

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel', ehemalige Markgrafenkaserne
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V. Bayreuth
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Thomas Neubauer, am: 08.07.2019 , Aktenzeichen: -</p> <p>Stellungnahme für den ADFC-Bayreuth</p> <p>Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club, Kreisverband Bayreuth hat Bauchgrimmigkeiten bei der Planung. Konkret geht es um die Zufahrt zum Möbelhauskomplex über die Bindlacher Allee.</p> <p>Wie in der Bewertung geschrieben, handelt es dabei um eine übergeordnete Verbindung (Haupttrasse 3 des Bayreuther Radverkehrskonzepts).</p> <p>Dieser Radweg soll jetzt durch die Einfahrt zum Möbelkomplex durchschnitten werden. Neben der Versandung der historischen Allee entsteht hier ein massives Gefährdungspotential für den querenden Radverkehr - es handelt sich um einen Zweirichtungsradweg! Die potentiellen Kunden kommen aus einem großen Einzugsbereich und sind nicht darauf gefasst, dass hier Radverkehr fließt und haben den Radverkehr nicht auf dem Schirm - anders als z.B. bei der Ausfahrt aus dem Tennet-Komplex an der Bernecker Str.,. Dort wissen die täglich ein- und ausfahrenden Mitarbeiter von dem Radweg direkt vor der Ausfahrt.</p> <p>Der ADFC bittet, die Planung zu überdenken und ggfs. den gesamten Verkehr über den "großen Kreislauf" und über die Straße "Logistik-Park zu führen.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Dienststelle Bayreuth

 ABD-Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
Wittelsbacherring 15 • 95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth	
Eing. 29. JUNI 2019	
Abt. 41 PL	Ani

Mit - Bö + He
01. JULI 2019

PT ✓ ab. h
- PERS 2. Träger-
haltung SM

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom
27.05.2019

Unser Zeichen
B54-4621/4622/A9B-
302,700-BBP

Bearbeiterin
Pfähler
Sachgebiet B5

Bayreuth, 27.06.2019

☎ 0921 7569-347

☎ 0921 7569-290

natalie.pfaehler@abdnb.bayern.de

Bundesautobahn A9, Bayreuth – Nürnberg
Abschnitt: AS Bindlacher Berg – AS Bayreuth-Nord
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Gewerbe- und Sonderstandort „ Einzelhandel/Möbel“ und „Logistik“, ehemalige Marktgrafenkaserne und
Bebauungsplanverfahren 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort „ Einzelhandel/Möbel“ und „Logistik“, ehemalige Marktgrafenkaserne (Teiländerung der B-Pläne Nr. 6/88 u. Nr. 3/08); Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet für die im Betreff genannte Flächennutzungsplanänderung bzw. für das Bebauungsplanverfahren liegt im Zuge der BAB A9 in Fahrtrichtung Hof bei ca. Betr.-km 302,700 und grenzt nordöstlich an den großen Kreisverkehr der Anschlussstelle Bayreuth-Nord.

Die Anschlussstelle Bayreuth-Nord erreicht bereits mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen zeitweilig die Leistungsfähigkeitsgrenze. Durch den Verkehr, der mit der Ansiedlung des im Bebauungsplan Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Marktgrafenkaserne“ behandelten Gewerbebetriebe generiert wird, ist eine

Amtssitz
Autobahndirektion Nordbayern
Flaschenhofstraße 55
90402 Nürnberg
☎ 0911 4621-01
☎ 0911 4621-456

Dienststelle
Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth
☎ 0921 7569-0
☎ 0921 7569-290

E-Mail und Internet

poststelle-dstbt@abdnb.bayern.de
www.abdnb.bayern.de



Überlastung des großen Kreisverkehrs und damit eine dringend zu vermeidende, erhebliche Steigerung der Unfallrisikos im Bereich der Autobahn bei der Anschlussstelle Bayreuth-Nord und auf deren Rampen zu erwarten.

Daher ist mit einem qualifizierten Verkehrsgutachten nachzuweisen, in welcher Form der große Kreisverkehr bzw. die Anschlussstelle Bayreuth-Nord als Bestandteil einer verkehrssicheren Anbindung des auszuweisenden Gewerbestandortes umgebaut werden muss, so dass jeglicher Rückstau auf die Autobahn vermieden wird. Die verkehrliche Erschließung, insbesondere der große Kreisverkehr an der Anschlussstelle, ist rechtzeitig vor dem Auftreten des durch die Gewerbeansiedlung erhöhten Verkehrsaufkommens entsprechend der Maßnahmen des Gutachtens zu ertüchtigen.

Mögliche kritische Zustände vor der Eröffnung des Möbelmarktes (Baustellenverkehr und Anlieferung der Waren) sind ebenfalls zu beleuchten und in die Ertüchtigung der Erschließung einzubeziehen. Die jeweils erforderlichen Maßnahmen sind im Einzelnen mit bzw. unter den zuständigen Straßenbausträgern zu vereinbaren.

Des Weiteren dürfen wir schon jetzt darauf hinweisen, dass die Autobahndirektion Nordbayern beabsichtigt, die Hochbrücke Bayreuth ab Ende 2020 bis ca. Ende 2024 zu erneuern. Dabei übernimmt die St 2460 „Bindlacher Allee“ im Bereich Großer Kreisverkehr bis zum Knotenpunkt mit der Bindlacher Straße und der Bühlstraße die Funktion der Umleitungsstrecke für den nach Bayreuth stadteinwärts fahrenden Verkehrs über die Hochbrücke. Aufgrund der hieraus entstehenden, enormen Verkehrsbelastung auf der Bindlacher Allee im genannten Abschnitt darf die Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes durch die geplanten Anpassungsmaßnahmen zur Erschließung des Bauvorhabens nicht eingeschränkt oder herabgesetzt werden.

Die Anpassungsarbeiten sind so auszuführen, dass im genannten Zeitraum die Bindlacher Allee ohne Einschränkungen in beiden Fahrtrichtungen zügig befahren werden kann.

Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass erst nach Vorlage des o.g. Verkehrsgutachtens eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Pfahler
Technische Amtfrau

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Die Autobahn GmbH des Bundes · Wittelsbacherring 15 · 95444 Bayreuth

PER E-MAIL

Stadt Bayreuth

Postfach 101052

95410 Bayreuth

Niederlassung Nordbayern

Außenstelle Bayreuth

Wittelsbacherring 15

95444 Bayreuth

T +49 921/75 69-0

poststelle-dstbt@abdnb.bayern.de

www.autobahn.de

T +49 921 7569-350

Christian.Gumbert@autobahn.de

Geschäftsbereich – BA

Planung und Bau

12.03.2021

**Flächennutzungsplan- Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/ Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne“,
Ergebnis der Verkehrssimulation**

Hier: Stellungnahme der Autobahn Nordbayern – Außenstelle Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E- Mail vom 24.11.2020 haben Sie uns um Prüfung, Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse aus der Verkehrssimulation des Planungsbüros R + T aus Darmstadt vom 20.11.2020 gebeten.

Die Belange der Autobahn Niederlassung Nordbayern sind von der geplanten Ansiedlung „Einzelhandel/ Möbel und Logistik“ auf dem Areal der ehem. Markgrafenkaserne in zwei Punkten betroffen.

Der erste Punkt bezieht sich auf den Verkehrsfluss auf der BAB A9 in FR Berlin, hier besonders der in der Anschlussstelle Bayreuth Nord zum Großen Kreisverkehr ausfahrende Verkehr.

Der zweite Punkt betrifft die zeitlich begrenzte Umleitungsstrecke über den Großen Kreisverkehr, die Bindlacher Allee (St 2460), die Bindlacher Straße und über die Weiherstraße und andere städtische Straßen zurück an die Hochbrücke Bayreuth. Diese Umleitungsstrecke wird zur erforderlichen Erneuerung der Hochbrücke Bayreuth eingerichtet und über einen Zeitraum von ca. vier Jahren betrieben.

Für die Erneuerung der Hochbrücke Bayreuth wurde im Frühjahr 2020 bei der Regierung von Oberfranken das Planfeststellungsverfahren eingeleitet und die Anhörung durchgeführt, derzeit werden die Stellungnahmen zu den Einwendungen bearbeitet.

Die Erneuerung der Hochbrücke erfolgt in zwei Bauabschnitten (BA), welche die Verkehrsbeziehungen entlang der Hochbrücke in FR stadteinwärts betreffen.

Im BA I wird der Verkehr stadteinwärts auf der Hochbrücke auf eine Fahrspur beschränkt, die zweite Spur stadteinwärts sowie die Fahrbeziehungen auf den seitlichen Brückenrampen zwischen Großem Kreisverkehr und der Sophian- Kolb- Straße sowie

Geschäftsführung

Stephan Krenz (Vorsitzender)

Gunther Adler

Anne Rethmann

Aufsichtsratsvorsitz

Dr. Michael Güntner

Sitz

Berlin

AG Charlottenburg

HRB 200131 B

Steuernummer

30/260/50246

Bankverbindung

Uni Credit Bank

IBAN

DE10 1002 0890 0028 704895

BIC HYVEDEMM488



von dieser Straße zurück an die B2/ Bernecker Straße werden über die eingangs beschriebene Umleitungsstrecke geführt.

Im BA II wird aller Verkehr stadteinwärts (beide Fahrspuren auf der Hochbrücke sowie beide Brückenrampen) über die beschriebene Umleitungsstrecke stadteinwärts geführt.

In beiden BA verbleibt der Verkehr stadtauswärts immer auf den Teilbauwerken der Hochbrücke.

Um Aussagen über die Leistungsfähigkeit der temporär erforderlichen Umleitungsstrecke samt ggf. notwendiger Verbesserungsmaßnahmen treffen zu können, wurden an allen Knotenpunkten der Umleitungsstrecke in den Jahren 2017 und 2019 Verkehrszählungen durchgeführt.

Diese Zählungen dienten als Grundlage für die Simulationen zur den Leistungsfähigkeitsberechnungen für beide Bauabschnitte. Da die Erneuerung der Hochbrücke in einer sehr kurzen Zeitspanne erfolgt, wurden bei den Simulationsberechnungen die zusätzlichen Verkehrsmengen aus der fiktiven Ansiedlung „Einzelhandel/ Möbel und Logistik“ auf dem Areal der ehem. Markgrafenkaserne nicht mitberücksichtigt.

Das bisherige Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen der Autobahn Nordbayern:

1, Großer Kreisverkehr (K2 nach der Bezeichnung Büro R+T)

- Im Bestand ergibt sich eine Qualitätsstufe Verkehrsablauf (QSV) von D, was sich mit den Feststellungen des staatlichen Bauamtes und des Büros R+T gut deckt
- mit der Verkehrsmenge aus BA I auf der Umleitungsstrecke ergibt sich eine QSV der Stufe E
- mit der Verkehrsmenge aus BA II auf der Umleitungsstrecke ergibt sich eine QSV der Größe F, der Große Kreisverkehr ist überlastet, es bilden sich Rückstauungen mit hohen Wartezeiten

2, Knotenpunkt Bühl- Bindlacher Straße mit der St 2460 Bindlacher Allee (K1 nach R+T)

- im Bestand ergibt sich eine Qualitätseinstufung QSV B – C
- mit der Verkehrsmenge aus BA I auf der Umleitungsstrecke ergibt sich eine QSV der Stufe D
- mit der Verkehrsmenge aus BA II auf der Umleitungsstrecke ergibt sich eine QSV der Größe D -E, der Knotenpunkt erreicht die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit

3, allgemeine Hinweise zur Leistungsfähigkeitsberechnung

- beim Großen Kreisverkehr (K2) ergeben sich gerade im Bauabschnitt II große Rückstaulängen in alle Richtungen. Da der Eingriff durch die Umleitungsstrecke nur vorübergehender Dauer ist, wird eine bauzeitliche Signalisierung des Kreisverkehrsplatzes favorisiert. Auch mit der Signalisierung wird der Kreisverkehrsplatz mit den Verkehrsmengen aus der Umleitungsstrecke im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit verbleiben.
- Der Knotenpunkt Bühl- Bindlacher Straße mit der Bindlacher Allee kann durch Anpassungen an der Signalisierung leistungsfähig gehalten werden, eine Wegnahme von Fahrbeziehungen ist noch nicht erforderlich

Um für die weitere Konkretisierung der geplanten Umleitungsstrecke im Bereich des Großen Kreisverkehrs (K2 nach R+T) belastbare Daten zu bekommen, wurde im Januar 2021 eine ergänzende Verkehrszählung durchgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei nicht auf der Anzahl der Fahrzeuge, sondern auf den Fahrbeziehungen selbst (Quelle – Ziel-Erhebung). Diese Zählung wird derzeit noch ausgewertet und in die Leistungsfähigkeitsberechnung eingepflegt. Die Ergebnisse dieser Überarbeitung werden im April

2021 erwartet. Danach beginnen die Detailabstimmungen über die Anpassungsmaßnahmen an der geplanten Umleitungsstrecke mit den Straßenbaulastträgern staatliches Bauamt und Stadt Bayreuth.

Einschätzung/ Bewertung der Verkehrssimulation von R + T

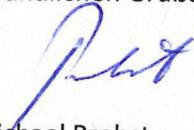
Im Prognose- Planfall wird eine deutliche Verschlechterung der Qualitätsstufe Verkehrsabwicklung im Großen Kreisverkehr (K2 nach R+T) berechnet.

Im eingangs erwähnten Punkt 1 (Fahrbeziehung Anschlussstelle Bayreuth Nord zum Großen Kreisverkehr) darf es durch die Verkehrszunahme aus den geplanten Ansiedlungen auch in den verkehrlichen Spitzenstunden zu keinerlei Rückstauungen aus dem Großen Kreisverkehr zurück in die BAB kommen.

Im anfangs genannten zweiten Punkt wird die Thematik „Umleitungsstrecke für den Ersatzneubau der Hochbrücke“ näher beschrieben. Der aus den beabsichtigten Ansiedlungen hervorgehende Verkehrszuwachs darf die unter dem Kapitel „allgemeine Hinweise zu der Leistungsfähigkeitsberechnung“ dargestellte Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte „Großer Kreisverkehr (K2 nach R+T)“ und „Bühl- Bindlacher Straße mit Bindlacher Allee (K1 nach R+T)“ nicht weiter verschlechtern.

Gerne nehmen wir zur Erörterung und Abstimmung dieser Stellungnahme Ihre Einladung an, an einer Besprechung im größeren Rahmen teilzunehmen.
Das staatliche Bauamt Bayreuth erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Michael Probst
Geschäftsbereichsleiter



i. A. Christian Gumbert
Abteilungsleiter

**Die Autobahn GmbH
des Bundes**

Die Autobahn GmbH des Bundes · Wittelsbacherring 15 · 95444 Bayreuth

PER E-MAIL
Stadt Bayreuth
Postfach 101052
95410 Bayreuth

Niederlassung Nordbayern
Außenstelle Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth
T +49 921/75 69-0
poststelle-dstbt@abdnb.bayern.de
www.autobahn.de

T +49 921 7569-350
Christian.Gumbert@autobahn.de
Geschäftsbereich – BA
Planung und Bau

27.08.2021

**Flächennutzungsplan- Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/ Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne“,
Ergebnis der Verkehrssimulation**

Hier: ergänzende Stellungnahme der Autobahn Nordbayern – Außenstelle Bayreuth nach dem gemeinsamen Termin vom 19.05.2021 im Atrium der Schlossgalerie Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E- Mail vom 24.11.2020 haben Sie uns um Prüfung, Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse aus der Verkehrssimulation des Planungsbüros R + T aus Darmstadt vom 20.11.2020 gebeten.

Mit Schreiben vom 12.03.2021 haben wir Ihnen die bisherigen Erkenntnisse aus den Verkehrszählungen der Jahre 2017 und 2019 der Knotenpunkte innerhalb der Umleitungsstrecke mitgeteilt, bewertet nach den Qualitätsstufen Verkehrsablauf. Wir hatten in der Ausarbeitung darauf hingewiesen, dass wir für den Großen Kreisverkehr Anfang 2021 eine ergänzende Verkehrszählung durchgeführt haben. Schwerpunkt dabei war nicht die Anzahl der Fahrzeuge, sondern die Fahrbeziehungen (Quelle – Ziel- Erhebung).

Das Ergebnis dieser ergänzenden Verkehrserhebung lag zum Übergabezeitpunkt des genannten Schreibens noch nicht vor.

1, Darstellungen zur Leistungsfähigkeit

Im Zuge der gemeinsamen Besprechung am 19.05.2012 wurden unsererseits die Ergebnisse der Nacherhebung vorgestellt, wiederum bewertet nach den Qualitätsstufen Verkehrsablauf QSV.

Durch die erneute Erfassung mit Quelle- Ziel- Erhebung konnte gegenüber der ersten Erhebung eine Verschiebung der Verkehrsströme im Großen Kreisverkehr festgestellt werden. Von der BAB A9 kommend, wird weniger Verkehr in Richtung Hochbrücke abgewickelt. Dafür haben die Verkehrsströme von und nach Osten (Fichtelgebirge) zugenommen. Dadurch verbessern sich auch gegenüber dem Schreiben vom 12.03.2021 die Einstufungen nach QSV.

Der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass zum Ausgleich der coronabedingten Minderverkehrsleistungen in 2021 gegenüber den Urzählungen 2017

Geschäftsführung
Stephan Krenz (Vorsitzender)
Gunther Adler
Anne Rethmann

Aufsichtsratsvorsitz
Dr. Michael Güntner

Sitz
Berlin
AG Charlottenburg
HRB 200131 B

Steuernummer
30/260/50246

Bankverbindung
Uni Credit Bank
IBAN
DE10 1002 0890 0028 704895
BIC HYVEDEMM488

und 2019 der Knotenpunkt Christian Ritter von Popp- Christian Ritter von Langheinrichstraße in beiden Zeiträumen als Referenz mit betrachtet wurde; die geringere Verkehrsleistung in 2021 wurde durch einen Korrekturfaktor ausgeglichen.

Im Nachfolgenden werden die beiden Zählzeiträume 2017/2019 und 2021 miteinander verglichen, für den Fall, dass die Umleitungsstrecke Hochbrücke den gesamten Verkehr stadteinwärts aufnehmen muss (Bauabschnitt II).

Im Bauabschnitt I bleibt noch ein Teil der Verkehrsmenge stadteinwärts auf der Hochbrücke, die Belastung auf der Umleitungsstrecke fällt geringer aus. Der Bauabschnitt I wird daher in diesem Vergleich nicht näher betrachtet.

Ergänzend dazu haben wir noch eine Abschätzung vorgenommen, wie sich die Einstufung nach QSV verändern würde, wenn die Verkehrsmenge aus dem Verkehrsgutachten Bauantrag Möbelmarkt auf die angrenzenden Knotenpunkte K1 (Bühl – Bindlacher-Straße mit St 2460, mit 1/3 der Menge aus Gutachten) und K2 (Großer Kreisverkehr, mit 2/3 der Menge aus Gutachten) verändern würde.

Die Ergebnisse:

1, Großer Kreisverkehr, K2 nach Büro R+T			
	2017/19	2021	Abschätzung
Bestand	D	C	C
Umleitung im BA II	F	C	C-D
2, Knoten Bühl - Bindlacher Straße mit St 2460, K1 Büro R+T			
	2017/19	2021	Abschätzung
Bestand	B-C	B-C	B-C
Umleitung im BA II	D-E	D	C-D

Aus Sicht der Autobahn Nordbayern ist der Große Kreisverkehr und der angrenzende Knotenpunkt Bühl-Bindlacher Straße mit St 2460 ausreichend leistungsfähig, um während der Bauzeit der Hochbrücke (ca. 4 Jahre) den kompletten Umleitungsverkehr stadteinwärts aufzunehmen. Unter Verweis auf die gewählte Aufteilung könnte in diesem Zeitraum auch noch das Verkehrsaufkommen aus dem Möbelmarkt in tolerierbarer Qualität mit abgewickelt werden. Aufgrund der kurzen Bauzeit der Brückenerneuerung ohne dauerhafte Veränderung der Verkehrsbeziehungen wurden bei den o. g. Betrachtungen nur die Ist- Verkehrsmengen betrachtet. Prognosezeiträume wurden nicht untersucht.

2, Anmerkungen zum Bau und Betrieb der Einmündung in die St 2460 hinein

Durch den Bau der Anbindung des Möbelmarkt- Arealen an die St 2460 dürfen während des Betriebes der Umleitungsstrecke Hochbrücke zu keiner Zeit Einschränkungen der Leistungsfähigkeit entstehen (z.B. einspurige Vorbeifahrt mit LSA- Regelung).

Bei dem späteren Betrieb des Knotenpunktes mit getrennter Signalisierung für den KFZ- Verkehr und räumlich abgesetzten Fußgängerfurt darf es ebenfalls zu keiner Herabsetzung der Leistungsfähigkeit St 2460 während der Verkehrsumleitung Hochbrücke kommen.

Ergebnis

Die Stadt Bayreuth kann aufgrund der Ergebnisse der Besprechung vom 19.05.2021, aus Sicht der Außenstelle Bayreuth der Autobahn Nordbayern, mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne, weiter verfahren.

Das staatliche Bauamt Bayreuth erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Michael Probst
Geschäftsbereichsleiter



i. A. Christian Gumbert
Abteilungsleiter

**BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE**



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-286 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Herr Bödeker	27.05.2019	P-2008-1757-15_S2	03.06.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

**Stadt Bayreuth: Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Gewerbe- und Sonderstandort
"Einzelhandel/Möbel", ehemalige Markgrafenkaserne**

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Ivonne Weiler-Rahnfeld 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Bayreuth
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Johannes Lüers, am: 02.07.2019 , Aktenzeichen: StBTKas</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herrn,</p> <p>vielen Dank einmal für die Benachrichtigung zu diesem Bauleitplan-Verfahren. Hierzu gibt der BUND Naturschutz die folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Im Planungsgebiet sind für den Natur- und Artenschutz heute durchaus wertvolle Gehölzbestände vorhanden, insbesondere zur Bindlacher Allee zu. Aber auch Wiesen haben dort ihren Wert für den Natur- und Artenschutz.</p> <p>Da doch die ganz überwiegenden Kundenströme trotz geplanter Fuß-/Radweg-Erschließung und Bushaltestellen mit dem PKW kommen werden, insbesondere wenn sie weiter weg wohnen, sind große Kundenparkplätze vorgesehen. Um die Flächen-Versiegelung für die beiden Möbel-Märkte merklich zu reduzieren, fordern wir mehrgeschossiges Parken, entweder über Parkhäuser oder Tiefgaragen. Auf den Parkhaus-Dächern könnten Solarzellen angebracht werden oder Dachbegrünung oder beides.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde aber auf jeden Fall merklich mehr Zielverkehr für Bayreuth, überwiegend durch PKW, aber auch mit etlichen zusätzlichen LKW pro Tag bedeuten, was wiederum mit den bekannten Umweltbelastungen (CO², andere Luft-Schadstoffe, Feinstaub, Lärm) verbunden wäre. Dies müsste bewußt akzeptiert werden.</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass mir das zenral- bzw. innerstädtische Sortiment mit 2500 m² plus 1445 m² immer noch hoch erscheint, trotz vorgelegter Berechnungen, die zu für die Geschäfte der Innenstadt von Bayreuth unschädlichen Ergebnissen kommen. Aus unserer Sicht wäre es nicht zielführend, wenn dies mittelfristig zu mehr Leerstand von Verkaufsflächen in Bayreuth führen würde.</p> <p>Peter Ille</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Gemeinde Bindlach

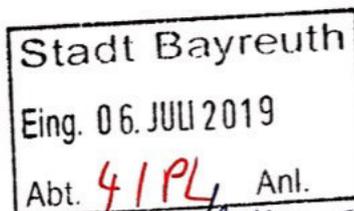
Landkreis Bayreuth



Gemeinde Bindlach • Rathausplatz 1 • 95463 Bindlach

Telefon: 09208/664-26
Telefax: 09208/664-49
e-mail: karlheinz.maisel@bindlach.bayern.de

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
z. H. Herrn Dipl.-Ing. Tobias Bödeker
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth



Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen:
Ma/Ri

Datum:
05.07.2019

- P15 z. Träger-
haltung
S117

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort Einzelhandel/Möbel“, ehemalige Markgrafenkaserne und das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17, „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Einzelhandel/Möbel und Logistik“, ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und 3/08: Förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4 BayLplG im vereinfachten Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG

Sehr geehrte Herr Bödeker,

der Gemeinderat kann der o. g. Änderung der Bauleitplanung der Stadt Bayreuth aus folgenden Gründen **nicht** zustimmen:

Die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels verursacht ein kalkuliertes tägliches Neuverkehrsaufkommen von 3.600 Kfz-Fahrten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird zu Rückstauungen auf der Bindlacher Allee sowohl Richtung Süden in die Kreisverkehrsanlage wie auch in Richtung Norden in die Ortschaft Bindlach führen. Insbesondere werden die geplanten Abbiegespuren das Neuverkehrsaufkommen nicht aufnehmen können. Die „Bindlacher Allee“ ist als Umleitungsstrecke für die BAB 9 und 70 ausgeschildert. Bereits jetzt kommt es bei Stauungen auf der Autobahn zu Rückstauungen mit Wartezeiten auf der St 2460. Der Verkehr staut sich von der Kreisverkehrsanlage an der Anschlussstelle „Bayreuth-Nord“ bis zum Bindlacher Berg.

Der geplante Fußgängerüberweg führt zu weiteren Behinderungen des fließenden Verkehrs. Die geplante Stichstraße von der Bindlacher Allee in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchbricht den Fuß- und Radweg östlich der Bindlacher Allee und stellt ein hohes Gefahrenpotenzial für Radfahrer dar.

/2

Anschrift:
Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
95463 Bindlach

Telefon:
09208 664-0
Telefax:
09208 664-49

E-Mail:
gemeinde@bindlach.bayern.de
Internet:
www.bindlach.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr
zusätzlich Donnerstag: 14:00 - 17:30 Uhr

Konten:
VR-Bank Bayreuth-Hof eG BIC: GENODEF1HO1
IBAN: DE77 7806 0896 0008 5203 48
Sparkasse Bayreuth BIC: BYLADEM1SBT
IBAN: DE59 7735 0110 0570 2300 03

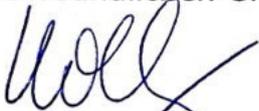
In der wirksamen Bauleitplanung ist eine Grünzone zwischen Bindlacher Allee und den bebaubaren Flächen festgesetzt. Die Beseitigung dieser Grünzone stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar und muss deshalb unbedingt vermieden werden. Die landschaftsprägende, historische Bindlacher Allee muss im Baumbestand unangetastet bleiben.

Im SO 2 soll die maximale Traufhöhe von 16 m auf 35 m erhöht werden. Diese Erhöhung ist unangemessen und beeinträchtigt erheblich das Landschaftsbild Richtung Norden (Bindlach und Osten (Bindlacher Berg), zumal im SO-2-Bereich das Geländeniveau um 7 m höher liegt als das Bindlacher Anschlussgebiet.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Werbeanlagen. Sollte von der Möbelfirma die Errichtung eines überdimensionalen roten Stuhls geplant sein, würde auch dies das Landschaftsbild im Bereich der Bindlacher Allee erheblich beeinträchtigen.

Wir bitten, die o. g. Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



K o l b
Erster Bürgermeister



Gemeinde Bindlach

Landkreis Bayreuth

Zwischenbescheid
erteilt am 16.02.2020 f.



Gemeinde Bindlach • Rathausplatz 1 • 95463 Bindlach

Telefon: 09208/664-26
Telefax: 09208/664-49
e-mail: karlheinz.maisel@bindlach.bayern.de

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
z. H. Herrn Dipl.-Ing. Tobias Bödeker
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 14. FEB. 2020
Abt. 41 PL Anl.

su. l.
- PLS EB per Postkarte
- Bö zur Trägerhaltung
S117

MA Bö und He
17. FEB. 2020
Bö

Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen:
Ma/Ri

Datum:
13.02.2020

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort Einzelhandel/Möbel“, ehemalige Markgrafenkaserne und das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17, „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Einzelhandel/Möbel und Logistik“, ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 6/88 und 3/08: Förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4 BayLplG im vereinfachten Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG

Sehr geehrte Herr Bödeker,

wir haben bereits mit Schreiben vom 05.07.2019 zu dem Verfahren Stellung genommen.

Der Gemeinderat Bindlach bekräftigt nochmals seine ablehnende Haltung zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Einzelhandel/Möbel und Logistik“, ehemalige Markgrafenkaserne. Sowohl die Bindlacher Allee (St 2460) wie auch die umliegenden Gemeinde- und Staatsstraße können die Neuverkehrsmengen durch ein Möbelhaus und ein Verteilzentrum nicht aufnehmen. Die Straßen sind auf dieses erhöhte Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Dies führt regelmäßig zu Stauungen und Wartezeiten, vor allem auf der St 2460. Es ist festzustellen, dass die Erschließung für die geplante Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gesichert ist. Die Überlegungen eines Bayreuther Stadtrates zur Errichtung einer weiteren Autobahnausfahrt auf dem Gebiet der Gemeinde Bindlach werden aufs Schärfste zurückgewiesen. Dies würde zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Ortsmitte Bindlach führen.

Mit freundlichen Grüßen

G. Kolb
Kolb

Erster Bürgermeister

Anschrift:
Gemeinde Bindlach
Rathausplatz 1
95463 Bindlach

Telefon:
09208 664-0
Telefax:
09208 664-49

E-Mail:
gemeinde@bindlach.bayern.de
Internet:
www.bindlach.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr
zusätzlich Donnerstag: 14:00 - 17:30 Uhr

Konten:
VR-Bank Bayreuth-Hof eG BIC: GENODEF1HO1
IBAN: DE77 7806 0896 0008 5203 48
Sparkasse Bayreuth BIC: BYLADEM1SBT
IBAN: DE59 7735 0110 0570 2300 03

DIPL. ING. BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
zu Hd. Hr. Dipl.Ing. Bödeker
95410 Bayreuth

Bindlach, 27.06.2019
Ju-ka

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort
,Einzelhandel/Möbel‘, ehemalige Markgrafenkaserne und das
Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
,Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung
der Bebauungspläne Nr. 6/88 und 3/08: Förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4
BayLplG im vereinfachten Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG**

Sehr geehrter Herr Bödeker,

zu dem o.g. Verfahren möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die Werbeanlagen gestaltet werden sollen. Bekanntlich hat das hier sich beabsichtigende Unternehmen als Werbemittel einen überdimensionierten großen roten Stuhl.

Es wird gebeten, im Zuge des Verfahrens aufzunehmen, dass ein solcher überdimensionierter roter Stuhl nicht in die Sichtachse zur Bindlacher Kirche gestellt wird. Auch die alte Bindlacher Allee sollte in ihrer dort vorhandenen Art durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Für eine weitere Beteiligung am Verfahren danke ich Ihnen im voraus.

Der Gemeinde Bindlach und dem Landratsamt Bayreuth gebe ich Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Berthold Just
Kreisheimatpfleger

Ø LRA Bth.Herrn Zapf
Ø Gde. Bindlach

g/Kreisheimatpflege/gemeinden/Bindlach/19-06-27 Stadt Bayreuth

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

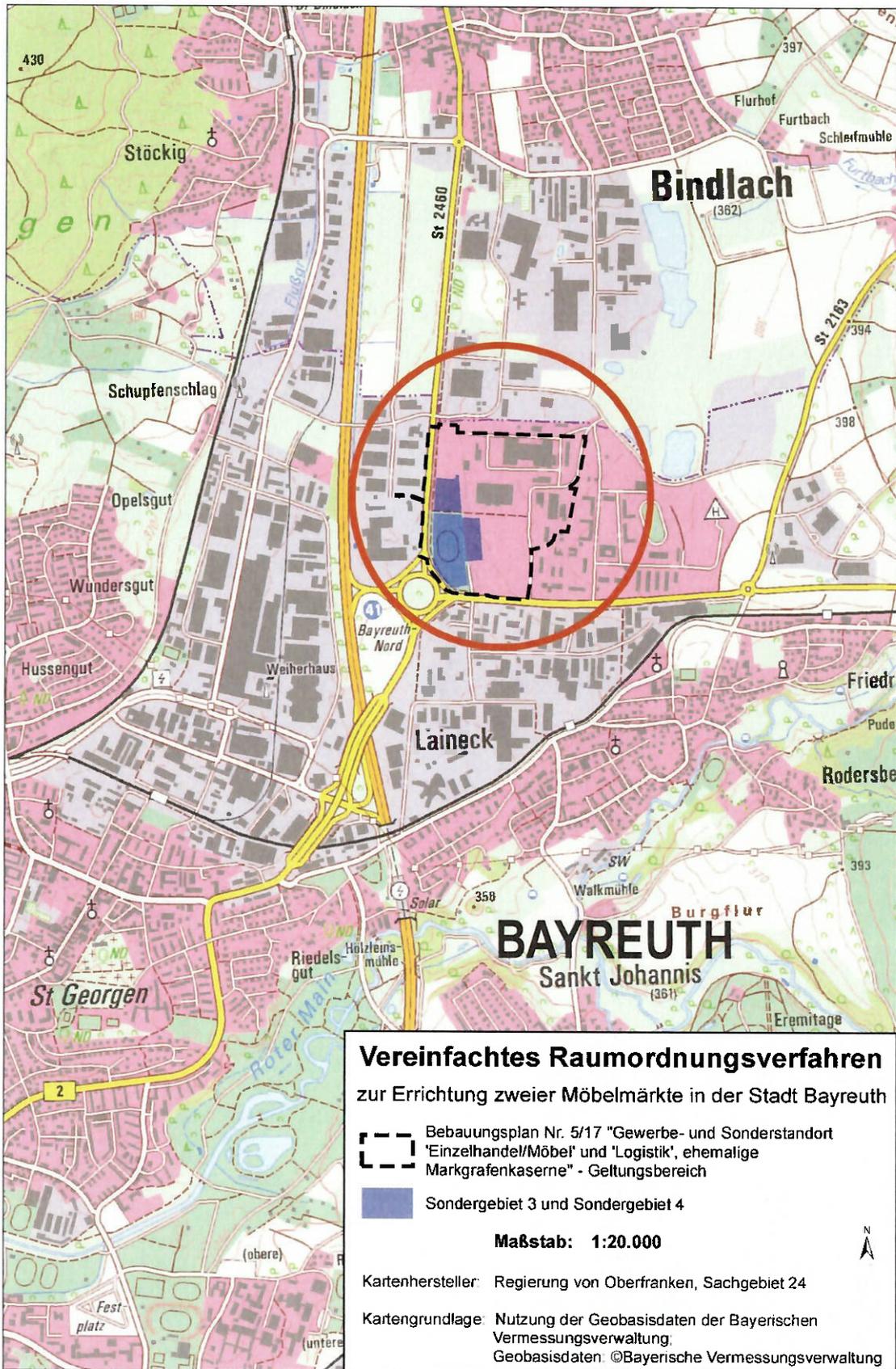
Behörde:	Landratsamt Bayreuth - Bauverwaltung
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Norbert Zapf, am: 08.07.2019 , Aktenzeichen: 41</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Ansiedlung der Möbelmärkte XXXLutz und Mömax. Die Ansiedlung dieser Märkte führt zu erheblichem Konkurrenzdruck auf die im Landkreis bestehenden Möbelmärkte. Auch wenn die Stadt BT eine überörtliche Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Landkreises und auch darüber hinaus besitzt, wäre aus Sicht des Landkreis Bayreuth mehr Abstimmung und Koordination und weniger Konkurrenz mit den Stadtrandgemeinden sinnvoll.</p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung soll bezüglich des Besucherverkehrs ausschließlich über die Bindlacher Allee und bezüglich des Logistikverkehrs ausschließlich über die Christian-Ritter-v.-Popp-Str. erfolgen. Grundlage für die Wahl diese Variante ist ein – nicht näher spezifiziertes - Verkehrsgutachten. Entsprechend der Begründung werden für diese Variantenwahl ausschließlich „verkehrstechnische“ Gründe angeführt und auf die Problempunkte Großer Kreisel/Christian-Ritter-v.-Popp-Str./Christian-Ritter von Langheinreich-Str. und entsprechende Rückstauprobleme eingegangen. Auswirkungen dieser Variante auf die Gemeinde Bindlach und den durch die Gemeinde Bindlach fließenden Verkehr wurden dagegen offenkundig nicht untersucht und auch nicht gewürdigt. Bereits das derzeitige Verkehrsaufkommen führt nachweislich nicht nur bei Stauungen auf der Autobahn zu Rückstau auf der Bindlacher Allee sowohl in Richtung Großer Kreisel als auch in Richtung des Ortskerns, teilweise zurück bis zum „Bindlacher Berg“. Bei einer prognostizierten Zunahme des Besucherverkehrs von 3.600 Kfz-Fahrten/Tag wird sich der Rückstau in beide Richtungen maßgeblich verstärken. Auch die geplanten Abbiegespuren einschl. Ampelregelung können diesen zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen, sondern dienen letztlich „nur“ dazu, das Abbiegen überhaupt zu ermöglichen. Letztlich wird diese Variante zu einer einseitigen Beeinträchtigung der Gemeinde Bindlach sowohl hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens als auch der daraus resultierenden Abgasbelastung führen.</p> <p>Der Landkreis BT verkennt dabei nicht die Verkehrsproblematik bei einer teilweisen oder vollständigen Erschließung über die Christian-Ritter-v-Popp-Str, wendet sich aber gegen eine Verlagerung des Verkehrsproblems weg vom Gebiet der Stadt BT zu Lasten der Gemeinde Bindlach.</p> <p>Die geplante Zufahrt würde ferner die „alte Bindlacher Allee“ mit Ihrem historischen Baumbestand, die im Zuge des damaligen Ausbaus der B 2 als orts- und landschaftsbildprägendes Element erhalten wurde, zerschneiden. Neben den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird dabei eine erhebliche Gefahrenquelle auf diesem stark frequentieren Rad- und Fußweg führen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan setzt ferner einen Grünzug parallel zur Bindlacher Alle fest, der zur optischen Abschirmung der Gewebeflächen dienen soll und damit ebenfalls landschaftsbildprägende Bedeutung besitzt. Die jetzige Planung sieht einen nahezu vollständigen Wegfall dieses Grünzugs vor. Der – vollständige – Wegfall dieses Grünzugs würde daher erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen und mittelfristig auch den Bestand der Bindlacher Allee in Frage stellen.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Landesplanerische Beurteilung

zur Errichtung zweier Möbelmärkte
in der Stadt Bayreuth

Bayreuth, den 05.02.2020



Inhaltsverzeichnis

A.	Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	4
1	Gesamtergebnis	4
2	Hinweise	4
B.	Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren.....	4
1	Gegenstand und Verlauf des Verfahrens	4
2	Beteiligte Stellen	5
C.	Ergebnis der Anhörung	13
D.	Begründung der landesplanerischen Beurteilung	15
1	Raumbezogene überfachliche Belange	16
2	Fachliche Belange	17
2.1	Raumstruktur	17
2.2	Siedlungswesen	18
2.3	Einzelhandelsgroßprojekte	19
2.4	Sonstiges/Sonstige fachliche Belange.....	22
2.5	Raumordnerische Umweltverträglichkeit	22
3	Raumordnerische Gesamtabwägung	24
E.	Hinweise für die Bauleitplanung	24
F.	Abschließende Hinweise.....	24

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

1 Gesamtergebnis

Die geplante Errichtung zweier Möbelmärkte in der Stadt Bayreuth entspricht auf der Basis der eingereichten Projektunterlagen (Stand: 25.02.2019) den Erfordernissen der Raumordnung.

Um Berücksichtigung der unter A 2 genannten Hinweise wird gebeten.

2 Hinweise

- 2.1 Die vom Staatlichen Bauamt Bayreuth geforderten Änderungen und Ergänzungen (u.a. zur verkehrlichen Machbarkeitsstudie und zu fehlenden Maßnahmen an der St 2108 im Zuge des Bebauungsplan 3/08) sind, sobald vorliegend, in das Bebauungsplanverfahren zu integrieren und entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die im Zuge der Maßnahme "A9, Erneuerung der Hochbrücke in Bayreuth" von der Autobahndirektion Nordbayern geplanten und ggf. dauerhaft verbleibenden Maßnahmen.
- 2.2 Aufgrund des mehrjährigen Brachestadiums des überplanten Areals ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
- 2.3 Bei Auffinden von auffälligem Material im Zuge der Baumaßnahmen sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.
- 2.4 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

B. Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren

1 Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

Der Projektstandort liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Bayreuth auf einer Grünfläche im westlichen Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne an der Bindlacher Allee. Die etwa 4,4 ha umfassende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der genaue Standort des Vorhabens ist im Übersichtsplan auf Seite 2 – blau eingefärbte Teilfläche – dargestellt.

Die Firmengruppe XXXLutz GmbH plant auf dem Gelände die Realisierung zweier Möbelmärkte. Gemäß Planunterlagen ist vorgesehen:

- ein Möbelwohnkaufhaus (= XXXLutz) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 24.000 m², hiervon 2.500 m² innenstadtrelevantes Randsortiment
- ein Möbelmitnahmemarkt (= Mömax) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m², hiervon 1.445 m² innenstadtrelevantes Randsortiment.

Auf Grundlage des vorliegenden Strukturentwurfs der Firmengruppe XXXLutz vom 22.11.2018 geht die Regierung von Oberfranken von zwei baulich und funktional getrennten Betriebseinheiten mit jeweils eigenen Eingängen in die beiden Möbelhäuser, jeweils eigenen getrennten Lagerflächen und Warenausgaben sowie jeweils eigenen Sozialräumen aus. Landesplanerischer Prüfgegenstand sind somit in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde die beiden Möbelmärkte als Einzelbetriebe, deren Verkaufsflächen aufgrund ihrer Eigenständigkeit nicht zusammengerechnet werden, zumal das Möbelwohnkaufhaus und der Möbelmitnahmemarkt auch nicht als Agglomeration im Sinn des Ziels 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu betrachten sind; eine Agglomeration im Sinn dieses Ziels setzt mindestens drei Einzelhandelsbetriebe voraus.

Bedingt durch die Lage und Größe des Vorhabens sowie der zu erwartenden Auswirkungen auf das weitere Umfeld ist der Bau der beiden Möbelmärkte ein Vorhaben mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Seine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung war daher im Zuge eines Raumordnungsverfahrens zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens gem. Art. 26 BayLplG, da mit dem von der Gemeinde eingeleiteten Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen für ein derartiges Verfahren vorlagen. Die Stadt Bayreuth beteiligte hierzu auch den aus raumordnerischer Sicht notwendigen erweiterten Kreis von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Nr. 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne" und der entsprechenden Änderung des FNP der Stadt Bayreuth eingegangenen Stellungnahmen wurden zur landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens herangezogen.

2 Beteiligte Stellen

Folgende Stellen wurden von der Stadt Bayreuth am Bauleitplanverfahren beteiligt:

Stadt Betzenstein

Markt Plech

Stadt Creußen

Gemeinde Haag

Markt Schnabelwaid

Gemeinde Prebitz

Stadt Ebermannstadt

Gemeinde Unterleinleiter

Stadt Eschenbach i.d. OPf.

Stadt Neustadt am Kulm

Gemeinde Speinshart

Gemeinde Gattendorf

Gemeinde Aufsess

Stadtverwaltung Hollfeld

Gemeinde Plankenfels

Markt Kasendorf

Markt Wonsees

Gemeinde Kastl

Stadt Kemnath

Markt Kirchenthumbach

Gemeinde Schlammersdorf

Gemeinde Vorbach

Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab

Gemeinde Issigau

Markt Grafengehaig

Markt Marktleugast

Gemeinde Gesees

Gemeinde Hummeltal

Gemeinde Mistelbach

Gemeinde Glashütten

Gemeinde Mistelgau

Gemeinde Neusorg

Gemeinde Pullenreuth

Gemeinde Brand

Gemeinde Ebnath

Stadt Pressath

Gemeinde Trabitze

Gemeinde Schwarzenbach

Gemeinde Leupoldsdorf

Stadt Schauenstein

Stadt Hohenberg a. d. Eger

Markt Sparneck

Gemeinde Weißdorf

Gemeinde Rugendorf

Stadt Stadtsteinach

Gemeinde Königsdorf

Gemeinde Stadelhofen

Gemeinde Wattendorf

Gemeinde Höchstädt i. Fichtelgebirge

Markt Thiersheim

Markt Thierstein

Gemeinde Harsdorf

Gemeinde Ködnitz

Gemeinde Trebgast

Gemeinde Bad Alexandersbad

Gemeinde Nagel

Gemeinde Tröstau

Stadt Kupferberg

Gemeinde Untersteinach

Gemeinde Guttenberg

Markt Ludwigschorgast

Gemeinde Emtmannsberg

Gemeinde Kirchenpingarten

Gemeinde Markt Weidenberg

Gemeinde Seybothenreuth

Markt Heiligenstadt i. OFr.

Gemeindeverwaltung Ahorntal

Stadt Bad Berneck i. F.

Gemeinde Bindlach

Gemeinde Bischofsgrün

Gemeinde Eckersdorf

Gemeinde Fichtelberg

Stadt Gefrees

Stadt Goldkronach

Gemeinde Heinersreuth

Gemeinde Mehlmeisel

Stadt Pegnitz

Stadt Pottenstein

Gemeinde Speichersdorf

Stadt Waischenfeld
Gemeinde Warmensteinach
Markt Egloffstein
Markt Gößweinstein
Gemeinde Obertrubach
Markt Pretzfeld
Markt Wiesenttal
Gemeinde Berg
Gemeinde Döhlau
Gemeinde Geroldsgrün
Stadt Helmbrechts
Stadt Hof
Gemeinde Konradsreuth
Gemeinde Köditz
Stadt Münchberg
Stadt Naila
Markt Oberkotzau
Gemeinde Regnitzlosau
Stadt Rehau
Stadt Schwarzenbach a. d. Saale
Stadt Schwarzenbach a. Wald
Stadt Selbitz
Marktgemeinde Stammbach
Markt Zell im Fichtelgebirge
Gemeinde Himmelkron

Stadt Kulmbach

Markt Mainleus

Markt Marktschorgast

Gemeinde Neudrossenfeld

Gemeinde Neuenmarkt

Markt Presseck

Markt Thurnau

Markt Wirsberg

Gemeinde Altenkunstadt

Stadt Burgkunstadt

Stadt Weismain

Stadt Arzberg

Stadt Kirchenlamitz

Stadt Marktleuthen

Stadt Marktredwitz

Gemeinde Röslau

Stadt Schönwald

Stadt Selb

Stadt Weißenstadt

Stadt Wunsiedel

Stadt Erbandorf

Gemeinde Friedenfels

Gemeindeverwaltung Fuchsmühl

Gemeinde Immenreuth

Marktgemeinde Konnersreuth

Gemeinde Kulmain

Gemeinde Pechbrunn

Stadt Waldershof

Stadt Auerbach i.d. OPf.

Regierung der Oberpfalz

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West

Bund der Selbständigen

Gewerbeverband Bayern e. V.

Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.

Verein Wildes Bayern e. V.

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth

Ärztlicher Kreisverband Bayreuth

Autobahndirektion Nordbayern

Bayerische Landespolizei

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bayernwerk AG

BRK Bayerisches Rotes Kreuz

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Hauptstelle)

Bundespolizeiabteilung Bayreuth

DB Immobilien Region Süd

Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

Deutsche Regionaleisenbahn GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH - Technische Planung und Rollout (TPR)

Eisenbahn-Bundesamt

Ferngas Netzgesellschaft mbH

Firma Baumann GmbH

Handelsverband Bayern e.V.

Handwerkskammer für Oberfranken

Industrie- und Handelskammer IHK für Oberfranken

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Kreishandwerkerschaft Bayreuth

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landratsamt Bayreuth

Luftamt Nordbayern

PLEdoc GmbH

Radler-Initiative Bayreuth Stadt und Land

Regierung von Oberfranken

Staatliches Bauamt Bayreuth

Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH

Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Umweltschutz-Informationszentrum Oberfranken

Verkehrsclub Deutschland

Vodafone GmbH, Region Süd

Wasserwirtschaftsamt Hof

Auf Anregung der Regierung der Oberpfalz wurden seitens der Stadt Bayreuth noch die folgenden Gemeinden aus der Oberpfalz zusätzlich am Verfahren beteiligt.

Stadt Amberg

Stadt Weiden i. d. Opf.

Stadt Waldsassen

Stadt Grafenwöhr

Stadt Windischeschenbach

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stadt Neustadt a. d. Waldnaab

Stadt Tirschenreuth

Markt Wiesau

Stadt Mitterteich

Entsprechend Art. 26 BayLplG wurde die Öffentlichkeit durch die Stadt Bayreuth in das Verfahren einbezogen. Die Stadt Bayreuth leitete die abgegebenen Stellungnahmen an die Regierung von Oberfranken – höhere Landesplanungsbehörde – zur landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens im Zuge des vereinfachten Raumordnungsverfahrens weiter.

C. Ergebnis der Anhörung

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens für die Errichtung der beiden Möbelmärkte wurden folgende Hinweise und Anregungen von überörtlicher raumordnerischer Bedeutung vorgebracht:

Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth wie folgt Stellung:

Die Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth erhebt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen. Wichtig ist, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente größtmäßig auf ein vertretbares Maß beschränkt werden und diese Festsetzung dann auch überwacht wird. Ebenso sollten die mit dem Lo-

gistikpark zusammenhängenden Einzelhandelsnutzungen entsprechend reglementiert und überwacht werden. Nicht zielführend wäre das Entstehen einer Agglomeration von innenstadtrelevanten Verkaufsflächen an diesem abseits des Zentrums liegenden Standort.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Hinsichtlich der landesplanerischen Zulässigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der Planung äußert sich der Bund Naturschutz dahingehend, dass das zentral- bzw. innerstädtische Sortiment mit 2.500 m² plus 1.445 m² immer noch hoch erscheint – trotz vorgelegter Berechnungen, die zu unschädlichen Ergebnissen für die Geschäfte der Innenstadt von Bayreuth kommen. Aus Sicht des Bund Naturschutz wäre es nicht zielführend, wenn dies mittelfristig zu mehr Leerstand von Verkaufsflächen in Bayreuth führen würde.

Stadt Hollfeld

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Stadt Hollfeld wie folgt Stellung:

Die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels mit den Sortimenten Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel wird von der Stadt Hollfeld betreffend den genannten innenstadtrelevanten Sortimenten kritisch gesehen. Auswirkungen auf die Innenstadt von Hollfeld durch Kaufkraftabflüsse nach Bayreuth werden befürchtet. Die Stadt Bayreuth wird gebeten, eine mögliche Sortimentsbeschränkung zu prüfen.

Verwaltungsgemeinschaft Neusorg für die Gemeinden Brand und Ebnath

Bezüglich des geplanten Vorhabens nimmt die Verwaltungsgemeinschaft Neusorg wie folgt Stellung:

Die Gemeinden Brand und Ebnath lehnen die vorliegende Planung ab, weil:

- es sich bei der Ansiedlung der Möbelmärkte um keine zentralörtlichen Einrichtungen handelt, welche im Sinne des LEP das Oberzentrum vorzuhalten den Auftrag hätte,
- die geplanten Ansiedlungen dem Ziel der Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen (siehe 1.1.1 des LEP) eher entgegenwirken als es fördern,
- die geplanten Ansiedlungen auch nicht dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung (siehe 1.1.2 des LEP) entsprechen, sondern ihm tendenziell eher entgegenwirken.

Landratsamt Bayreuth

Baurecht/Bauverwaltung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Ansiedlung zweier Möbelmärkte. Die Ansiedlung dieser Märkte führt zu erheblichem Konkurrenzdruck auf die im Landkreis bestehenden Möbelmärkte. Auch wenn die Stadt Bayreuth eine überörtliche Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Landkreises und auch darüber hinaus besitzt, wäre aus Sicht des Landkreises Bayreuth mehr Abstimmung und Koordination und weniger Konkurrenz mit den Stadtrandgemeinden sinnvoll.

Von den übrigen Beteiligten wurden entweder

- nur örtliche bzw. landesplanerisch nicht relevante Hinweise formuliert,
- keine Bedenken formuliert,
- oder keine Stellungnahme abgegeben.

D. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gem. Art. 6 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan Oberfranken-Ost (RP 5) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Im Folgenden werden zunächst jeweils die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung angeführt und daran anschließend die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Erfordernissen beurteilt. In den Beurteilungsprozess werden die Stellungnahmen der im Anhörungsverfahren gehörten öffentlichen Stellen einbezogen.

Die Beurteilung kommt im Einzelnen zu dem Ergebnis, ob das Vorhaben den jeweiligen Erfordernissen der Raumordnung

- entspricht,
- mit bestimmten Maßgaben entspricht oder
- nicht entspricht.

Die Beurteilung der Einzelbelange wird mit entsprechendem Gewicht in die raumordnerische Gesamtabwägung (vgl. Punkt D.3) eingestellt.

1 **Raumbezogene überfachliche Belange**

Erfordernisse der Raumordnung

Die prägende Vielfalt des gesamten Landesgebiets und seiner Teilräume soll gesichert werden. (...). Ländliche Teilräume sollen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und naturspezifischen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung erhalten und entwickelt werden (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (...) (LEP 2.2.3 (Z)).

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP 2.2.4 (Z)).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) (LEP 2.2.5 (G)).

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Vorhabenstandort liegt in der Stadt Bayreuth, einem Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die Stadt Bayreuth liegt darüber hinaus gemäß LEP in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Teilräume haben gemäß Begründung zu Ziel 2.2.3 des LEP einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung.

Ein Widerspruch zu Ziel 1.1.1 bzw. 1.1.2 des LEP, wie seitens der Gemeinden Brand und Ebnath thematisiert, kann nicht festgestellt werden. So wird die Stadt Bayreuth nach Auffassung der ROFR durch das Vorhaben in ihren Versorgungsfunktionen gestärkt und es werden qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort gesichert bzw. neu geschaffen. Dies steht nicht im Widerspruch zur Schaffung oder Erhaltung

gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen oder einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung Bayerns in seinen Teilräumen.

Die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte in der Stadt Bayreuth steht somit mit den überfachlichen Erfordernissen der Raumordnung in Einklang.

2 Fachliche Belange

2.1 Raumstruktur

Erfordernisse der Raumordnung

(...) Gemeinden, die sich als Mittelpunkt der Daseinsvorsorge eines in der Regel überörtlichen Verflechtungsbereichs eignen, können in den Raumordnungsplänen als Zentrale Orte festgelegt werden. Die Zentralen Orte sollen so über das ganze Staatsgebiet verteilt werden, dass für alle Bürger die Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit gesichert ist; dies gilt auch in dünn besiedelten Teilräumen. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden (...) (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (LEP 2.1.1 (G)).

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (LEP 2.1.3 (Z)).

Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten (LEP 2.1.3 (G)).

Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.8 (G)).

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und

- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (LEP 2.2.6 (G)).

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum soll gesichert und insbesondere im nördlichen und östlichen Teil weiter erhöht werden. Dabei soll in der Region vor allem die Leistungsfähigkeit der Oberzentren Bayreuth und Hof sowie der zentralen Orte in den Mittelbereichen Hof, Kulmbach, Marktredwitz/Wunsiedel, Münchberg, Naila, Pegnitz und Selb gestärkt werden (RP 5 Ziel A II 1.1).

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Die Stadt Bayreuth ist gem. LEP 2.1.8 (Z) in Verbindung mit "Anhang 1 – Zentrale Orte" als Oberzentrum ausgewiesen und liegt gem. LEP 2.2.1 (Z) in Verbindung mit "Anhang 2 – Strukturkarte" im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Zudem ist sie gem. LEP 2.2.3 in Verbindung mit "Anhang 2 – Strukturkarte" den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen.

Die geplante Errichtung der beiden Möbelmärkte steht grundsätzlich im Einklang mit den hierzu zu Grunde zu legenden raumstrukturellen, landes- und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Vorhaben wird die Stadt in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt und es werden Arbeitsplätze vor Ort geschaffen.

Den seitens der Gemeinden Brand und Ebnath geäußerten Bedenken kann insofern nicht gefolgt werden. So sind zwar unter zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs keine Einrichtungen der Wirtschaft bzw. Einzelhandelseinrichtungen zu verstehen. Nichtsdestotrotz ist unter Ziel 5.3.1 des LEP festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittelzentren und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe zulässig sind (vgl. hierzu auch Ausführungen unter Pkt. 2.3 Einzelhandelsgroßprojekte).

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Raumstruktur in Einklang.

2.2 Siedlungswesen

Erfordernisse der Raumordnung

(...). Der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (Art. 6 Abs. 2 Nr.2 BayLplG).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 (Z)).

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Der Vorhabenstandort liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 2 nahe der Autobahnanschlussstelle Bayreuth-Nord am nördlichen Siedlungsrand des Oberzentrums Bayreuth. Die Grenze zur Nachbargemeinde Bindlach verläuft nur wenige Meter nördlich des Standortes. Der Planstandort grenzt direkt an den dort vorhandenen Kreisverkehr an und erstreckt sich entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B 2 und der in Ost-West-Richtung verlaufenden St 2181. Das Areal ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine Grünfläche.

Ein alternativer Standort, der vorhandene Potenziale mittels Nachverdichtung, Brachflächenreaktivierung o.ä. nutzt, ist im Hinblick auf den vorgesehenen Flächenbedarf schwer realisierbar.

Dem Anbindungsgebot wird durch die Lage des Planungsgebietes im Nordosten von Bayreuth in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Gewerbe- und Handelsflächen Rechnung getragen.

Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung und hieraus ableitbare nachteilige Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in dem hier vorliegenden Fall nicht festzustellen.

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Siedlungswesen in Einklang.

2.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Erfordernisse der Raumordnung

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe (LEP 5.3.1 (Z)).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient (...) (LEP 5.3.2 (Z)).

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Lage im Raum

Das Oberzentrum Bayreuth stellt grundsätzlich einen geeigneten Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sortimentsbereich Möbel dar. So dürfen gem. Ziel 5.3.1 des LEP Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe ausgewiesen werden.

Lage in der Gemeinde

Gemäß Ziel 5.3.2 des LEP können Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, die vorwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Bei Möbelmärkten, wie in dem hier vorliegenden Fall, handelt es sich um derartige Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Stadtrand von Bayreuth und grenzt direkt an einen baulich verdichteten, gegenwärtig überwiegend gewerblich geprägten Siedlungszusammenhang an. Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die im unmittelbaren Umfeld des Standorts befindlichen Bushaltestellen gegeben. Insoweit erfüllt der Standort aus raumordnerischer Sicht die Kriterien einer städtebaulichen Randlage gemäß LEP 5.3.2 (Z) Begründung.

Zulässige Verkaufsflächen

Die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich.

Für die beiden geplanten Möbelmärkte leitet die GMA mbH in ihrem Sachverständigengutachten (Stand: 12.12.2018) den potenziellen Projekteinzugsbereich aus einer 45-Minuten-Fahrtzeitisochrone, unterteilt in drei Zonen (Kern-/Nah-/Fern-einzugsgebiet) mit jeweils unterschiedlicher Kundenbindung, ab. In der Summe umfasst der aus landesplanerischer Sicht plausible potenzielle Einzugsbereich des Vorhabens rd. 553.000 Einwohner. Von Seiten der Regierung von Oberfranken besteht keine Veranlassung, gegen den Projekteinzugsbereich, wie in der GMA Untersuchung dargetan, Einwände zu erheben. Insoweit ist die Plausibilität desselben festzustellen. Dieser bildet die Berechnungsgrundlage für die landesplanerisch zulässige Kaufkraftabschöpfung im Kernsortiment Möbel.

Die Kaufkraftabschöpfung des Mitnahmemöbelmarktes liegt bei der geplanten Dimensionierung der Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel von 6.055 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote von max. 25 %. Ebenso verhält es sich bei der geplanten Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel des Möbelwohnkaufhauses. Auch dieses liegt mit geplanten 21.500 m² unterhalb der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquote.

Zur Beurteilung der Raumverträglichkeit des innenstadtrelevanten Randsortiments des Möbelwohnkaufhauses und des Möbelmitnahmemarktes ist hingegen der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich von Bayreuth anzusetzen. Dieser umfasst 284.477 Einwohner. Gem. Ziel 5.3.3 des LEP dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 Prozent der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Die sortimentsspezifische Kaufkraft der 100.000 Einwohner

übersteigenden Bevölkerungszahl bei Innenstadtbedarf darf anteilig zu 15 Prozent abgeschöpft werden.

Im Bereich des innenstadtrelevanten Randsortiments wird bei einer geplanten Dimensionierung von 1.445 m² VKF beim Möbelmitnahmemarkt die maximale Abschöpfungsquote von 30 bzw. 15 Prozent bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich unterschritten.

Im Bereich des innenstadtrelevanten Randsortiments wird bei einer geplanten Dimensionierung von 2.500 m² VKF beim Möbelwohnkaufhaus die maximale Abschöpfung von 30 bzw. 15 Prozent bezogen auf den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich eingehalten.

Zusammenfassend ist dementsprechend festzustellen, dass die hier geplanten Verkaufsflächen (Kern- und Randsortiment) sowohl beim Mitnahmemöbelmarkt als auch beim Möbelwohnkaufhaus dem o.g. Ziel des LEP entsprechen.

Die seitens der Stadt Hollfeld und des Bund Naturschutz vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Hollfeld bzw. Bayreuth in Folge eines zu großen Randsortiments der Möbelmärkte werden daher seitens der Regierung von Oberfranken nicht geteilt.

Das Vorhaben steht somit mit den Erfordernissen der Raumordnung im Bereich Einzelhandelsgroßprojekte in Einklang.

2.4 Sonstiges/Sonstige fachliche Belange

Im Rahmen der hausinternen Anhörung zum vereinfachten Raumordnungsverfahren wurde seitens des Sachgebiete 31 (Straßenbau) der Regierung von Oberfranken geäußert, dass die vom Staatlichen Bauamt Bayreuth geforderten Änderungen und Ergänzungen (u.a. zur verkehrlichen Machbarkeitsstudie und zu fehlenden Maßnahmen an der St 2108 im Zuge des Bebauungsplan 3/08) noch nicht vorliegen.

Zudem sind die im Zuge der Maßnahme "A9, Erneuerung der Hochbrücke in Bayreuth" von der Autobahndirektion Nordbayern geplanten und ggf. dauerhaft verbleibenden Maßnahmen in den Planunterlagen nicht enthalten, sollten aber berücksichtigt werden (siehe Hinweis A 2.1).

2.5 Raumordnerische Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung werden Vorhaben öffentlicher und sonstiger Planungsträger auch auf die Vereinbarkeit mit den raumbedeutsamen überörtlichen Belangen des Umweltschutzes überprüft. In Anlehnung an § 2

Abs. 1 UVPG umfasst die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen eines Vorhabens auf:

Menschen, Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung sind. Es entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit und es sind aufgrund der Abstände zur Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Aufgrund des mehrjährigen Brachestadiums des nun überplanten Areals und der hier vorhandenen Gehölze ist laut Stellungnahme der Stadt Bayreuth (Amt für Umweltschutz) mit dem Vorkommen geschützter Vogelarten und Reptilien zu rechnen. Es wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für zwingend notwendig erachtet (siehe Hinweis A 2.2).

Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Boden

In diesem Bereich sind über die zu erwartende Bodenversiegelung hinaus keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang lediglich auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes. Hiernach sind bei Auffinden von organoleptisch auffälligem Material im Zuge der Baumaßnahmen ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren. (siehe Hinweis A 2.3).

Wasser

In diesem Bereich sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sowie die vorhandene Infrastruktur zur Wasserversorgung der Stadt Bayreuth zu erwarten.

Luft, Klima

Durch die Realisierung des Vorhabens sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima im Umfeld der beiden Möbelmärkte zu erwarten.

Landschaft

In diesem Bereich sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In diesem Bereich sind relevante Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Satz 1 BayDSchG (siehe Hinweis A 2.4).

3 Raumordnerische Gesamtabwägung

Im Rahmen der Anhörung wurde dem Vorhaben von den Beteiligten überwiegend zugestimmt.

Auch die Regierung kommt im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des Vorhabens zu einer entsprechend zustimmenden Auffassung, die sich in den betrachteten Einzelbelangen der Raumordnung, sowohl den überfachlichen als auch den fachlichen, zeigt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Realisierung der beiden Möbelmärkte den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die unter A 2 genannten Hinweise sind zu berücksichtigen.

E. Hinweise für die Bauleitplanung

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung muss im Zuge der Abwägung im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Erfordernis der Raumordnung berücksichtigt werden. Es wird daher empfohlen, den Hinweisen A 2.1 - A 2.4 Rechnung zu tragen.

F. Abschließende Hinweise

1. Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen oder Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gem. Art. 30 Abs. 2 BayLplG.
2. Die landesplanerische Beurteilung gilt nur solange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde.

3. Die landesplanerische Beurteilung enthält eine Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung).
4. Die landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Bayreuth, 05.02.2020



Tiedemann
Oberregierungsrätin



Stadt Bayreuth
Postach 101052
95410 Bayreuth

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Bayreuth, 26.06.2019
E-Mail vom 28.05.2019	S12-4621/4622.Bayreuth	Herr Sebald Zi-Nr. R114	+49(921) 606 3130 +49 (921) 606 3810 reinhold.sebald@stbabt.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Anlage: - Beiblatt
- Auszug aus Bebauungsplan 3/08 - bisher gültige Fassung -

1.	Gemeinde Stadt Bayreuth
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplanänderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne"
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplanverfahren 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und 3/08)
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 08.07.2019

2. Träger öffentlicher Belange

Staatliches Bauamt Bayreuth	
Name / Stelle des Träger öffentliche Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)	
Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth	0921/606-05 oder 0921/606-3130

2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen ROG; § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3; BayLPlG, Art. 6 Abs. 2 Nr. 3
2.3	<input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Siehe Beiblatt
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Siehe Beiblatt
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen BayStrWG
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit freundlichen Grüßen


Sebald
Baurat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

hier: Flächennutzungsplanänderung Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne" und Bebauungsplanverfahren 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne“

Beiblatt zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bayreuth vom 26.06.2019

Zu Ziff. 2.3: Eigene Planungen und Maßnahmen, die die o. g. Pläne berühren könnten

Von Seiten des Staatlichen Bauamts Bayreuth bestehen derzeit keine Ausbauabsichten im Umfeld des Baugebietes.

Allerdings stehen im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Logistikzentrums die im Bebauungsplan 3/08 „Regionalzentrum Logistik“ dargestellten Ausbaumaßnahmen zur Erschließung dieses Baugebietes durch die Stadt Bayreuth noch aus. Dabei handelt es sich um die Verbreiterung der Fahrbahn der St 2181 zwischen den Einmündungen der Ortstraßen „Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße“ und „Logistikpark“ auf 18,00 m einschließlich der Verlegung des Geh- und Radweges (siehe beiliegenden Planauszug). Weiterhin ist der Knotenpunkt St 2181 / Logistikpark noch mit der bereits im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Logistikpark enthaltenen Lichtzeichenanlage nachzurüsten und der Knotenpunkt St 2163 / Ortsstraße Logistikpark auszubauen (Anbau einer Linksabbiegespur an die St 2163, Aufweitung der Einmündung der Ortsstraße mit Tropfen, Dreiecksinsel und Rechtsabbiegekeil). Die Planung dieser Maßnahmen ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist mit dieser eine Vereinbarung abzuschließen, in der das Nähere über die Gestaltung, die Bauausführung, die Straßenbaulast und die Unterhaltung geregelt wird. Der Straßenbauverwaltung dürfen aus der Planung, dem Grunderwerb, dem Bau und der sonst noch notwendigen Leistungen keinerlei Kosten entstehen. Weiterhin hat die Stadt entsprechend Art. 33 Abs. 3 BayStrWG der Straßenbauverwaltung die Mehrkosten der Unterhaltung zu erstatten, welche dieser durch die neu hinzukommenden Straßenbestandteile erwachsen. Diese sind nach der „Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem EKrG, dem BWStrG und dem FStrG“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung“ zu kapitalisieren und abzulösen.

Diesbezüglich verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan 3/08 vom 20.09.2011.

Von Seiten der Autobahndirektion Nordbayern ist vorgesehen, die Brücke über die BAB A9 „Hochbrücke“ zu erneuern. Im Vorfeld zu dieser Maßnahme sollen auch Ausbaumaßnahmen an der St 2181 im Bereich des Baugebietes durchgeführt werden. Diesbezüglich bitten wir auch die Autobahndirektion Nordbayern zu hören – falls dies noch nicht erfolgt sein sollte – und im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens diese Planungen mit zu berücksichtigen. Da diese Planungen auch den Knotenpunkt St 2181 / Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße umfassen, sind zumindest die von der Stadt im Bereich der St 2181 noch ausstehenden Ausbaumaßnahmen mit den Planungen der Autobahndirektion Nordbayern abzustimmen und gemeinsam mit diesen Arbeiten auszuführen.

Zu Ziff. 2.4: Einwendungen und Möglichkeiten der Überwindung

Der vorliegende Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan 3/08 „Regionalzentrum Logistik“ und tritt im Bereich der St 2181 an Stelle dieses Bebauungsplanes. Die notwendigen o. g. Ausbaumaßnahmen an der St 2181 sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht enthalten, vielmehr ist nur der derzeitige Bestand dargestellt. Dieser Änderung des Bebauungsplanes 3/08 stimmen wir nicht zu. Im Bebauungsplan 5/17 sind im Bereich der St 2181 die im Bebauungsplan 3/08 enthaltenen Ausbaumaßnahmen darzustellen. Dies betrifft auch die Grenzen des Bebauungsplanes, welche auch das Straßengrundstück der St 2181 mit umfassen müssen (siehe hierzu beiliegenden Planauszug).

Die Stadt Bayreuth hat im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine „verkehrliche Machbarkeitsstudie“ durchführen lassen. Das Ergebnis dieser Studie wurde durch die Stadt im Rahmen einer Besprechung am 26.02.2018 den beteiligten Straßenbaubehörden vorgestellt. Dabei wurde von Seiten des Staatlichen Bauamts darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten Defizite aufweist. So wurden in diesem Gutachten nur der zuströmende Verkehr untersucht. Die Verflechtung der Verkehrsströme und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Verkehrsqualität wurden nicht berücksichtigt. So hat der Verkehr, welcher aus Richtung Stadtmitte dem Kreisverkehr zufließt bereits derzeit während der Spitzenstunden die Grenzen der Leistungsfähigkeit nahezu erreicht. Diese Problematik wird in dem Gutachten nicht erkannt. Weiterhin ist in dem Gutachten nicht dargestellt, welche Baumaßnahmen im Umfeld des Baugebietes – insbesondere im Bereich des Großen Kreisverkehrs – notwendig sind, um den zusätzlich durch die Ausweisung und Ansiedlung des Baugebietes „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne“ hinzukommenden Verkehr schadlos abzuwickeln und eine auch für die Zukunft ausreichende Verkehrsqualität an den überörtlichen Straßen im Umfeld des Baugebietes sicher zu stellen. Daher ist das Gutachten noch ent-

sprechend zu ergänzen und auszuweiten. Dabei ist auch die Situation vor der Eröffnung des Möbelmarktes (Baustellenverkehr und Anlieferung der Waren) zu beleuchten. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen sind mit dem Staatlichen Bauamt und der Autobahndirektion abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen.

Die verkehrliche Anbindung des Möbelmarktes und der Gewerbefläche im nordwestlichen Bereich des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz – mit Ausnahme der Anlieferung für den Möbelmarkt - soll über eine neu zu bauende Einmündung in die St 2460 erfolgen. Weiterhin ist vorgesehen, beidseitige Bushaltestellen an der St 2460 anzuordnen sowie eine Geh- und Radweganbindung des Baugebietes bis zur Ortsstraße „Bindlacher Straße“ herzustellen. Als Querungshilfe für die Kreuzung der St 2460 ist eine Fußgängerlichtzeichenanlage vorgesehen. Straßenrechtlich handelt es sich hierbei um den Neubau einer Kreuzung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. mit Art. 31 Abs. 1 BayStrWG).

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat beim Bau einer neuen Kreuzung der Baulastträger der hinzukommenden Straße die Kosten der Kreuzung zu tragen. Zu diesen gehören auch die Kosten der Änderung, die durch die neue Kreuzung an den anderen öffentlichen Straßen unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung notwendig sind. Diese Verpflichtung umfasst auch die notwendigen Änderungen an den an den neuen Knotenpunkt unmittelbar anschließenden Knotenpunkten (Großer Kreisverkehr und Kreuzung St 2460 / Bindlacher Straße / Bühlstraße). Weiterhin hat nach Art. 33 Abs. 3 BayStrWG der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden Straße dem Träger der Baulast der vorhandenen Straße die Mehrkosten der Unterhaltung zu erstatten, welche diesen durch die neu hinzukommenden Straßenbestandteile erwachsen. Diese sind nach der „Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem EKrG, dem BWStrG und dem FStrG“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung“ zu kapitalisieren und abzulösen.

Die Planung der neuen Kreuzung einschließlich der Maßnahmen, welche an den bestehenden Straßen und den beiden angrenzenden Knotenpunkten notwendig werden sind mit der Straßenbauverwaltung und der Autobahndirektion abzustimmen und rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist mit diesen eine Vereinbarung abzuschließen, in der das Nähere über die Gestaltung, die Bauausführung, die Straßenbaulast und die Unterhaltung geregelt wird. Die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der aus dem Gutachten sich ergebenden Maßnahmen zur Ertüchtigung der benachbarten Knotenpunkte sind vor Inbetriebnahme des Möbelmarktes durchzuführen und verkehrswirksam fertig zu stellen. Dabei ist auch die Situation vor der Eröffnung des Möbelmarktes (Baustellenverkehr und Anlieferung der Waren) zu beleuchten und in die Ertüchtigung der Straßen mit einzubeziehen.

Der Straßenbauverwaltung dürfen aus der Planung, dem Grunderwerb, dem Bau und der sonst noch notwendigen Leistungen keinerlei Kosten entstehen.

Die neue Erschließungsstraße ist als Ortsstraße in der Baulast der Stadt Bayreuth zu widmen. Weiterhin wird die Stadt Baulastträger des für die Erschließung des Baugebietes längs der Staatsstraße 2460 geplanten Geh- und Radweges sowie der beidseitig der St 2460 vorgesehenen Bushaltestellen.

Die „Hinweise“ auf dem Bebauungsplan sind wie folgt zu ändern / ergänzen:

Absatz 2 und 3 sind wie folgt neu zu fassen:

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 9 einschließlich der Anschlussstelle, der St 2181, der St 2460 oder den Ortsstraßen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen und auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 9 einschließlich der Anschlussstelle, der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen nicht geblendet werden.

Folgender Absatz 4 ist neu einzufügen:

Durch den Parkverkehr dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der St 2181, der St 2460 und der Erschließungsstraße nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzuordnen.

Absatz 5 und 6 (bisher 4 und 5) sind wie folgt neu zu fassen:

Gegenüber den Straßenbaulastträgern der BAB A9, der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Oberflächenwässer, Abwässer und sonstige Wässer dürfen nicht zur BAB A 9, der St 2181 und St 2460 hin abgeleitet werden.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 3-08 „Regionalzentrum Logistik (ehemalige Markgrafenkaserne)“





 Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 • 95420 Bayreuth

Hochbau
Hochschulbau
Straßenbau

Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Via E-Mail an: Tobias.Boedeker@stadt.bayreuth.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom E-Mail vom 24.11.2020	Unser Zeichen S12-4622 Bayreuth	Bearbeiter Herr Budak	Bayreuth 12.03.2021
	Telefon / - Fax +49 (921) 606-3130 / -3810	Zimmer R 114	E-Mail Denis.Budak@stbabt.bayern.de

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und
Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ,
Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne**

Hier: Stellungnahme zum Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 20.11.2020

Sehr geehrter Herr Bödeker,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2020 haben Sie uns um Prüfung sowie um eine Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse der Verkehrssimulation des Büros R+T vom 20.11.2020 gebeten. Wir haben die Verkehrssimulation zur Prüfung an die Zentralstelle für Verkehrsmanagement der Landesbaudirektion Bayern weitergeleitet und von dort eine entsprechende Bewertung erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Das Gutachten von R+T vom 20.11.2020 beschreibt die verkehrliche Problematik im Grundsatz zutreffend. Der Neuverkehr aus den wachsenden Gewerbegebieten im Untersuchungsraum – insbesondere infolge der Anbindung der neuen Möbelhäuser – wird eine Verschlechterung der Verkehrsqualität im Netz verursachen. Das bislang ausreichend leistungsfähige Netz hat für diesen Neuverkehr nicht

Amtssitz
Staatliches Bauamt Bayreuth
Postfach 11 01 63 95420 Bayreuth
Wilhelminenstraße 2 95444 Bayreuth
☎ 0921-606-0
☎ 0921-606-3810

Bauleitung
Hof
Poststraße 5
95028 Hof
☎ 09281-773-0
☎ 09281-773-200

E-Mail und Internet

poststelle@stbabt.bayern.de
www.stbabt.bayern.de

genügend freie Reserven. Dies gilt auch für den bislang ausreichend leistungsfähigen Großen Kreisel. Zudem ist zu befürchten, dass die Anbindung der Möbelmärkte an die Staatsstraße St 2460 selbst – gerade in unmittelbarer Nachbarschaft einer Fußgängerampel – nicht ausreichend leistungsfähig ausgebildet werden kann.

Diese Einschätzung der Situation begründet sich auf die folgende Bewertung der Ergebnisse des Gutachtens von R+T vom 20.11.2020 durch die Zentralstelle für Verkehrsmanagement der Landesbaudirektion Bayern.

Bewertung durch die Zentralstelle für Verkehrsmanagement der LBD

Bestand

Im Gutachten von R+T auf Seite 7 wird erwähnt, dass der Große Kreisel K2 in der Morgenspitze die QSV = D erreicht. Lediglich in der Abendspitze kommt es nördlich der Zufahrt zu Rückstau und erreicht die QSV D bis E. Der Verkehrsablauf wird allerdings noch akzeptiert. Nach unserem Gutachten mit HBS Analyse kommen wir zu einem ähnlichen Ergebnis. Abgesehen von der Zufahrt St2181 sind alle Zufahrten zum Kreisel ebenfalls ausreichend leistungsfähig mit QSV = D. Man kann selbstverständlich die Aussagen aus der vereinfachten Betrachtung des HBS per Mikrosimulation überprüfen und präzisieren. Die Beeinträchtigung der Verkehrsqualität hängt allerdings sehr von der Einstellung der Parameter (Geschwindigkeit, Fahrverhalten etc.) innerhalb des Simulationsmodells ab. Im Gutachten von R+T werden diese Parameter nicht dargestellt.

Bei der Gesamtbetrachtung der Ergebnisse ist ersichtlich, dass der Große Kreisel K2 für die meisten Zufahrten den Verkehr in den Spitzenzeiten im Bestand leistungsfähig abwickeln kann. Aus wirtschaftlichen Gründen wird daher ein Aus-/Umbau des Knotenpunktes zum jetzigen Zeitpunkt für nicht erforderlich gehalten.

Bewertung durch die Zentralstelle für Verkehrsmanagement der LBD

Prognosenullfall

Laut Gutachten von R+T auf Seite 3 wurden die Bestandsverkehrsmengen für die Knotenpunkte im April bzw. September 2017 erhoben. Da keine aktuellen Verkehrszählungen vorlagen, wurden diese Daten als Grundlage verwendet und für die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Auf Seite 7/8 des Gutachtens wird noch erwähnt, dass die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls sich zusammensetzen aus dem Bestandsverkehr mit den zusätzlichen Verkehren des Logistikparks und der weiteren Gebietsentwicklungen.

Die Bewertungen wurde unter Annahmen zur Verkehrsbelastung mit nicht aktuellen Verkehrszählungen durchgeführt. Dies führt dazu, dass eine gewisse Unschärfe in der Analyse berücksichtigt wird. Da es sich um eine videobasierte Verkehrszählung am K2 Großen Kreisel handelt, wurde die Verkehrsbelastung der Zufahrten zu den einzelnen Abflussrichtungen nur abschätzend verteilt. Bei einer allgemeinen Zunahme des Verkehrs mit Berücksichtigung von Logistikpark und Gebietsentwicklung Bindlacher Allee (Prognosenullfall) wird der K2 Großer Kreisel nicht mehr leistungsfähig sein, da er bereits im Bestand schon die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Eine Überstauung des östlichen Nachbar-knotenpunkts K3 Chr.-Ritter-von-Popp-Str/Chr.-Ritter-von-Langheinrich-Str. im Zuge der St2181 gilt als sehr wahrscheinlich, da der Rückstaubereich knapp bemessen ist. Eine Beeinträchtigung des Knotenpunkts K1 Bühlstr. durch den K2 Großen Kreisel konnte nicht nachvollzogen werden, da die Leistungsfähigkeit von K1 gewährleistet wird (QSV =D).

Bewertung durch die Zentralstelle für Verkehrsmanagement der LBD

Prognosefall

Aus dem aktuellen Gutachten von R+T auf Seite 1 und 4 geht hervor, dass die Stadt Bayreuth die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels am Standort „ehemalige Marktgrafenkaserne“ an der Bindlacher Allee plant. Neben einem Möbelmarkt und dem Möbelmitnahmemarkt soll eine zusätzliche Gewerbefläche nördlich des Möbelmarktes entstehen. Dies hat zur Folge, dass ent-

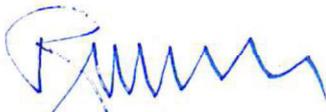
lang der Strecke Bindlacher Allee und in umliegenden Verkehrsknoten, insbesondere K1 (Bühlstr./Bayreutherstr.) sowie K2 (Großer Kreisel) der Verkehr im Prognosefall deutlich zunehmen wird. Durch die Anbindung des Planungsgebietes über einen signalisierten Knotenpunkt mit einer Bushaltestelle inklusive einer Fußgängerschutzanlage (FSA) zwischen dem Knoten K1 und K2 wird der Verkehrsablauf in der Bindlacher Allee beeinträchtigt sein. Der neue Knotenpunkt wird laut Gutachten im Plan 6.2 bereits jetzt schon auf Qualitätsstufe D eingeordnet. Die Verschlechterung der Verkehrsqualität entlang der Strecke Bindlacher Allee und in den umliegenden Verkehrsknoten K1 und K2 ist demnach auf die Bebauungspläne und den daraus resultierenden zunehmenden Verkehrsmengen im Planfall zurückzuführen.

Wir möchten zusätzlich darauf hinweisen, dass sich die Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern derzeit im Planfeststellungsverfahren für die Verkehrsumleitungen infolge des Neubaus der Hochbrücke befindet. Der Nachweis, ob das Netz während des Umleitungsfalls geeignet ist die zusätzlichen Verkehrsströme des Prognosefalls aufzunehmen war nicht Gegenstand des Gutachtens von R+T. Die Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern wird sich mit einem separaten Schreiben zur Sachlage äußern.

Gerne nehmen wir zur Erörterung und Abstimmung unserer Stellungnahme Ihre Einladung an, an einer Besprechung in größerer Runde teilzunehmen.

Die Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Baumgärtel
Baudirektor



Stadt Bayreuth
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Via E-Mail an: Tobias.Boedeker@stadt.bayreuth.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen S12-4622 Bayreuth	Bearbeiter Herr Budak	Bayreuth 27.08.2021
	Telefon / - Fax +49 (921) 606-3130 / -3810	Zimmer R 114	E-Mail Denis.Budak@stbabt.bayern.de

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und
Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ,
Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne**

Hier: Ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bayreuth nach der gemeinsamen Besprechung vom 19.05.2021 im Atrium der Schlossgalerie Bayreuth.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 24.11.2020 haben Sie uns um Prüfung sowie um eine Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse der Verkehrssimulation des Büros R+T vom 20.11.2020 gebeten.

Mit dem Schreiben vom 12.03.2021 haben wir Ihnen unsere Einschätzung zur Situation mitgeteilt.

Im Rahmen der gemeinsamen Besprechung vom 19.05.2021 wurde Seitens der Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern neue Ergebnisse / Einschätzungen in Bezug auf die Verkehrliche Situation während der Bauphase der Hochbrücke vorgestellt. Wonach sowohl der Verkehr aus den entsprechenden

Umleitungsströmen sowie der zusätzliche Verkehr der Möbelmärkte in tolerierbarer Qualität abgewickelt werden kann.

Die Ergebnisse der Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern beziehen sich auf die Zeit der Bauphase der Hochbrücke. Für den Prognosezeitraum nach der Bauphase der Hochbrücke werden von Seiten des Staatlichen Bauamts Bayreuth entsprechende Untersuchungen beauftragt, um ggfs. ein entsprechendes Verkehrskonzept erstellen zu können.

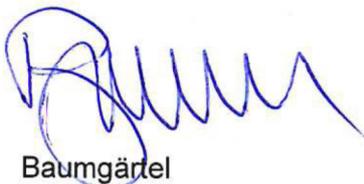
Die Stadt Bayreuth kann aufgrund der Ergebnisse der Besprechung vom 19.05.2021, aus Sicht des Staatlichen Bauamts Bayreuth, mit dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne, weiter verfahren.

Anbindung des Möbelmarkts an die St 2460

Wie bereits in der gemeinsamen Besprechung mitgeteilt, soll der Anschluss des neuen Möbelmarkts in Bezug auf die Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der äußeren Rahmenbedingungen nochmals im Detail untersucht werden. Das Staatliche Bauamt Bayreuth und die Zentralstelle für Verkehrsmanagement sehen den Anschluss in Bezug auf die Leistungsfähigkeit als kritisch an.

Die Außenstelle Bayreuth der Autobahn-Niederlassung Nordbayern erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Baumgärtel
Baudirektor

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	Stadt Bayreuth: Naturschutzbeirat
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Ilona Teckelmann, am: 11.06.2019 , Aktenzeichen: R3/UA/173-b</p> <p>„Gewerbe- und Sonderstandort „Einzelhandel/Möbel- Ehemalige Markgrafenkaserne“ hier: Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und 3/08</p> <p>Beschluss (einstimmig)</p> <p>Der Naturschutzbeirat nimmt von der vorgestellten Planung unter der Maßgabe zu-stimmend Kenntnis</p> <ul style="list-style-type: none">- dass der Erhalt des Grünstreifens zur Bindlacher Allee mindestens 20 Meter beträgt,- die geforderten Parkplätze komprimiert mehrgeschossig und soweit ebenerdig wasserdurchlässig angelegt werden,- eine zu fordernde Dachbegrünung ohne Kompensation von Ausgleichsflächen durchgeführt wird. <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Norbert Hübner, am: 08.07.2019 , Aktenzeichen: T631 Hü</p> <p>Eine Überbauung der bereits vorhandenen städtischen Kanäle mit Gebäuden ist unzulässig. Im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Möbelhauses ist eine großräumige Umverlegung von SW-/RW-Kanälen erforderlich. Die notwendigen neuen Kanaltrassen sollten im B -Plan übernommen werden.</p> <p>Die Verbreiterung der Bindlacher Allee (Anlage einer Links-und Rechtsabbiegespur einschließlich zweier Lichtsignalanlagen) erfolgt im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Bayreuth und dem zuständigen Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt Bayreuth). Dabei sollte beim zu beauftragenden Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, dass die beiden Lichtsignalanlagen keinen Rückstau im Großen Kreisel verursachen. Eventuell erforderliche Ertüchtigungen des bereits jetzt überlasteten Großen Kreisel sollten nicht auf Kosten der Stadt Bayreuth sondern des Freistaates Bayern erfolgen.</p> <p>Die planerische Kennzeichnung des überfahrbaren Rad-und Fußweges durch motorisierten Individualverkehr sollte nur auf den Umgriff von Flächen für Stellplätze begrenzt werden. Die Ausweisung bis zum Fuß- und Radweg entlang der Bindlacher Allee sollte um mindestens 10m zurückgenommen werden.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	Stadt Bayreuth: Amt für Umweltschutz
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Günter Jäkl, am: 05.07.2019 , Aktenzeichen: UA/170-st Jä</p> <p>Zu dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Immissionsschutz o. E.</p> <p>Wasserrecht o. E.</p> <p>Bodenschutzrecht o. E.</p> <p>Naturschutz Die mit der vorgelegten Planung einhergehende Bebauung der mit B-Plan 3/08 festgesetzten Grünzone wird sehr bedauert. War dies doch noch der letzte größere Grünbereich des ehemaligen, parkartigen Kasernengeländes. Aufgrund des mehrjährigen Brachestadiums und der vorhandenen Gehölze ist mit dem Vorkommen geschützter Vogelarten und Reptilien (Zauneidechse) zu rechnen. Sicher wird das Gelände auch als Nahrungsrevier von Fledermäusen genutzt. Es wird daher eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung für zwingend notwendig erachtet. Anstelle großflächiger Versiegelung für Stellplätze im Bereich SO 3 ist ein mehr-geschossiges Parkhaus vorzusehen. Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen und mit Baumpflanzungen gut zu durchgrünen, pro 5 Stellplätze ein Baum. Flachdächer und großflächige Fassaden sind grundsätzlich zu begrünen. Parallel zur Bindlacher Straße ist ein mindestens 20 m breiter Grünstreifen zum Erhalt der Gehölze (Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger) festzusetzen. Dieser Streifen (A3) kann nicht als Ausgleichsmaßnahme gewertet werden, da keine Aufwertung stattfindet, sondern lediglich als Vermeidungsmaßnahme. Zur Eingriff-/Ausgleichberechnung wird angemerkt, dass es sich bei der Eingriffsfläche E 2 überwiegend um brachgefallenes Grünland, Gehölzsukzession und einer seit Jahren der Natur überlassenen Sportanlage handelt, die einen mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Es ist mindestens ein Kompensationsfaktor von 0,8 anzusetzen. Beleuchtung: Da bekannt ist, dass eine nächtliche Beleuchtung eine Vielzahl von Insekten anlockt und oft zum Absterben bringt und das Abstrahlung in den Nachthimmel sogar den Flug der Zugvögel beeinträchtigen kann, wird folgende Festsetzung für das gesamte Plangebiet, mindestens aber für GE und SO 3 gefordert: Beleuchtung nur mit geschlossenen, nach unten strahlenden, warmweißen LED-Leuchten zulässig. Zwischen 24:00 und 5:00 Uhr ist die Beleuchtung auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren, mindestens jedoch zu halbieren.</p> <p>Fachkundige Stelle o. E.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 28.03.2022)

Sie betrachten: 5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbell' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 27.05.2019 - 08.07.2019

Behörde:	Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt
Frist:	08.07.2019
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Heinz Pfister, am: 05.06.2019 , Aktenzeichen: VKA 11/610/0</p> <p>Dem Bebauungsplan kann so nicht zugestimmt werden.</p> <p>Auf der Staatsstraße 2460 (ehemalige B 2) befinden sich zwischen den Großen Kreisverkehr und der Stadtgrenze auf 530 m drei Lichtsignalanlage! Ein erheblicher Rückstau, wenn nicht sogar der Verkehrskollaps wird hier vorgeplant. Unabhängig von den Verkehrsgutachten, welches hier nicht vorlag, ist davon auszugehen. Hinzu kommen zwei Bushaltestellen auf offener Strecke, die zwar über die LSA abgesichert sein sollten, aber nicht werden. Bedenken wir die zwei zusammengeführten Radwege Bayreuth-Bindlach/Oschenberg- Bindlach und Bayreuth und den Verkehr auf der Staatsstraße 2460, sind dort Unfälle zwischen den Verkehrsarten vorprogrammiert. Ich darf hierzu uns an die Unfallstatistik 2018 und der Unfallhäufung an der nördlichen Stadtgrenze Bayreuths erinnern.</p> <p>Ebenso müsste der K4 bereits jetzt mit einer LSA ausgerüstet werden, da gerade die Linksabbieger von der Christian-Ritter-von-Popp-Straße in den Logistikpark bereits jetzt den Verkehrsfluss gerade in den Morgenstunden erheblich behindert und es zu Rückstaus bis zu K3 kommt.</p> <p>Auch der Verkehrsknotenpunkt K5 wird seinen Anforderungen nicht gerecht werden. Nicht erst seit der Bürgerversammlung 2018 in Laineck ist bekannt, dass die Straßen Logistikpark/Im Letterer ein viel befahrener Schleichweg zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet Bindlach und der Staatsstraße 2183 ist. Seitens VKA wurden in den letzten Jahren mehrere Anträge auf Wegweisungen sowohl von der ländlichen Bevölkerung, aber auch aus Bewohnern der Stadt Bayreuth; die dort arbeiten, abgelehnt. Ebenso wurden verkehrsrechtliche Maßnahmen an der Staatsstraße 2183 durch das Staatliche Bauamt Bayreuth abgelehnt. Wenn es dann den Schleichwegfahrerinnen und -fahrern bekannt wird, dass über diesem Knotenpunkt unzulässiger weise auch XXXLutz zu erreichen ist, wird sich über Verbote hinweggesetzt.</p> <p>Durch o. a. Sachverhalt ist es absehbar, dass dann auch der Knotenpunkt Logistikpark / Private Zufahrt Lieferverkehr sehr schnell an seine Grenzen stößt. Wenn dann noch die Bundespolizei ausrücken muss, ist das Chaos vorprogrammiert.</p> <p>Aus Sicht VKA sollte daher zunächst die Fußgängerbedarfsampel entfallen, da eine Querung auch ca. 120 m nördlich an der "Zufahrt" möglich ist. Ebenso könnten die Bushaltestellen weiter nördlich verlegt werden, wenn denn notwendig. Dadurch wird zumindest stadtauswärts eine größerer Rückstauraum gewonnen und die vielen LSA-Phasen zu K1 besser angepasst werden können. Der Lieferverkehr kann über die ehemalige Kasernenzufahrt an der Staatsstraße 2183 am K 3 abgewickelt werden. Weshalb eine private Zufahrt Lieferverkehr im Logistikpark entfällt und somit auch die LSA am K4. Dies entspräche auch dem Gutachten von Rödl&Partner hinsichtlich der Anzahl der Lichtsignalanlagen im Stadtgebiet. Und da wir uns außerhalb geschlossener Ortschaften bewegen, entspricht dies den Vorgaben des Bay. Innenministerium und den Verkehrskonzept 2020 - Weniger Schilder/bessere Beschilderung. Denn auch Lichtsignalanlagen /LSA/Ampeln sind Verkehrszeichen.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-BT-6851/2019

Bearbeitung +49 (9281) 891-231
Boris Roth
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
08.07.2019

5/17 Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne (Teiländerung der B-Pläne Nr. 6/88 u. Nr. 3/08)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Altlastensituation

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne Bayreuth, welche in ABuDIS unter der Katasternummer 46200563 als militärische Altlastfläche geführt wird. Auf Grundlage der uns vorliegenden Orientierenden Untersuchung (OU) des Gesamtgeländes bzw. Detailuntersuchung (DU) des ehemaligen Tankstellenbereichs wurden im Zuge früherer Bauleitverfahren Stellungnahme abgegeben. Sie verweisen letztlich auf unsere Stellungnahme 1-4622 vom 29.08.2008, wo Maßnahmen zur Erlangung der Altlastenfreiheit des Geländes dargestellt, wurden.



Da die Fläche nach wie vor seitens des Umweltamtes wegen vorhandener Restbelastungen in ABuDIS (Flurnr. 2604/0, evtl. Bezeichnung vor Teilung) geführt wird, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Maßnahmen erfolgten.

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Ob dies darauf zurückzuführen ist, dass hier keine Verdachtsbereiche vorlagen, kann unsererseits nicht abschließend beurteilt werden, da uns die Historische Erkundung nicht vorgelegt wurde. Wir empfehlen daher einen Abgleich mit den Unterlagen des Umweltamtes der Stadt.

Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren. 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.

2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Das geplante Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Bayreuther Stadtwerke angeschlossen und daraus druck- und mengenmäßig ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Die Grundwasserstände im Planungsgebiet sollten ermittelt und bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung z.B. über Drainagen ist nicht zulässig.

3. Gewässerschutz / Abwasserentsorgung

Die Angaben zur Abwasserbeseitigung sind nicht ausreichend. Aufgrund der Plandarstellung und der Begründung wird angenommen, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgt.

Schmutzwasser:

Grundsätzlich ist bezüglich der Abflüsse sowie der Frachten der aktuelle Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der zu erwartenden Verschmutzung der Park- 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).

Eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem ist zu prüfen.

4. Oberflächengewässer

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Entwässerungssysteme (Gräben, Straßentwässerungsgräben) von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung (unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes) und künstlich angelegten Gräben/Durchlässe kann es bei Starkniederschlägen zu Einstau und Beeinträchtigungen kommen. 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.

B. R o t h