BT-1268/2017

Bearbeitung +49 (9281) 891-2942
Andreas Hümmer
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
16.02.2017

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Ä 14 und Bebauungsplanänderungsver-
fahren Nr. 4/14 „Ehemalige Röhrenseekaserne - südlicher Teilbereich“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8/67)

Hier: Historische Erkundung rupp.bodenschutz GmbH vom 22.12.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben übersandten Sie uns einen Bericht zur Historischen Erkundung
hinsichtlich möglicher Altlastenverdachtsflächen im gegenständlichen Plangebiet mit
der Bitte um fachliche Prüfung. Das Wasserwirtschaftsamt äußert sich wie folgt hier-
zu:

Wesentliche Ergebnisse des vorgelegten Berichtes

Mit der durchgeführten Recherche wurden nahezu alle Grundstücke (nicht 1680/34)
im Planungsgebiet erfasst und insgesamt 21 Standorte detailliert betrachtet und be-
wertet (vgl. Punkt 8. des vorliegenden Berichtes). Bei der fachgutachterlichen Be-
wertung wurden die Wirkungspfade (Boden – Grundwasser, Mensch, Nutzpflanze)

sowie abfallrechtliche Belange berücksichtigt. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser erfolgte jeweils eine Gefährdungsabschätzung unter Berücksichtigung des Schadstoffpotentials, der Untergrundbeschaffenheit und des Grundwasserflurabstandes.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde für 9 Standorte der Altlastenverdacht ausgeräumt. Für 12 Standorte konnte der Anfangsverdacht gemäß BBodSchV § 3 Abs. 1 und 2 auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bestätigt werden. Hiervon lag bei 9 Standorten ein geringes – mittleres Gefährdungspotential und bei 3 Standorten ein mittleres – hohes Gefährdungspotential vor.

Konkret wurden 41 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ausgewiesen und hierzu jeweils ein Untersuchungskonzept vorgeschlagen (vgl. Anlage 5). Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen weitere Kontaminationsverdachtsmomente vorliegen, für die jedoch aufgrund der nicht mehr nachvollziehbaren Lage keine Ausgrenzung von konkreten KVF möglich war. Weiterhin konnten im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl von Mineralöllagerungen erfasst werden, die allerdings bei Ordnungsgemäßen Betrieb ohne bekannte Störungen oder Mängel keinen Altlastenverdacht begründen.

Weitere Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im näheren Umfeld des Plangebietes bekannt. Mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet (Kreuzungsbereich Justus-Liebig- / Ludwig-Thoma-Straße) werden jedoch ausschließlich ausgehend vom ehem. Mineralölhandel auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1685/16 (Tedox / WohnPlus) angenommen.

Aus der Sicht des Fachbüros sind weitere Maßnahmen im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung bzw. ggf. auch Beweissicherungsuntersuchungen bei zukünftigen Rückbaumaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, abhängig vom jeweiligen Kontaminationsrisiko dem Altlastenverdacht durch Orientierende Untersuchungen nachzugehen und Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund bodengutachterlich zu begleiten. Auf abfallrechtliche Belange bei ausgehobenem Bodenmaterial wird hingewiesen. Insbesondere bei einer Umnutzung sind die dann relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch und ggf. auch Boden – Nutzpflanze zu berücksichtigen.

Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird der Bewertung und den Empfehlungen des Fachbüros grundsätzlich zugestimmt, so dass in den Kontaminationsverdachtsbereichen weitere Untersuchungen erforderlich sind. Die Verdachtsflächen sind im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Über die Aufnahmen der Flächen in das Ka-

taster nach Art. 3 BayBodSchG (ABuDIS) wäre von der Stadt Bayreuth (Umweltamt) in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Aus hiesiger Sicht wird die Aufnahme empfohlen.

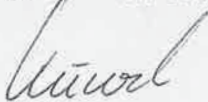
→ UA

Insbesondere für die 3 Standorte mit z.T. hohem Gefährdungspotential (Ehem. Gelände Fa. Rüska, ehem. Gelände Fa. BayWa, ehem. Tankstelle Justus-Liebig-Straße 3 ½) wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes die zeitnahe Durchführung einer Orientierenden Untersuchung bzw. Weiterführung / Vertiefung begonnener Untersuchungen für notwendig erachtet. Auf diesen Flächen erfolgten bereits in der Vergangenheit Bodenuntersuchungen welche mit Berichten aus den Jahren 2010 (Justus-Liebig-Straße 3 ½ ohne Tankstelle), 2012 (BayWa) und 2015 (Rüska) dokumentiert und bei der aktuellen Historischen Recherche berücksichtigt wurden. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen diese Berichte bislang nicht vor, so dass eine detaillierte Bewertung der Ergebnisse von unserer Seite her bislang nicht möglich ist. Entsprechend den Darlegungen im vorliegenden Bericht kann allerdings für das „ehem. BayWa-Gelände“ der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast als erhöht angesehen werden, so dass hier bereits weitere Untersuchungen im Rahmen einer Detailerkundung erforderlich sind.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass weitere Bodenverunreinigungen auch außerhalb der ausgewiesenen Verdachtsflächen aufgrund von unvermeidlichen Kenntnislücken infolge der langen gewerblichen Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Daher wird auch aus hiesiger Sicht grundsätzlich eine fachgutachterliche Begleitung von Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet empfohlen. Sofern hierbei Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die vorliegende Stellungnahme erfolgte ausschließlich aus der Sicht des Bodenschutzes und unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser. Weitere Wirkungspfade sowie abfalltechnische und abfallrechtliche Belange sind von den hierfür zuständigen Fachstellen zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen



K ü n z l

Landratsamt Bayreuth
- Fachbereich Gesundheitswesen -



der Landkreis Bayreuth
Vielfalt & Visionen

Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing.: 08. MRZ 2017
Abt. 41 PL Anl. *Lo 2. K.*
M.H. - Cu 2. W. C.

Unsere Öffnungszeiten:

Montag: 07.30 - 15.00 Uhr
Dienstag: 07.30 - 15.00 Uhr
Mittwoch: 07.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag: 07.30 - 18.00 Uhr
Freitag: 07.30 - 13.00 Uhr

 Ihre Meinung ist uns wichtig!
Bewerten Sie uns unter
www.landkreis-bayreuth.de

Ihre Nachricht: PL 610/22 Ä14 und 610/24 Nr. 4/14
Unsere Zeichen: 50-5186
Ansprechpartner: Herr Netolitzky; Zimmer 250
Telefon: (0921) 728 32
Telefax: (0921) 728 88323
E-Mail: christian.netolitzkky@lra-bt.bayern.de
Datum: 06.03.2016

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Ä14 und Bebauungsplanänderungsverfahren
Nr. 4 „Ehemalige Röhrenseekaserne – südlicher Teilbereich“ (Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67**

Sehr geehrter Damen und Herren,

aus Sicht des Landratsamtes Bayreuth, Fachbereich 50 Gesundheitswesen besteht
grundsätzlich Einverständnis mit den im Gutachten der historischen Erkundung beschriebenen
Empfehlungen und Maßnahmen.

In den genannten Flächen befindet sich nach Rücksprache mit den Stadtwerken Bayreuth kein
Trinkwasserschutzgebiet, eine Beeinträchtigung des Trinkwassers ist somit nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen


C. Netolitzky
Hygieneüberwachung

Dienstgebäude:
Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth

Telefon: (09 21) 72 80
Telefax: (09 21) 72 88 80

E-Mail: poststelle@lra-bt.bayern.de
Internet: www.landkreis-bayreuth.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Bayreuth BIC: BYLADEM1SBT
IBAN: DE36 7735 0110 0570 0012 06
Postbank Nürnberg BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE11 7601 0085 0019 8108 51
Commerzbank Bayreuth BIC: COBADEFF773
IBAN: DE02 7734 0076 0131 5712 00
Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275





WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-324/2016

Bearbeitung +49 (9281) 891-220
Andrea Künzl
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
19.01.2016

Vollzug des Baugesetzbuches
Bebauungsplanverfahren 4/14 "Ehem. Röhrenseekaserne - Südlicher Teilbereich"
Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wasserwirtschaftsamt nimmt zum o.g. Bebauungsplan im Folgenden Stellung.
Wir bitten die späte Beantwortung zu entschuldigen.

1. Altlastensituation

Im Bereich des Bebauungsplans sind uns folgende, ehemalige Altlastflächen bekannt:

1. BayWa Gelände, Justus-Liebig Str. 5, Flurnr. 1731/2, Bereich ehemalige Diesel- und Heizölumschlaganlage (ABuDIS-Nr. 46200490) und
2. Bundesamt für Anerkennung von ausländischen Flüchtlingen, Wilhelm Busch Str. 4, Flurnrn. 1680/ 25 und 1680 / 26, Ölschaden unbekannter Herkunft in Baugrube (ABuDIS-Nr. 46200581)
Die Schadensfälle wurden durch Bodenaushub saniert, die Flächen unter Auflagen aus dem Kataster entlassen. Die Entlassungsbescheide des Umweltamtes der Stadt Bayreuth liegen uns nicht vor, doch ist aufgrund unserer Unterlagen mit Restbelastungen an Schadstoffen im Boden zu rechnen. Bei Entsiegelung belasteter Flächen sollte eine Neubewertung erfolgen.

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

Nördlich angrenzend an den Bereich des Bebauungsplans werden derzeit zwei Grundwasserschadensfälle mit LHKW saniert. Eventuelle Beeinflussungen von Bauwasserhaltungen im Bereich des Bebauungsplanes sind trotz gegen gerichteter Grundwasserfließrichtung nicht auszuschließen.

Hinsichtlich der militärischen Nutzung des BBP Geländes liegen uns keine Hinweise vor. Bekannt ist nur das nördlich der Leibnitzstr. gelegene, von der US-Army genutzte Gelände.

Infolge der gewerblichen und militärischen Nutzung sind weitere Verdachtsflächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten nicht auszuschließen. Sofern Anhaltspunkte hierfür vorliegen, wäre vom Umweltamt eine Erstbewertung durchzuführen und ggf. die Fläche ins Altlastenkataster aufzunehmen sowie eine Historische Erkundung durchführen zu lassen. Neben der zitierten Sichtung vorhandener Baugenehmigungen empfehlen wir auch einen Abgleich mit der Lagerkartei für wassergefährdende Stoffe bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft der Stadt Bayreuth.

Hinsichtlich etwaiger weiterer Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen.

Diese Bewertung erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser. Weitere Wirkungspfade sowie abfalltechnische und abfallrechtliche Belange sind von den hierfür zuständigen Fachstellen zu bewerten. Aufgrund der geplanten, teils höherwertigen Nutzung (Mischgebiet, Wohngebiet) wäre im Vollzug des Bodenschutzgesetzes hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Mensch die Gesundheitsverwaltung zu hören.

2. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Brunnen im Gewinnungsgebiet Quellhof der Stadtwerke Bayreuth. Der Umwidmung der Flächen von Gewerbe- in Mischgebiet kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen und mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser wären im Einzelfall zu prüfen.

3. Abwasser

Die geplanten Änderungen sind im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Künzl

Gegenstand: Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14 „ehemalige Röhrenseekaserne – Südlicher Teilbereich“

Vorgang: Behördenbeteiligung Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren gem § 4 Abs. 1 BauGB

- I. Zu dem oben näher bezeichneten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes erscheint die Ausweisung von Mischgebietsflächen und die damit mögliche Errichtung von Wohnbebauung aus folgenden Gründen problematisch.

- Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten vom 11.05.2015 werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 selbst für ein Mischgebiet durch Gewerbelärm zum Teil deutlich überschritten. Das betrifft sowohl den Bereich nördlich als auch südlich der Wilhelm-Busch-Straße. Lediglich an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Justus-Liebig-Straße sind Mischgebietswerte gerade noch eingehalten.
Insbesondere die Nachtrichtwerte lassen sich an schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen weitgehend nur durch entsprechende Baukörperanordnung oder andere bauliche Maßnahmen einhalten.
- Seitens UA wurde mehrfach auf mögliche Geruchsbelästigungen durch die nördlich gelegenen Betriebe (Textilveredelung, Feuerverzinkerei) hingewiesen. Eine Immissionsprognose des TÜV vom 04.08.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass an der nördlichen Grenze des Plangebietes immer noch eine Geruchshäufigkeit bis zu 10 % zu erwarten ist. Dies ist die Grenze für „erhebliche Belästigungen“ nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL.
Das bedeutet aber auch, dass es im nördlichen Bereich des Plangebietes durchaus immer noch an bis zu 10 % der Jahresstunden zu Geruchsbelästigungen kommen kann.
Die 10%-Grenze sollte nach Auffassung von UA allenfalls bei bestehenden Nachbarschaftssituationen als Beurteilungsmaßstab dienen.
Obgleich bei Gerüchen eine feste Abgrenzung in der Regel nicht möglich ist, sollte bei der Neuausweisung von Wohnbereichen im Hinblick auf das Vorsorgeprinzip und die notwendige Planungssicherheit immer eine Minimierung solcher Geruchseinwirkungen angestrebt werden. Um diesen Grundsätzen so weit wie möglich gerecht zu werden, sollte das Bebauungsplangebiet im Norden mit der Wilhelm-Busch-Straße begrenzt werden.
Im Übrigen schlägt der Gutachter im Hinblick auf mögliche erhebliche Belästigungen selbst vor, den Geltungsbereich im Norden um 50 m zu verkleinern. Diesem Vorschlag wurde im gegenständlichen Verfahren offensichtlich nicht gefolgt. *(keine Wohnen vorgesehen) 66 310 61*

Wasserrecht

Die Entwässerung erfolgt über die städtische Kanalisation. Somit sind keine wasserrechtlichen Belange berührt. Ob Grundwasser betroffen ist, sollte vorab durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden. Der Planungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Quellhöfe. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodenschutzrecht

Aufgrund der Vornutzung können Bodenverunreinigungen / Altlasten nicht ausgeschlossen werden. UA liegen diesbezüglich keine Untersuchungsergebnisse vor. Lediglich für das Grundstück Wilhelm-Busch-Straße 1 (vormals Standort Münch-Druck) wurde 1992 eine Boden- und Grundwasseruntersuchung auf druckereispezifische Schadstoffe durchgeführt. Diese Untersuchung ergab keine Anhaltspunkte für stoffliche schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Grundwasserverunreinigungen. Die Durchführung einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung wird empfohlen.

Naturschutz

Im vorgelegten Plan sind nur sehr wenige Festsetzungen für mehr Grün getroffen worden, während im Text z. B. von Fassaden- und Dachbegrünung gesprochen wird.

Aus Sicht des Naturschutzes sollten die üblichen 10 % Grünfläche pro Grundstück, die mit Baum und Strauchbepflanzung zu gestalten sind, festgesetzt werden.

Außerdem ist die Forderung nach Fassaden- und Dachbegrünung wünschenswert und aus Sicht der Verbesserung des Stadtklimas sinnvoll.

II. R 3 m. d. B. um Kenntnisnahme

III. R/4/PL

18. NOV 2015

Bayreuth, den 12.11.2015

UA:

16.11.

ko und cv
W/M.

19.11.2014

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth beim Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.