

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

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-Rahnfeld M. A.

O.E. ✓

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: 02.07.2019)

Sie betrachten: Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße
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:	Erstellt von: Peter Ille, am: 07.05.2018 , Aktenzeichen: StBTJuLiFI Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Information über dieses Bauleitplan-Verfahren. Wir dürfen dazu mitteilen, dass wir die von uns zu vertretenden Belange nicht berührt sehen, da der Planungs-Bereich bislang bereits baulich genutzt wird. Auch ist es aus unserer Sicht gut, wenn momentan nicht genutzte Flächen einer Nachnutzung zugeführt wird. Mit besten Grüßen Peter Ille Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Bödeker, Tobias

PL14
PL15

z.K. *meine Überlegung anbei*
als Stellungnahme z. 11/18 zu Behandlung
Bitte Zwischenbescheid

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

Dienstag, 27. Februar 2018 18:18
Bödeker, Tobias

Zwischenbescheid
erteilt am 17.05.18

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 und
Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18 "Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße" (Änderung des Bebauungsplans Nr.
2/61)

Sehr geehrter Herr Bödeker,

anbei erhalten Sie, wie soeben auch schon telefonisch angekündigt, unsere Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich des B-Planentwurfes für das Areal in Bayreuth, Justus-Liebig-Straße:

1. SO1, zulässig u. a. "1 Fachmarkt (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² sowie nahversorgungsrelevantem und nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment."

Nachdem die Genehmigung quasi von der Karl-von-Linde-Straße "mitgenommen" wird und dort nach geltendem Recht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden dürfen, bitten wir um Anpassung dieser Regelung.

Vorschlag der Änderung:

"1 Fachmarkt (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² sowie nahversorgungsrelevantem und ~~nicht~~ innenstadtrelevantem Kernsortiment."

*Fachmarkt ohne
Sortimentsfestlegung*

2. "Schank- und Speisewirtschaften"

Evtl. sollte hier eine Klarstellung erfolgen, dass auch ein, bei Lebensmittelmärkten üblicher, Backshop/Cafébetrieb sowie ein Imbiss darunter fällt.

*→ m. E. enthalten (SS)
Hinweis in Begründung
von Café + Imbiss eindeutig
Backshop = EH*

3. Schallemissionen

Die Festsetzung von 60 dB(A) tags erscheint uns grenzwertig. Hier bitten wir zu prüfen, ob ein höherer Wert festgesetzt werden kann.

*nein
S. 18 AS - Grundriss
angeordnet W.A., was deutlich
schon mehr geschützt muss*

4. Dachbegrünung

Aufgrund der großen Dachflächen ist eine Begrünung der Dachflächen sehr aufwendig. Wir sprechen von ca. 8.000 bis 10.000 qm Dachfläche. Zudem möchten wir die Errichtung von einer oder mehreren PV-Anlagen ermöglichen. Auch für technische Anlagen benötigen wir Flächen, welche frei von einer Dachbegrünung sind.

→ für diese Bereiche können wir SS, Ausnahme formulieren

*→ durch eine
extensive Dach-
begrünung nicht
ausgeschlossen*

5. Baumpflanzung: ein Baum pro 200 qm Grundstücksfläche

Wir schlagen vor, auf dem Parkplatz 20 Bäume zu pflanzen, damit die Fläche aufgelockert wird. In den weiteren Grünflächen werden weitere 52 Bäume gepflanzt. Dies entspricht dann einer Baumpflanzung je 400 qm Grundstücksfläche.

o.k.

Mit freundlichen Grüßen

Cc: [REDACTED]

Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Herr Bödeker,

anbei erhalten Sie die Anmerkungen (des Architekten) zum B-Planentwurf, so wie besprochen.

1. Der Radweg wurde mit 4,0 m festgesetzt. Wir hatten uns auf 3,5 m verständigt. In unseren Entwürfen ist er natürlich auch mit 3,5 m geplant worden.
2. Eine geringfügige Erhöhung bis zu 10 % des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) kann gemäß § 31 Abs 1 BauGB und § 16 Abs 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies sollte aber im B-Plan aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[illegible]

Der Inhalt dieser Mail ist vertraulich und nur für den genannten Empfänger bestimmt, so dass Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und/oder Weitergabe des Inhalts ausschließlich durch ihn erfolgen darf. Sollten Sie diese Mail versehentlich erhalten haben, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung und löschen diese Mail mit allen Anhängen.

ABDRUCK

R 3/UA/173-b

Gegenstand: 156. Sitzung des Naturschutzbeirats am 17.05.2018

I. TOP 3:

Bebauungsplanverfahren Nr. 1/18
„Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-
Str./Spitzwegstraße“
hier: Vorstellung der Planung

Beschluss (einstimmig)

Der Naturschutzbeirat nimmt von der vorgestellten Planung unter der Maßgabe zustimmend Kenntnis

- dass ein mindestens zweigeschossiges benutzerfreundliches Parkhaus zur
besseren Flächennutzung erstellt wird, ①
- die Anlage der Parkflächen natur- und flächenschonend (wasserdurchlässiger
Belag) erfolgt, ②

→ Taselle

Bayreuth, den 17. 05. 18

Der Vorsitzende:


(Tyl)

Verwaltungsdirektor

Der Schriftführer:



(Hübner)

Verwaltungshauptsekretär

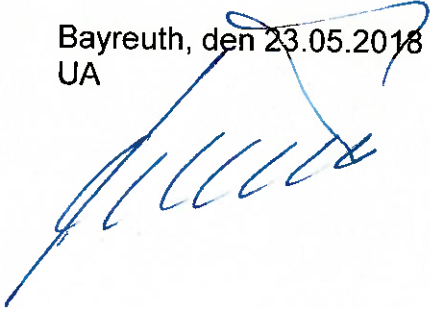
In Abdruck an:

R 4/PL

M, A - Bö 30.5. 

zum Weiteren.

Bayreuth, den 23.05.2018
UA



Stellungnahme(n) (Stand: 02.07.2019)

Sie betrachten: 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße (Teiländerung des B-Plans Nr. 2/61)

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:	Erstellt von: Norbert Hübner, am: 03.05.2018 , Aktenzeichen: T 631 Hü Die geplante 3,5m breite Rad-und Fußwegverbindung zwischen Otto-Hahn-Straße und Karl-von- Linde-Straße sollte auf der Fl.-Nr.3328/30 Gmk. Bayreuth ausgewiesen werden, da auf dieser Fläche bereits ein städtischer Mischwasserkanal DN 500 aus dem Jahr 1964 vorhanden ist und gleichzeitig die Verschwenkung im Bereich Otto-Hahn-Straße entfallen würde. Wie in den Textfestsetzungen bereits dargestellt wird einer Befahrung des Rad-und Fußweges mit PKW/LKW nicht zugestimmt. Hinsichtlich der festgesetzten Ein-und Ausfahrtsbereiche für Fußgänger und Radfahrer besteht Einverständnis. Für das GE1 und SO1 nur eine gemeinsame Ausfahrt in die Otto-Hahn-Straße zuzulassen sieht das Tiefbauamt als sehr kritisch an. Um eine abschließende Beurteilung vornehmen zu können ist die Vorlage des in Arbeit befindlichen Verkehrsgutachten zwingend erforderlich. Die Qualität und Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist nachzuweisen. Der vorhandene Mischwasserkanal ist hydraulisch überlastet und in einem schlechten baulichen Zustand. Im Zuge des Radwegebaues ist der Kanal zu erneuern. Deshalb ist im B-Plangebiet eine max. Einleitungsmenge von 70l/s*ha festzusetzen. Entsprechende Regenrückhalte-maßnahmen sind für das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und Freiflächen auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Grundstücksentwässerung ist mit dem Tiefbauamt- Abteilung Stadtentwässerung- abzustimmen. Zusätzlich sind innerhalb des B-Planes noch folgende Verbesserungen (wurden wiederholt durch Bürger und Stadträte vorgetragen) notwendig. Verlegung der Bushaltestelle Spitzwegstraße im Bereich der Einmündung Karl-von-Linde-Straße und Einbau einer Querungshilfe für Fußgänger. Außerdem sind die nach RAST 06 erforderlichen Sichtfelder an dieser Einmündung nicht gewährleistet. Der westliche Gehweg Karl-von-Linde-Straße endet zur Zeit an der Zufahrt zu Fl.-Nr. 3328/9 und sollte zumindest bis zum Grundstück3328/44 Gmk. Bayreuth verlängert werden. Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

UA/170-st

Gegenstand: Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 19 - Planung eines Fachmarktzentrums in der Justus-Liebig-Straße;
hier: Untersuchungs- und Fachgutachtenbedarf hinsichtlich der einschlägigen Schutzgüter

Vorgang: Vfg. PL 610/22 Ä 19 vom 11.04.2017

- I. Bezüglich der oben genannten Planung eines Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Gießereigelände an der Justus-Liebig-Straße wird im Hinblick auf die einschlägigen Schutzgüter wie folgt Stellung genommen:

Boden u. Altlasten

Das betreffende Grundstück wurde über einen sehr langen Zeitraum industriell genutzt. Durch die Nähe des ehemaligen Kasernengeländes an der Ludwig-Thoma-Straße sind dort auch Kriegsschäden nicht auszuschließen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1702/1 bestand eine Eintragung im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG. Das Gelände wurde vor mehreren Jahrzehnten mit Gießereialtsanden, die beim Gießereibetrieb anfielen, aufgefüllt. Untersuchungsergebnisse aus dem Jahre 1999 liegen uns vor. Der private Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass kein weiterer Handlungsbedarf gegeben sei, insbesondere sei keine Grundwassergefährdung aufgrund der durchgeführten Eluatuntersuchung erkennbar. Das Grundstück wurde deshalb 1999 aus dem Kataster nach Art. 3 BayBodSchG entlassen. Eine neue Untersuchung durch das Büro Asdecker aus dem Jahre 2008 bestätigte die ursprünglichen Untersuchungsergebnisse.

Es wird trotzdem angeraten, eine umfassende, nutzungsorientierte Altlastenerhebung (Orientierende Untersuchung) durchzuführen. Soweit aus dem Bereich des ehemaligen Gießereigeländes Bodenaushub auf der Basis der Altlastenuntersuchung entsorgt werden muss oder Auffüllungen im Zusammenhang mit der Neubebauung ausgehoben werden müssen, ist der Ausbau fachgutachterlich zu begleiten. Das Bodenmaterial ist dann ordnungsgemäß zu deklarieren und über einen zugelassenen Entsorgungsweg zu beseitigen.

Wasser

Keine Besonderheiten bekannt. Aufgrund der industriellen Nutzung sind jedoch lokale Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen.

Tiere und Pflanzen

Der südliche Teil des Gebietes wurde 1999 als Biotop 202 'Ruderalflur' kartiert.

Auf solchen trocken - warmen Standorten, insbesondere in der Nähe von Bahnlinien (hier schon länger aufgehoben) können Zauneidechsen vorkommen. Auch die Gehölzsukzession bietet gute Brutmöglichkeiten für Vögel. Es sollte daher ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Abklärung ob geschützte Tiere beeinträchtigt werden könnten, erarbeitet werden.

Mensch (Erholung)

Die Grundstücke im Gewerbegebiet hatten/haben keine Funktion für die Erholungsnutzung. Eine fußläufige Verbindung zu dem neuen Wohnbaugebiet 'Glockengut' wäre aber sicher angebracht.

Mensch (Lärmemissionen)

Bei der Überplanung des ehemaligen Gießereigeländes ist darauf zu achten, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte im Bereich der südlich gelegenen, neuen Wohnbaufläche nicht überschritten werden. An technischen und haustechnischen Anlagen sind nötigenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anlieferbereiche des Fachmarktzentrums sind so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen der künftigen Wohnbebauung so weit wie möglich vermieden werden. Nötigenfalls müssen Anlieferungen während der Nachtzeit ausgeschlossen werden.

Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wird empfohlen, um das Konfliktpotential so gering wie möglich zu halten.

Landschaft

Eine gute Durchgrünung des Gebietes ist wünschenswert. Auf jeden Fall sollte aber zum Rad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahnlinie der Grünbestand erhalten oder neu gepflanzt werden.

II. R 3 m. d. Bitte um Kenntnisnahme

III. R 4/PL

Bayreuth, den 29.05.17
UA:

30.05
2. V.
(V.a. zum Thema mit Eckel/Förster) → schriftliche
Zusammenstellung
an EDEKA!
spätestens 30.6.
31/05. Cq

UA/170-st

Gegenstand: Fachmarktzentrum Justus-Liebig-Straße; Untersuchungen und
Fachgutachten für die Bauleitplanung
hier: Orientierende Untersuchung

Vorgang: Vfg. PL 610/22 Ä 19 vom 22.06.2017

Anlage: Orientierende Untersuchung der Rupp Bodenschutz GmbH vom
10.11.2015 i. R.

- I. Bezüglich der oben genannten Orientierenden Untersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Burkhardt wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt:

Aufbauend auf den Voruntersuchungen des Büros Dr. Ruppert & Felder aus dem Jahr 2011 führte das Büro Rupp Bodenschutz GmbH 2015 im Vorfeld einer geplanten Bebauung weitere orientierende Untersuchungen, ausschließlich zum Pfad Boden – Gewässer, auf dem ehemaligen Gießereigelände durch.

Auf der Freifläche südlich der ehemaligen Produktionshalle wurden 6 weitere Baggerschürfe (Sch1 bis Sch6) niedergebracht, sie erfassen Gießereialsande. 10 weitere Kleinrammbohrungen (BS1 bis BS10) wurden in Bereichen mit Anfangsverdacht auf produktionsbedingte Schadstoffeinträge innerhalb (BS2, BS4 – BS7, BS9) und außerhalb der ehemaligen Produktionshalle durchgeführt.

Flächendeckend wurden Auffüllungen, überwiegend aus Gießereialsanden mit untergeordneten Beimengungen aufgeschlossen. In allen Aufschlüssen außer BS2 und BS7 wurde das anstehende (meist Ton, vereinzelt stark schluffiger Sand oder stark sandiger Schluff) erreicht.

Geruchliche Auffälligkeiten nach eventuellem Schmieröl sind lediglich für BS5 (0,1 m – 1,5 m unter GOK) dokumentiert; dies ist auch der einzige Aufschluss, in dem Staunässe angetroffen wurde. Grundwasser wurde nirgends erbohrt und wird aufgrund einer Messstelle nordöstlich außerhalb des Geländes **bei 10 m unter GOK angenommen. Das Grundwasser ist dort leicht gespannt.**

Aus allen Aufschlüssen wurden Feststoffproben, eine Wasserprobe aus BS5 (BS5/GW1) sowie zwei Bodenluftproben aus Bereichen mit Lösemitteleinsatz (BS6 und BS9) entnommen und wie folgt untersucht:

- Arsen + Schwermetalle, PAK und MKW (C₁₀ – C₄₀) in allen Aufschlüssen in Feststoff bzw. bei Auffälligkeiten im Eluat (außer MKW).
- Zyanide nur an BS3/Bo2 in Feststoff und Eluat.
- Phenolindex nur an BS3/Bo2 und Sch4/Bo1 im Eluat.
- BTEX in BS5/Bo4 in Feststoff.
- BTEX und LHKW in der Bodenluft (BS8/BL1 und BS9/BL1) und im Stauwasser (BS5/GW1).

Bei Untersuchungen der anorganischen Parameter wurden maximal Hilfswert-1-Überschreitungen im Feststoff gemessen, die zugehörigen Eluatgehalte waren bis auf einen Arsengehalt knapp über dem Prüfwert (am Ort der Probennahme) unauffällig. Eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung wird vom Gutachter auch hinsichtlich Arsens aufgrund einer verbalen Sickerwasserprognose ausgeschlossen.

Die Untersuchungsergebnisse der organischen Schadstoffe (PAK, MKW, BTEX und LHKW) ergaben folgendes Bild:

PAK:

Trotz Feststoffgehalten an PAK bis ca. 188 mg/kg (über HW2) waren in Säulenversuchen erhöhter Feststoffproben allenfalls PAK-Konzentrationen knapp oberhalb der Bestimmungsgrenze nachzuweisen. Naphthalin war, wie auch in den Voruntersuchungen, unauffällig. Eine Grundwasserverunreinigung durch PAK ist laut Gutachter nicht zu besorgen.

MKW (C₁₀ – C₄₀):

In zwei von 16 Aufschlüssen wurden mit bis zu 665 mg/kg MKW-Gehalte über dem Hilfswert-1 gemessen (BS5 und Sch3), die vertikal abgrenzbar waren und maximal 440 mg/kg mobile Anteile (C₁₀ – C₂₂) aufwiesen.

IN BS7/Bo1 wurden 7.300 mg/kg MKW ermittelt, es liegt eine deutliche Hilfswert-2-Überschreitung vor. 7.030 mg/kg davon erstrecken sich auf höherkettige Anteile (C₂₂ – C₄₀). Die Belastung konnte vertikal nicht abgegrenzt werden.

Unter Einbeziehung der Voruntersuchungen kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass punktuell ein Emissionspotential für MKW am Ort der Probenahme existiert, in der Gesamtschau der Stoffeigenschaften und des Untergrundes eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung für MKW jedoch nicht zu besorgen sei.

LHKW und BTEX:

LHKW und BTEX lagen in allen Medien unter bzw. um die Bestimmungsgrenze, sodass auch hier eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen wird.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast in den untersuchten Bereichen ausgeräumt ist. Auf abfallrechtlich relevante Belastungen bei event. Aushubmaßnahmen wird hingewiesen.

Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

In weiten Teilen kann der Bewertung des Gutachters zugestimmt werden, **bei folgenden Punkten wird jedoch noch Klärungsbedarf gesehen:**

1. Die MKW-Belastung in BS7 ist weder vertikal noch horizontal eingegrenzt. Unter der Annahme, dass in der Gießerei nur Heizöl verwendet wurde (vgl. OU rupp S. 8, hier ist von einer Heizöl-Befüllstation und Heizölleitungen die Rede), ist die Bewertung, wonach nur punktuell mit erhöhten (langkettigen) MKW-Belastungen zu rechnen ist, aus denen keine Grundwasserbelastung resultiert, nachvollziehbar. Dem Vorbericht von 2011 ist jedoch zu entnehmen, dass in drei unterirdischen 100.000 l Tanks einmal Schweröl und zweimal Steinkohlenteeröl gelagert und in den Drehtrommelöfen eingesetzt wurden (vgl. Bericht Dr. Ruppert & Felder, S. 47). BS7 liegt in etwa in diesem Bereich. **Hier wird weiterer Klärungsbedarf durch**

den Gutachter gesehen, ggf. sind hier auch weitere Untersuchungen notwendig.

2. Wie bereits in der Stellungnahme des WWA Hof vom 13.08.2012 dargelegt, wäre zu klären, inwieweit mit aus dem Brandgeschehen im Februar 2012 resultierenden Umweltbelastungen, insbesondere auch PFC-Verunreinigungen durch Löschmittel, zu rechnen ist.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Wirkungspfad Boden – Gewässer.

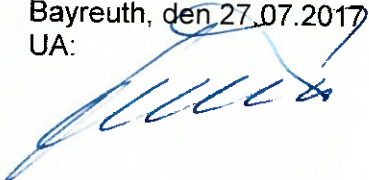
Zu dem Wirkungspfad Boden – Mensch wäre ggf. noch die Gesundheitsverwaltung zu hören. Dies würde nach Ansicht UA erst notwendig, wenn ein Bauantrag vorliegt. Ggf. kann man sich der Ansicht des Gutachters anschließen, dass für diesen Wirkungspfad eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, sofern eine mindestens 10 cm mächtige Bodenschicht aus unbelastetem Material auf dem Gelände aufgebracht wird.

Anfallender Aushub wäre ggf. abfallrechtlich zu behandeln. Es wird jedoch empfohlen, Baumaßnahmen fachgutachterlich begleiten zu lassen.

II. R 3 m. d. Bitte um Kenntnisnahme

III. R 4/PL

Bayreuth, den 27.07.2017
UA:



Handwritten notes in blue ink:
28.07.
31/07 Cee
I. PLIC 1.08.17
z.K.
i.V. 31.7.17. I.Bö e.W.

Stellungnahme(n) (Stand: 02.07.2019)

Sie betrachten: 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße (Teiländerung des B-Plans Nr. 2/61)

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: Amt für Umweltschutz
Frist:	14.05.2018 (verlängert)
Stellungnahme:	Erstellt von: Heinz Schmidt, am: 14.05.2018 , Aktenzeichen: UA/170-st siehe Anhang Anhänge: Neue Datei vom 14.05.2018 um 17:20:04 Uhr (s_62307_checkupload_php.docx)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

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

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sind für die einzelnen Teilflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Grundlage ist das Gutachten des Ing.-Büros vom 13.05.2016, das im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 8/13 erstellt wurde.

Demnach geht man im südlich gelegenen WA (BPlan Nr. 8/13) von einer Gemengelage aus, wobei dort eine Anhebung der Immissionsrichtwerte um 3 dB(A) angesetzt wird.

Damit wird die Nutzung des ehemaligen Gießereigeländes dahingehend eingeschränkt, dass dort zur Nachtzeit keine schalltechnisch signifikante Nutzung möglich ist.

Aufgrund dieser Einschränkungen ist es erforderlich, die Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren jeweils durch ein Fachbüro zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Punkte, auch hinsichtlich der zu erwartenden Spitzenpegel, mit zu untersuchen:

- Immissionsrichtwerte im Bereich der Nachbarbebauung/
- Laderampen und Anlieferung (Zeiten)
- Lüftungs- und sonstige haustechnische Anlagen
- Parkplätze

Im Rahmen der weiteren Planungen ist insbesondere darauf zu achten, dass Laderampen oder Lagerräume durch geeignete bauliche Maßnahmen so abgeschirmt werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Anlieferverkehr soweit wie möglich vermieden werden. Nötigenfalls sind Anlieferungen auf den Tageszeitraum zu beschränken.

Bei der Anordnung und Gestaltung von Parkplatzflächen ist im Hinblick auf die Geräuschemissionen auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung zu achten.

Kühlaggregate, Lüftungsanlagen oder sonstige haustechnische Anlagen sind so zu installieren und zu betreiben, dass es nicht zu entsprechenden Beeinträchtigungen im Bereich der Wohnbebauung kommt und dass die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Summe der einwirkenden Geräusche zuverlässig unterschritten werden.

Grundsätzlich dürfen die von der beabsichtigen Nutzung ausgehenden Geräusche nicht dazu beitragen, dass an den schutzbedürftigen Räumen im südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet die dort festgesetzten Werte (Gemengelage lt. BPlan Nr. 8/13) überschritten werden. Als Nachtzeit gilt die Zeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den zulässigen Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Am Tage darf der zulässige Tagesrichtwert durch kurzzeitige Geräuschspitzen um nicht mehr als 30 dB(A) überschritten werden.

Bodenschutzrecht / Wasserrecht

Für einen Teilbereich des beplanten Bereichs (ehemalige Gießerei Burkhardt) wurden bereits mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der letzte Bericht des Büros Sakosta, der durch die EDEKA Nordbayern in Auftrag gegeben wurde, datiert vom 12.01.2018.

Ziele dieser erweiterten Untersuchung (Detailuntersuchung) waren

- die vertikale und horizontale Abgrenzung einer 2015 erhobenen MKW-belastung von 7.300 mg/kg um die Sondierung BS7 in der ehemaligen Produktionshalle mit abschließender Gefährdungsabschätzung.
- Überprüfung, ob infolge eines Brandereignisses im Jahr 2012 mit PFT-Belastungen im Untergrund zu rechnen ist.

Laut Bericht waren hierfür folgende weitere Erkundungsmaßnahmen vorgesehen:

- Niederbringen von 6 Rammkernsondierungen (KRB 7a – KRB 7f) bis 4 m Tiefe im Umfeld von BS7, horizontierte Probenahme und Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), bei hohen Befunden zusätzlich auf Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Feststoff. Teilweise wurden lösliche Anteile der beiden Parameter im S4-Eluat bestimmt.
- Entnahme von je einer Bodenmischprobe aus den Horizonten 0 - 0,1 m unter GOK und 0,1 – bis 0,35 m unter GOK aus dem Bereich Löschwasserschaden und Untersuchung auf Polyfluorierte Tenside (PFT) im Eluat.

Ergebnis Rammkernsondierungen:

Zwei der o. g. Sondierungen (KRB 7c und 7d) mussten nach 0,55 bzw. 0,11 m wegen Bohrhindernissen abgebrochen werden. Laut Gutachter sind hier ohne Rückbau keine Sondierungen möglich.

Die restlichen 4 Aufschlüsse erreichten Tiefen von 5 bzw. 5,3 m unter GOK und liegen südöstlich (KRB 7a), östlich (KRB 7e) nordöstlich bzw. nordwestlich (KRB 7b bzw. KRB 7f) der Beratungsstelle BS7. IM Westen wurde, im Süden konnte aus baulichen Gründen keine weitere Sondierung niedergebracht werden.

Die MKW-Gehalte der entnommenen Bodenproben zeigten alle Schadstoffmaxima im Tiefenbereich von ca. 2 – 4 m unter GOK, wobei in KRB 7b mit bis zu 960 mg/kg lediglich der Hilfswert HW 1 (100 mg/kg) überschritten wurde, während in den 3 anderen Aufschlüssen mit Maximalwerten von 1.900 bis 5.200 mg/kg Belastungen oberhalb des Hilfswertes HW 2 (1.000 mg/kg) gemessen wurden. Ab dem Tiefen-Intervall 3 – 4 m unter GOK gingen die MKW-Konzentrationen auf Werte unterhalb 100 mg/kg, teils unter der Bestimmungsgrenze zurück. Deutliche eluierbare Anteile an MKW (maximal 800 µg/l) zeigten sich hauptsächlich im Tiefenintervall von ca. 2 – 4 m unter GOK. Eine Ausnahme bildet KRB 7f mit 400 µg/l MKW (Prüfwert 200 µg/l) im Bereich 4,7 – 5 m unter GOK.

Die höchsten PAK-Feststoffgehalte liegen ebenfalls im Tiefen-Bereich der erhöhten MKW-Konzentrationen, sind jedoch in den östlichen Aufschlüssen (KRB 7a und KRB 7e) mit 62,9 mg/kg bzw. 83,76 mg/kg deutlich höher als in den übrigen Aufschlüssen einschließlich BS7. Auch die PAK-Feststoffgehalte nehmen mit der Tiefe ab und liegen im Bereich der Endteufen unter der Bestimmungsgrenze.

Die Eluatuntersuchungen zeigen eine erhöhte Lösungsbereitschaft der PAK₁₅ wie auch des Einzelparameters Naphthalin mit bis zu 297,5 µg/l bzw. 180 µg/l. Diese Konzentrationen übersteigen nicht nur den Prüfwert, sondern auch den jeweiligen Stufe-2-Wert von 2 µg/l bzw. 8 µg/l um ein Vielfaches.

Zwar gehen auch die löslichen PAK-Anteile mit der Tiefe zurück, erreichen aber selbst im tiefsten Probenahmeintervall noch Werte oberhalb des Prüf- bzw. Stufe-2-Wertes (z. B. KRB 7f, 4,7 – 5 m u. GOK: 32,3 µg/l PAK₁₅). Die Feststoffgehalte liegen hier unter der Bestimmungsgrenze.

Ergebnis Mischbeprobung des Oberbodens:

In den Mischproben des Oberbodens waren maximal 0,01 bis 0,03 Perfluorierte Substanzen (Perfluorbutan, -pentan-, -hexan-, -heptan- und -octansäure) in der Summe 0,12 µg/l nachweisbar.

Gutachterliche Bewertung der Ergebnisse:

Laut Bericht wurde eine flächenhafte Belastung des Bodens mit MKW >1.000 mg/kg und PAK > 25 mg/kg (jeweilige HW2-Werte) im Bereich der ehemaligen Produktionshalle nachgewiesen. Die PAK-Gehalte sind an MKW-Belastungen gekoppelt und werden zusammen mit diesen bewertet.

Aufgrund der Befunde in KRB 7b (bis 960 mg/kg MKW), KRB 7e (bis 1.900 mg/kg MKW und 13,8 mg/kg PAK) und KRB 7e (bis 3.900 mg/kg MKW und 83,76 mg/kg PAK) wird von einer lokalen Bodenkontamination von 150 m² ausgegangen. Das belastete Bodenvolumen wird mit 300 m³ abgeschätzt.

Hinsichtlich eines Löschwasserschadens wird aufgrund der geringen PFT-Gehalte nicht von einer relevanten Bodenverunreinigung ausgegangen, weitere Betrachtungen zur Schadstoffausbreitung von PFT erübrigen sich somit.

Für die Parameter MKW und PAK wird eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Ausgehend von der ermittelten Bodenbelastung kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der Schadstoffeigenschaften (wenig mobile Schadstoffe bei fehlenden Lösungsvermittlern, Konzentrationen unterhalb der Residualsättigung), der hydrogeologischen Situation (bindiger Untergrund: Auffüllungen mit hohen Schluffanteilen, Auelehm, Burgsandstein sowie einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 m) zu dem Ergebnis, dass vertikal mit keiner, horizontal nur mit untergeordneter Schadstoffverlagerung im Boden zu rechnen ist.

Zwar zeigen die Schadstoffe deutliche Lösungsbereitschaft, doch wird der vertikale Schadstofftransport durch bindige Bodenschichten und Oberflächenversiegelung unterbunden.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch MKW und PAK wird nach jetzigem Kenntnisstand, für den Fall einer erneuten Versiegelung der Fläche im Rahmen der Folgenutzung auch künftig ausgeschlossen.

An weiteren Maßnahmen wird empfohlen:

- Beachtung erhöhter Arbeitsschutzmaßnahmen bei tiefbaulichen Eingriffen im Umfeld von BS7 (Arbeiten in kontaminierten Bereichen nach BGR 128).
- Entsorgung evtl. anfallenden verunreinigten Bodenaushubs nach abfallrechtlichen Bestimmungen.
- Einschaltung eines Fachgutachters, sollten sich bei Tiefbauarbeiten von den Voruntersuchungen abweichende Befunde ergeben.

Bewertung aus wasserwirtschaftlicher Sicht:

Den Ausführungen des Gutachters hinsichtlich der PFC-Problematik kann zugestimmt werden.

Hinsichtlich der MKW- bzw. PAK-Verunreinigungen sind folgende Ergänzungen veranlasst:

Es fällt auf, dass sich beide Summenparameter in ihrer Zusammensetzung deutlich von denen der Voruntersuchungen des Büros rupp Bodenschutz (2015) unterscheiden. Zum Bericht Dr. Ruppert & Felder (2011) liegen keine Laborberichte vor.

Während im Vorbericht bei den Mineralölkohlenwasserstoffen, mobilere MKW-Anteile (C_{10} – C_{22}) nur untergeordnet auftraten (ca. 3,7 – 33,8 %), liegen in den jüngsten Aufschlüssen in der belasteten Schicht ca. 75 – 86,5 % der MKW in relativ mobiler Form vor.

Auch das Spektrum der PAK-Einzelsubstanzen weicht grundlegend von dem der Voruntersuchung ab. Auffällig ist, dass in den KRB 7a, b, e und f deutlich höhere Naphthalin-Gehalte vorliegen, während Chrysen und alle 5-kernigen Aromaten komplett fehlen.

Zudem waren 2015 in Säuleneluaten, trotz erhöhter Feststoffgehalte über HW2, kaum PAK nachweisbar, während jetzt im S4-Eluat, bei teils geringer Ausgangsbelastung, massive Stufe-2-Wert-Überschreitungen nachweisbar waren. Stufe-2-Wert-Überschreitungen im Eluat bei Negativbefunden im Feststoff erscheinen allerdings wenig plausibel.

Zusammenfassend deuten die unterschiedlichen Schadstoffzusammensetzungen auf unterschiedliche Schadstoffeinträge hin. Aufgrund des deutlich eingeschränkten PAK-Spektrums in den KRB 7a – KRB 7f ist hier der Eintrag eines technischen Produkts (z. B. Steinkohlenteeröl) denkbar. Letzteres wurde lt. aktuellem Bericht in zwei unterirdischen Tanks gelagert, die in älteren Berichten als Heizöllagertanks bezeichnet wurden. Nach Lageplan in Anlage 1.3 aus dem Bericht Dr. Ruppert & Felder von 2011 verläuft von deren Befüllstation eine Leitung von Südwesten auf die Produktionshalle zu, der weitere Verlauf ist hier nicht bekannt.

Eine Schadensabgrenzung in südliche und östliche Richtung (in denen die PAK-Gehalte zunehmen) war laut aktuellem Bericht aufgrund von Bohrhindernissen nicht möglich. Damit ist auch nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die Belastung auf die bisher nachgewiesenen Teufenbereich beschränkt ist. Zudem wurde die PAK-Verunreinigung lediglich im Feststoff vertikal abgegrenzt. Im Eluat liegen, Artefakte ausgeschlossen, im Bereich der Endteufen der Sondierungen (5 – 5,3 m unter GOK) KRB 7a, e und f noch Prüfwert-, teils Stufe-2-Wert-Überschreitungen vor, auf die in einer Sickerwasserprognose explizit einzugehen wäre.

Es wird daher empfohlen, über die Vorschläge des Gutachters hinaus, den Rückbau der Bodenplatten im potentiellen Eintragsbereich fachgutachterlich begleiten und die vertikale und horizontale Abgrenzung durch weitere Sondierungen zu vervollständigen zu lassen.

Ins Untersuchungsprogramm sollten dabei Methylnaphthaline und Phenole, je nach Befund auch NSO-Heterozyklen aufgenommen werden.

Auf der Grundlage der Ergebnisse wäre eine abschließende Gefährdungsabschätzung mit Sickerwasserprognose durchzuführen, in der auch die Eluatgehalte zu bewerten sind.

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.

Naturschutz

Die Stellungnahme zum Naturschutz erfolgt nach der Sitzung des Naturschutzbeirats vom 17.05.2018.

Fachkundige Stelle

o. E.

Abfallrecht

- Bei den Abbrucharbeiten der bestehenden Gießereianlagen und Gebäudeteilen ist darauf zu achten, dass diese möglichst geräusch- und staubarm ausgeführt werden. Abzubrechende Gebäudeteile und der anfallende Bauschutt sind erforderlichenfalls zu befeuchten.
Die einschlägigen Arbeitsschutzvorschriften sind zu beachten. Auskunft zu Fragen des Arbeitsschutzes erteilt das Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Oberfranken, Oberer Bürglaß 34 – 36, 96450 Coburg, Tel. 09561/7419-0.
- Beim Abbruch sind die Trenn- und Dokumentationspflichten der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) in der aktuellen Fassung (in Kraft getreten am 01.08.2017) zu beachten. Die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Beseitigung (Entsorgungsnachweis, Begleitschein) sämtlicher Reststoffe ist nachzuweisen. Die Nachweise sind bis spätestens einen Monat nach Beendigung der Abbrucharbeiten der Stadt Bayreuth, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.
- Sofern beim Abbruch Altholz anfällt, sind bei der Entsorgung die Vorgaben der Altholzverordnung zu beachten. Imprägnierte Hölzer und ähnlich behandelte oder gestrichene holzige Gebäudeteile dürfen nicht zur Verbrennung in Hausheizungen abgegeben werden. Diese Materialien dürfen nur in dafür zugelassenen Anlagen thermisch verwertet werden.
Behandeltes Altholz darf nicht zur Verwertung in üblichen Hausfeuerungsanlagen abgegeben werden.
- Sollten im Zuge der Abbrucharbeiten Kamine mit stärkeren Verunreinigungen festgestellt werden, ist das betroffene Mauerwerk vom restlichen Bauschutt abzutrennen. Es soll verhindert werden, dass belastetes Mauerwerk dem Bauschutt zugemischt wird. Verrußtes Mauerwerk kann auf der Hausmülldeponie Heinersgrund oder einer Bauschuttdeponie abgelagert werden.
- Beim Abbruch ist sicherzustellen, dass keine PAK-belastete Schlacke dem Bauschutt zugemischt wird. Schlacke oder Schlacke-Sand-Gemische können PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle enthalten. Um den Bauschutt nicht zu verunreinigen, ist dieses Material in der Regel getrennt über die Hausmülldeponie Heinersgrund zu entsorgen.
Eine Entsorgung des Schlacke-Materials mit dem Bauschutt ist nur dann möglich, wenn durch die repräsentative Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass der Schadstoffgehalt unauffällig ist und die entsprechenden Richtwerte der LAGA-Richtlinie bzw. der entsprechenden LfW-Merkblätter nicht überschritten werden.
- Auf Substanzen wie z. B. Asphaltbruch im Bauschutt ist zu achten. Dieser ist möglicherweise teerhaltig und kann polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten. Das Material ist vom übrigen Bauschutt abzutrennen und gesondert zu entsorgen. Es soll verhindert werden, dass der Bauschutt verunreinigt wird.
- Sofern im Zuge der Abbrucharbeiten sonstige, vorher nicht erkennbare bedeutende Schadstoffbelastungen an der Bausubstanz oder gravierende Bodenverunreinigungen

gen festgestellt werden, ist unverzüglich die Stadt Bayreuth, Amt für Umweltschutz, zu verständigen.

- Verunreinigter Boden der bei den Abbruch- oder Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

UA/170-st

Gegenstand: Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: **Bebauungsplanverfahren** 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße (Teiländerung des BPlans 2/61);
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren
hier: Stellungnahme Naturschutz

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

Bei dem vom B-Plan 1/18 betrachteten Gebiet handelt es sich um ein bereits seit langem bebautem Gewerbegebiet. Hauptsächlich werden neue Festsetzungen für das ehemalige Gießerei-Gelände Eisenwerk Hensel gemacht. Hier soll ein Sondergebiet Fachmarktzentrum-Nahversorgung errichtet werden, d. h. zwei großflächige Gebäude und viele Parkplätze.

Seit dem Brand 2012 wird das Grundstück nur noch in einem kleinen Teilbereich genutzt.

Der südliche Teil des Grundstücks wurde 1999 als Biotop 202 'Ruderalflur' kartiert.

Auf solchen trocken - warmen Standorten, insbesondere in der Nähe von Bahnlinien (hier schon länger aufgehoben) können Zauneidechsen vorkommen. Auch die Gehölzsukzession (u. a. Zitterpappel, Weiden, Hartriegel, Rosen) bietet gute Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits gefordert und auch schon in Auftrag gegeben. Ergebnisse stehen noch aus.

Eine Erhaltung dieser wilden Oase ist nicht möglich. Durch die Festsetzungen von Dachbegrünung, mind. 10 % der Fläche zu begrünen und der Pflanzung von Bäumen wird dem Natur- und Klimaschutz bereits etwas Rechnung getragen.

Aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs sollten für die Stellplätze ein Parkhaus - mit Fassadenbegrünung - errichtet werden.

Um die Möglichkeit der Biotopvernetzung durch den Rad- und Fußweg Altstadt - Universität zu erhalten und zukünftig sogar zu verbessern sollten alle Baugrenzen im Süden des Gebiets weitere 5 m abgerückt werden und ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen entlang des Radweges festgesetzt werden.

Zudem sollte auch zumindest ein Teil der Grünflächen (Fl.-Nr. 3328/9) entlang der Spitzwegstraße, ehemalige Bahntrassen, erhalten bleiben.

4. R3 m. d. B. um Kenntnisnahme *28.05.*

III. R4/Pl *h. 14* *Bo* *29/05.06*
30.5.06
Bayreuth, 22.05.2018
UA

Stellungnahme(n) (Stand: 02.07.2019)

Sie betrachten: 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße (Teiländerung des B-Plans Nr. 2/61)

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB

Zeitraum: 09.04.2018 - 07.05.2018

Behörde:	Wasserwirtschaftsamt Hof
Frist:	07.05.2018
Stellungnahme:	Erstellt von: Boris Roth, am: 07.05.2018 , Aktenzeichen: 1-4622-BT-3497/2018 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren. Mit freundlichen Grüßen Boris Roth Abteilungsleiter für Stadt und Landkreis Bayreuth Wasserwirtschaftsamt Hof Jahnstraße 4 95030 Hof Tel.: 09281 / 891 – 231 E-Mail: boris.roth@wwa-ho.bayern.de http://www.wwa-ho.bayern.de Anhänge: Neue Datei vom 07.05.2018 um 10:59:58 Uhr (s_62107_stn_wwa.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-3497/2018

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

Datum
07.05.2018

Bebauungsplanverfahren 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße/Spitzwegstraße (Teiländerung des B-Plans Nr. 2/61); 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. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Das geplante Gewerbegebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Bayreuther Stadtwerke angeschlossen und daraus druck- und mengenmäßig ausreichend versorgt werden. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet für das Pumpwerk Quellhof ist vom Planungsgebiet nicht betroffen.

2. Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

Im Bebauungsplangebiet sind uns folgende, i. d. R. ehemalige Altlastenflächen bekannt:



- Ehem. Chem. Reinigung Wild (Karl-von-Linde-Straße, ABuDIS-Nr. 46200521)
- Ehem. Mobil-Tanklager (Otto-Hahn-Straße, ABuDIS-Nr. 46200564)
- Jet-Tankstelle (Justus-Liebig-Straße, ABuDIS-Nr. 46200533)
- Eisenwerk Hensel/Burkhardt (Justus-Liebig-Straße, ABuDIS-Nr. 46200551)

Im Bereich der vorgenannten Altlastenflächen erfolgten Untersuchungs- und z.T. auch Sanierungsmaßnahmen, wobei teilweise Restbelastungen vor Ort verblieben bzw. Bodenbelastungen ermittelt wurden. Die Flächen wurden von der Stadt Bayreuth unter Auflagen aus dem Kataster entlassen. Die Entlassungsbescheide des Umweltamtes der Stadt Bayreuth liegen uns nicht vor.

Für den Bereich des Eisenwerkes Hensel/ Burkhardt wird im Zuge der, in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren (Anlage zum Umweltbericht) zitierten, Orientierenden Untersuchung des Büros rupp.bodenschutz sowie einer darauf folgenden Detailerkundung des Büros Sakosta v. 12.02.2018 der Verdacht einer Grundwassergefährdung unter Berücksichtigung einer geplanten Flächenversiegelung ausgeräumt.

Aus unserer Sicht ist jedoch eine abschließende Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser im Hinblick auf die MKW und PAK Verunreinigung im Bereich der ehemaligen Ofenhalle aufgrund der fehlenden Abgrenzung bislang nicht möglich. Ein weiterer Klärungsbedarf ist gegeben. Darüber hinaus sind auch von Seiten des Gutachters her für Arbeiten in diesem Bereich erhöhte Anforderungen an den Arbeitsschutz (Arbeiten in kontaminierten Bereichen nach BGR128) sowie abfallrechtliche Bestimmungen beim Aushub verunreinigten Bodens zu beachten.

Auf unsere Stellungnahme hierzu (Az.: 1.1-8182-BT-2403/2018) vom 12.03.2018 an das Umweltamt der Stadt Bayreuth wird verwiesen.

Verbliebene Belastungen sind grundsätzlich bei der weiteren Nutzung zu berücksichtigen. Bei Umnutzung belasteter Flächen sollte eine Neubewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser erfolgen. Weitere Wirkungspfade sowie abfalltechnische und abfallrechtliche Belange sind von den hierfür zuständigen Fachstellen zu bewerten.

Hinsichtlich der Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landesamtes für Umwelt, für den Bereich der Stadt Bayreuth (geführt durch das Umweltamt der Stadt Bayreuth) empfohlen.

3. Abwasserentsorgung / Gewässerschutz

Im Bebauungsplan werden keine genauen Angaben zur Abwasserbeseitigung gemacht. Allerdings gehen wir aufgrund der Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan und wegen dessen Lage davon aus, dass die Entwässerung im Mischsystem erfolgen soll. Dementsprechend sind der zusätzliche Abfluss sowie die Frachten im momentan in Bearbeitung befindlichen Generalentwässerungsplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden Verschmutzung der Hof- und Verkehrsflächen im Sondergebiet kann eine wasserundurchlässige Ausbildung dieser Flächen notwendig werden. Als Anhaltspunkt kann hierzu das Merkblatt 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. herangezogen werden (ab Flächentyp F4 ist eine wasserundurchlässige Gestaltung notwendig).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth
Bauoberrat

Stadtwerke Bayreuth · Postfach 10 10 63 · 95410 Bayreuth

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

Ihr Zeichen: T. Bödeker
Ihre Nachricht vom: 10. April 2017
Unser Zeichen: VT/NM/P-Ma/nü
Unsere Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Peter Nützel
Telefon: (0921) 600-385
Telefax: (0921) 600-349
E-Mail: peter.nuetzel@stadtwerke-bayreuth.de

Datum: 10.05.2018
Datei: BBPL_1_18_GE_Justus_Liebig_Spitzweg.doc

Bebauungsplanverfahren 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße“ (Teiländerung des Bebauungsplans 2/61);
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bödeker,

die Erschließung des ausgewiesenen Bebauungsbereiches mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an unsere Leitungen in der Justus-Liebig und Otto-Hahn-Straße möglich.
Im Bereich ab der Ludwig-Thoma-Straße bis zur Spitzwegstraße müssen unsere beiden Hauptwasserleitungen erneuert werden.

Über diese Leitungen wird dann auch der Löschwassergrundsatz gewährleistet.

Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls über einen Anschluss an die vorhandenen Anlagen möglich, setzt aber eine entsprechende Wirtschaftlichkeit voraus.

Auf dem Flurstück 1702/1 befinden sich dinglich gesicherte Anlagen der Energieversorgung (eine Transformatorstation sowie diverse Erdkabel). Diese sind einem beigefügtem Lageplan dargestellt. Diese Anlagen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Bereitstellung elektrischer Energie kann durch Erneuerung des Mittel- und Niederspannungsnetzes in dem zu erschließenden Areal sichergestellt werden.

Hierzu ist jedoch eine neue Transformatorstation erforderlich. Einen geeigneten Standort festzulegen ist mangels Detailplanung (öffentliche und private Flächen) momentan noch nicht möglich.

Diese neue Transformatorstation (Platzbedarf ca. 6 x 5 m), sowie die zu verlegenden 20-kV-Kabel, müssen mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke gesichert werden.

Neue Versorgungsanlagen sollen vorzugsweise in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Falls elektrische Anlagen (Erdabel, Schalt- und Verteilungsschränke) auf nicht öffentlichen Flächen verlegt werden müssen, so sind diese ebenfalls grundbuchmäßig zu sichern.

Freundliche Grüße

STADTWERKE BAYREUTH



Klaus Markolf



Peter Nützel

Anlagen:

5 Bestandspläne der Bereiche

- Trinkwasser
- Erdgas
- Stromversorgung (4) + Plan über die dinglich gesicherten Anlagen
- DFK

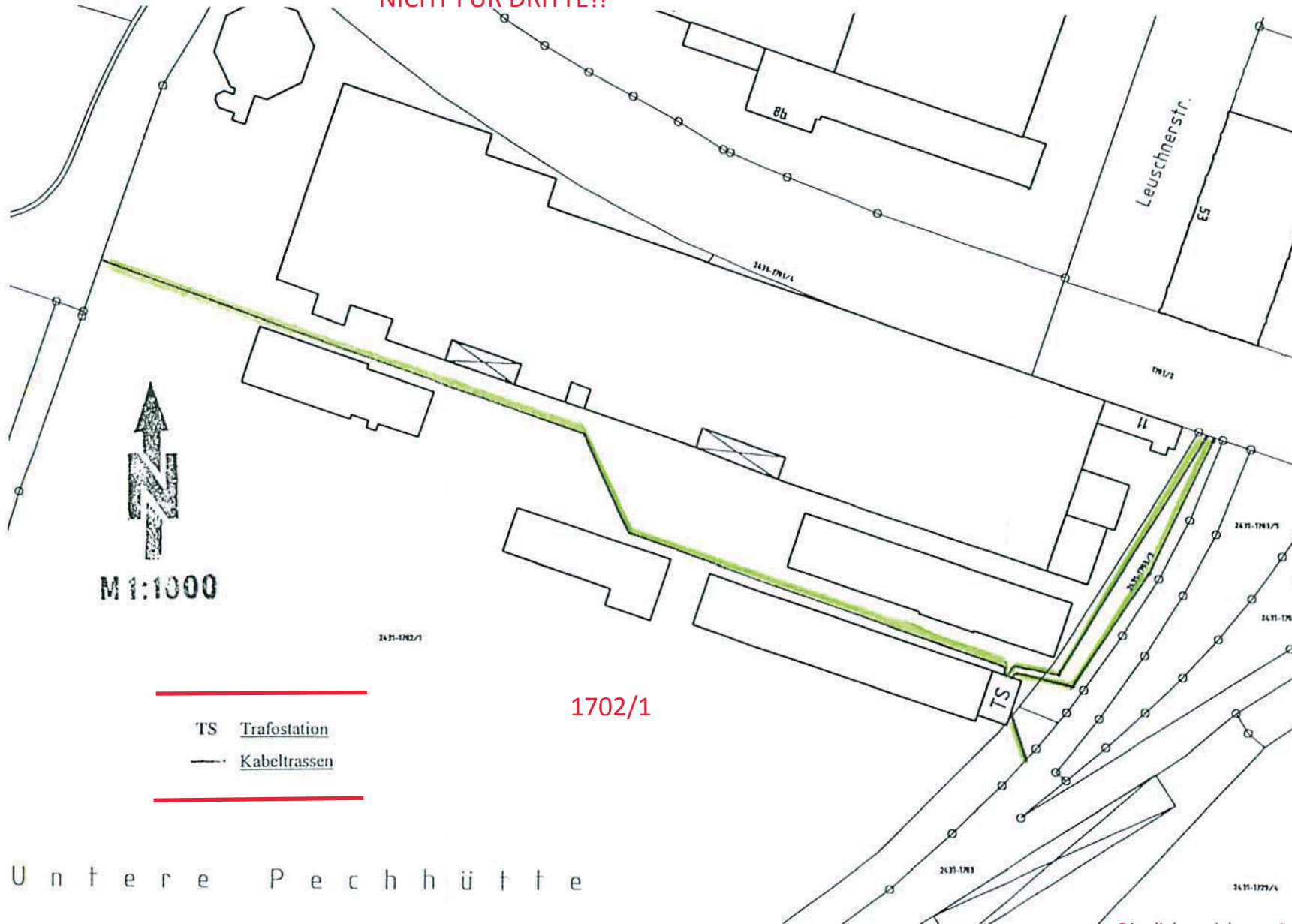
Stadtwerke Bayreuth
Energie und Wasser GmbH
Birkenstraße 2, 95447 Bayreuth
Telefon: 0921 600-0
info@stadtwerke-bayreuth.de
stadtwerke-bayreuth.de

Sparkasse Bayreuth
IBAN: DE23 7735 0110 0009 0063 05
BIC: BYLADEM1SBT
Volksbank-Raiffeisenbank Bayreuth eG
IBAN: DE96 7739 0000 0005 0939 88
BIC: GENODEF1BT1

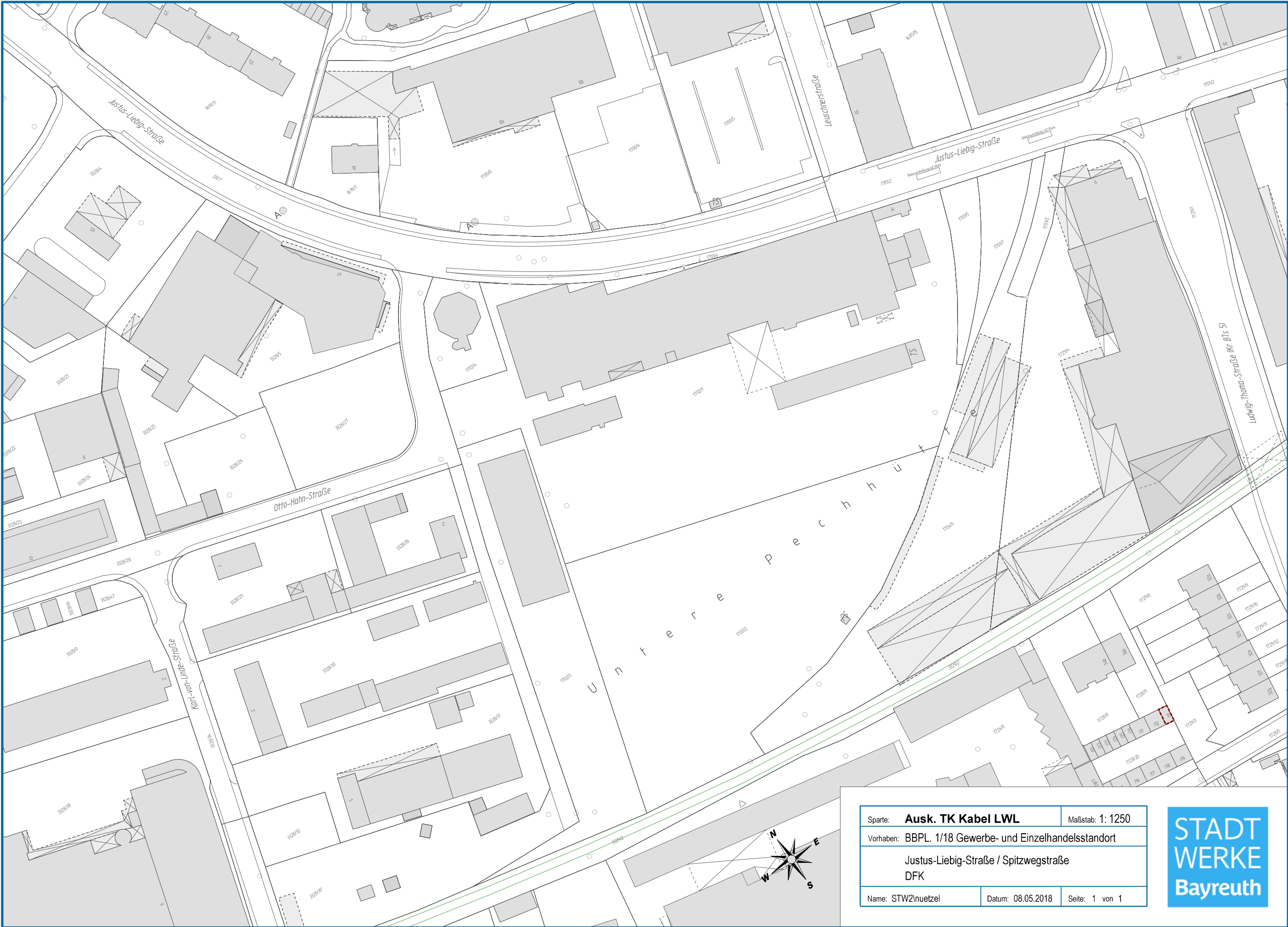
USt-IdNr. DE 176 917 780
Amtsgericht Bayreuth, HRB 2610
Aufsichtsratsvorsitzende:
Oberbürgermeisterin Brigitte Merk-Erbe
Geschäftsführer: Jürgen Bayer

Nur zu internen Verwendung (Information und Planungszwecke)
NICHT FÜR DRITTE!!

Lageplan zu:
Vertrag und Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
betreffend: Grundstücke Flur-Nr. 1702/1; 1703/3; 1703/4
Gemarkung Bayreuth
bewilligt am: 19. DEZ. 2000

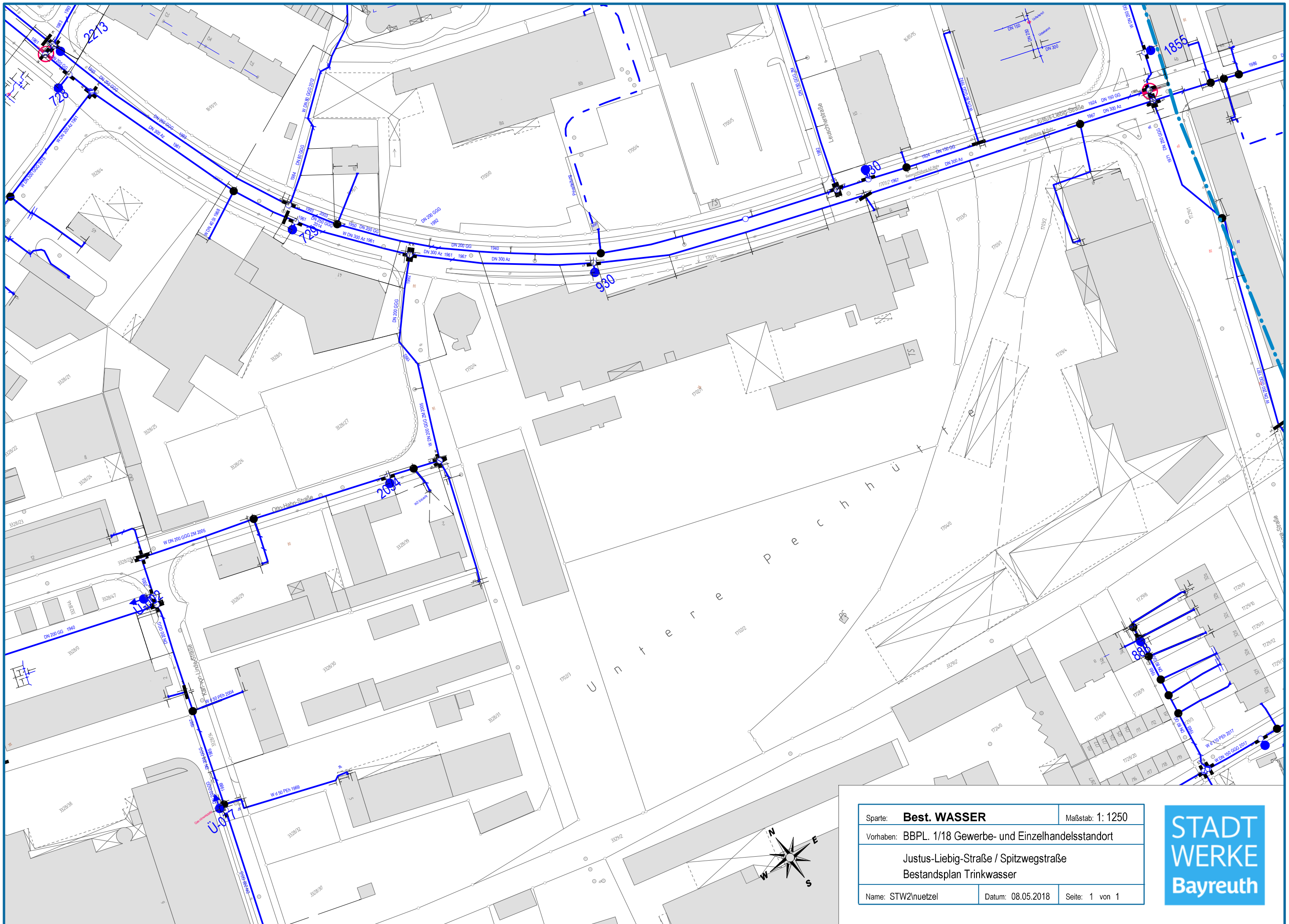


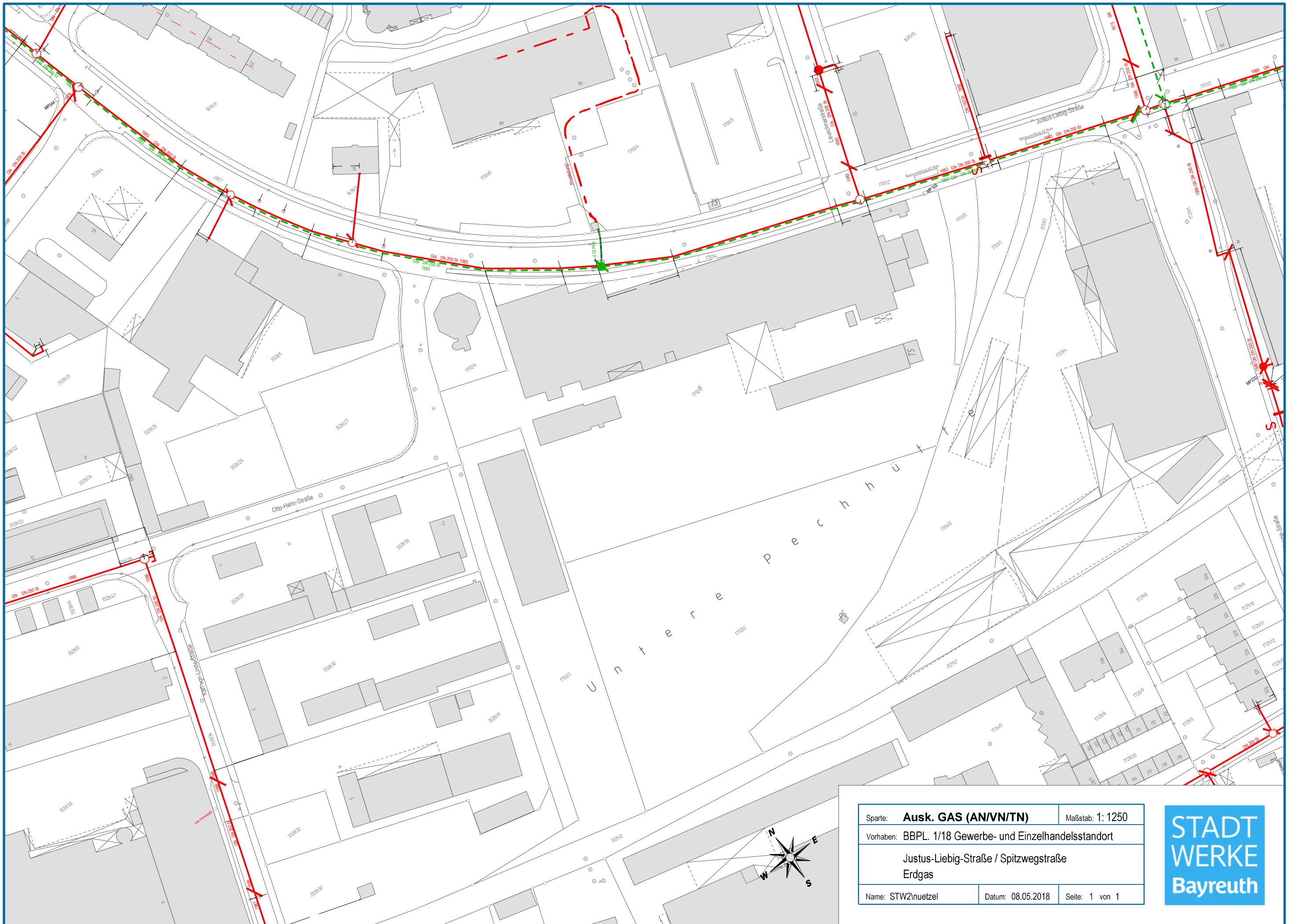
Dinglich gesicherte Anlagen der Stadtwerke Bayreuth
Transformatorstation und Kabelanlagen



Sparte: Ausk. TK Kabel LWL		Maßstab: 1: 1250
Vorhaben: BBPL. 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort		
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße DFK		
Name: STW2Inuetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1

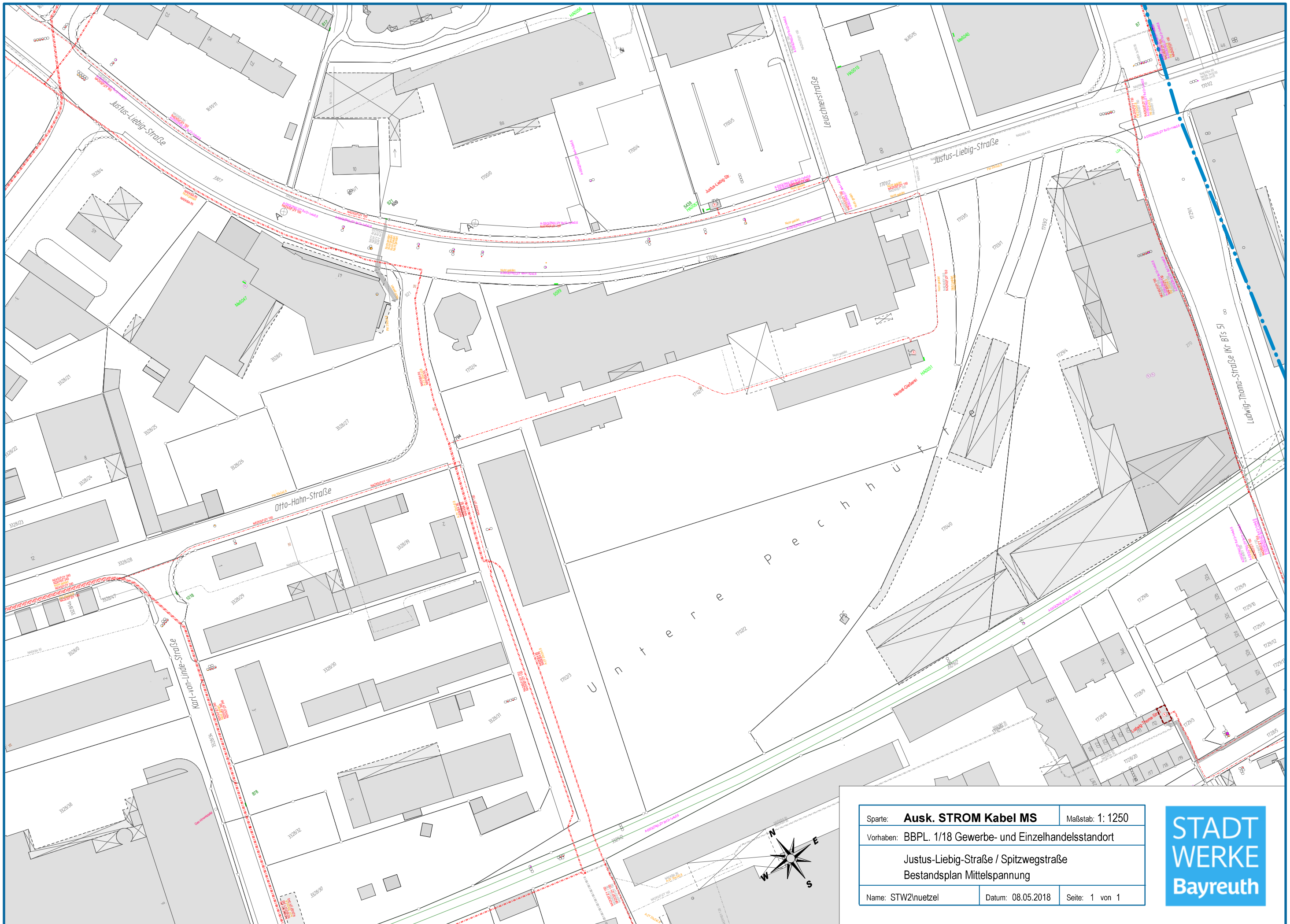






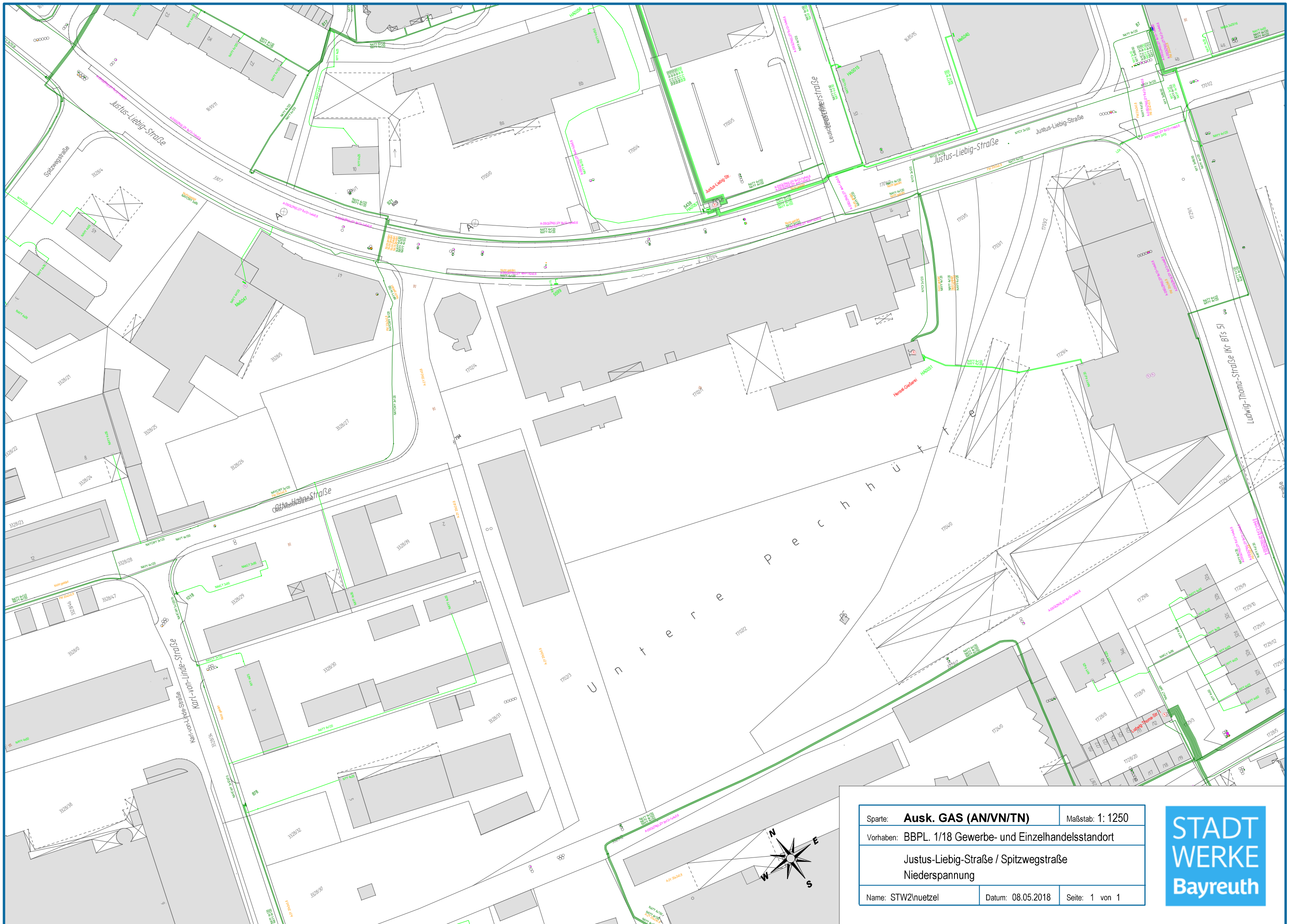
Sparte: Ausk. GAS (AN/VN/TN)		Maßstab: 1: 1250
Vorhaben: BBPL. 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort		
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße Erdgas		
Name: STW2\Inetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1





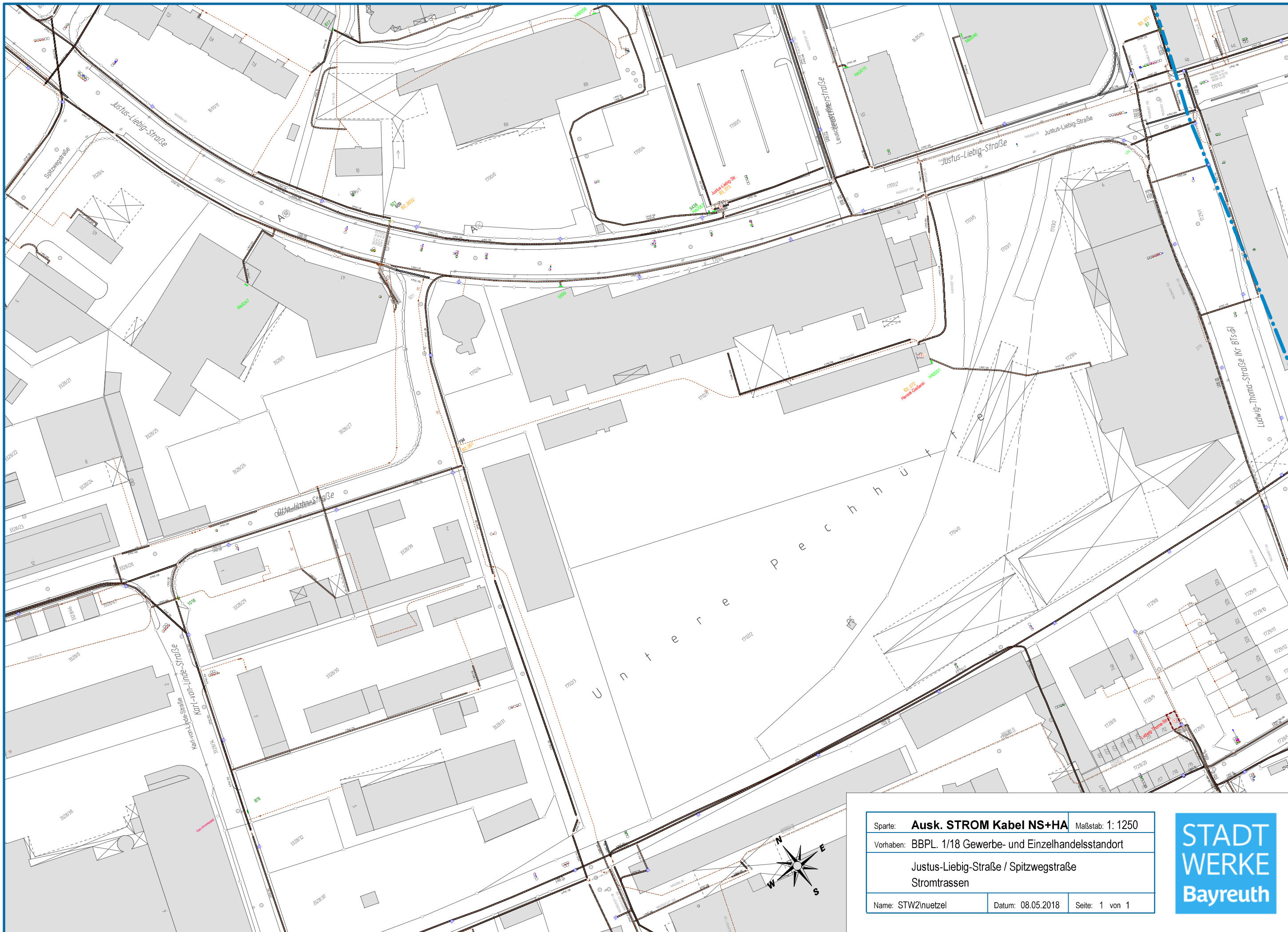
Sparte:	Ausk. STROM Kabel MS	Maßstab: 1: 1250
Vorhaben:	BBPL 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort	
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße Bestandsplan Mittelspannung		
Name: STW2Inuetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1





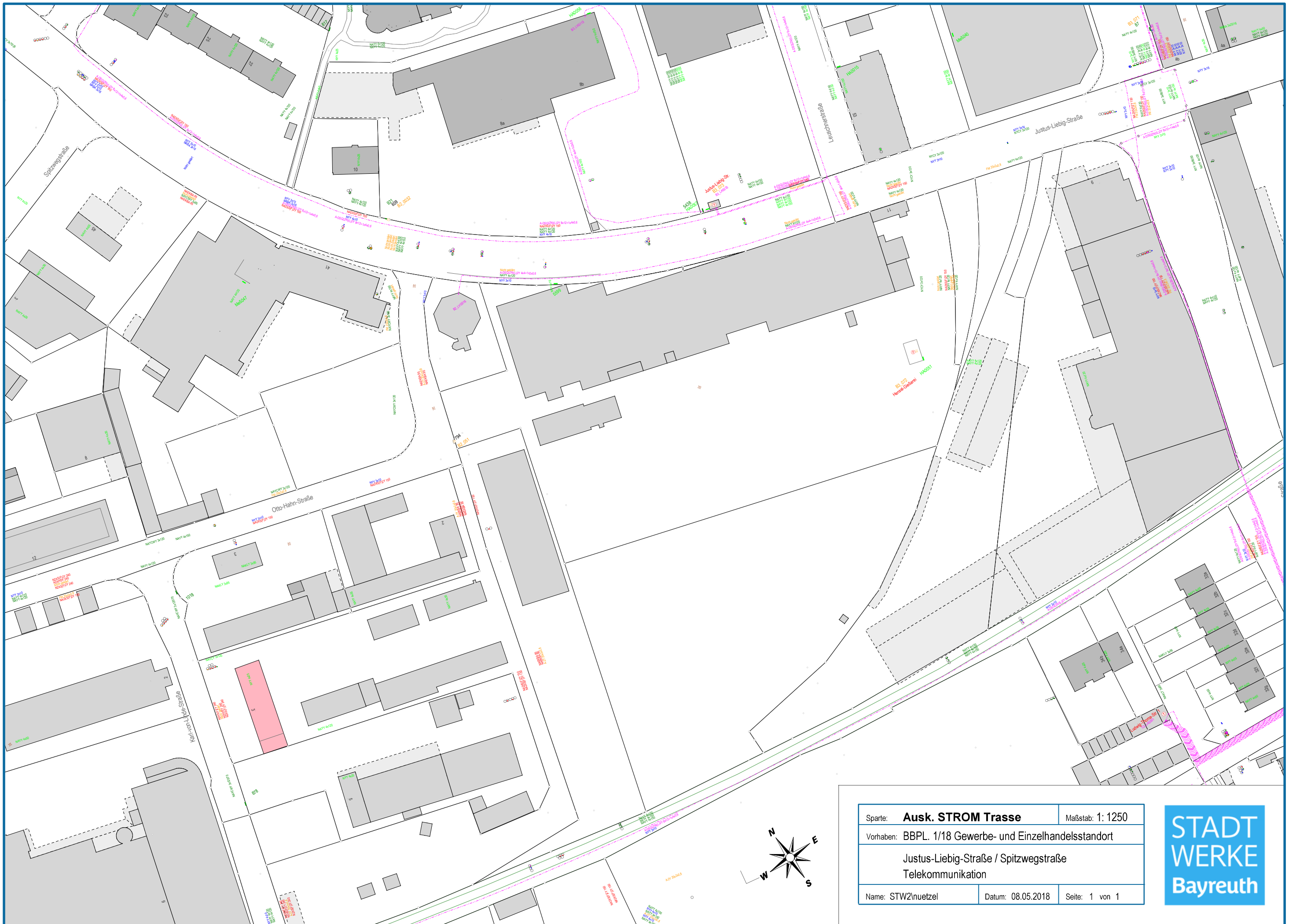
Sparte:	Ausk. GAS (AN/VN/TN)	Maßstab: 1: 1250
Vorhaben:	BBPL. 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort	
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße Niederspannung		
Name: STW2Inuetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1





Sparte: Ausk. STROM Kabel NS+HA		Maßstab: 1: 1250
Vorhaben: BBPL 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort		
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße Stromtrassen		
Name: STW2Inuetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1





Sparte: Ausk. STROM Trasse		Maßstab: 1: 1250
Vorhaben: BBPL. 1/18 Gewerbe- und Einzelhandelsstandort		
Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße Telekommunikation		
Name: STW2Inuetzel	Datum: 08.05.2018	Seite: 1 von 1

