

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
S. Heisinger	09.04.2018	P-2018-1743-1_S2	30.04.2018

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Stadt Bayreuth: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/17 und 1/18 Wohnbebauung Carl-Burger-Straße/Neunundneunzig Gärten und Änderung des Flächennutzungsplanes

Zuständige Gebietsreferenten:

Bodendenkmalpflege: Frau Ivonne Weiler-Rahfeld M. A.

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 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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

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

Kreisfreie Stadt Bayreuth
Untere Denkmalschutzbehörde
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stellungnahme(n) (Stand: 09.11.2018)

Sie betrachten: 7/17 Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 09.04.2018 - 07.05.2018

Behörde:	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth
Frist:	07.05.2018
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Peter Ille, am: 07.05.2018 , Aktenzeichen: StBT CB-99Be</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das zu bebauende Gebiet ist innenstadtnah gelegen und gut mit dem Stadtbus zu erreichen. Ebenfalls sind gleich direkt angrenzend Artikel des täglichen Bedarfs erhältlich, sodass motorisierter Individualverkehr oft verhindert werden kann. Andererseits hat es heute für den Natur- und Artenschutz eine gewisse nicht zu niedrig anzusetzende Bedeutung, sodass ein Ausgleichsfaktor von 1,5 auf jeden Fall angemessen erscheint. Auch ist deshalb die Durchführung einer SaP zu begrüßen.</p> <p>Bei Verwirklichung der Bebauung darf aber dieser Ausgleich nicht auf Teile des Bereichs angerechnet werden, da dieser südliche Teil des Verfahrens-Gebiets eben auch heute bereits einen Wert für den Natur- und Artenschutz besitzt. Aus Gründen der Kaltluft- Zufuhr für die Innenstadt ist im an den Mistelbach angrenzenden Bereich die Pflanzung von Bäumen oder Hecken-Strukturen kontraproduktiv.</p> <p>Deshalb muss der Ausgleich extern zum Beispiel über das Öko-Konto erfolgen.</p> <p>Schließlich muss während der Bauarbeiten und auch danach sichergestellt sein, dass die ortsbildprägenden Baum-Reihen entlang der Carl-Burger-Straße sowie der Neunundneunzig Gärten weitestgehend erhalten bleiben.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Gegenstand: 156. Sitzung des Naturschutzbeirats am 17.05.2018

I. TOP 4:

Bebauungsplanverfahren Nr. 7/17

„**Wohnbebauung Carl-Burger-Straße/Neunundneunzig Gärten**“

hier: Vorstellung der Planung

Beschluss

(einstimmig)

Der Naturschutzbeirat begrüßt die verbindliche Festsetzung einer Ausgleichsfläche und nimmt von der vorgestellten Planung unter der Maßgabe zustimmend Kenntnis


- dass ein Abstand von den städtischen Bäumen entlang der Straße 99 Gärten von insgesamt mindestens 10 m eingehalten wird,
- dass deshalb das vorgesehene Baufenster entsprechend verkleinert wird,
- dass bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche auf den Erhalt der vorhandenen Kaltluftschneise geachtet wird.

Bayreuth, den 17. 05. 18

Der Vorsitzende:


(Tyll)
Verwaltungsdirektor

Der Schriftführer:

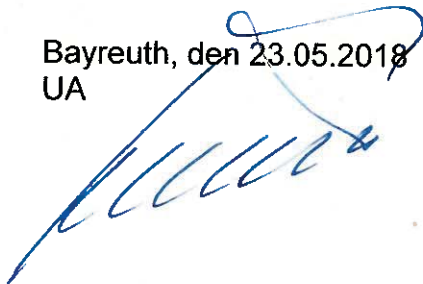

(Hübner)
Verwaltungshauptsekretär

In Abdruck an:

R 4/PL

zum Weiteren

Bayreuth, den 23.05.2018
UA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the typed text.

Stellungnahme(n) (Stand: 09.11.2018)

Sie betrachten: 7/17 Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 09.04.2018 - 07.05.2018

Behörde:	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt
Frist:	07.05.2018
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Norbert Hübner, am: 02.05.2018 , Aktenzeichen: T 631 Hü</p> <p>Schmutzwasser der künftigen Bebauung ist in den bestehenden Mischwasserkanal (DN1200 B) in der Straße " Neunundneunzig Gärten" einzuleiten. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dach- und Freiflächen ist direkt in den südlich verlaufenden Vorfluter die "Mistel" einzuleiten. Hierfür ist ein entsprechender Wasserrechtsantrag zu stellen. Die Einleitmenge ,mit erforderlicher Regenrückhaltung auf den privaten Flächen, ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Die textliche Festsetzung unter Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft ist zu streichen und dafür der vorgenannte Absatz aufzunehmen. Die Schmutzwasserentwässerung ist mit dem Tiefbauamt - Abteilung Stadtentwässerung- abzustimmen. Die erforderlichen Sichtfelder für die Fußgänger und KFZ auf der Straße Neunundneunzig Gärten bei der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt sind nachzuweisen, einzuhalten.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

UA/170-st

Gegenstand: Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Bebauungsplanverfahren 7/17** Wohnbebauung Carl-Burger-
Str./Neunundneunzig Gärten
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

hier: Stellungnahme Naturschutz

- I. Zu den oben näher bezeichneten Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird seitens UA / Naturschutz wie folgt Stellung genommen:

Das Grundstück an der Ecke Carl-Burger-Str. /Neunundneunzig Gärten ist eine seit Jahrzehnten nicht genutzte Brachfläche. Durch Sukzession haben sich dichte Gehölzbestände entwickelt, nur im südlichen Bereich haben sich offene Altgrasflächen mit nur vereinzelt Gehölzjungwuchs gehalten.

Entlang Neunundneunzig Gärten gibt es eine Baumreihe aus Linden, die ca. 80-jährigen Ahorne an der Böschung zur Carl-Burger-Str. sind als Biotop kartiert.

Sicher stellt dieses Grundstück einen interessanten Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger dar. Auch die kleinklimatische Bedeutung, (Niederschlagsaufnahme, Verdunstung, Schatten etc.) sollte nicht unterschätzt werden.

Im Hinblick auf den Artenschutz wird auf jeden Fall ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefordert, also mindestens eine Bestandserhebung mit Vorschlag von Vermeidungsmaßnahmen.

Wichtig ist auf jeden Fall die Erhaltung der Baumreihen. Dafür ist es notwendig die Baumgrenze im Norden insgesamt mindestens 10 m von den Bäumen abzurücken. Bei nur 5 m Abstand zwischen Gebäude und Baumstamm wäre kein Raum für die natürliche Kronenentwicklung der Linden.

Als Eingriff ist hier die gesamte Fläche des WA zu rechnen, also 5000 m² und nicht nur die bebaubare Fläche. Bei einem Ausgleichsfaktor, wie angesetzt, von 1,5 wäre eine Kompensationsfläche von 7500 m² notwendig und nicht nur 3000 m². Entweder ist eine deutliche Verringerung des Wohnbaugebietes oder aber eine externe Ausgleichsfläche notwendig. Die Flachdachbegrünung kann als Vermeidungsmaßnahme den Ausgleichsflächenbedarf verringern.

Auf der Ausgleichsfläche sollten nur randlich Bäume gepflanzt werden, z. B. eine Obstbaumreihe als Abgrenzung zu den Gärten, damit die Frischluftschneise des Misteltales offen bleibt.

Für die Einsaat der Wiesenfläche ist regionales Saatgut zu verwenden; die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzufahren.

II. R 3 mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. R4/PL

Bayreuth, den 24.05.2018
UA

f. 28.05.

M. H. 28/05. Ca.
He



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-3495/2018

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

Datum
07.05.2018

Bebauungsplanverfahren 7/17 Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten; Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ggf. ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth.

2. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Das geplante Wohnbaugebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Bayreuther Stadtwerke angeschlossen und daraus druck- und mengenmäßig aus-



reichend versorgt werden. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet für das Pumpwerk Eichelacker ist vom Planungsgebiet nicht betroffen. Wegen der Nähe zum Mistelbach ist mit Grundwasser im Bereich der Tiefgarage und der Unterkellerung zu rechnen. Es wird empfohlen, die Grundwasserstände im Vorfeld zu erkunden und die unterirdischen Bauteile so ausulegen, dass daraus keine dauerhaften nachteiligen Einwirkungen auf das Grundwasserfließgeschehen und den Grundwasserchemismus entstehen können.

3. Abwasserentsorgung / Gewässerschutz

Es ist vorgesehen das anfallende Abwasser über vorhandene Kanalanschlüsse und Leitungen in der Straße Neunundneunzig Gärten zu entsorgen. Ob ein Trenn- oder Mischsystem vorgesehen ist konnte den Unterlagen nicht entnommen werden. Grundsätzlich sind die zusätzlichen Frachten und Abflüsse im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der Nähe zur Mistel sollte die Entwässerung im (modifizierten) Trennsystem erfolgen. Somit würde auch dem § 55 WHG Rechnung getragen werden.

4. Oberflächengewässer

Das Vorhaben befindet sich im 60-m-Bereich der Mistel, einem Gewässer zweiter Ordnung. Bezüglich einer Anlagengenehmigung gemäß §36 WHG empfehlen wir das Umweltamt der Stadt Bayreuth zu kontaktieren.

Das Vorhaben liegt nicht im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährliches Hochwasserereignisses der Mistel.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (und unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes) kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth
Bauberrat