

Bebauungsplan Nr. 5/17
„Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘,
ehemalige Markgrafenkaserne“
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 25.02.2019, geändert am 21.02.2022,
zuletzt geändert am 23.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planerfordernis	3
1.1	Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels	3
1.1.1	Lenkung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentrale Orte	3
1.1.2	Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)	4
1.1.3	Grundsatzentscheidung zur Standortfestlegung	5
1.1.4	Sondergebiet Einzelhandel/Möbel	6
1.2	Modifizierung des Logistikstandorts	9
1.3	Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe	10
2	Plangebiet	12
2.1	Lage	12
2.2	Bestand und Topografie	12
2.3	Geltungsbereich	13
2.4	Größe	13
3	Planungsrecht	13
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	13
3.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	14
3.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	14
3.4	Verfahren	15

3.5	Planänderungen.....	16
4	Planungsinhalt.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
4.1.1	Gewerbegebiet (GE ₁₋₂).....	20
4.1.2	Sondergebiet „Logistik“ (SO _{1a-1c, 2})	22
4.1.3	Sondergebiet „Einzelhandel/Möbel“ (SO _{3a-3b})	24
4.1.4	Sondergebiet „Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel“ (SO ₄)	27
4.1.5	Sortimentsdefinition.....	28
4.1.6	Europarechtliche Anforderungen	29
4.1.7	Gewerbe- und Verkehrslärm	29
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)	35
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	38
4.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	39
4.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	40
4.6	Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	41
4.7	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB)	42
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	42
4.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	44
4.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 (BauGB)).....	48
4.11	Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB).....	49
4.12	Sonstige Planzeichen.....	49
4.13	Nachrichtliche Übernahmen	50
4.14	Hinweise.....	50
4.15	Zusammenstellung der Flächen	52
5	Verkehr	52
6	Umweltbericht.....	58
6.1	Einleitung	58
6.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans.....	58
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	61
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	62
6.2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62
6.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	63
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	65
6.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	65

6.2.5	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen.....	67
6.3	Zusätzliche Angaben	68
6.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	68
6.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	69
6.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	70
6.3.4	Referenzliste/Quellen.....	71
7	Rechtsgrundlagen	73
8	Anlagen	75
8.1	Anlagen zur Begründung.....	75
8.1.1	Vereinfachtes Raumordnungsverfahren für die Errichtung zweier Möbelmärkte in Bayreuth: Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberfranken vom 05.02.2020.....	75
8.1.2	Sachverständigengutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH vom 14.01.2019 ...	75
8.2	Anlage zum Umweltbericht.....	75
8.2.1	Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 23.01.2023)	75

1 Planerfordernis

Die vorliegende Planung für die ehemalige Markgrafenkaserne in Bayreuth gliedert sich in drei Teilbereiche, für die nachfolgend das jeweilige Planerfordernis dargestellt wird:

1. Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels
2. Modifizierung des Logistikstandorts
3. Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe

1.1 Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels

1.1.1 Lenkung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentrale Orte

In der polyzentrischen Entwicklung Bayerns sollen die Zentralen Orte nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern überörtliche Versorgungsfunktionen für

sich und andere Gemeinden im Einzugsbereich wahrnehmen. In ihnen sollen u.a. überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach den Festlegungen des LEP grundsätzlich nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Auch Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend Waren des sonstigen Bedarfs vorhalten – z.B. Möbelmärkte –, sind vorrangig in Zentrale Orte zu lenken.

Die Stadt Bayreuth ist im LEP aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale als Oberzentrum festgelegt. Als höherrangiger Zentraler Ort hat Bayreuth u.a. den landesplanerischen Auftrag, zur großräumigen und nachhaltigen Entwicklung der Teilräume in Bayern die Bevölkerung im Einzugsgebiet mit zentralörtlichen Einrichtungen zu versorgen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Einzelhandelsgroßprojekte) aufzunehmen.

Die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels in Bayreuth entspricht somit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern. Auch die Höhere Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberfranken, bestätigt mit Ihrer landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens vom 05.02.2020 (siehe Anlage 8.1.1): Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

1.1.2 Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK)

Im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (SEEK) für Bayreuth, die im Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, konnte der grundsätzliche Bedarf für die Ansiedlung von Möbeleinzelhandel aus gesamtstädtischer Einzelhandelsperspektive bestätigt werden. So

wurde in den beschlossenen Zielkatalog für die Einzelhandelsentwicklung u.a. das übergeordnete Ziel aufgenommen, die oberzentrale Funktion Bayreuths zu sichern und zu stärken. Anhand der ermittelten lokalen Bindungsquoten konnte aufgezeigt werden, dass der Einzelhandel der Stadt Bayreuth in nahezu allen Sortimenten eine Versorgungsfunktion sowohl für die Bayreuther Bevölkerung selbst als auch für das Umland wahrnimmt: Die Gesamtbindungsquote beträgt rund 155 %. Eine lokale Bindungsquote von mehr als 100 % bedeutet dabei, dass per Saldo Kaufkraft nach Bayreuth zufließt.

Vor dem Hintergrund des in zahlreichen Sortimenten per Saldo bestehenden erheblichen Kaufkraftzuflusses ist eine Steigerung der Bindungsquoten bzw. der Kaufkraftbindung der Stadt- und Umlandbevölkerung nur noch in begrenztem Umfang möglich. Demzufolge ist die einzelhandelsbezogene oberzentrale Versorgungsfunktion vorrangig zu sichern.

Ein signifikanter Ausbau erscheint nach den Erhebungen und Analysen des SEEK nur noch in einzelnen Sortimenten möglich und sinnvoll. Im Möbelsortiment sind aktuell vergleichsweise niedrige Bindungsquoten von etwas mehr als 100 % festzustellen. Mit der Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels in Bayreuth würde die lokale Bindungsquote in diesem Sortiment deutlich ansteigen.

1.1.3 Grundsatzentscheidung zur Standortfestlegung

Der Bayreuther Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 29.03.2017 für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels am Standort der ehemaligen Markgrafenkaserne im Bayreuther Norden entschieden. Zur Begründung der Standortentscheidung wird im Stadtratsbeschluss vom 29.03.2017 wie folgt ausgeführt (Auszug):

„[...] Dieser Standort bietet städtebaulich einen überörtlichen Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 9, Anschlussstelle Bayreuth-Nord, und setzt im Sinne einer homogenen Stadtentwicklung funktional und räumlich die bestehende Siedlungsstruktur mit großflächigen Fachmärkten, Logistik- und Gewerbebetrieben fort. Auch nach den Empfehlungen des SEEK (2005)¹ ist dieses Planungsareal für die Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen besonders gut geeignet, da es über keinerlei Wohnanteile im direkten Umfeld verfügt. Dieser Standort wird von industrieller und gewerblicher Nutzung, u.a. weiteren Möbelmärkten dominiert, so dass Synergieeffekte zu erwarten sind. Insbesondere stehen hier die überwiegend als Grünflächen planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu höherwertigen Nutzungen. [...]“

1.1.4 Sondergebiet Einzelhandel/Möbel

Gegenstand der Planung ist konkret die Ansiedlung von zwei großflächigen Möbelmärkten auf einer Grünfläche im westlichen Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne an der Bindlacher Allee:

- Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 24 000 m²
- Möbelmitnahmemarkt mit einer Verkaufsfläche von 7 500 m²

Insgesamt ergibt sich somit eine Verkaufsfläche von 31 500 m², wobei schon die einzelnen Verkaufsflächen der Märkte in isolierter Betrachtung oberhalb der maßgeblichen Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Es handelt sich somit um großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, der nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig ist. Für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels ist somit die Umwandlung der

¹ s.Zt. noch nicht fortgeschrieben, Anm. d. Verf.

bestehenden Grünfläche in ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

Mit der oben genannten Gesamtverkaufsfläche handelt es sich bei dem Vorhaben um eine grundsätzlich raumbedeutsame Einzelhandelsnutzung, die sich auf die Verwirklichung der Raumordnung und Landesentwicklung in Bayern sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Bayreuth und anderen Gemeinden mit entsprechenden Versorgungsstrukturen nicht nur unwesentlich auswirken kann. Vor der Einleitung der Bauleitplanverfahren waren daher gutachterliche Vorarbeiten und intensive Abstimmungen mit der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberfranken) sowie der Obersten Landesplanungsbehörde (s. Zt. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) erforderlich. Grundlage bildete ein Sachverständigengutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH von November 2017 (siehe Anlage 8.1.2), das infolge der Abstimmungen zwischen den Landesplanungsbehörden, dem Projektträger und dem Planungs- und Baureferat der Stadt Bayreuth mehrfach fortgeschrieben und in der abgestimmten Fassung im Januar 2019 durch den Vorhabenträger vorgelegt wurde. Diese Auswirkungsanalyse hat auf Grundlage der landesplanerischen Zulässigkeit nach dem LEP Bayern sowie der zu erwartenden sortimentsbezogenen Umsatzumverteilungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet (Schwerpunkt auf die Bayreuther Innenstadt) die Verträglichkeit der Ansiedlung der Möbelmärkte geprüft. Ein Betrachtungsschwerpunkt lag dabei auf den zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten.

Die Ergebnisse des GMA-Gutachtens wurden von Seiten der Stadt Bayreuth durch einen eigens beauftragten Gutachter, der auch die im Oktober 2018 beschlossene Teilfortschreibung des SEEK bearbeitet hat (Büro Dr. Donato Acocella, Nürnberg), überprüft und ve-

rifiziert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung sowohl landesplanerisch zulässig als auch städtebaulich verträglich mit folgendem Verkaufsflächenkonzept erfolgen kann:

Sortiment	Möbelhaus	Möbelmitnahmemarkt	Summe
Möbelkernsortiment	19 712 m ²	5 533 m ²	25 245 m ²
Lampen/Leuchten	900 m ²	350 m ²	1 250 m ²
Teppiche/Bodenbeläge	888 m ²	172 m ²	1 060 m ²
Summe nicht zentren-/innenstadtrelev. Sort.	21 500 m²	6 055 m²	27 555 m²
Heimtextilien	1 175 m ²	625 m ²	1 800 m ²
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	1 180 m ²	820 m ²	2 000 m ²
Babyartikel	145 m ²	0 m ²	145 m ²
Summe zentren-/innenstadtrelev. Sort.	2 500 m²	1 445 m²	3 945 m²
Gesamtsumme	24 000 m²	7 500 m²	31 500 m²

Die Planungen des Vorhabenträgers sahen ursprünglich in den zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten „Heimtextilien“ (insgesamt 2 220 m²) und „Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel“ (insgesamt 2 660 m²) höhere Verkaufsflächen vor, was jedoch bezogen auf diese Sortimente zu Umsatzumverteilungseffekten in der Bayreuther Innenstadt von ca. 9 bis 10 % geführt hätte. Der Forderung des Planungs- und Baureferates der Stadt Bayreuth entsprechend, schädliche Auswirkungen auf die Bayreuther Innenstadt auszuschließen, hinreichend Entwicklungsspielräume für die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt zu sichern und die Umsatzumverteilungseffekte somit auf ein verträgliches Maß von je nur max. 7 % zu beschränken, wurden die beiden genannten zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimente um insgesamt 1 080 m² auf die in der Tabelle angegebenen Größen reduziert.

Neben der bauleitplanerischen Umsetzung und Sicherung der vorgenannten Vorgaben stellen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Sondergebietsfestsetzung auf der bestehenden und planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche, die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, die Gewährleistung einer leistungs-

fähigen verkehrlichen Erschließung und Anbindung der Möbelmärkte sowie die Lösung von Immissionskonflikten weitere wesentliche Planerfordernisse für die gegenständlichen Bauleitplanverfahren dar.

1.2 Modifizierung des Logistikstandorts

Der Logistikpark (ca. 18,19 ha), dessen Entwicklung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 „Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)“ vorbereitet wurde und der den überwiegenden Teil der ehemaligen Markgrafenkaserne einnimmt, ist bereits zu einem großen Teil umgesetzt.

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen und in Baugenehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass Logistikbetriebe aktuelle Nutzungsanforderungen haben, die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 teilweise entgegenstehen. So besteht zum einen der Bedarf, im Sondergebiet „Logistik“ auch Hochregallager mit Gebäudehöhen von bis zu 35,0 m und entsprechend höheren Baumassen umzusetzen. Zum anderen soll zukünftig in den Logistikbetrieben auch untergeordneter und mit dem jeweiligen Betrieb in räumlicher und fachlicher Verbindung stehender Verkauf auch direkt an Endverbraucher mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten möglich sein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/08 setzt jeweils als Höchstmaß eine Traufhöhe (TH) von 16,0 m und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 fest. Einzelhandel jedweder Art und Betriebsform ist explizit ausgeschlossen.

Die im Logistikpark vorgesehenen Änderungen (höhere TH in bestimmten Teilbereichen, höhere BMZ, ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel unter restriktiven Bedingungen) sind allesamt als städtebaulich verträglich an diesem Standort zu beurteilen. Sie dienen der anforderungs- und zukunftsgerechten Ausgestaltung des Logistikparks sowie – zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen – einer gezielten Nachverdichtung resp. Flächenoptimierung im Logistik-

bereich. Der Gebietscharakter, der mit dem Bebauungsplan Nr. 3/08 definiert wurde, bleibt gewahrt. Auch für diese Änderungen soll über die gegenständliche Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen werden.

Nicht zuletzt soll nunmehr der mit dem Bebauungsplan Nr. 3/08 an der nördlichen Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach festgesetzte Bahnanschluss des Logistikparks (Flächen für Bahnanlagen, Freihaltung für Bahninfrastruktur) nicht weiterverfolgt werden. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/08 vor über zehn Jahren wurde der Bahnanschluss nicht umgesetzt und der Eigentümer der maßgeblichen Flächen, selbst ein Logistikbetrieb, erklärte im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanverfahren, an der Herstellung eines Bahnanschlusses kein Interesse zu haben. Bauleitplanerisch sollen diese freiwerdenden Flächen nun dem Sondergebiet „Logistik“ zugeschlagen werden, sodass sie zukünftig baulich durch Logistiktungen in Anspruch genommen werden können.

1.3 Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe

Die Stadt Bayreuth hat den grundsätzlichen Versorgungsauftrag, in angemessenem Umfang Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten vorzusehen. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2008 wurde festgestellt, dass der prognostizierte Bedarf an Gewerbeflächen mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsflächen zwar gedeckt werde. Es wurde aber auch betont, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen aufgrund der starken Prognoseunsicherheiten im gewerblichen Bereich möglicherweise zu einem Engpass führen könnten.

Aktuell stehen im Bayreuther Stadtgebiet in den historisch gewachsenen Gewerbegebieten (z. B. St. Georgen, Glocke, Feuerwache, Pfaffenleck), in den durch die Stadt Bayreuth vermarkteten Gewerbegebieten (Oschenberg, Wolfsbach) und im Bereich der im Kataster erfassten gewerblichen Baulücken faktisch kaum noch geeignete Flächen zur Verfügung. Gewerbetreibenden, die an einer Ansiedlung, Verlagerung oder Expansion

in/nach Bayreuth interessiert sind, können durch die involvierten Dienststellen der Stadt Bayreuth nur noch in seltenen Fällen geeignete Standorte angeboten oder vermittelt werden. Gründe für die Knappheit an Gewerbeflächen sind die allgemeine Nutzungskonkurrenz von Gewerbe mit renditestarken und tendenziell verdrängenden Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel sowie die konkreten Eigentumsverhältnisse und das mangelnde Veräußerungsinteresse von Privaten.

Im Plangebiet ergibt sich nun die Möglichkeit, im Zuge der Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels die nördlich angrenzende Fläche an der Bindlacher Allee als Gewerbestandort zu entwickeln und so die weiter zunehmende Gewerbeflächenknappheit im Oberzentrum Bayreuth abzumildern. In der Vergangenheit wurde wiederholt konkretes Erwerbsinteresse von Gewerbetreibenden geäußert. Aus stadtplanerischer Sicht eignet sich der Standort aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn und der gewerblich geprägten Nutzungs- und Siedlungsstrukturen im Umfeld (Logistikpark, Gewerbegebiet an der Bindlacher Straße, Gewerbegebiet im angrenzenden Bindlacher Gemeindegebiet, Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen) für die Ansiedlung klassischen Gewerbes. Die Stadt Bayreuth setzt mit dieser gewerblichen Nachverdichtung ihr übergeordnetes städtebauliches Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (maßvolle und bedarfsgerechte Flächenausweisung in gewerblich integrierter Lage) um.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 und der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung klassischen Gewerbes geschaffen (mit Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten). Wie beim Sondergebiet „Einzelhandel/Möbel“ stellen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Gewerbegebiet, die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen und die Lösung von Immissionskonflikten weitere wesentliche Planerfordernisse für die gegenständlichen Bauleitplanverfahren dar.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Bayreuther Nordosten an der Grenze zur Nachbargemeinde Bindlach.

2.2 Bestand und Topografie

An der Ost- und an der Südseite ist das Plangebiet mit der Bindlacher Allee und der Christian-Ritter-von-Popp-Straße von überörtlichen Staatsstraßen eingefasst. Von der Straße Logistikpark zur Bindlacher Allee führt im Bestand in direkter Ost-West-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Die o.g. Staatsstraßen rücken durch Straßenbegleitgrünanlagen von den angrenzenden Baugebieten ab. Der Rad- und Fußweg an der Bindlacher Allee wird durch städtebaulich relevante Baumalleestrukturen begleitet.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die bereits angesiedelten Logistikbetriebe mit ihren überwiegend großvolumigen Gebäudekomplexen, die von der Straße Logistikpark erschlossen sind.

Auf der Grünfläche entlang der Bindlacher Allee im Westen des Plangebietes befinden sich neben Baum-, Sträucher- und Wiesenbestand – darunter tlw. kartierte Gehölze (Stadtbiotopkartierung) – die Überreste von Sportanlagen aus der Zeit der Kasernennutzung, zwei Regenrückhaltebecken sowie Flächen, die von einem örtlichen Hundeverein genutzt werden. Im Bereich des großen Kreisels wurde das Reservistendenkmal errichtet.

Lediglich die Grünzone im Westen des Plangebietes liegt um ca. 2,0 m tiefer als der übrige Logistikpark. Ansonsten sind keine signifikanten Steigungen oder Gefälle vorhanden.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/17 "Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘ und ‚Logistik‘, ehemalige Markgrafenkaserne" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08) wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die nördliche Stadtgrenze zur Gemeinde Bindlach (nördliche Grenze des Flurstücks 2604/46 Gmkg. Bayreuth) im Norden,
- die Straße Logistikpark und die östlichen Grenzen der Flurstücke 2604/28 und 2604/61 je Gmkg. Bayreuth im Osten,
- die Christian-Ritter-von-Popp im Süden sowie
- die Bindlacher Allee im Westen.

Der Bebauungsplanentwurf umfasst somit die Flurstücke (TF = Teilfläche)

2604, 2604/21, 2604/25, 2604/26, 2604/27 TF, 2604/28, 2604/36, 2604/40 TF, 2604/43, 2604/46, 2604/61, 2604/63, 2604/64, 2604/65, 2604/66 TF, 2641 TF, 5275/38 und 5608/4 TF der Gmkg. Bayreuth.

2.4 Größe

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 umfasst ca. 27,49 ha.

3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das gegenständliche Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik“, im Westen entlang der Bindlacher Allee Grünfläche sowie im Norden an der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach Bahnanlagen mit Grünstreifen dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Der größte Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08 „Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)“ (Inkrafttreten: 18.05.2012). Als Art der baulichen Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (1990) festgesetzt, welches der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben dient (SO Logistik). Im Westen an der Bindlacher Allee ist analog zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Grünzone als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung zwischen Bindlacher Allee und Bindlacher Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/88 „Industriegebiet ‚Bindlacher Allee‘“ (Inkrafttreten: 08.02.1991), der an dieser Stelle Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (1990) festsetzt.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit der Modifizierung des Logistikparks und der Schaffung des Gewerbegebietes im Oberzentrum Bayreuth entspricht die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Nachdem es sich jedoch bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der geplanten Größenordnung wie zuvor beschrieben um ein Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit handelt, war seine landesplanerische Zulässigkeit und seine Raumverträglichkeit gem. Art. 24 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) in einem Raumordnungsverfahren zu überprüfen. Hierbei wurden durch die Regierung von Oberfranken als Höhere Landesplanungsbehörde die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens unter überörtlichen Gesichtspunkten formal geprüft. Im vorliegenden Fall konnte das Vorhaben in einem vereinfachten Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG auf

seine Raumverträglichkeit überprüft werden, da durch die Stadt Bayreuth bereits Bauleitplanverfahren eingeleitet waren. Die förmliche Beteiligung im Raumordnungsverfahren nach Art. 25 Abs. 4 BayLplG erfolgte im Sommer 2019, indem die für das Raumordnungsverfahren erheblichen Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, die in den gegenständlichen Bauleitplanverfahren abgegeben wurden, herangezogen werden sollten. In der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden daher über die übliche kommunale Beteiligungspraxis hinaus in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken u.a. beteiligt

- die öffentlichen Stellen und sonstigen Planungsträger, die von der Planung berührt sind,
- die nach Naturschutzrecht im Freistaat Bayern anerkannten Vereine sowie
- die betroffenen Wirtschafts- und Sozialverbände.

Mit der vorgenannten Beteiligung wurde insbesondere im Hinblick auf die unmittelbaren Nachbargemeinden auch dem interkommunalen Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Während der Auslegung im Sommer 2019 sowie auch im Nachgang wurden insgesamt 75 Stellungnahmen von Städten, Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) abgegeben. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Berücksichtigung und Abwägung in der landesplanerischen Beurteilung an die Höhere Landesplanungsbehörde weitergeleitet. Zum Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens siehe Kapitel 1.1.1.

3.4 Verfahren

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 durchgeführt.

Bisherige Verfahrensschritte:

27.03.2019	<u>Stadtratsbeschluss:</u> Einleitung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
17.05.2019	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 (2019): Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
27.05.2019 bis 08.07.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4 BayLplG
30.03.2022	<u>Stadtratsbeschluss:</u> Fortführung der Verfahren, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
14.04.2022	Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 (2022): Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
25.04.2022 bis 29.06.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. BauGB

3.5 Planänderungen

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4 BayLplG für das vereinfachte Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG erfolgten im Sommer 2019 auf Grundlage

der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/17 je vom 25.02.2019.

Dem Stadtratsbeschluss vom 30.03.2022 entsprechend wurden am Planentwurf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 und am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 die folgenden Änderungen vorgenommen:

Planentwurf Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29

- Erweiterung des Geltungsbereichs um die an der nördlichen Stadtgrenze dargestellte Bahnanlage, Umwandlung in Sondergebiet „Logistik“

Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der Plangrundlage (ALKIS)
- Erweiterung des SO₂ nach Norden auf bisher als Bahnanlagen festgesetzte Flächen, Erhalt des mit Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzten 7,0 m breiten Grünstreifens an der nördlichen Stadtgrenze auf Bayreuther Stadtgebiet (stadtgrenzenübergreifend ca. 17 m Breite)
- Definition einer bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die ansonsten im SO₂ unzulässige Vergnügungsstätte „Panzerhalle“ (Sicherung des Bestands)
- Bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO_{3a-3b} auf den Flurstücken 2604 und 2604/43 je Gmkg. Bayreuth (Berücksichtigung höchstrichterlicher Rechtsprechung von 2019)
- Festsetzung von Emissions- und Zusatzkontingenten (Lärmkontingentierung nach DIN 45691) sowie von Bau-Schalldämm-Maßen (an schutzbedürftigen Räumen)
- Herausnahme der Festsetzungen zu GFZ und BMZ im SO_{3a} (kein Hochbau möglich)

- Zulassung einer GRZ-Überschreitung im SO₄ bei gebietsübergreifender Kompensation (insgesamt 0,8)
- Erhöhung der BMZ von 6,0 auf 7,0
- Erhöhung der TH im GE₁₋₂ und im SO_{3a-3b} auf 21,0 m nach Detailuntersuchung zur Anflugzone des Hubschrauberlandeplatzes östlich des Plangebietes
- Ausnahme für Dachaufbauten: Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um bis zu 3,0 m (Bedingungen: flächenmäßige Unterordnung, Rücksprung von der Außenwand um eigene Höhe, Einvernehmen mit Luftamt Nordbayern)
- Reduzierung der Abstandsflächen in den Sondergebieten von 0,25 H auf 0,2 H (analog BayBO-Novelle 2021)
- Festsetzung der Verläufe der zu verlegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle im Bereich des SO_{3b}
- Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)
- Festsetzung für „insektenfreundliche“ Beleuchtung
- Überarbeitung der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung (Vermeidungsmaßnahmen vor Ort, Kompensation über Ökokonto, Ausgleichsflächen in Thiergarten)
- Überarbeitung und Ergänzung der Hinweise
- Darstellung des Ausbaus der Christian-Ritter-von-Popp-Straße (Verbreiterung von 15,0 m auf 18,0 m) gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/08 außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs
- Aufnahme von Gutachterberichten (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Artenschutz) als Anlagen zum Bebauungsplan

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten dementsprechend im Sommer 2022 auf Grundlage der Planentwürfe des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/17 je vom 25.02.2019, je geändert am 21.02.2022.

Während der Planentwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter zu ändern ist und hierzu nunmehr der Stadtrat den Feststellungsbeschluss fassen kann, wurden im Abwägungsergebnis am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 die folgenden Änderungen erforderlich:

- Baumreihen zur Abgrenzung des Sondergebietes „Einzelhandel/Möbel“ (SO_{3a-3b}) gegenüber dem Sondergebiet „Logistik“ (SO_{1a} und SO_{1c}) und dem Gewerbegebiet (GE₁₋₂)
- Fassadenbegrünungen bei zusammenhängenden ungegliederten Fassadenflächen
- Niederschlagswassersammlung zur Bewässerung der Grünflächen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung aller Grünflächen auf Privatgrund (Vermeidungsmaßnahmen (V) entlang der Bindlacher Allee, Grünstreifen entlang der Stadtgrenze zu Bindlach) als private Grünflächen (bisher tlw. als öffentliche Grünflächen festgesetzt)
- Pflanzung standortgerechter Laubbäume (bisher: großkronige heimische Laubbäume)
- Erhöhung des Kompensationsfaktors für den Eingriff E₁ (GE₁₋₂) auf 0,8 (zusätzlicher Ausgleich im Umfang von 3 704 m² über Ökokonto der Stadt Bayreuth)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für unterirdische Gasleitung im Bereich nördlich des SO₂
- Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich aller Dachflächen sowie eines Teils der Stellplatzfläche im SO_{3a}

Hierbei handelt es sich um Planänderungen i. S. d. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB, die eine erneute öffentliche Auslegung im Bebauungsverfahren Nr. 5/17 erforderlich machen. Die nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geänderten Teile sind in einem gesonderten Plandokument kenntlich gemacht.

4 Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird dem Planerfordernis und der planerischen Zielintention entsprechend in ein Gewerbegebiet (GE₁₋₂), ein Sondergebiet „Logistik“ (SO_{1a-1c, 2}), ein Sondergebiet „Einzelhandel/Möbel“ (SO_{3a-3b}) und ein Sondergebiet „Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel“ (SO₄) gegliedert. Die Feingliederung innerhalb der Gebietskategorien ergibt sich im Wesentlichen aus der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 und unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

4.1.1 Gewerbegebiet (GE₁₋₂)

Das Gewerbegebiet (GE₁₋₂) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im GE₁₋₂ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO. Zuzulassen sind mit dem Ziel der Entwicklung eines klassischen Gewerbebestandes demzufolge mit Verweis auf § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein nur Nutzungen, die mit dem Gebietscharakter vereinbar und dem Gebietscharakter zuträglich sind.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zur Wahrung des Gebietscharakters darüber hinaus Wohnungen nur dann ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ebenso zum Schutz des Gebietscharakters können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verträglich sind und der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Die mit erheblichen städtebaulichen Störpotenzialen für das Umfeld und das zu entwickelnde Gewerbegebiet verbundenen Vergnügungsstätten (v.a. stadträumliche Wirkung, negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge) werden ausgeschlossen. Mit dem generellen Vergnügungsstättenausschluss werden zudem die Handlungsempfehlungen der 2011 durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption umgesetzt, nach der Vergnügungsstätten in allen Gebietskategorien außerhalb der Bayreuther Innenstadt auszuschließen sind.

Gem. dem 2005 beschlossenen und 2018 fortgeschriebenen Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth, das ebenfalls gem. § 1 Abs. 6 BauGB als Planungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sind Bayreuther Verkaufsflächen- und Umsatzpotenziale in der Innenstadt zu bündeln. Zum Ausschluss negativer Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche werden - unbeschadet der nachfolgenden restriktiven Ausnahmeregelung - eigenständige Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) im GE₁₋₂ ausgeschlossen.

In Abgrenzung zum generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und entsprechend einer in der Praxis häufig vorzufindenden Betriebsform z.B. des Werksverkaufs können Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn

- a) die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant sind und
- b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im GE₁₋₂ befindlichen Betriebsstätte stehen und

- c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächen-
größe der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet
bleibt.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit unter den o.g. restriktiven Bedingungen bleibt der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt und bei dieser atypischen Verkaufsform sind auch schädigende Umsatzumverteilungseffekte ausgeschlossen.

4.1.2 Sondergebiet „Logistik“ (SO_{1a-1c, 2})

Das Sondergebiet „Logistik“ (SO_{1a-1c, 2}) dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen stammen im Wesentlichen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08, der mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 überplant und geändert wird. Allgemein zulässig sind demnach im Sondergebiet „Logistik“ nur Betriebe und Anlagen, die dem Bereich Logistik zuzurechnen sind (Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr, z. B. Speditionen, Betriebe für Umschlag und Lagerung von Waren, Betriebe für Güterdistribution, verkehrsaflaffine Handwerksbetriebe, Betriebe und Anlagen mit ergänzenden Dienstleistungen, z. B. Tankstellen, Waschhallen, Fuhrpark-Dienste, Reparaturwerkstätten, Zoll). Diese restriktive Handhabung der Zulässigkeit von Nutzungen ist weiterhin notwendig, um den Gebietscharakter als Logistikzentrum langfristig nicht zu gefährden und Bodenspekulationen zu unterbinden. Die Festsetzungen (allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit, Ausschlüsse) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/17 überprüft. Sie werden weiterhin als grundsätzlich geeignet beurteilt, das städtebauliche Ziel, einen leistungsfähigen und anforderungsgerechten Logistikpark zu entwickeln, zu erreichen bzw. zu sichern.

Aufgrund der geänderten aktuellen Nutzungsanforderungen der Logistikbetriebe ist es jedoch erforderlich und städtebaulich vertretbar, zukünftig unter restriktiven Ausnahmebedingungen in den Logistikbetrieben auch untergeordnet und mit unmittelbaren räumlichen und fachlichen Betriebsbezug untergeordneten Verkauf an Endverbraucher mit ausschließlich nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten zuzulassen. Diese Änderung dient der anforderungs- und zukunftsgerechten Ausgestaltung des Logistikparks. Der Gebietscharakter, der mit dem Bebauungsplan Nr. 3/08 definiert wurde, bleibt gewahrt. Insbesondere wird hiermit nicht die Ansiedlung eigenständiger Einzelhandelsbetriebe legitimiert. Diese bleiben im Logistikpark weiterhin explizit ausgeschlossen.

Trotz des entsprechenden Vergnügungsstättenausschlusses befindet sich im SO₂ (in der Plandarstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 mit Stern gekennzeichnet) eine Vergnügungsstätte, die aufgrund des überörtlichen Einzugsbereiches Kerngebietstypik aufweist. Zwar wird die sogenannte „Panzerhalle“ auch für Kultur- und sonstige Versammlungsveranstaltungen genutzt. Bodenrechtlich problematisch sind jedoch die clubartigen Partyveranstaltungen. Die Panzerhalle ist zwar dementsprechend als Vergnügungsstätte genehmigt, die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten) wird allerdings bisher alle zwei Jahre durch das Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth verlängert. Mit der Definition einer bedingten Zulässigkeit des Vorhabens löst der Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 diesen genehmigungsrechtlichen „Schwebezustand“ auf: Die Vergnügungsstätte ist so lange allgemein zulässig, bis die Nutzung aufgegeben wird. Die Folgenutzung richtet sich nach den Festsetzungen des SO₂. In der Gesamtabwägung stellt dies einen gerechten Belangeausgleich zwischen den privaten Nutzungsinteressen der Betreiberin und dem öffentlichen Interesse der Gebietswahrung des Logistikparks (kein Präzedenzfall) dar.

4.1.3 Sondergebiet „Einzelhandel/Möbel“ (SO_{3a-3b})

Das Sondergebiet „Einzelhandel/Möbel“ (SO_{3a-3b}) dient der Unterbringung von bis zu zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) mit nicht zentren-/innenstadtrelevantem Möbelkernsortiment – hierzu zählen Möbel aller Art (inkl. Baby Möbel), Küchen (inkl. Einbaugeräten) und Matratzen – sowie der zugehörigen Stellplatzanlage.

Für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels an der Bindlacher Allee wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Einzelhandel/Möbel“ festgesetzt. Im maßgeblichen Sondergebiet (SO_{3b}) sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen (schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung der Innenstadt und weiterer zentraler Versorgungsbereiche Bayreuths und anderer Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt) nur Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) in folgender Zahl und Betriebsform zulässig:

- 1 Möbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 21 500 m² für nicht zentren-/innenstadtrelevantes Möbelkernsortiment sowie nicht zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente *Lampen/Leuchten* und *Teppiche/Bodenbeläge* (uneingeschränkt zulässiges Kern- und Randsortiment)

Zusätzlich ist im Möbelhaus der Verkauf branchentypischer, zentren-/innenstadtrelevanter Randsortimente in folgendem Umfang (Verkaufsfläche) zulässig (eingeschränkt zulässiges Randsortiment):

<i>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</i>	1 180 m ²
<i>Heimtextilien</i>	1 175 m ²
<i>Babyartikel</i>	145 m ²

- 1 Möbelmitnahmemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6 055 m² für nicht zentren-/innenstadtrelevantes Möbelkernsortiment sowie nicht zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente *Lampen/Leuchten* und *Teppiche/Bodenbeläge* (uneingeschränkt zulässiges Kern- und Randsortiment)

Zusätzlich ist im Möbelmitnahmemarkt der Verkauf branchentypischer, zentren-/innenstadtrelevanter Randsortimente in folgendem Umfang (Verkaufsfläche) zulässig (eingeschränkt zulässiges Randsortiment):

<i>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</i>	820 m ²
<i>Heimtextilien</i>	625 m ²

Die vorstehenden Festsetzungen ermöglichen in der Zusammenfassung das folgende Verkaufsflächenkonzept:

Sortiment	Möbelhaus	Möbelmitnahmemarkt	Summe
Möbelkernsortiment	19 712 m ²	5 533 m ²	25 245 m ²
Lampen/Leuchten	900 m ²	350 m ²	1 250 m ²
Teppiche/Bodenbeläge	888 m ²	172 m ²	1 060 m ²
Summe nicht zentren-/innenstadtrelev. Sort.	21 500 m²	6 055 m²	27 555 m²
Heimtextilien	1 175 m ²	625 m ²	1 800 m ²
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	1 180 m ²	820 m ²	2 000 m ²
Babyartikel	145 m ²	0 m ²	145 m ²
Summe zentren-/innenstadtrelev. Sort.	2 500 m²	1 445 m²	3 945 m²
Gesamtsumme	24 000 m²	7 500 m²	31 500 m²

Dieses Verkaufsflächenkonzept wurde im Rahmen des Sachverständigengutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 14.01.2019 (siehe Anlage 8.1.2)

auf seine wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersucht. Hiermit wurde gutachterlich der Nachweis erbracht, dass die Ansiedlung der großflächigen Möbele Einzelhandelsbetriebe sowohl landesplanerisch zulässig als auch städtebaulich verträglich mit diesem Verkaufsflächenkonzept erfolgen kann.

Exkurs: Unzulässigkeit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem Sondergebiet

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat Ende 2019 die Leitentscheidung getroffen, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam sei (1. Leitsatz).

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ließe es dagegen zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt werde, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden solle (2. Leitsatz). Der Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 setzt für das gegenständliche Sondergebiet SO_{3b} gem. § 11 Abs. 3 BauNVO die Zahl zulässiger Vorhaben fest. Da sich die Zulässigkeit der Möbelhäuser lediglich auf das Flurstück 2604/43 Gmkg. Bayreuth beschränkt, wurde, um den Vorgaben der o.g. Entscheidung des BVerwG gerecht zu werden, auch in der textlichen Festsetzung der bodenrechtliche Bezug zu diesem konkreten Flurstück hergestellt. Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsbetriebstypen mit entsprechenden Verkaufsflächen gilt somit eindeutig nur für das konkrete Flurstück.

Nur die Zulässigkeit der Stellplatzanlage, die ein fester Bestandteil der Einzelhandelsbetriebe ist, aber keine eigenständige hochbauliche Nutzung darstellt, erstreckt sich mit

dem SO_{3a} auch auf das Flurstück 2604 TF Gmkg. Bayreuth. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 schließt auch ein Parkhaus bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen (insb. Baugrenzen und Maß der baulichen Nutzung) im SO_{3b} grundsätzlich nicht aus. Im SO_{3a} aber ist die Errichtung eines Parkhauses aufgrund baulicher Restriktionen (Bauverbots-/Baubeschränkungszone, Regenrückhaltebecken) nicht möglich.

In Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im SO_{3b} Wohnungen nur unter der Bedingung ausnahmsweise zulässig, dass sie von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden, dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die in solchen Einzelhandelsbetrieben üblichen Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Möbelhaus oder dem Möbelmitnahmemarkt stehen.

Sonstige Wohngebäude und Wohnnutzungen, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Tankstellen sowie sonstige von den vorstehenden Regelungen abweichende Nutzungen sind unzulässig, da sie der Zweckbestimmung des SO_{3a-3b} widersprechen.

4.1.4 Sondergebiet „Logistik/Lager für Möbele Einzelhandel“ (SO₄)

Das Sondergebiet „Lager/Lager für Möbele Einzelhandel“ dient der Unterbringung der jeweiligen Logistik- und Lagernutzungen der Einzelhandelsgroßbetriebe in SO_{3a-3b}.

Die grundsätzliche Zweckbestimmung des SO₄ entspricht damit weiterhin der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 3/08, der eine Logistiknutzung auf diesen Flächen vorsieht. Da aber die Unterbringung der flächenintensiven Logistik- und Lagernutzungen der Einzelhandelsgroßbetriebe im SO_{3b} weder städtebaulich vertretbar noch flächenmäßig möglich ist, erfolgt die planerische Konfliktbewältigung, indem die erforderlichen Flächen im SO₄ gesichert werden. Dementsprechend sind in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen zum Logistikpark (Bebauungsplan Nr. 3/08) allgemein zulässig Logistiknutzungen (Speditionen, Umschlag und Lagerung von Waren, Güterdistribution, verkehrsaffine Handwerksnutzungen), die dem jeweiligen Einzelhandelsgroßbetrieb im SO_{3a-3b} räumlich und funktional zugeordnet sind. Zudem zuzulassen sind Lagerhäuser und Lagerflächen, die aber ebenfalls räumlichen und funktionalen Bezug zu einem der Einzelhandelsgroßbetriebe im SO_{3a-3b} haben müssen.

Sämtliche hiervon abweichenden Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie der Zweckbestimmung des SO₄ entgegenstehen.

4.1.5 Sortimentsdefinition

Die unter restriktiven Bedingungen ausnahmsweise zulässigen nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimente im GE₁₋₂ und SO_{1a-1c, 2} sind wie folgt zu differenzieren („Bayreuther Liste“, Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth, Teilfortschreibung 2018):

nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial

- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

4.1.6 Europarechtliche Anforderungen

Die fachliche Grundlage und die städtebauliche Begründung für die vorgenannten auf Einzelhandel bezogenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 bilden mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung von Zentren die Einzelhandelskonzepte der Stadt Bayreuth, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Diese Festsetzungen sind für den Schutz der Ortszentren geeignet, erforderlich und angemessen und erfüllen zugleich die materiellen Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG, DL-RL). Bzgl. der Anwendbarkeit der DL-RL auf nationale Bebauungspläne sei auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 - C-360/15 - verwiesen („Visser-Urteil“).

4.1.7 Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden durch die IBAS Ingenieurgesellschaft schalltechnische Untersuchungen zu Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, um auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung möglichen Lärmkonflikten vorzubeugen und gebietsübergreifend die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. In den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 wurden im Ergebnis eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (gebietsbezogene Emissionskontingente L_{EK} , Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$,

nach Richtungssektoren) sowie passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (maßgebliche Außenlärmpegel, Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$) aufgenommen. Die beiden IBAS-Berichte Nr. 19.11061-b01 vom 04.06.2020 (Gewerbelärm) und Nr. 19.11061-b02 vom 25.05.2021 (Verkehrslärm) bilden gesonderte Anlagen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17. Der Nachweis und die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm erfolgt abgeschichtet in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Plangebiet in verschiedene Baugebiete und die Baugebiete werden in Teilgebiete gegliedert. Wesentliches Differenzierungskriterium sind hierbei die oben beschriebenen unterschiedlich festzusetzenden Emissionskontingente. Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, so wird nach der Rechtsprechung des BVerwG² dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Diese Anforderung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Weiterhin muss nach der Rechtsprechung (s.o.) gewährleistet bleiben, dass in einem Baugebiet nach der BauNVO jeder hier zulässige Betrieb seinen Standort finden können muss. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ermöglicht zwar die räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, nicht aber deren das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Weil den §§ 2 bis 9 BauNVO der Gedanke der anlagen- und betriebsbezogenen Typisierung zu Grunde liegt, dem auch § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO folgt, muss auch bei Gliederung eines Baugebietes dessen normative Zweckbestimmung gewahrt bleiben.

² BVerwG, U. v. 07.12.2017 – Az. 4 CN 7.16

Gewerbegebiet (GE₁₋₂)

In einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO müssen vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können. Folglich muss es in dem Baugebiet mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben oder ein Teilgebiet vorgesehen werden, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden in diesem Baugebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Auf den geplanten Teilflächen GE₁₋₂ können sich nach dem Kriterium der Tagzeit i. S. d. § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln. Zur Nachtzeit ist die Nutzung wegen der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend einzuschränken. Im vorliegenden Fall kann eine gebietsübergreifende Gliederung zum Tragen kommen (s.u.).

Sondergebiete „Logistik“ (SO_{1a-1c, 2}), „Einzelhandel/Möbel“ (SO_{3a-3b}) und „Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel“ (SO₄)

Als Instrument zur Beschränkung betrieblicher Emissionen findet die Vergabe von Lärmemissionskontingenten auch bei der Ausweisung von Sondergebieten Anwendung. In der einschlägigen Rechtsprechung³ heißt es hierzu:

„Die in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eröffnete Möglichkeit, Baugebiete nach den besonderen ‚Eigenschaften‘ von Betrieben und Anlagen zu gliedern, findet nach der ausdrücklichen Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten zwar keine Anwendung. Andererseits bestimmt § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauNVO, dass nach den §§ 10 und 11 BauNVO besondere Festsetzungen über die ‚Art der Nutzung‘ getroffen werden können. Mit dieser Vorschrift wollte der Verordnungsgeber ‚in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht klarstellen, dass besondere Festsetzungen, wie sie für die Baugebiete

³ BVerwG, U. v. 02.12.2013, Az. 4 BN 10.13; siehe auch OVG NRW, U. v. 09.11.2012, Az. 2 D 63/11.NE)

nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO gelten, in Sondergebieten aufgrund der §§ 10 und 11 BauNVO erfolgen‘ (BRDucks 354/89 S. 40). Angesichts dieses klar formulierten Willens steht außer Frage, dass hierunter auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO fallen (vgl. BVerwG, U. v. 11.07.2013, Az. 4 CN 7.12) [...].“

Gebietsübergreifende Gliederung und darauf gerichteter planerischer Wille

Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können die Festsetzungen nach Satz 1 auch für mehrere Gewerbegebiete – und Sondergebiete mit gleicher Zweckbestimmung – einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Hierbei reicht es aber nach der jüngsten Rechtsprechung⁴ nicht aus, wenn die Gemeinde im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses tatsächlich über wenigstens ein weiteres Industriegebiet⁵ verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung belegt ist. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung hängt viel mehr davon ab, dass ihr auch ein darauf gerichteter planerischer Wille zugrunde liegt.

In Bayreuth können insbesondere⁶ die folgenden – rechtsverbindlich festgesetzten – Gewerbe- (§ 8 BauNVO) und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Sondergebiet „Einzelhandel“ § 11 Abs. 3 BauNVO) als Ergänzungsgebiete herangezogen werden, die allesamt nicht mit einer Geräuschkontingentierung belegt sind und somit die Ansiedlung eines jeden nach der Gebietsart zulässigen Betriebs zulassen:

⁴ BayVGh, U. v. 25.11.2022 – Az. 15 N 21.2243)

⁵ Streitgegenständlich war ein Industriegebiet. Die Leitsätze lassen sich aber auf Gewerbe- und Sondergebiete übertragen.

⁶ Über die aufgelisteten Bebauungspläne hinaus bestehen weitere Baugebiete, die keiner Emissionskontingentierung unterliegen. Hier ist aber aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, dass diese Pläne später geändert und entsprechende Kontingente verteilt werden (z. B. Bebauungsplan Nr. 7/87 (Gewerbegebiet) und Nr. 6/83 TB3 (u.a. Sondergebiet Einzelhandel)).

- Bebauungsplan Nr. 6/83 TB 1 „Gewerbepark ‚Alte Spinnerei – Teilbereich 1‘ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 6/83 TB 2 „Gewerbepark ‚Alte Spinnerei – Teilbereich 2‘ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 2/85 „Am Bauhof“ (Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 7/85 „Gewerbegebiet am Nordring“ (Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 3/86 „Industriegebiet St. Georgen zwischen Riedingerstraße und Weiherdamm“ (Sondergebiete „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 6/87 „Industriegebiet im Bereich Bahnhof St. Georgen Teilbereich Nord“ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 7/87 „Industriegebiet St. Georgen Bereich Kleiner Kreisel“ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 7/89 A „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord 1. Änderung“ (Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 3/92 „Sondergebiet Bindlacher Str.“ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 1/96 „Teilbereich zwischen B 2/Hochstraße und Sophian-Kolb-Straße“ (Sondergebiet „Einzelhandel“)
- Bebauungsplan Nr. 1/04 „Am Bauhof / Drossenfelder Straße“ (Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kulmbacher Straße / Ehem. Umspannwerk“ (Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 1/18 „Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Justus-Liebig-Straße / Spitzwegstraße (Teilfläche GE₁; Gewerbegebiet)
- Bebauungsplan Nr. 3/18 „Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel (nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente)‘ Bernecker Straße / Königsbergstraße“ (Sondergebiet Einzelhandel)
- Bebauungsplan Nr. 1/20 „Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord“ (Gewerbegebiet)

Der Festsetzung eingeschränkter und nicht eingeschränkter Gewerbe- und Sondergebiete „Einzelhandel“ im Stadtgebiet liegt folgender Planungswillen der Stadt Bayreuth zugrunde:

Bei den Gewerbe- und Sondergebieten „Einzelhandel“ sind grundsätzlich zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden, auf die im Sinne des Rücksichtnahmegebots abgestuft zu reagieren ist:

- a) Lagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes
- b) Lagen ohne schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes

In die Gebiete ohne schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sollen vor allem Betriebe und Anlagen mit höherem Störpotenzial gelenkt werden. Lärmkonflikte sind hier nicht zu erwarten. Ein städtebauliches Erfordernis, diese Gebiete nachträglich mit Emissionskontingenten zu belegen, ist ebenfalls nicht zu erkennen, sodass auch von einem langfristigen Fortbestand dieser Gebiete auszugehen ist. Demgegenüber ist – wie bei der vorliegenden Bauleitplanung – in anderen Gewerbe- und Sondergebieten „Einzelhandel“ im Hinblick auf Lärmemissionen und die Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzung besondere Rücksichtnahme geboten. In diesen Gebieten sind entsprechende Einschränkungen vorzusehen.

In der dargelegten Weise (gesamtsädtische Betrachtung von Gewerbe- und Sondergebietslagen, nach Vorhandensein schutzbedürftiger Nutzungen abgestufte Gebietsausweisungen ohne oder mit Einschränkung) kann vorliegend von einer gebietsübergreifenden Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 (GE¹⁻², SO^{1a-1c}, 2, SO^{3a-3b}, SO⁴) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach dem weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche in geringfügigem Ausmaß als Ermessensentscheidung der Stadt Bayreuth zugelassen werden können, findet grundsätzlich Anwendung. Die GRZ von 0,8, die bereits im Bebauungsplan Nr. 3/08 für den Logistikpark festgesetzt und bei den flächenintensiven Nutzungsansprüchen von Gewerbe-, Einzelhandels- und Logistikbetrieben im Plangebiet auch weiterhin als städtebaulich vertretbar zu beurteilen ist, entspricht der bundesrechtlichen Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete.

Lediglich im SO⁴ kann die festgesetzte GRZ überschritten werden. Grund hierfür ist die flächenmäßige Beschränkung des Gebiets infolge der aktuellen Gegebenheiten und der allseitigen Bebauung. Diese Überschreitung ist sodann aber gebietsübergreifend zu kompensieren, sodass im Ergebnis in den SO^{3a}, SO^{3b} und SO⁴ insgesamt eine GRZ von 0,8 eingehalten wird. Dieser Regelung liegt eine gemeinsame Betrachtung der drei Baugebiete (Möbelhäuser, Lager und Stellplatzanlage, unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zusammenhang) als Gesamtvorhaben zugrunde.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 7,0 als Höchstmaß einheitlich festgesetzt, was einem an diesem Standort städtebaulich verträglichen und für Gewerbe- und Sondergebiete typischen Baumassenverhältnis zur Grundstücksfläche entspricht. Diese Festsetzung wurde gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 (6,0) mit dem Ziel einer moderaten

Nachverdichtung geringfügig angehoben. Sie bleibt aber weiterhin deutlich unter dem Orientierungswert von 10,0 für Gewerbe- und sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Gewerbegebiet GE₁₋₂ wird neben der GRZ und der BMZ zusätzlich noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 als Höchstmaß festgesetzt, da hier insbesondere auch mehrgeschossige Bürogebäude stadträumlich denkbar sind und daher zulässig sein sollen. Dieser Wert stellt den gem. § 17 BauNVO städtebaulich vertretbaren Orientierungswert für Gewerbegebiete dar.

Traufhöhe (TH)

Bezüglich der mit der Festsetzung von Traufhöhen (TH) definierten Gebäudehöhen gliedert sich das Plangebiet wie folgt:

- In den SO_{1a-1c} und SO₄ wird die Traufhöhenfestsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08 von 16,0 m als Höchstmaß beibehalten, da sich diese Festsetzung grundsätzlich bewährt hat und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Aufgrund bestehender und zukünftiger Anflugflächen des Helikopterlandeplatzes auf dem östlich angrenzenden Bundespolizeiareal sind die Traufhöhen auf die bisher planungsrechtlich zulässigen Werte zu begrenzen.
- Demgegenüber wird in den SO_{3a-3b} und GE₁₋₂ aufgrund der exponierten Lage an den Hauptverkehrsstraßen sowie der bei Einzelhandelsgroßprojekten und etwaigen mehrgeschossigen Bürogebäuden typischen und vertretbaren Fernwirkung eine Traufhöhe von max. 21,0 m festgesetzt. Aufgrund der größeren Distanz zum Helikopterlandeplatz sind die o.g. Anflugflächen für das SO_{3a-3b} und das GE₁₋₂ nicht relevant.

- Im SO₂ wird die Traufhöhe gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/08 auf 35,0 m als Höchstmaß angehoben, um so dem Planerfordernis und der Zielsetzung entsprechend auch die Errichtung von für Logistikbetriebe typische Hochregallagern zu ermöglichen. Die Zulässigkeit dieser Traufhöhen beschränkt sich auf das SO₂, da nur dieses Sondergebiet „Logistik“ außerhalb der o.g. Anflugflächen liegt.

Bezugspunkt für die Bestimmung aller in den Baugebieten festgesetzten Traufhöhen ist die jeweilige aktuelle Geländeoberkante (z.B. 361 m üNN im GE₁₋₂, 367 m üNN im SO_{1a-1c}, 370 m üNN im SO₂, 362 m üNN im SO_{3a-3b}, 364 m üNN im SO₄).

Die jeweilige Traufhöhe versteht sich grundsätzlich inkl. aller technischen Aufbauten. Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die maximal zulässige Traufhöhe durch Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie, Überdachungen von Lichthöfen, Aufzuganlagen) um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn

- a) sie sich der maßgeblichen Dachfläche unterordnen und
- b) sie um die eigene Höhe von der Außenwand des jeweiligen Gebäudes zurückspringen und
- c) wenn im Hinblick auf die Anflugzone des Hubschrauberlandeplatzes der Bundespolizeiabteilung Bayreuth Einvernehmen mit dem Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 25, hergestellt wird.

Mit dieser restriktiven Ausnahmeregelung und den kumulativ zu erfüllenden Bedingungen (a-c) wird zum einen die städtebauliche Ordnung gewährleistet und zum anderen insbesondere ein luftfahrtrechtlicher Konflikt vermieden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im GE₁₋₂ und SO_{1a-1c, -2} werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass mit entsprechenden Abständen z. B. zu den Straßenverkehrsflächen großzügige Baufenster entstehen und die Flurstücke entsprechend flexibel ausgenutzt werden können. Hiermit wird das Baufensterkonzept des Bebauungsplans Nr. 3/08 beibehalten bzw. fortgesetzt. Im Bereich der entfallenden Bahnanlagenflächen an der nördlichen Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach (SO₂) wird die Baugrenze ebenso wie die Baugebietsfläche nach Norden erweitert. Es wird aber ein städtebaulich wirksamer Abstand zur Stadtgrenze eingehalten.

Im SO_{3a-3b} und SO₄ sind die Baugrenzen und Baufenster deutlich enger anzulegen. Im SO_{3a-3b} ist die Errichtung der Möbelhäuser aufgrund baulicher Zwänge (v.a. zwei Regenrückhaltebecken) nur an der beabsichtigten Stelle möglich ist. Das Baufenster im SO₄ ist aufgrund der zwingenden räumlichen und funktionalen Verbindung zu den Möbelmärkten unmittelbar auf das Baufenster in SO_{3b} ausgerichtet.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen finden insbesondere auch die Bauverbotszonen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz an den angrenzenden Staatstraßen Berücksichtigung.

Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet grundsätzlich Anwendung. In den Sondergebieten (SO_{1a-1c, 2, 3a-3b, 4}) können die Abstandsflächentiefen jedoch gem. Art. 6 Abs. 5 i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf 0,2 H ($\frac{1}{5}$ der maßgeblichen Wandhöhe), mindestens 3,0 m, verringert werden. Die Verringerung der Abstandsflächen auf ein Fünftel entspricht der Abstandsflächenregelung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO). Diese Abstandsflächentiefe ist insofern als städtebaulich verträglich zu beurteilen, als an die Abstandsflächen der Gebäude in den Sondergebieten hinsichtlich der

Regelungsziele der BayBO (Belichtung, Belüftung, gesunde Arbeitsverhältnisse etc.) keine höheren Schutzansprüche zu stellen sind als in Gewerbegebieten.

Im GE₁₋₂ gilt per Gesetz (BayBO) 0,2 H. Es bedarf daher keiner weiteren bauleitplanerischen Vertiefung.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Zulässig sind einheitlich für alle Baugebiete im Geltungsbereich Flachdächer (FD) sowie flach geneigte (Dachneigung $\leq 15^\circ$) Satteldächer (SD) oder Pultdächer (PD). Unabhängig davon, dass es sich hierbei um bei Gewerbe-, Einzelhandels- und Logistikbetrieben übliche Dachformen handelt, ist diese Ausprägung in Hinblick auf die Zielintention des Bebauungsplans und die vorhandenen Strukturen städtebaulich vertretbar.

Zur Reduzierung der Eingriffsschwere (siehe Umweltbericht, Kapitel 0) ist der überwiegende Teil der Dachfläche mit einer Dachbegrünung zu versehen. Aus den gleichen Gründen und zusätzlich zur Auflockerung großformatiger Fassadenflächen sind zudem zusammenhängende ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 40 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Auf je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Mit Gebäudebegrünungen sind insbesondere folgende positive Effekte verbunden:

- Verbesserung des Mikroklimas v.a. im Nahbereich, aber auch im gesamten Siedlungsraum
- Staubbindung und Feuchtigkeitsausgleich
- Wärmedämmung im Winter – Kühlung im Sommer
- Schalldämmung
- verbesserte Einfügung in das Landschaftsbild

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Wesentlichen werden mit den Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsbegleitgrün, Fußwegen sowie Rad- und Fußwegen die vorhandenen und funktionierenden Verkehrsstrukturen und -anlagen im Bestand gesichert.

Das GE₁₋₂ und das SO_{3a-3b} werden über eine neue Sticherschließung mit Wendehammer (Kunden- und Beschäftigtenverkehr) über die Bindlacher Allee verkehrlich angebunden. Der Lieferverkehr zum SO₄ erfolgt dagegen ausschließlich über eine private Zufahrt von der Straße Logistikpark. Eine Durchfahrt vom SO_{3a-3b} zur Straße Logistikpark ist ausgeschlossen.

Der bestehende Fuß- und Radweg von der Bindlacher Allee zur Straße Logistikpark wird planungsrechtlich gesichert bzw. über einen neuen Fuß- und Radweg im westlichen Bereich bis zur Bindlacher Straße verlängert. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des SO_{3a-3b} ist dabei kein flächenscharfer Verlauf des Fuß- und Radwegs, sondern zur flexiblen Ausnutzung des Areals nur eine Trasse für den Weg (Breite mind. 3,00 m) festgesetzt. Die Überfahung dieser Trasse durch motorisierten Individualverkehr (Kunden- und Beschäftigtenverkehr) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Im nördlichen Abschnitt der Straße Logistikpark werden zudem Lkw-Stellplätze festgesetzt, um hierdurch die umliegenden Straßen in den Industrie- und Gewerbegebieten vom Lkw-Parkdruck zu entlasten.

Im SO_{3a-3b} wird zur nahmobilitätsfreundlichen Erschließung und Vernetzung zum einen des Plangebietes und zum anderen der Einzelhandelsangebote ein Ein- und Ausgangsbereich für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt (Bereich des Reservistendenkmals).

Exkurs: Ausbau der Christian-Ritter-von-Popp-Straße

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wies das Staatliche Bauamt Bayreuth mit Schreiben vom 26.06.2019 (Az. S12-4621/4622.Bayreuth) darauf hin, dass die im Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzten Ausbaumaßnahmen (Verbreiterung der Fahrbahn der St 2181/Christian-Ritter-von-Popp-Straße zwischen den Einmündungen der Ortsstraßen „Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße“ und „Logistikpark“ von 15,00 m auf 18,00 m einschließlich der Verlegung des Geh- und Radweges) im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 nicht enthalten seien.

Der Ausbau der Christian-Ritter-von-Popp-Straße ist jedoch bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzt worden und damit rechtsverbindlich vorgesehen. Der gegenständliche Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 ändert das Planungsrecht in diesem Bereich nicht. Der Ausbaubereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/08 unverändert fortgelten. Zur einfacheren Lesbarkeit des Plans und zum besseren Verständnis der Planzeichnung wurde die Ausbauplanung südlich des Geltungsbereichs aber in blau eingeblendet.

4.6 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Baufenster im SO_{3b} wird durch zwei unterirdische Kanäle (Regenwasserkanal DN 1000 und Schmutzwasserkanal DN 300) unterquert. Eine Überbauung der Trassenverläufe mit Hochbauten ist ausgeschlossen. Die erforderliche Umverlegung beider Kanäle und der neue Trassenverlauf außerhalb der Baugrenzen ist im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 festgesetzt und damit bauleitplanerisch gesichert.

Oberirdische Leitungen sind aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht vertretbar und somit ausgeschlossen.

4.7 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16c BauGB)

Die vorhandenen Regenrückhaltebecken im SO_{3a-3b} sind für die Entwässerung des Gebietes erforderlich und daher planungsrechtlich gesichert.

Zur Vorbeugung von Schäden durch Hochwasser - hier: Schäden durch Starkregen - ist die Drosselabflussspende zur Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Eine besonders wirksame Art der Abflussverzögerung stellt die Dachbegrünung (siehe Kapitel 4.4) dar. Begrünte Dachflächen verzögern und reduzieren Regenwasserabfluss durch Retentions- und Verdunstungsmechanismen erheblich.

Mit dem Ziel, in Anbetracht zunehmender Starkregenereignisse den Abfluss des Niederschlagswassers zu verzögern, ist Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen auf dem Baugrundstück zu nutzen. Hiermit soll vermieden werden, dass vorhandene und künftige Entwässerungsanlagen durch zu starke Spitzenabflüsse hydraulisch überlastet werden.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS Bayreuth von Januar 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gegenständliche Bauleitplanung einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie einige Brutvogelarten grundsätzlich betroffen sind. Unter Berücksichtigung der nachfolgend dargelegten Vermeidungs- (V) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen⁷) kann für alle Arten die

⁷ *continuous ecological functionality-measures; Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden*

Erfüllung eines natur- und artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden:

Vermeidungsmaßnahmen

- 1 V Umweltfachliche Baubegleitung für den Artenschutz
- 2 V Vorgaben zur Baufeldberäumung (Rodungszeitraum für Gehölze, Schutzmaßnahmen für die Haselmaus, Schutzmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter)
- 3 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
- 4 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

CEF-Maßnahmen

- 3.1 A_{CEF} Anbringen von Vogel-Nistkästen
- 3.2 A_{CEF} Maßnahmen für Fledermäuse
- 3.3 A_{CEF} Maßnahmen für Reptilien
- 3.4 A_{CEF} Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken
- 3.5 A_{CEF} Anlage und Entwicklung von Brachstreifen

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem Bericht zur saP (saP-Bericht) des Büros OPUS, Bayreuth, von Januar 2021 (Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17) zu nehmen. Mit der Aufnahme der Maßnahmen als textliche Festsetzungen sowie des saP-Berichtes als Anlage zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 wird die Durchführung dieser Maßnahmen allgemein rechtsverbindlich bauleitplanerisch gesichert.

Die städtebaulich wirksame Baumallee an der Bindlacher Allee wird durch die Erhaltungsfestsetzung einzelner Bäume planungsrechtlich gesichert. Einzig im Zufahrtsbereich der neuen Stickerschließung zum GE₁₋₂ und SO_{3a-3b} werden aus baulichen Gründen wenige Einzelbäume als zu fällen festgesetzt. Die auf der östlichen Seite der Straße Logistikpark im östlichen SO_{1b} als zu pflanzen festgesetzte Baumreihe wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3/08 übernommen, da sie weiterhin städtebaulich sinnvoll ist.

Zur grünordnerischen und stadträumlichen Abgrenzung des neuen Sondergebietsclusters (Möbele Einzelhandel) gegenüber dem Sondergebiet „Logistik“ (SO_{1a} und SO_{1c}) und dem Gewerbegebiet (GE₁₋₂) sind zusätzliche Baumreihen zu pflanzen.

Unbeschadet der höchstzulässigen baulichen Verdichtung in allen Baugebieten sind zur Wahrung einer Mindestausstattung an Grünflächen im gesamten Plangebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 400 m² Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer grünordnerischen Mindestausstattung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Zur Auflockerung oberirdischer Stellplatzanlagen ist zusätzlich pro 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf die Zahl der nach den vorstehenden Regelungen nachzuweisenden Zahl der Bäume angerechnet werden. Die Auswahl der zu pflanzenden Laubbäume hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu erfolgen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet grundsätzlich Anwendung.

4.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriff

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Bebauung im GE₁₋₂ und SO_{3a-3b} stellt einen neuen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (s. Zt. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage 2003) erstellt. Im SO_{1a-1c,-2} und SO₄ ist ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da hier Eingriffe nach Maßgabe

des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08 bereits vor der planerischen Entscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies gilt explizit auch für die Erweiterung des SO₂ nach Norden. Hier ist nach bestehenden Planungsrecht bereits heute der Eingriff in Form von Bahnanlagen zulässig. Der im Bebauungsplan Nr. 3/08 nördlich davon vorgesehene Grünstreifen bleibt in der festgesetzten Länge und Breite erhalten.

– *Eingriffsfläche E₁ (GE₁₋₂):*

Bei der Fläche des GE₁₋₂ handelt es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (kartierte Gehölze, z.T. extensiv genutztes Grünland, Wiese, vereinzelter Baumbestand, Nutzung durch Hundeverein, Mahd; Kategorie II (unterer Wert)). Infolge des geplanten Versiegelungsgrades (GRZ 0,8, Typ A) wurde aus dem einschlägigen Wertebereich ein Kompensationsfaktor von 0,8 ermittelt. Hierbei fanden insbesondere die folgenden Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung:

- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b}
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Kompaktes Bauen durch reduzierte Abstandsflächen und Erhöhung der Kennziffern für das vertikale Maß der baulichen Nutzung
- Reduzierte Drosselabflussspende, Rückhaltung auf dem Baugrundstück, Niederschlagswassersammlung und -nutzung
- Grünordnerische Mindestausstattung (10 % der Grundstücksfläche zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten)
- Baumpflanzung je 400 m² Grundstücksfläche, zusätzlich Baumpflanzung je 10 Stellplätze
- Baumreihen entlang der Gebietsabgrenzung von SO_{3a-3b}

- Multikodierung von Flächen (z. B. PV-Anlagen auf Stellplätzen)

Bei einer gesamten Eingriffsfläche von 9 260 m² ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 7 408 m².

– *Eingriffsfläche E₂ (SO_{3a-3b}):*

Die Eingriffsfläche E₂, auf der die Einzelhandelsgroßprojekte umgesetzt werden sollen, ist als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (kartierte Gehölze, Acker, bereits erfolgte bauliche Inanspruchnahme, Vorbelastungen, Wege, Sportanlagen, Regenrückhaltebecken, vereinzelter Baumbestand) zu bewerten. Hier ergibt sich in Ableitung aus dem geplanten Versiegelungsgrad (GRZ 0,8, Typ A), in Anbetracht der Einstufung des Gebietes vor der Planung und unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,35, sodass der Ausgleichsflächenbedarf bei einer Eingriffsfläche von 35 220 m² 12 327 m² umfasst.

Ausgleich

Den Eingriffen E₁ und E₂ werden jeweils externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth zugeordnet, da im Plangebiet keine geeigneten aufwertbaren Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen:

EINGRIFF		AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 5/17	Zugeordneter externer Ausgleich (A)	Fl.Nr. Gmkg. (TF = Teilfläche)
E ₁	GE ₁₋₂	A₁ 3 704 m² Teilflächen aus der Ausgleichsfläche (AF) 4 „Schlossrangen“ des Ökokontos der Stadt Bayreuth A₂ 3 704 m² Teilflächen aus den Ausgleichsflächen (AF) 21 „Tappertau südöstlich Thiergarten“ und 32 „Tappertau südöstlich Thiergarten“ (nördlicher Anschluss an AF 21) des Ökokontos der Stadt Bayreuth	162 TF, 163 TF, 165/2 TF und 166 TF je Gmkg. Thiergarten
E ₂	SO _{3a-3b}	A₃ 11 175 m² Teilflächen aus der Ausgleichsfläche (AF) 4 „Schlossrangen“ des Ökokontos der Stadt Bayreuth A₄ 1 152 m² Teilfläche aus der Ausgleichsfläche (AF) 21 „Tappertau südöstlich Thiergarten“ des Ökokontos der Stadt Bayreuth	156 TF, 159 TF und 166 TF je Gmkg. Thiergarten

Bilanz

Hiermit wird der durch die Eingriffe des Bebauungsplans ausgelöste - entsprechend rechnerisch ermittelte - Ausgleichsflächenbedarf insgesamt vollständig kompensiert.

Ausgleichsflächen Σ	Ausgleichsflächenbedarf Σ
19 735 m ²	$\geq$ 19 735 m ²

Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziele)

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth wurden für die Ausgleichsflächen des Ökokontos folgende Entwicklungsziele definiert:

AF 4 „Schlossrangen“:

- Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehreren kleinen Teichen) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation
- Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben
- Extensive Wiesenutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd)

AF 21 „Tappertau südöstlich Thiergarten“ und AF 32 „Tappertau südöstlich Thiergarten (nördlicher Anschluss an AF 21)“:

- Herstellung eines artenreichen extensiv genutzten Grünlands

4.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 (BauGB))

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes „Logistik“ (SO₂) ist eine Flüssiggastankstelle geplant. Das Vorhaben soll an die bestehenden Leitungsinfrastrukturen im Bereich der nördlich des Planareals auf Bindlacher Gemeindegebiet verlaufenden Bühlstraße angeschlossen werden. Zur Sicherung der versorgungsmäßigen Erschließung i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB wird der Gasleitungsverlauf (6 m breite Trasse mitsamt des freizuhaltenen Schutzstreifens) als mit Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 2604/25 Gmkg. Bayreuth zu belastende Fläche festgesetzt. Hiermit wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit anderweitiger Nutzungen auf diesen Flächen ausgeschlossen.

4.11 Maßnahmen und technische Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf dem überwiegenden Teil der Dachfläche bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z. B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren. Diese Festsetzung ist in der städtebaulichen Betrachtung darin begründet, baulich bereits in Anspruch genommene Flächen mit zusätzlichen Nutzungen zu überlagern (Multikodierung) und so weitere Flächeninanspruchnahme zu vermeiden bzw. zu verringern. Die großformatigen Bauten im Plangebiet bieten auf ihren Dachflächen erhebliche Potenziale zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (z. B. thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Höhe ist der Abstand zwischen Oberkante der Dachhaut und höchstem Punkt der technischen Anlage. Mit dieser Konkretisierung wird eine gebietsunverträgliche Höhenentwicklung durch diese technischen Aufbauten ausgeschlossen.

4.12 Sonstige Planzeichen

Im SO_{3a-3b} wird zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung eine zentrale Stellplatzanlage für die Einzelhandelsnutzung festgesetzt (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten). Zur Klarstellung: Stellplätze sind im SO_{3b} bei Wahrung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufenster, zulässig. Im Übrigen ist als Ermessensentscheidung der Stadt Bayreuth § 23 Abs. 5 BauNVO anzuwenden. Im SO_{3a} ist mit dem Ziel der Multikodierung von Flächen (siehe Kapitel 4.11) über den für eine Solaranlage geeigneten Stellplatzflächen außerhalb der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG und außerhalb der Unterbauung (Regenrückhaltebecken und Regenwasserkanal) eine aufgeständerte Photovoltaikanlage zu installieren.

Im GE₁₋₂, SO_{1a-1c, 2} und SO₄ sind Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.13 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 übernommen wurden eine Richtfunktrasse sowie die einschlägigen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (20 m und 40 m) ab Fahrbahnrand der angrenzenden Staatsstraßen gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG.

4.14 Hinweise

Die folgenden Hinweise, die nicht unmittelbarer Gegenstand der Bauleitplanung sind, wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 über- bzw. aufgrund der im Rahmen des Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen der entsprechenden Behörden aufgenommen:

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmenden auf der BAB 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.

Werbeanlagen an Gebäuden sind schlicht und unaufdringlich zu gestalten. Großflächige Fassaden und Fassadenteile sind – vorzugsweise durch Begrünung – zu gliedern. Als großflächig gelten (ungegliederte) Fassadenflächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen und auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmenden auf der BAB 9, einschließlich der Anschlussstelle der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen nicht geblendet werden. Auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausbildung und den Betrieb der Beleuchtungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen.

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

Gegenüber den Baulastträgern der BAB 9, der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Oberflächenwasser, Abwasser und sonstiges Wasser darf nicht zur BAB 9, zur St 2181 oder zur St 2460 hin abgeleitet werden.

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

Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

4.15 Zusammenstellung der Flächen

Sondergebiet Logistik (SO _{1a-1c, 2})	ca.	18,19 ha
Sondergebiet Einzelhandel/Möbel (SO _{3a-3b})	ca.	3,52 ha
Sondergebiet Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel (SO ₄)	ca.	0,86 ha
Gewerbegebiet (GE ₁₋₂)	ca.	0,93 ha
private Grünfläche	ca.	1,10 ha
Verkehrsbegleitgrün	ca.	0,71 ha
Verkehrsfläche	ca.	2,18 ha
davon: Straßenverkehrsfläche	ca.	1,26 ha
Rad- und Fußweg	ca.	0,62 ha
Fußweg	ca.	0,01 ha
private Zufahrt	ca.	0,18 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (LKW-Stellplätze)	ca.	0,11 ha
Größe des Geltungsbereiches		ca. 27,49 ha

5 Verkehr

Vorgang bis Verfahrenseinleitung (2018/2019)

Im Vorfeld der gegenständlichen Bauleitplanung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt) folgende Knotenpunkte im Umfeld des Vorhabens auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht (Bestand):

- Bindlacher Allee / Bühlstraße (K 1)
- BAB 9 / Bindlacher Allee / Christian-Ritter-von-Popp-Straße / Hochbrücke (K 2)
- Christian-Ritter-von-Popp-Straße / Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße (K 3)
- Christian-Ritter-von-Popp-Straße / Logistikpark (K 4)
- Logistikpark / Im Letterer (K 5)

Alle Knotenpunkte können mit den s.Zt. bestehenden Verkehrsmengen sowie den vorhandenen Ausbauzuständen und Spurenaufteilungen leistungsfähig betrieben werden.

Neben den Neuverkehrsmengen durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen wurden bei den Prognoseverkehrsmengen auch die Vollentwicklung des Logistikparks sowie weitere Gebietsentwicklungen in Bindlach-Süd und Bayreuth-Nord berücksichtigt. Die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von 31 500 m² verursacht ein kalkuliertes tägliches Neuverkehrsaufkommen von 3 600 Kfz-Fahrten, die sich je nach Erschließungsvariante unterschiedlich im umliegenden Netz verteilen. Untersucht wurden drei Erschließungsvarianten für den Möbeleinzelhandel:

- Vollständige Erschließung über Bindlacher Allee (Variante 1)
- Trennung der Verkehrsarten: Kunden- und Beschäftigtenverkehr über Bindlacher Allee, Lieferverkehr über Logistikpark (Variante 2)
- Haupteerschließung über Bindlacher Allee und Nebenerschließung über Logistikpark (mit interner Verbindung), Lieferverkehr ausschließlich über Logistikpark (Variante 3)

Die gutachterliche Leistungsfähigkeitsüberprüfung mit den Prognoseverkehrsmengen ergab seinerzeit Folgendes:

- Die Knotenpunkte Bindlacher Allee / Bühlsstraße (K 1), Christian-Ritter-von-Popp-Straße / Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße (K 3) und Logistikpark / Im Letterer (K 5) bleiben auch mit den Prognoseverkehrsmengen in allen drei Erschließungsvarianten weiterhin ausreichend leistungsfähig.
- Der Knotenpunkt Christian-Ritter-von-Popp-Straße / Logistikpark (K 4) ist mit den Prognoseverkehrsmengen vorfahrtgeregelt noch leistungsfähig und erreicht knapp die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV D). Bei vollständiger Entwicklung des Logistikparks kann hier jedoch eine Lichtsignalanlage erforderlich werden.
- Der neue Anschlussknoten von der Bindlacher Allee in die Stichstraße zum SO_{3a-3b} und zum GE₁₋₂ ist vorfahrtgeregelt nicht leistungsfähig

(QSV F) und muss lichtsignalgesteuert ausgebaut werden. Aufgrund der Lage außerhalb bebauter Gebiete und um einen guten Verkehrsfluss auf der Bindlacher Allee zu garantieren, sollte ein Linksabbiegestreifen von der Bindlacher Allee in die neue Stichstraße eingerichtet werden. Um Störungen des Verkehrsablaufes auf der Bindlacher Allee zu vermeiden und um eine hohe Verkehrssicherheit vor allem im Konfliktbereich mit dem Fußgänger- und Radverkehr zu erreichen, wird zudem auch ein Rechtsabbiegestreifen gutachterlich empfohlen. Die auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen entwickelte Straßenquerschnittsplanung ist im Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 bereits enthalten.

- Am großen Kreisel sind schon bei den Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls (Vollentwicklung des Logistikparks und Gebietsentwicklungen im Umfeld) Optimierungen erforderlich, die auf Initiative des Planungs- und Baureferates der Stadt Bayreuth gemeinsam mit den zuständigen Stellen – Autobahn GmbH und Staatliches Bauamt –erörtert wurden.

Aus verkehrstechnischer Sicht wurde im Ergebnis die Umsetzung der Erschließungsvariante 2 empfohlen, da eine klare Trennung zwischen Pkw- und Schwerlastverkehr erfolgt und somit eine eindeutige Beschilderung/Wegweisung möglich ist. Des Weiteren müssen in der Erschließungsvariante 2 der Straßenaufbau der Hauptzufahrt zu den Möbelmärkten und des Parkplatzes an der Bindlacher Allee sowie die Kurvenradien und Querschnitte nur vor allem auf Pkw-Verkehr ausgerichtet werden. Gegenüber der Erschließungsvariante 3 wird durch die Erschließungsvariante 2 zudem weniger Verkehr auf den Straßenzug Christian-Ritter-von-Popp-Straße gelenkt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 wurde somit die Erschließungsvariante 2 umgesetzt.

Entwicklung ab frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (ab Mitte 2019)

Insbesondere Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes vom 26.06.2019 und der Autobahn GmbH vom 27.05.2019 sowie die weiteren baulichen Entwicklungen im Logistikpark wurden 2020 zum Anlass für weitergehende Untersuchungen.

gen genommen. Konkret wurde die verkehrliche Machbarkeit des Gesamtverkehrssystems mit Hilfe einer Mikrosimulation (mikroskopische Verkehrsmodellierung) überprüft, damit auch die gegenseitigen Einflüsse der Nachbarknoten in dem komplexen Verkehrssystem berücksichtigt werden können. Ergänzend sollten Aussagen zur Leistungsfähigkeit weiterer Nachbarknotenpunkte (St 2163 / St 2181 und St 2163 / Im Esbach) getroffen werden. Die Verkehrssimulation (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt) bestätigt 2020 im Wesentlichen die bisherigen Erkenntnisse:

Im Bestand sind alle betrachteten Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig und die Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in der Bindlacher Allee durch den neuen signalisierten Anschlussknotenpunkt und die neue Fußgängerschutzanlage sind verträglich. Durch die beiden Signalanlagen ist nicht mit Rückstau bis zu den benachbarten Knotenpunkten zu rechnen. Allerdings sind dem Straßenbaulastträger weiterhin Optimierungen am großen Kreisverkehr zu empfehlen:

- Umbau zu einem Turbokreisverkehr oder
- Signalisierung der vier Zufahrten

Da sich der Große Kreisverkehr in Baulast des Freistaats Bayern befindet und entsprechende Umbauten/Ertüchtigungen durch die Stadt Bayreuth nur ange-regt, aber durch das Staatliche Bauamt durchzuführen wären, wurden die Ergebnisse der Verkehrssimulation mitsamt den gutachterlichen Empfehlungen dem Staatlichen Bauamt zur Verfügung gestellt und gemeinsam mit der Autobahn GmbH sowie den städtischen Verkehrsdienststellen am 19.05.2021 erörtert. Es wurden im Nachgang folgende Stellungnahmen abgegeben:

Autobahn GmbH, 27.08.2021

„[...] Bei der Besprechung am 19.05.2021 haben wir Ihnen die bisherigen Erkenntnisse aus den Verkehrszählungen der Jahre 2017 und 2019 der Knotenpunkte innerhalb der Umleitungsstrecke (aufgrund Erneuerung der Hochbrücke über A 9, Anm. Stadtplanungsamt) mitgeteilt, bewertet nach den Qualitätsstufen Verkehrsablauf (QSV).

Wir hatten 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). [...]

Durch die erneute Erfassung mit Quelle-Ziel-Erhebung konnte gegenüber den bisherigen Verkehrszählungen 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 die Einstufungen nach QSV. [...]

Im Folgenden werden die beiden Zählzeiträume 2017/2019 und 2021 miteinander verglichen für den Fall, dass die Umleitungsstrecke Hochbrücke den gesamten Verkehr stadtauswärts 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. [...]

Großer Kreisverkehr		
	2017/2019	2021
<i>Bestand</i>	QSV D	QSV C
<i>Umleitung BA II</i>	QSV F	QSV C
Knotenpunkt Bühlstraße / Bindlacher Straße / St 2460		
	2017/2019	2021
<i>Bestand</i>	QSV B-C	QSV B-C
<i>Umleitung BA II</i>	QSV D-E	QSV D

Aus Sicht der Autobahn GmbH 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. [...]

Die Stadt Bayreuth kann aufgrund der Ergebnisse der Besprechung vom 19.05.2021 aus Sicht der Außenstelle Bayreuth der Autobahn GmbH die gegenständlichen Bauleitplanverfahren fortführen.“

Staatliches Bauamt Bayreuth, 27.08.2021:

„[...] Im Rahmen der gemeinsamen Besprechung vom 19.05.2021 wurden seitens der Autobahn GmbH 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 Autobahn GmbH 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 ggf. 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 die gegenständlichen Bauleitplanverfahren fortführen.“

Aufgrund dieser Stellungnahmen und den getroffenen Abstimmungen sowie den durch die Autobahn GmbH und das Staatliche Bauamt in eigener Zuständigkeit durchgeführten Vertiefungsuntersuchungen (insb. im Zusammenhang mit dem kurz vor dem Abschluss stehenden Planfeststellungsverfahren für den Neubau der Hochbrücke) kann das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 mit den bisherigen verkehrlichen Festsetzungen fortgeführt werden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gem. § 50 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung mitsamt der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine nach dem UVPG etwaig erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls entfällt gem. § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, da für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5/17 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Der vorliegende Umweltbericht entspricht als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches damit den Anforderungen des UVPG. Die Durchführung einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem aktuellen Sach- und Kenntnisstand des Verfassers dieses Umweltberichtes (Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt) sowie den vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (2019) und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (2022) hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

6.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Das Plangebiet im Bayreuther Norden liegt zwischen der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach im Norden, der Straße Logistikpark im Osten, die Christian-Ritter-von-Popp-Straße im Süden

und der Bindlacher Allee im Westen. Es handelt sich hierbei um größtenteils bereits bebaute und daher bereits versiegelte Flächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08, der für das Gebiet die Entwicklung als Logistikpark vorsieht.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Umsetzung eines klassischen Gewerbegebietes sowie die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern neu geschaffen.

Wesentliche Planungsinhalte⁸:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel/Möbel (SO_{3a-3b}, § 11 Abs. 3 BauNVO) für zwei Einzelhandelsbetriebe mit Möbelkernsortiment, beschränkten zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von 31 500 m² entlang der Bindlacher Allee sowie unmittelbar östlich angrenzend ein zugeordnetes Sondergebiet Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel (SO₄)
- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE₁₋₂, § 8 BauNVO) für klassisches Gewerbe nördlich des Sondergebietes Einzelhandel/Möbel an der Bindlacher Allee mit Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügsstätten
- Modifizierung des bestehenden Sondergebietes Logistik (SO_{1a-1c}, 2; Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (TH, BMZ), Zulässigkeit von „Werksverkauf“), ansonsten im Wesentlichen Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08

⁸ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 00 des allgemeinen Teils der Begründung.

- Festsetzungen zu Gewerbe- und Verkehrslärm
- einheitliche GRZ 0,8 und BMZ 7,0 für gesamtes Plangebiet; zusätzlich im GE₁₋₂ GFZ 2,4
- TH-Festsetzungen unter Berücksichtigung der Anflugzone des Helikopterlandeplatzes östlich des Plangebietes 16,0 m bis 35,0 m
- Dach- und Fassadenbegrünung
- getrennte verkehrliche Erschließung: Kunden- und Beschäftigtenverkehr des SO_{3a-3b} und des GE₁₋₂ über neue Sticherschließungsstraße mit Wendehammer an der Bindlacher Allee, Lieferverkehr zum SO₄ über Logistikpark
- Sicherung bzw. Fortsetzung einer direkten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Logistikpark über die Bindlacher Allee zur Bindlacher Straße; Schaffung eines direkten Zugangs für Fußgänger und Radfahrer von Süden (Bereich Reservistendenkmal) zu den Einzelhandelsbetrieben, Empfehlung eines Bushaltestellenstandortes an der Bindlacher Allee
- Drosselabflussspende, Rückhaltemaßnahmen, Niederschlagswassersammlung und -nutzung
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie Festsetzung „insektenfreundlicher“ Beleuchtung
- Erhalt der Alleestrukturen an der Bindlacher Allee
- grünordnerische Mindestausstattung (mindestens 10 % Grünfläche, Baumpflanzung je 400 m² Grundstücksfläche und zur Auflockerung oberirdischer Stellplatzanlagen)

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungsmaßnahmen und externem Ausgleich (Ökokonto) für das GE₁₋₂ und das SO_{3a-3b}
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen und einem Teil der Stellplatzanlage im SO_{3a}

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fachgesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes, die von der Bauleitplanung berührt werden, dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Zu beachten sind insbesondere die folgenden Fachgesetze, Fachpläne und räumlichen Gesamtplanungen:

Fachgesetze:

(mitsamt Verordnungen und technischen Anleitungen)

- BauGB (v.a. Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB und Umweltschutzziele des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e, f, h BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), TA Lärm, DIN 18005 und DIN 45691
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Fachpläne und räumliche Gesamtplanungen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern
- Regionalplan Oberfranken-Ost (5) mit Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK 5)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth mit integriertem Landschaftsplan

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme als Basisszenario ist dezidiert nach den Schutzgütern Fläche und Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Mensch (Lärm) und Mensch (Erholung), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären im Plangebiet Vorhaben weiterhin nach den Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08 planungsrechtlich zulässig. Sollten die hierdurch geschaffenen etwaigen Baurechte im Sondergebiet „Logistik“ nicht in Anspruch genommen werden, ist von einer sukzessiven Entwicklung zurück in den ursprünglichen Zustand (bei anthropogener Beeinflussung infolge des Nutzungsdrucks durch angrenzende Gewerbe- und Logistiknutzungen) auszugehen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen, wobei gem. § 2 Abs. 4 BauGB auf die erheblichen Umweltauswirkungen abzustellen ist:

- Geringe Erheblichkeit
- Mittlere Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen, die regelmäßig zum Beispiel wie folgt auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

- vorübergehende Flächeninanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtung)
- Baufeldräumung: Verlust von Gehölzen, Verlust von Offenland samt Versteckmöglichkeiten
- temporär erhöhte nichtstoffliche Einwirkungen (Schall, Licht, Bewegung, Erschütterungen, Vibrationen)

Anlagebedingte Auswirkungen

- Überbauung und Flächenversiegelung
- Rodung von Gehölzen
- Verlust von Offenlandlebensräumen unterschiedlicher Ausprägung, darunter Ruderalfluren sowie intensiv und extensiv genutztes Grünland
- Verlust von artenschutzrechtlich relevanten Strukturen
- Kollisionsrisiko an Glasfronten
- Zunahme von Lichtemissionen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Störwirkungen durch Beleuchtung
- Kollisionsrisiko durch Verkehrsaufkommen

Die Prüfung der Auswirkungen erfolgte auf Grundlage der Anlage 1 zum BauGB sowie auf Grundlage der Anlage 4 zum UVPG. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anlage 8.2.1). Aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechts, der bereits genehmigten Nutzungen im Sondergebiet „Logistik“ und bei Umsetzung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit. Hierbei sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 6.2.3) zu berücksichtigen (vgl. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 2 Rdnr. 51).

Überdies zu beschreiben sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB (Schutzgüter):

Zwischen den Schutzgütern bestehen diverse Wechselwirkungen. So führt insbesondere eine Zunahme der Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie z. B. der Fähigkeit der Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen. Zusätzlich bewirkt die Versiegelung nachteilige Veränderungen des Schutzgutes (Grund-)Wasser, da versiegelter Boden das großflächige Versickern und Verdunsten von Niederschlagswasser nicht mehr zulässt.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können beeinträchtigt werden, weil die Lebensraumqualität von versiegelten

Bereichen als Pflanzenstandort und als Habitat eingeschränkt werden kann. Umgekehrt bewirken die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auch Verbesserungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine - bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte - erhebliche Beeinträchtigung ist aber nicht zu erwarten.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitete Bebauung im GE₁₋₂ und im SO_{3a-3b} stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff⁹ in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth nachgewiesen (insgesamt: 19 735 m²).

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels war Gegenstand der Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates im Frühjahr

⁹ Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Kapitel 4.9 des allgemeinen Teils der Begründung.

2017. Für die Ansiedlung der Märkte wurde insbesondere auch ein Standort an der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße im Süden Bayreuths geprüft. Als Ergebnis eines Abwägungsvorgangs aller zu berücksichtigenden Aspekte (Pro und Contra) hat der Bayreuther Stadtrat sodann die politische Entscheidung getroffen, die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels auf das gegenständliche Areal zu konzentrieren. Im Wesentlichen war die Entscheidung mit der Vorprägung des Gebietes mit Einzelhandels-, Industrie- und Gewerbenutzungen, der guten Verkehrsanbindung, dem großen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (v. a. Wohnen) und zu erwartenden Synergieeffekten begründet.

Die Möglichkeit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes (GE₁₋₂) ergibt sich unmittelbar aus der benachbarten Entwicklung des SO_{3a-3b} (s.o.).

Bzgl. der Standortentscheidung für den schon bestehenden Logistikpark, der mit dieser Bauleitplanung in Teilen modifiziert wird, wird auf den Bebauungsplan Nr. 3/08 verwiesen.

Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die vorliegenden Bauleitplanungen sehen mit ihren Darstellungen und Festsetzungen - insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung - per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor.

Die Gliederung des Plangebietes in Sondergebiete „Logistik“, „Einzelhandel/Möbel“ und „Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel“ sowie ein Gewerbegebiet ergibt sich im Wesentlichen aus dem bereits vorhandenen Sondergebiet „Logistik“, das mit 18.19 ha zwei Drittel des Geltungsbereichs umfasst. Die neu hinzukommenden Gebiete (SO_{3a-3b}, GE₁₋₂), mit denen eine bestehende Grünzone überplant wird, grenzen sich städtebaulich (insb. Art und Maß der baulichen

Nutzung) gegen den Logistikpark ab und sind zur Bindlacher Allee hin orientiert.

Konkret geprüft wurden neben der vorliegenden Konzeption auch Festsetzungen mit größeren Gebäudevolumen, größerem Flächenbedarf oder höherem Verkehrsaufkommen. Seitens des Vorhabenträgers wurden anfangs insbesondere größere Verkaufsflächendimensionen in den zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten geplant, die aber aufgrund zu hoher Umsatzumverteilungen gegen betroffene zentrale Versorgungsbereiche städtebaulich nicht vertretbar waren.

6.2.5 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Im Plangebiet befinden sich weder Störfallbetriebe i. S. d. § 50 BImSchG noch befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einwirkbereich solcher Störfallbetriebe. Durch die Planungen sind Belange der planungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen mit möglichen Auswirkungen auf die einschlägigen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nach heutigem pflichtgemäßem Ermessen in Verkehrsunfällen von Gefahrguttransporten auf der Bundesautobahn (BAB) 9 sowie den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu sehen.

Risiken durch schwere Unfälle und Katastrophen, die aus dem Plangebiet in die umgrenzenden Gebiete wirken, sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die für solche größeren Havarien und Katastrophen in

Frage kommen bzw. die nach bestehendem Planungsrecht nicht bereits zulässig sind.

Derzeit sind bei der Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die o.g. Schutzgüter und deren Wechselwirkung durch schwere Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund der vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter durchgeführt, die dem Verfasser vorliegen oder dem Verfasser vorgelegt wurden.

Im Rahmen der Erstellung der Fachgutachten, die der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegen bzw. im Verfahren zu berücksichtigen sind, kamen folgende technische Verfahren zum Einsatz:

Schalltechnische Berichte der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.06.2020 (Gewerbelärm) und 25.05.2021 (Verkehrslärm)

- Schallimmissionsprognose-Software CadnaA, Version 2020 MR 1 (32 Bit):
 - Schallausbreitungsberechnungen (Emissionskontingente, Zusatzkontingente, Linienquellen, Flächenquellen, Immissionspunkte, Teilpegel)
 - Raster- und Gebäudelärmkarten

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros OPUS von Januar 2021

- Horchboxen, Transektkartierungen, Batdetektoren (Fledermäuse)

- Endoskopierung von Baumhöhlen und Nistkästen (Vögel und Fledermäuse)
- Freinestsuche und Auslegen von Tubes (Haselmäuse)
- Transektkartierung und Ausbringen künstlicher Versteckplätze wie Teerpappe, Gummimatten und Schlangenbleche (Zauneidechsen und weitere saP-relevante Reptilienarten)
- Untersuchung der Bestände möglicher Futterpflanzen (*Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium*, *E. brachycarpum* u.a.) auf Fraßspuren der Raupen und auf Kotballen unter angefressenen Pflanzen (Nachtkerzenschwärmer)

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind dem Verfasser des Umweltberichtes keine signifikanten Schwierigkeiten bekannt geworden.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitorings darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Unvorhergesehen sind in diesem Zusammenhang Auswirkungen, wenn sie nach Art und Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung sind oder wenn Prognoseunsicherheiten bestehen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Umweltauswirkungen in erster Linie durch Art und Umfang der baulichen Maßnahmen im Plangebiet. Da für diese baulichen Maßnahmen die gesetzliche Grundlage als örtliche Satzung der Bebauungsplan Nr. 5/17 wird, ist die

Kontrollbehörde für die Einhaltung der Festsetzungen die Stadt Bayreuth mit ihren entsprechenden Fachdienststellen (Zusammenwirken Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und Amt für Umweltschutz). Auf § 4 Abs. 3 BauGB wird verwiesen.

Damit verbleiben nach aktuellem Kenntnisstand durch die Realisierung der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Nachdem weitere Überwachungsmaßnahmen daher nicht erforderlich sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet im Bayreuther Norden liegt zwischen der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach im Norden, der Straße Logistikpark im Osten, der Christian-Ritter-von-Popp-Straße im Süden und der Bindlacher Allee im Westen. Es handelt sich hierbei um größtenteils bereits bebaute und daher bereits versiegelte Flächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3/08, der für das Gebiet die Entwicklung als Logistikpark vorsieht.

Mit den gegenständlichen Bauleitplanverfahren - Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 29 und Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines klassischen Gewerbegebietes sowie die Ansiedlung von zwei Möbelhäusern neu geschaffen.

Es handelt sich bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren um die Überplanung einer größtenteils brachliegenden Fläche. Aktuell sind Vorhaben nach den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/08 gem. § 30 BauGB zulässig. Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der abgestimmten Planungs- und Fest-

setzungskonzeption in der Summe keine weitergehenden erheblichen Nachteile hinsichtlich der im BauGB genannten Schutzgüter erwartet. Die Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund als insgesamt gering zu beurteilen.

6.3.4 Referenzliste/Quellen

- Akten Bebauungsplan Nr. 3/08
- Baugenehmigungsakten einzelner Vorhaben im Plangebiet und Umfeld
- BFN (2019): Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- BFÖS (2020): Christian Strätz, Kartierbericht Fauna, saP
- Blanke, I. (2004): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten, Laurentius-Verlag
- Digitales Geländemodell (DGM), Datenquelle: ADBV – www.geodaten.bayern.de
- Digitales Orthophoto (DOP), ADBV – www.geodaten.bayern.de
- DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002
- DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
- DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999
- Fortlaufende Luftbildanalysen des Stadtplanungsamtes anhand von Luftbildern aus den Frühjahren 2017 bis 2022
- Georeferenziertes Datenmaterial (DFK), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Hessisches Landesamt für Umwelt (1995): Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, aktualisiert mit Heft 3, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005

- Kartierungen/Auskünfte aus Geoinformationssystem der Stadt Bayreuth (GeoAS, AGIS GmbH)
- LFU (2007): Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage
- LFU (2010): 1985-2009: 25 Jahre Fledermaus-Monitoring in Bayern
- LFU (2020a): <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>, Landkreis Bayreuth
- LFU (2020b): Artenschutzkartierung (ortsbezogene Nachweise), Kurzliste
- mehrere Ortsbegehungen des Stadtplanungsamtes von 2017 bis 2022
- RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
- Rödl et al. (2012): Atlas der Brutvögel in Bayern, Verlag Eugen Ulmer
- schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH von Juni 2020 (Gewerbelärm) und Mai 2021 (Verkehrslärm)
- Sechste AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, GMBI. Nr. 26), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros OPUS von Januar 2021
- Stadtklimauntersuchung Stadt Bayreuth des Büros für Umweltmeteorologie Paderborn von 2000
- STMUV (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Bayreuth
- Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren abgegeben wurden

- Unterlagen des Staatlichen Bauamtes Bayreuth zum Standortentwicklungskonzept für den angrenzenden Standort der Bundespolizei
- Verfahrensakten zu den Grundsatzentscheidungen des Stadtrates (v.a. Standortfestlegung)
- Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm (nach § 5 Abs. 1 der 34. BImSchV durch Industrie und Gewerbe (VBUI), Bundesanzeiger, Ausgabe vom 17.08.2006, mit der Bekanntmachung vom 20.11.2018 (BAnz AT 28.12.2018) ersetzt durch die Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm nach § 5 Abs. 1 der 34. BImSchV

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. 286)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) vom 25.06.2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-F), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 675)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

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

8 Anlagen

8.1 Anlagen zur Begründung

8.1.1 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren für die Errichtung zweier Möbelmärkte in Bayreuth: Landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberfranken vom 05.02.2020

8.1.2 Sachverständigengutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH vom 14.01.2019

8.2 Anlage zum Umweltbericht

8.2.1 Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 23.01.2023)

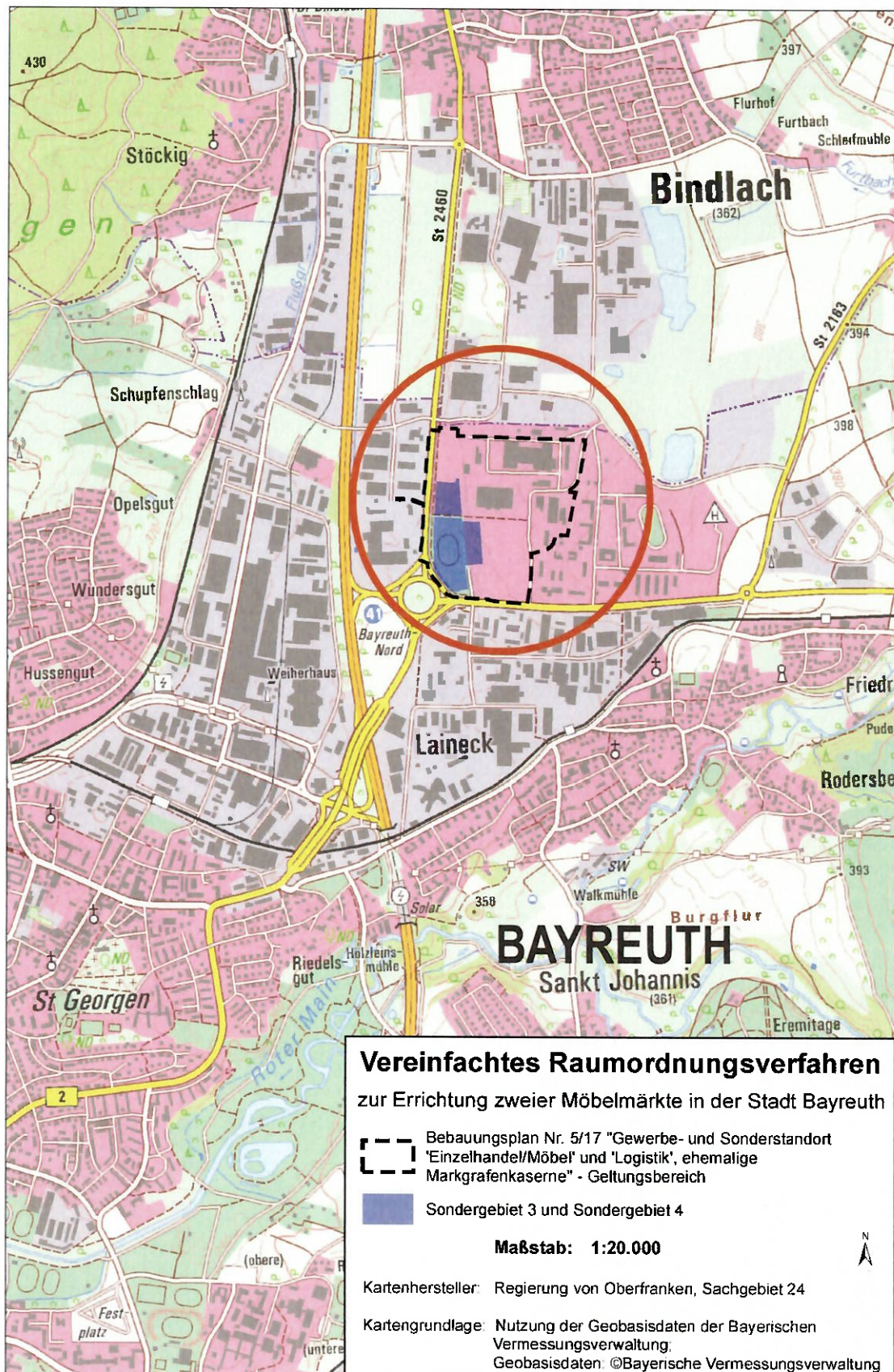
Stadtplanungsamt:



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 Denkmal-schutzbehörde 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 Leupoldsgrün

Stadt Schauenstein

Stadt Hohenberg a. d. Eger

Markt Sparneck

Gemeinde Weißdorf

Gemeinde Rugendorf

Stadt Stadtsteinach

Gemeinde Königfeld

Gemeinde Stadelhofen

Gemeinde Wattendorf

Gemeinde Höchstadt 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 Starnbach

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 Marktrechwitz

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 insoweit 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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen 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 Mitnahmемöbelmarktes 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



Sachverständigengutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in Bayreuth

Auftraggeber: XXXLutz KG, Zentrale Wels

Projektleitung: Dr. Stefan Holl

Bearbeitung: Dr. Gino Meier

München, am 14.01.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 089 / 210 1992 – 22
Telefax: 089 / 210 1992 – 10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Rechtsrahmen	6
2.1 Landesplanung	6
2.2 Bauleitplanung	7
3. Projektkonzeption	8
3.1 Die XXXLutz-Gruppe 2018	8
3.2 Das vorgesehene Flächenlayout	9
3.3 Die Babyabteilung	10
II. Entwicklungen im Möbelhandel	12
1. Betriebstypen im Möbelhandel	12
2. Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung	14
3. Vertriebskanäle	15
4. Entwicklungen bei den Randsortimenten von Möbelhäusern	16
III. Standortbeschreibung und -bewertung	18
1. Makrostandort Bayreuth	18
2. Mikrostandort	20
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	23
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	23
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
V. Wettbewerbssituation	28
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	28
2. Wettbewerbssituation in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets	29
2.1 Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet (= Zone I)	29
2.2 Wettbewerbssituation im erweiterten Einzugsgebiet (= Zone II)	29
2.3 Wettbewerbssituation im Ferneinzugsgebiet (= Zone III)	30
3. Strukturprägende Anbieter im Einzugsgebiet	31
4. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	34

VI. Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP Bayern 2018	35
1. Einordnung der geplanten Sortimente	35
2. Lage im Raum	35
3. Lage in der Gemeinde	36
4. Zulässige Verkaufsflächen	36
VII. Auswirkungen des Vorhabens	40
1. Umsatzerwartung für die geplanten Einrichtungsmärkte	40
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	41
2.1 Umsatzumverteilungen im Möbelkernsortiment	43
2.2 Umsatzumverteilungen in den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten	45
2.2.1 Lampen/Leuchten	45
2.2.2 Teppiche/Bodenbeläge	46
2.3 Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten	47
2.3.1 Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	48
2.3.2 Heimtextilien	49
2.3.3 Babyartikel	50
3. Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	51
VIII. Abschließende Empfehlungen	53

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Firmengruppe XXXLutz plant in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth die Nutzung der ehemaligen Markgrafenkaserne: hier ist die Neuansiedlung von zwei großflächigen Möbelmärkten mit folgenden Verkaufsflächen geplant:

/// XXXLutz mit ca. 24.000 m² VK

/// Mömax mit ca. 7.500 m² VK.

Insgesamt sind somit eine Verkaufsfläche von ca. 31.500 m² und 650 Stellplätze vorgesehen.¹ Auf Grundlage des zwischenzeitlich überarbeiteten Strukturentwurfs 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.² Landesplanerischer Prüfgegenstand sind somit die beiden Möbelmärkte als Einzelbetriebe, deren Verkaufsflächen aufgrund ihrer Eigenständigkeit nicht zusammengerechnet werden³ und das Vorhaben somit auch nicht als Agglomeration im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist.

Die von der GMA erstellte Auswirkungsanalyse prüft auf Grundlage der landesplanerischen Zulässigkeit die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung der großflächigen Möbelmärkte am Planstandort, wobei ein Betrachtungsschwerpunkt auf den zentrenrelevanten Randsortimenten liegt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Skizzierung des Rechtsrahmens (Landes- und Regionalplanung) und konkrete Darstellung des Vorhabens
- /// Darstellung der allgemeinen Entwicklungen im Möbelbereich
- /// Beschreibung und Bewertung des Makrostandortes Bayreuth sowie des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes der Planobjekte nach Zonen sowie Berechnung der vorhandenen Einwohner- und Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung der relevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

¹ Das Vorhaben liegt damit deutlich über der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit (ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nach § 11 Abs. 3 BauNVO und löst die Notwendigkeit der Planung eines Sondergebietes aus.

² E-Mail vom 11. Dezember 2018 infolge des Scoping-Termins am 21. November 2018, die dem Gutachter durch den Auftraggeber vorliegt.

³ BVerwG 4 C 14.04 vom 25.11.2005.

- /// Berechnung der zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzleistung und der hieraus folgenden Umsatzumverteilungen
- /// Ermittlung und Darstellung der durch das Vorhaben zu erwartenden Kaufkraftbewegungen
- /// Bewertung der wirtschaftlichen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben unter besonderer Berücksichtigung der Verträglichkeit für die Zentralen Orte und zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.
- /// Landesplanerische Prüfung des Vorhabens anhand der in Bayern geltenden Vorschriften (LEP Bayern 2018)
- /// Abschließende Beurteilung und Vorschläge für das weitere Verfahren.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Analyse wurde im August 2017 eine intensive Begehung des Standortes, der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Bayreuth und dem Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtsrahmen

2.1 Landesplanung

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung der vorliegenden Einzelhandelsgroßprojekte sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, wie sie in § 2 ROG sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 dargelegt sind. Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen in Bayern werden nachfolgend überblicksartig dargestellt.⁴ Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, **wo** Wettbewerb, nicht jedoch **ob** Wettbewerb stattfindet.

In Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte formuliert das LEP 2018 u. a. folgende wesentliche Ziele zur Handelsentwicklung in Bayern:

/// 5.3.1 (Z) Lage im Raum

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

⁴ Die folgenden Ausführungen dienen lediglich der Beschreibung der wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen, stellen aber ausdrücklich keine juristische Auslegung und Interpretation dar.

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.“*

5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

„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 oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

„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 sortimentsspezifische 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 sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

2.2 Bauleitplanung

Bildet die Landesplanung den Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in raumordnerischer Hinsicht, so regelt die kommunale Planung (= Bauleitplanung) deren kleinräumige Ansiedlung innerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebietes. Zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Ansiedlung der geplanten Betriebe ist insbesondere der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** relevant, der Einzelhandelsgroßprojekte wie folgt definiert:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet hierbei eine widerlegbare Regelvermutung, deren konkrete Prüfung zweistufig zu erfolgen hat:

1. *Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb (VK $\geq$ 800 m²) vor? Wenn ja, dann ist zu klären:*
2. *Liegen die typischerweise zu unterstellenden Auswirkungen vor? Wenn ja, dann nur im Kerngebiet oder im Sondergebiet zulässig.*

3. Projektkonzeption

3.1 Die XXXLutz-Gruppe 2018

Die **XXXLutz-Gruppe** betreibt derzeit in Deutschland nach eigenen Angaben 42 Möbelhäuser⁵ sowie 38 Mömax-Filialen⁶, überwiegend in Süd- und Westdeutschland. Damit ist die XXXLutz-Unternehmensgruppe der drittgrößte Möbelhändler in Deutschland.⁷ Das Sortiment umfasst gem. Unternehmenshomepage eine breite Auswahl an Möbeln aller Preisklassen u. a. für Wohnzimmer, Küche, Badezimmer sowie Büromöbel, Baby- und Kindermöbel und auch Gartenmöbel. Darüber hinaus bestehen Abteilungen für Heimtextilien & Dekoration, Licht, Teppiche & Böden.⁸

⁵ Quelle: Internetpräsenz von XXXLutz Deutschland (2018): Filialnetz in Deutschland. Online unter: https://www.xxzlutz.de/filialen/DE#tg_teaser=e0-FIL_stand2_filialen (zuletzt abgerufen am 16.05.2018).

⁶ Quelle: Internetpräsenz von mömax Deutschland (2018): Die mömax Filialen. Online unter: <https://www.moemax.de/filialen/DE> (zuletzt abgerufen am 16.05.2018).

⁷ Quelle: Möbelkultur (2017): Möbelumsätze 2016. Demnach ist die XXXLutz-Unternehmensgruppe nach IKEA und der Höffner-Unternehmensgruppe (Höffner, Möbel Kraft) umsatzseitig der drittgrößte Händler im Möbeleinzelhandel in Deutschland.

⁸ Quelle: Internetpräsenz der XXXL-Gruppe (2018): Sortimentsauswahl. Online unter: <https://xxxlgroup.com/sortiment/> (zuletzt abgerufen am 16.05.2018).

3.2 Das vorgesehene Flächenlayout

Insgesamt beläuft sich die vorgesehene Verkaufsfläche des geplanten Möbelhauses XXXLutz inkl. Mömax in Bayreuth auf rd. 31.500 m². Davon entfallen im **nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich** entsprechend der gewählten Sortimentsaufteilung rd. 24.165 m² VK (rd. 77 %) auf das **Kernsortiment Möbel**. Weitere nicht-zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte liegen im Bereich **Lampen/Leuchten** mit rd. 1.250 m² VK (ca. 4 %) sowie bei **Teppichen/Bodenbelägen** mit rd. 1.060 m² VK (ca. 3 %). Insgesamt werden rd. 26.475 m² Verkaufsfläche (ca. 84 %) im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich angesetzt (Vgl. Tabelle 1).

Bei den **zentrenrelevanten Randsortimenten** sind einrichtungshaustypische Fachsortimente wie Haushaltswaren (u. a. GPK, Einrichtungs- und Dekorationsartikel, „Boutique“) mit rd. 2.660 m² VK (8 – 9 %) und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen) mit rd. 2.220 m² (ca. 7 %) vorgesehen. Darüber hinaus soll bei XXXLutz das Sortiment Babyartikel auf einer Verkaufsfläche von rd. 145 m² (< 1 %)⁹ angeboten werden. Insgesamt entfallen – wie Tabelle 1 ausweist – auf zentrenrelevante Randsortimente rd. 5.025 m² VK (ca. 16 %).

Tabelle 1: Geplantes Sortimentskonzept von XXXLutz und Mömax am Standort Bayreuth

Sortimentszuordnung gemäß Bayreuther Sortimentsliste ¹⁰		Verkaufsflächen in m ²			
		XXXLutz	Mömax	absolut	in %
nicht-zentrenrelevante Sortimente	Möbelkernsortiment	18.915	5.250	24.165	77
	inkl. Wohn- und Schlafzimmerelemente, Küchen- und Badmöbel, Kindermöbel sowie saisonal Gartenmöbel	(davon 435 m ² Babymöbel)			
	Randsortimente, davon				
	- Lampen/Leuchten	960	290	1.250	4
	- Teppiche/Bodenbeläge	790	270	1.060	3
Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente		20.665	5.810	26.475	84
zentrenrelevante Randsortimente	Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel	1.700	960	2.660	8 – 9
	Heimtextilien	1.490	730	2.220	7
	Babyartikel (Bekleidung, Spielwaren, Erstausrüstung, Zubehör)	145	-	145	< 1
Summe zentrenrelevante Sortimente		3.335	1.690	5.025	16
Summe insgesamt		24.000	7.500	31.500	100

Quelle: Daten/Angaben des Auftraggebers (Stand: Juli 2018; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

⁹ Anteil der zentrenrelevanten Artikel des Babysegments (Vgl. Kapitel I.3.3).

¹⁰ Die Bayreuther Sortimentsliste (Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bayreuth 2014) gibt eine Liste mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Alle übrigen Sortimente werden entsprechend den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

3.3 Die Babyabteilung

XXXLutz Möbelhäuser führen in der Regel eigene **Babyfachabteilungen**, die über das Angebot von Babymöbeln (z. B. Wiegen, Wickeltische, Hochstühle) weit hinausgehen. Hier sind zum einen die Sortimentsgruppen **Kinderwagen und Kinderautositze** zu nennen, die flächenseitig durchaus die Größenordnung kleinerer Fachmärkte erreichen können (ca. 300 – 600 m² VK). Zum anderen werden diese Babyfachabteilungen regelmäßig mit **kleinteiligem Zubehör** wie Spielwaren, Babytextilien, Bettwäsche sowie Zubehör zum Wickeln, Baden und Füttern ergänzt (300 – 600 m² VK). Insgesamt wird somit ein umfangreiches Angebot im Einrichtungssegment auch für Familien mit Babys und Kleinkindern angeboten.

Entsprechend dieser Zusammensetzung des Baby- und Kleinkindsortiments in XXXLutz Möbelhäusern ist es aus gutachterlicher Sicht nicht zielführend, das Babysegment grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen. Babymöbel und Artikel der Baby- und Kleinkindmobilität (z. B. Kinderwagen, Autoschalen) sind wohl kaum mit kleinteiligem Zubehör wie Spielwaren oder Babytextilien in Bezug auf deren Zentrenrelevanz gleichzusetzen. Dementsprechend wurde das Baby- und Kleinkindsortiment hinsichtlich Artikelgröße, Transportfähigkeit und Reichweite/Häufigkeit des Erwerbs weiter zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen aufgliedert. In diesem Sinne sind von den vorgesehenen 580 m² VK

- /// rd. 435 m² VK dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment (Babymöbel, Kinderwagen, Autoschalen, Laufgitter, Hochstühle etc.) und
- /// rd. 145 m² VK dem zentrenrelevanten Sortiment (Textilien, Pflege, Bekleidung, Spielwaren)

zuzurechnen (Vgl. Tabelle 1).

FLACHENÜBERSICHT

	XXXLUTZ	MÖMAX
Grundstücksfläche gesamt	51.150 m²	
Gebäude-Grundfläche	15.126 m²	
Verkaufsgeschoße	4	2
Verkaufsfläche	~24.000 m²	~7.500 m²
Lagergeschoße	1 FL	1 ST.
Lagerfläche	10.000 m²	
(rechnerisch)	15.000 m²	
Parkplätze	650 PP	
GRZ	<0,80	

STRUKTURENTWURF 3

XXXLutz + Mömax BAYREUTH

GRUNDRISS, SCHNITT, PERSPEKTIVE

XXXLutz KG, Wiesenstraße 46, A-4600 Wels

ETB 1:2000, 1:1000

A3 02.08.2017

A/SE/030

11

II. Entwicklungen im Möbelhandel

Die Angebotsentwicklung im Möbelsektor ist gegenwärtig durch **Marktbereinigungs- und Konzentrationsprozesse** gekennzeichnet. Im Gegensatz zum Lebensmitteleinzelhandel oder der Elektrobranche ist der deutsche Möbeleinzelhandel noch deutlich segmentiert, sodass ein Ende dieses Prozesses derzeit nicht absehbar ist. Diese Konzentrationstendenz geht in erster Linie zu Lasten derjenigen Betriebe, die der „unprofilierten Mitte“ zuzurechnen sind, d. h. die weder ein umfassendes Möbelvollsortiment noch eine eindeutige Spezialisierung auf ein Möbelsegment aufweisen.

Der Trend ein möglichst **umfassendes Angebot „unter einem Dach“** anzubieten, hat das Flächenwachstum in der Möbelbranche begünstigt. So werden bei Vollsortimentern Wohnzimmer, Polstermöbel, Esszimmer, Schlafzimmer, Jugend- und Kinderzimmer, Büromöbel, Küchenmöbel, Badmöbel, Gartenmöbel, sowie als mögliche Randsortimente Teppiche, Leuchten, Heimtextilien, Glas, Porzellan- und Keramikartikel, Haushaltswaren und Geschenkartikel angeboten. Weiteren Diversifizierungsbestrebungen wird durch die Einrichtung von Restaurants und Kundenserviceflächen Rechnung getragen.

1. Betriebstypen im Möbelhandel

Das **Betriebstypenspektrum** im Möbelhandel in Deutschland ist noch recht vielfältig und nicht so eindeutig zu fassen wie bspw. der Lebensmitteleinzelhandel. In Anlehnung an die Systematik des EHI Retail Institute¹¹ lassen sich folgende Betriebstypen festhalten, wobei der Anbieter IKEA aufgrund seines individuellen Konzeptes, das sich keinem anderen Betriebstyp zuordnen lässt, als eigenständiger Betriebstyp definiert wird (Vgl. auch Übersicht 1):

Innerstädtische Möbelgeschäfte:

Oftmals hochwertige Designmöbelanbieter, die in der Regel über klein- bis mittelflächige Einheiten verfügen und oft in Nebenlagen der innerstädtischen Einkaufslagen in Großstädten zu finden sind.

Möbelmitnahmemarkt:

Niedrigpreisige Anbieter mit discounttypischer, schlichter Warenpräsentation, oft in ehemaligen Gewerbehallen oder standardisierten Hallen. Umfangreiches, ebenfalls niedrigpreisiges Randsortiment, das häufig sonderpostenmarkähnlich präsentiert wird. Im Vergleich zu Möbelvollsortimentern auch Angebote bei Baumarktartikeln wie Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Werkzeuge, als Abrundung für die Renovierung/Neueinrichtung einer Wohnung. Damit bestehen teilweise fließende Übergänge zu Fachmarktkonzepten wie tedox.

¹¹ Vgl. EHI Retail Institute: Die Grenzen des Wachstums. Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbeleinzelhandel. Whitepaper, 2014, S. 19 ff.

Möbelvollsortimenter:

Zwischen ca. 10.000 und 30.000 m² Verkaufsfläche, gerade kleinere Häuser weisen tendenziell geringere Anteile bei Randsortimenten auf als große Vollsortimenter. Häufig wird auf bestimmte Fachabteilungen ganz verzichtet (z. B. Teppiche, Leuchten). Bei diesem Betriebstyp finden sich noch relativ viele inhabergeführte Möbelhäuser, wobei auch hier ein Trend zur Vergrößerung der Verkaufsfläche festzuhalten ist, um sich im Wettbewerbsumfeld mit Filialisten zu behaupten.

Großer Vollsortimenter:¹²

Ab ca. 30.000 m² Verkaufsfläche mit einem breiten und tiefen Angebot, das auch umfangreiche Fachabteilungen z. B. bei Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Dekorationsartikel, Heimtextilien, Teppichen und Leuchten umfasst. Dieser Betriebstyp wird von regionalen und nationalen Filialisten geprägt; große inhabergeführte Einzelunternehmen (local heroes) sind eher die Ausnahme. Die Neueröffnungen der letzten Jahre lagen in der Regel deutlich über 40.000 m².

IKEA:

Individuelles Konzept, das zwar weltweit einheitlich agiert, aber in keine der weiteren Betriebstypenkategorien hineinpasst. IKEA ist weder Vollsortimentsmöbelhaus noch reiner SB-Mitnahmemöbelmarkt. Mit maximal 25.000 m² Verkaufsfläche (in Deutschland) und einem hohen Anteil an Randsortimenten (Markthalle, Eigenmarken) sowie dem skandinavischen Einschlag, der durch Restaurant und Schweden-Shop (skandinavische Lebensmittel) abgerundet wird, hat IKEA eine Reihe von Alleinstellungsmerkmalen. Aufgrund der Marktpräsenz mit 53 Einrichtungshäusern in Deutschland und dem einzigartigen Konzept kann IKEA als eigener Betriebstyp eingestuft werden.

Übersicht 1: Überblick über die Betriebstypen des stationären Möbelhandels

	Innerstädtisches Möbelgeschäft	Möbel-mitnahmemarkt	Möbel-vollsortimenter	Großer Möbel-vollsortimenter	IKEA
Standort	Innenstadt	periphere Standorte; bevorzugt Agglomerationen	periphere Standorte, Stadtrandlage	periphere Standorte, auch Einzelstandorte	periphere Standorte; bevorzugt Agglomerationen
Größe	meistens unter 5.000 m ²	zwischen 2.000 und 10.000 m ²	zwischen 10.000 und 30.000 m ²	ab 30.000 m ²	meistens unter 20.000 m ²
Möbel-sortiment	schmal bis breit, meist nicht tief; exklusiv	schmal, viele Handelsmarken	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment
Zusatz-sortimente	mittel bis stark, designorientiert (Concept-Stores)	schwach bis mittel	mittel	stark	stark
Preisniveau	mittel bis hoch	niedrig	niedrig bis hoch	niedrig bis hoch	niedrig bis mittel
Werbung	Zielgruppenorientierung	Flyer, Radio, TV	Flyer	Flyer, Radio, TV	Flyer, Radio, TV
Beispiele	BoConcept, Domicil	Poco, ROLLER	Porta, Möbel Martin	Höffner, XXXLutz	Ikea, neu: Ikea City

Quelle: GMA-Bearbeitung 2017 nach EHI Retail Institute (2014): Die Grenzen des Wachstums. Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbele Einzelhandel. Whitepaper, S. 5

¹² Möbelvollsortimenter und Große Möbelvollsortimenter sowie das Konzept von IKEA werden – unabhängig von der konkreten Verkaufsfläche – auch als Einrichtungshäuser bzw. Wohnkaufhäuser bezeichnet. Ausschlaggebend ist hier ein umfangreiches Angebot an Randsortimenten.

Neben diesen Betriebstypen sind noch **Spezialanbieter** wie Küchenfachmärkte, Polstermöbelanbieter, Bettenfachmärkte oder Naturholzmöbelanbieter zu nennen, die sich gerne in Fachmarkt-agglomerationen oder im unmittelbaren Umfeld zu größeren Möbelhäusern ansiedeln. Diese Anbieter führen – wenn überhaupt – nur ein sehr geringes Randsortiment und zeichnen sich teilweise durch umfangreiche Beratungs- und Serviceleistungen aus.

2. Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung

Als Konsequenz der oben genannten Entwicklungen zeigte sich in den vergangenen Jahrzehnten ein **starkes Flächenwachstum** im Möbele Einzelhandel. So ist die durchschnittliche Verkaufsfläche der 30 größten Möbelhäuser in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren von ca. 30.000 m² auf mehr als 50.000 m² gestiegen (+ 67,4 %).¹³

Im Jahr 2016 zählte das Fachmagazin Möbelkultur 173 Möbelanbieter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 25.000 m², darunter 58 Einrichtungshäuser mit einer Verkaufsfläche von 40.000 m² oder mehr.¹⁴ Weitere Neubauten oder Erweiterungen sind bundesweit in Planung.

Mit dem starken Flächenwachstum gehen auch **sinkende Flächenleistungen**¹⁵ einher. Die erzielbaren Flächenleistungen im Möbele Einzelhandel hängen vor allem von Vertriebstyp, Standort, Flächengröße, Profilierung sowie Werbemaßnahmen ab. Bedingt durch den intensiven Wettbewerb in Deutschland und die steigenden Objektgrößen haben sich die Flächenleistungen in der Branche in den letzten Jahrzehnten tendenziell verringert. Als Marktführer erreicht IKEA deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen (in der Regel ca. 3.000 – 4.000 €/m² VK). Marktübliche Flächenleistungen anderer Möbelhäuser liegen hingegen im Durchschnitt bei ca. 800 – 1.600 €/m² VK¹⁶; jedoch können einige Anbieter (vor allem Solitäranbieter mit hoher regionaler Marktmacht) auch höhere Flächenleistungen auf oder sogar über dem Niveau von IKEA erreichen. Küchenfachmärkte bzw. -studios liegen bei ca. 2.000 – 3.000 €/m² VK, Matratzenfachmärkte bei ca. 1.000 – 1.500 €/m² VK.

Insgesamt ist die **Umsatzentwicklung** des Möbelhandels in Deutschland stagnierend bis leicht steigend (Vgl. Abbildung 1). Das gesamte Marktvolumen in Deutschland ist zwischen 2005 und 2015 von ca. 29,5 Mrd. € auf ca. 31,3 Mrd. € gestiegen, was einem nominalen Wachstum von ca.

¹³ Quelle: Möbel Zahlen, diverse Jahrgänge. Holzmann-Verlag.

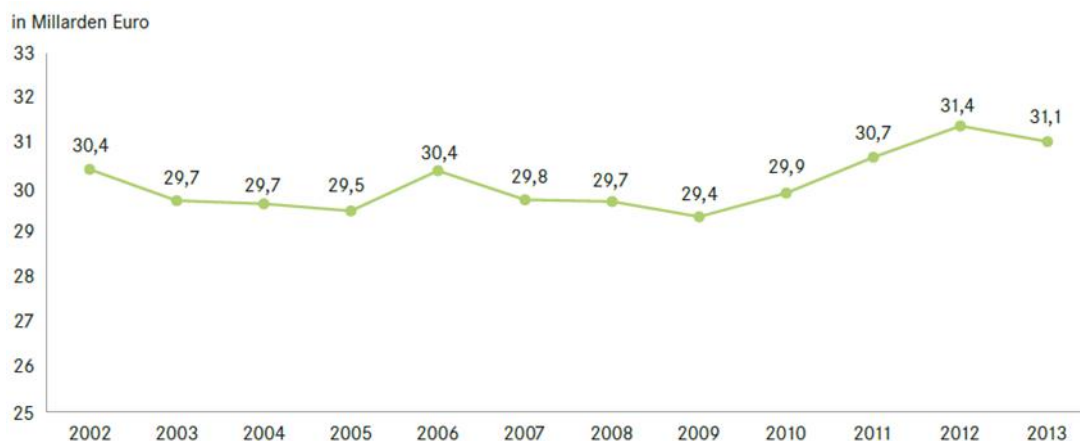
¹⁴ Quelle: Möbelkultur: Paläste 2016, Hamburg 2016.

¹⁵ Flächenproduktivität = Umsatz in € je m² Verkaufsfläche.

¹⁶ Ein Gutachten zur Fortschreibung der Steuerungsregelungen des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen nennt Spannweiten der Flächenproduktivitäten von Möbelmärkten von € 1.300 – 1.500/m² VK; für IKEA wird dort ein Wert von € 3.000/m² VK angegeben. Junker + Kruse, Dortmund: Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dortmund 2011, S. 84. Das Whitepaper des EHI gibt für IKEA mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Filiale von 18.000 m² eine Brutto-Flächenleistung von knapp 4.600 €/m² Verkaufsfläche an.

6,1 % entspricht.¹⁷ Während die demographischen Trends mit einer alternden Bevölkerung tendenziell einen rückläufigen Umsatz nahelegen, geht ein Gutteil der Marktbegleiter von einem Umsatzwachstum durch Zuwanderung, vor allem aber durch steigende Konsumausgaben in diesem Segment aus.¹⁸ Hierbei spielen vor allem der anhaltende Trend zum „Cocooning“ und die verbreitete Euroskepsis eine Rolle, außerdem der Aufschwung im privaten Wohnungsbau, welcher durch die niedrigen Bauzinsen in Deutschland beflügelt wurde.

Abbildung 1: Entwicklung des Bruttoumsatzes des Möbeleinzelhandels in Deutschland (absolut in Mrd. Euro)



Quelle: EHI Retail Institute (2014): Die Grenzen des Wachstums. Konzepte, Kennzahlen und Perspektiven für den deutschen Möbeleinzelhandel. Whitepaper

3. Vertriebskanäle

Insgesamt generierte der deutsche Möbeleinzelhandel im Jahr 2015 Umsätze von **ca. 31,3 Mrd. €**, wovon rd. 68 % auf die 30 größten Händler entfielen.¹⁹ Dabei ist zu beachten, dass der stationäre Möbelfacheinzelhandel nicht den einzigen stationären Vertriebsweg darstellt. Auch Bau- und Heimwerkermärkte bzw. Gartenmärkte (vor allem Küchen- und Badmöbel, Gartenmöbel), der Bürofachhandel (vor allem Schreibtische, Stühle, Regale) oder die Lebensmittel-discounter (vor allem Kleinmöbel als Aktionsware) vertreiben Möbel in nicht unerheblichem Maße:

- Insgesamt stellt der Möbelfachhandel mit ca. 77 % Marktanteil immer noch den stärksten Vertriebskanal dar.

¹⁷ EHI-Whitepaper, Möbelkultur, Umsätze 2016, GMA-Berechnungen.

¹⁸ Dieser Trend spiegelt sich auch in den wachsenden Ausgaben der Deutschen für Möbel und Küchen wider. Dies wurde von der GMA durch steigende Pro-Kopf-Ausgabewerte berücksichtigt (2005: 310 €, 2009: 330 €, 2014: 364 €; jeweils auf Basis von Berechnungen des Statistischen Bundesamts der Ausgaben nach Warengruppen).

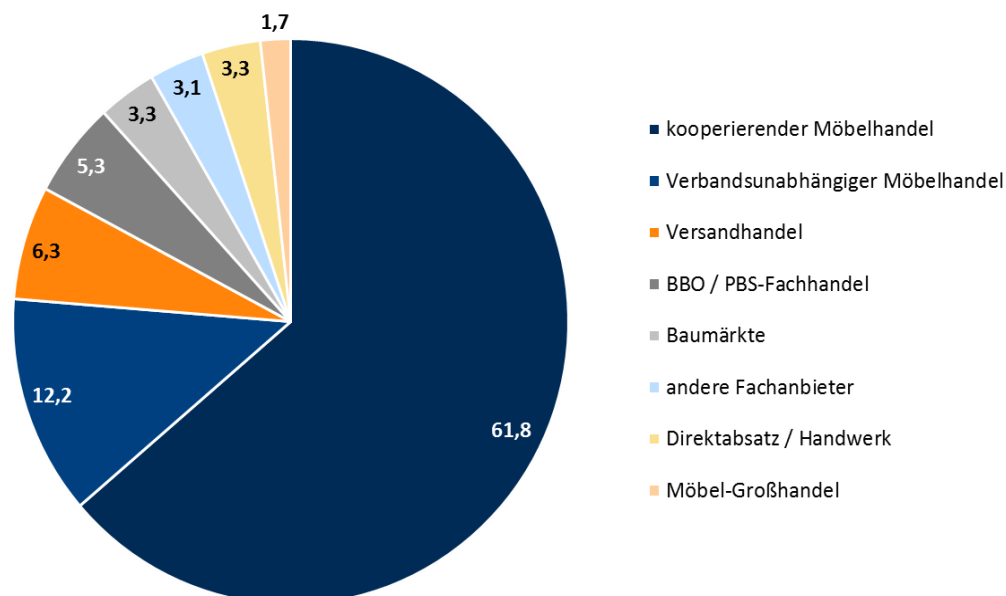
¹⁹ Möbelkultur: Umsätze 2016, S. 14, GMA-Berechnungen

- Etwa 23 % der Umsätze im deutschen Möbelhandel werden nicht vom Möbelfacheinzelhandel, sondern von anderen Vertriebskonzepten erzielt (Versandhandel, Büroausstatter, Baumärkte, Direktabsatz/Handwerker, Großhandel, sonstige branchenfremde Anbieter). Besonders der Versand- bzw. Internethandel konnte in den letzten Jahren Umsatzzuwächse verzeichnen. Die Umsätze im Möbelfacheinzelhandel und auch die meisten branchenfremden Anbieter weisen eher eine stagnierende Entwicklung auf.

4. Entwicklungen bei den Randsortimenten von Möbelhäusern

Bei den **Randsortimenten des Möbelhandels** ist außerhalb des Möbelfacheinzelhandels eine dynamische Entwicklung fachmarktorientierter Betriebstypen festzuhalten, so etwa Matratzen-/Bettenfachmärkte (z. B. SwissSense, Matratzen Concord) und Teppich-, Heimtextilien- und Kleinmöbelfachmärkte (z. B. Dänisches Bettenlager). Darüber hinaus sind in innerstädtischen Einzelhandelslagen wie auch in Fachmarktzentren Anbieter im Haushaltswaren-/Heimdekorsektor anzutreffen, die zum Teil als Fachgeschäfte, zum Teil als Fachmärkte deutschlandweit expandieren (z. B. Depot, Nanu Nana, Xenos, Butlers). Hier gibt es auch Ansätze, als Untermieter (Shop-in-shop-System) in branchenfremden Betriebstypen aufzutreten (z. B. Butlers oder Depot als Mieter von Teilflächen des Lebensmittelhandels).

Abbildung 2: Marktanteile der Vertriebskonzepte im Möbeleinzelhandel in Deutschland



Quelle: GMA-Darstellung 2017 nach Holzmann Verlag (2015): Möbel Zahlen Daten 2015, S. 21

Das **Möbel- und Einrichtungssegment** verzeichnete in den vergangenen Jahren deutliche Steigerungen der Marktanteile im Onlinehandel, der in der vorstehenden Abbildung 2 im Versandhandel integriert ist. Zwar sind die Wachstumsraten deutlich niedriger als in anderen Sortimenten, es ist aber davon auszugehen, dass sie in den kommenden Jahren noch deutlich steigen werden.

Lager der Marktanteil des Versandhandels 2008 noch bei 4,2 %, liegt er derzeit bei rund 6 – 7 %.²⁰ Die zeitliche Verzögerung des Onlinewachstums im Vergleich zu Branchen wie dem Buchhandel oder dem Elektrowarenhandel liegen zum einen in der hohen Beratungsintensität des Produktes „Möbel“, zum anderen ist sie auch der Tatsache geschuldet, dass viele alteingesessene, stationäre Möbelhändler erst spät auf den Zug Onlinehandel aufgesprungen sind. Umgekehrt gehen einige ursprünglich als reine Onlinehändler gestartete Unternehmen den Weg in den stationären Handel und eröffnen eigene Showrooms, insbesondere in bedeutenden Großstädten.²¹

Auch bei Einrichtungssortimenten spielt der Möbeleinzelhandel als Vertriebslinie eine wichtige Rolle. So entfallen bspw. 16 % des Marktvolumens im Bereich Heim- und Haustextilien sowie rd. 13 % bei Glas/Porzellan/Keramik (GPK) und Hausrat auf den Möbelhandel als Vertriebsweg.²²

²⁰ Quelle: Holzmann Verlag (2010, 2015): Möbel Zahlen Daten 2010, 2015.

²¹ So ist fashion for home zum Beispiel mit Showrooms in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Wien vertreten.

²² Quelle: Bundesverband Wohnen und Büro e. V. (2015): Geschäftsbericht 2015.

III. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Bayreuth

Die kreisfreie Stadt Bayreuth ist mit aktuell rd. 74.740 Einwohnern²³ die **größte Stadt in Oberfranken** und neuntgrößte Stadt im Freistaat Bayern. In der Landes- und Regionalplanung ist Bayreuth als **Oberzentrum** eingestuft. Die nächstgelegenen nordbayerischen Oberzentren (Hof, Bamberg, Coburg, Weiden in der Oberpfalz) sind jeweils ca. 50 – 70 km entfernt. Bedingt durch die direkte Lage an der A 9 (Berlin – Leipzig – München) und der A 70 (Schweinfurt – Bamberg – Bayreuth) verfügt Bayreuth im Fernstraßennetz über eine sehr gute **verkehrliche Erreichbarkeit**.

Die **demographische Entwicklung** Bayreuths schwankte im letzten Jahrzehnt geringfügig. Sie fiel die Bevölkerungszahl von rd. 73.100 Bewohnern im Jahr 2008 zunächst um rd. 1.620 Personen bzw. 2,2 % auf rd. 71.480 Einwohner im Jahr 2013.²⁴ Der Rückgang beruht gleichermaßen auf einer negativen Geburten-/Sterberate und einem negativem Wanderungssaldo. Auch im Landkreis Bayreuth entwickelte sich die Bevölkerungszahl mit ähnlicher Tendenz. Obwohl die Bevölkerung in den letzten Jahren steigt, prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayreuth bis 2035 einen stetigen Bevölkerungsverlust auf rd. 68.850 Einwohner.²⁵

Bayreuth bildet mit rd. 47.550 Beschäftigten am Arbeitsort das **Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum** der Region, ist mittlerweile ein profilierter Standort in den Bereichen Neue Materialien, Gesundheit und Logistik und stellt darüber hinaus einen wichtigen Arbeitsstandort auch für weitere Branchen dar. Bedingt durch verschiedene Großbetriebe (u. a. Basell, Brauerei Maisel, British American Tobacco, Cherry, Grundig Business Systems, medi GmbH, Stäubli, Zapf GmbH), verfügt die Stadt über einen positiven Pendlersaldo (29.190 Einpendler gegenüber 8.170 Auspendlern).²⁶

Bayreuth zeichnet sich weiterhin als hochwertiger **Kultur- und Tourismusstandort** aus. Zu den touristischen Zielen zählen u. a. die Bayreuther Festspiele, das Markgräfliche Opernhaus und das Neue Schloss inkl. Hofgarten. Der Tourismus verzeichnete im Jahr 2017 rd. 381.600 Gästeübernachtungen. In den vergangenen Jahren entwickelten sich die Übernachtungszahlen positiv, so dass seit 2010 jährliche Zuwächse von mehr als 50.000 Übernachtungen festzuhalten sind.²⁷

Bedingt durch die Nähe zu anderen Oberzentren bestehen für den **Einzelhandel** in Bayreuth nur durchschnittlich große Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale, das Marktgebiet ist in alle Himmelsrichtungen begrenzt. Durch den Tourismus ergeben sich zusätzliche Umsatzpotenziale für einzelne Sortimente, für das hier untersuchte Kernsortiment dürften hingegen eher grenzübergreifende Einkaufsverflechtungen von Bedeutung sein.

²³ Quelle: Homepage der Stadt Bayreuth (Stand: 31.12.2017).

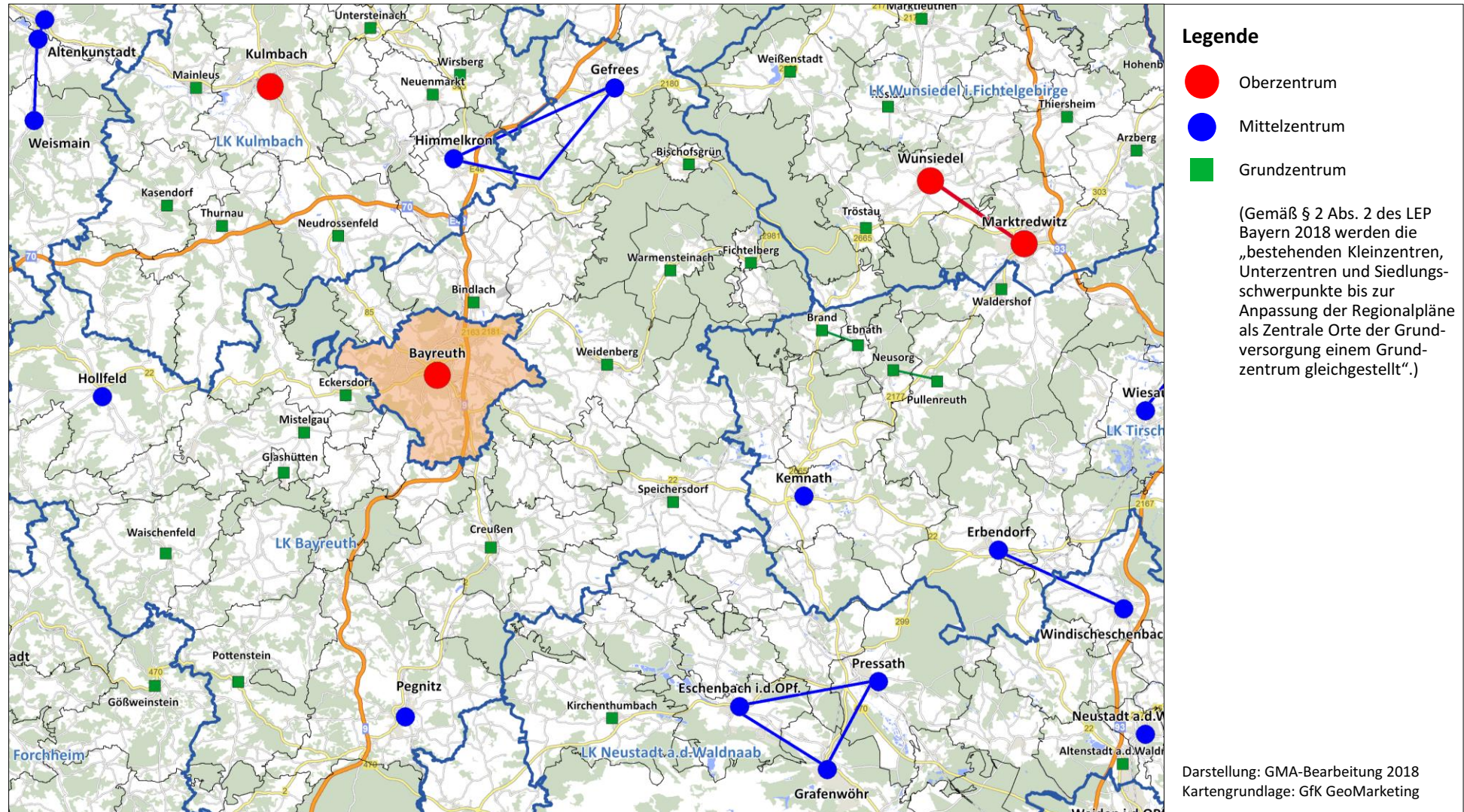
²⁴ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Stand: 31.12.2007 und 31.12.2012).

²⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Bevölkerungsvorausberechnung (Stand: 31.12.2034).

²⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018): Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (Stand: 30.06.2017).

²⁷ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Gästeübernachtungen in Bayreuth im Jahr 2017.

Karte 2: Lage der Stadt Bayreuth und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



2. Mikrostandort

Der **Standort** der geplanten Möbelanbieter 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 und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das **Standortumfeld** ist im Wesentlichen durch Gewerbebetriebe und zum Teil Einzelhandel gekennzeichnet. So sind im Bereich westlich des Standortes zwischen Autobahn und Bundesstraße u. a. die Anbieter Roller und expert verortet. Westlich der Autobahn findet sich mit u. a. Kaufland und real weiterer großflächiger Einzelhandel, wobei hier ca. 1,2 km nördlich auf das Einrichtungshaus Pilipp hinzuweisen ist. Diese befindet sich bereits auf Bindlacher Gemarkung. Im östlichen Standortumgriff ist außerdem auf ein Gelände der Bundespolizei hinzuweisen.

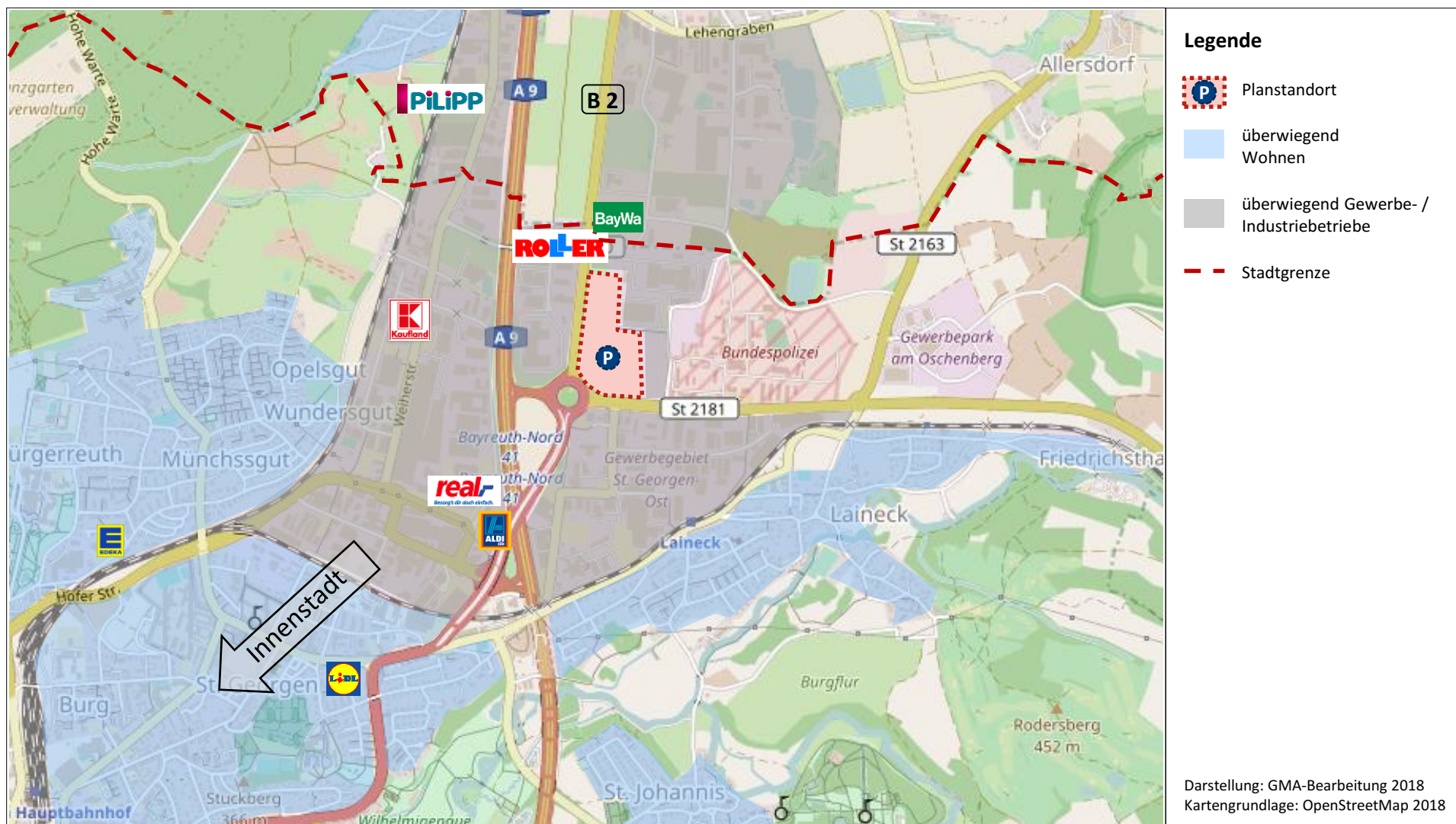
Die Innenstadt von Bayreuth (zentraler Versorgungsbereich) befindet sich rd. 3 km südwestlich des Planstandortes.

Verkehrlich ist das Planareal sehr gut an das regionale (B 303) und das überregionale Verkehrsnetz (BAB 9; Anschlussstelle 41 Bayreuth-Nord) angebunden. Zudem ist durch das innerörtliche Straßennetz in der Stadt Bayreuth auch eine gute Anbindung an die Wohngebiete innerhalb des Oberzentrums gegeben.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist bereits mit weiteren Bushaltestellen „Bayreuth Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße“, „Bayreuth Abzw. Bindlacher Straße“ sowie „Bayreuth Bundespolizei“ im Standortumfeld vorhanden. Darüber hinaus befindet sich auch mit dem Regionalbahnhof Friedrichsthal b. Bayreuth ein Anschluss an das Schienennetz in fußläufiger Entfernung zum Standort.

Die **Einsehbarkeit** und die damit verbundene **Werbewirksamkeit** des Standortes können aufgrund der Lage an den direkt angrenzenden bedeutenden Verkehrsstrassen als sehr gut bezeichnet werden.

Karte 3: Projektstandort und Standortumfeld



Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese Standortfaktoren haben sowohl Einfluss auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gegebenheiten im Standortumfeld als auch auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit einhergehende Umsatzerwartung des Vorhabens.

Positive Standortfaktoren:

- + sehr gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, direkte Anbindung an überregionale Verkehrswege (B 2, A 9)
- + verfügbares Flächenpotenzial, geeigneter Grundstückszuschnitt
- + sehr gute Sichtbarkeit des Planstandortes mit hohe Werbewirksamkeit
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz

Negative Standortfaktoren:

- projektrelevante Konkurrenzstandorte im näheren Umfeld (Bayreuth, Bindlach)

Insgesamt ist der Planstandort aus **betriebswirtschaftlicher Perspektive** sehr gut für das Vorhaben geeignet. Als positiv sind vor allem die sehr gute Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit anzuführen. Darüber hinaus ist das Standortumfeld durch die Anbieter Roller, real,- und Kaufland bereits als Handelsstandort eingeführt, sodass zumindest in Teilen Kopplungseffekte bzw. gegenseitige Kundenzuführungseffekte zu erwarten sind.

Aus **städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht** handelt es sich um einen überwiegend autokundenorientierten Standortbereich mit wesentlichem Gewerbeanteil im Umfeld. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über mehrere Bushaltepunkte im Standortumfeld vorhanden.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die geplanten Möbelanbieter XXXLutz und Mömax kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (Vgl. Karte 4).

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Projektkonzeption (vor allem Dimensionierung, Sortimentsstruktur, Attraktivität des Betreibers),
- /// Erreichbarkeit des Standortes für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung verkehrlicher und topografischer Bedingungen (vor allem Autobahnen, Frankenwald),
- /// relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und daran angrenzend,
- /// Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur, Kaufkraftniveau),
- /// grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum (z. B. aufgrund administrativer, geografischer oder historischer Bindungen),
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte),
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Planobjektes in drei Zonen unterteilt. Die verschiedenen Zonen repräsentieren dabei die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung im Sinne modifizierter Fahrzeitradien. **Zone I** entspricht in etwa einer Fahrzeitdistanz von 15 Minuten, **Zone II** deckt einen Radius von ca. 30 und

Zone III einen Radius von ca. 45 Minuten ab.²⁸ Die Kundenorientierung auf verschiedene Standorte nimmt in den weiteren Zonen v. a. in Verbindung mit der unterschiedlichen verkehrlichen Erreichbarkeit zu.

Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes ist vor allem durch die bereits vorhandenen großen Einrichtungshäuser (u. a. XXXL in Hirschaid, Möbel Pilipp in Bamberg, Möbel Biller in Hof sowie der ausgeprägten Wettbewerbssituation in Nürnberg/Fürth etc.) nicht zu erwarten.

Ausgehend von den dargestellten Gesichtspunkten ist für das Gesamtvorhaben ein **Kundenpotenzial** von rund **553.350 Personen** erschließbar. Differenziert nach Marktzonen ergeben sich folgende Bevölkerungspotenziale:

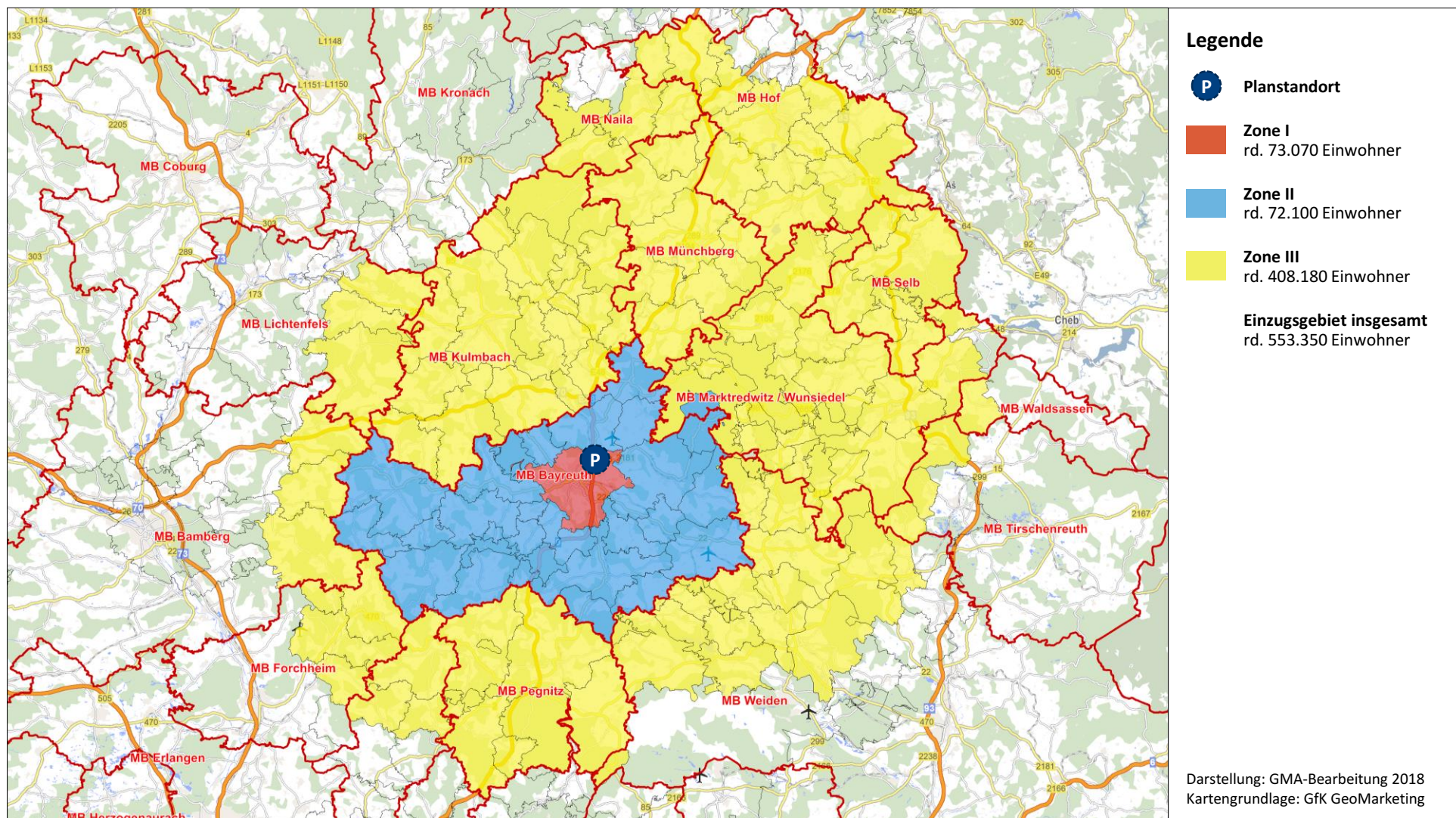
Tabelle 2: Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet

Zone	Gemeinde/Stadt	Einwohner
Zone I	Bayreuth	73.070
Zone II	Ahorntal, Aufseß, Bad Berneck i. Fichtelgebirge, Bindlach, Creußen, Eckersdorf, Emtmannsberg, Gesees, Glashütten, Goldkronach, Haag, Heinersreuth, Hollfeld, Hummeltal, Kirchenpingarten, Mistelbach, Mistelgau, Plankenfels, Prebitz, Schnabelwaid, Seybothereuth, Speichersdorf, Waischenfeld, Waremsteinach, Weidenberg	72.100
Zone III	Altenkunstadt, Arzberg, Auerbach i. d. Opf., Bad Alexandersbad, Berg, Betzenstein, Bischofsgrün, Brand, Burgkunstadt, Döhlau, Ebermannstadt, Eb-nath, Egloffstein, Erbdorf, Eschenbach i. d. Opf., Fichtelberg, Frieden-fels, Fuchsmühl, Gattendorf, Gefrees, Gößweinstein, Grafengehaig, Gut-tenberg, Hatsdorf, Heiligenstadt i. OFr., Helmbrechts, Himmelkron, Höchststadt i. Fichtelgebirge, Hof, Hohenberg a. d. Eger, Immenreuth, Is-sigau, Kasendorf, Kastl, Kemnath, Kirchenlamitz, Kirchenthumbach, Köditz, Ködnitz, Königsfeld, Konnersreuth, Konradsreuth, Krummennaab, Kulmain, Kulmbach, Kupferberg, Leupoldsgrün, Ludwigschorgast, Mainleus, Markt-leugast, Marktleuthen, Marktredwitz, Marktschorgast, Mehlmeisel, Münchberg, Nagel, Naila, Neudrossenfeld, Neuenmarkt, Neusorg, Neu-stadt am Kulm, Oberkotzau, Obertrubach, Pechbrunn, Pegnitz, Plech, Pot-tenstein, Pressath, Presseck, Pretzfeld, Pullenreuth, Regnitzlosau, Rehau, Röslau, Rugendorf, Schauenstein, Schlammerdorf, Schönwald, Schwarzen-bach a. d. Saale, Schwarzenbach a. Wald, Selb, Selbitz, Sparneck, Speinshart, Stadelhofen, Stadtsteinach, Stambach, Thiersheim, Thier-stau, Thurnau, Trabit, Trebgast, Tröstau, Unterleinleiter, Untersteinach, Vorbach, Waldershof, Weismain, Weißdorf, Weißenstadt, Wiesental, Wirsberg, Wonsees, Wunsiedel, Zell i. Fichtelgebirge	408.180
Einzugsgebiet insgesamt		553.350

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Stand: 31.12.2016).

²⁸ Der 45-Minuten-Radius ist in der Fachwelt als regelmäßiges Einzugsgebiet leistungsfähiger großflächiger Möbelanbieter anerkannt. Aufgrund der ländlichen Struktur Nordostbayerns mit einem vergleichsweise geringen Angebotsbestand im Möbelbereich reicht das Einzugsgebiet in Zone III vergleichsweise weit in Richtung Osten, zum Teil bis zu tschechischen Grenze, und geht damit etwas über den 45-Minuten-Fahr-zeitradius hinaus.

Karte 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Für das Projektvorhaben in Bayreuth ergeben sich gemäß der Studie Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, die im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erstellt wurde, für die projektrelevanten Sortimente folgende Pro-Kopf-Ausgabewerte:²⁹

Tabelle 3: Pro-Kopf-Ausgaben für die projektrelevanten Sortimente

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben in € p. a.
Möbelkernsortiment	315
Lampen/Leuchten	34
Teppiche/Bodenbeläge	44 *
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	61
Heimtextilien	91
Babyartikel	88
Gesamt	633

* inkl. Farben, Lacke, Tapeten

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017

Bei der Kaufkraftberechnung für das potenzielle Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bayreuth mit 100,8 auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den weiteren Städten und Gemeinden im Einzugsgebiet liegen die Kaufkraftkennziffern in einer Spanne zwischen 86,1 (Mehlmeisel) und 107,7 (Gesees), mehrheitlich jedoch unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts. Das betrachtete Einzugsgebiet ist hinsichtlich seines Kaufkraftniveaus somit allenfalls als durchschnittlich, zumeist allerdings als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Das potenzielle Einzugsgebiet umfasst derzeit ein Bevölkerungspotenzial von rd. 553.350 Einwohnern. Davon entfallen ca. 73.070 Personen auf die Zone I, weitere rd. 72.100 Einwohner auf Zone II und ca. 408.180 Einwohner auf Zone III. Unter Einbeziehung der lokalen Kaufkraftkoeffizienten ergeben sich im abgegrenzten Einzugsgebiet für die einzelnen Sortimente folgende Nachfragevolumina:

²⁹ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

³⁰ Quelle: MB Research 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Tabelle 4: Sortimentsspezifische Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet

Sortiment	Zone I	Zone II	Zone III	Einzugs- gebiet
	Kaufkraft in Mio. €			
Möbelkernsortiment	23,2	22,3	123,3	168,8
Lampen/Leuchten	2,5	2,4	13,3	18,2
Teppiche/Bodenbeläge	3,2	3,1	17,2	23,5
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	4,5	4,3	23,9	32,7
Heimtextilien	6,7	6,5	35,6	48,8
Babyartikel	6,5	6,2	34,4	47,1
Gesamt	46,6	44,8	247,7	339,1

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt ist im projektrelevanten Bereich aktuell ein Kaufkraftvolumen von insgesamt rd. 339,1 Mio. € vorhanden.

V. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Als Wettbewerber in den projektrelevanten Sortimenten Möbel sowie Randsortimente (Vgl. Kapitel I.3 Projektkonzeption) kommen zunächst alle Betriebsformen in Betracht, die die Sortimente eines Einrichtungshauses/Möbelmarktes zumindest in Teilsortimenten führen, also u. a.:

- /// Einrichtungshäuser und Möbelfacheinzelhandel,
- /// Bau- und Heimwerkermärkte,
- /// Kauf- und Warenhäuser,
- /// SB-Warenhäuser,
- /// sonstige relevante Anbieter von Randsortimenten (Fachmärkte, Fachgeschäfte),
- /// Direktvertrieb (Hersteller),
- /// sonstige Wettbewerber (z. B. Handwerksbetriebe, Gebrauchtmöbelhändler).

Im Rahmen der Ermittlung von Auswirkungen auf die Einzelhandelslagen und Zentralen Orte im Einzugsgebiet wurde im August/September 2017 eine vollständige Vor-Ort-Erhebung der jeweiligen Angebotssituation durchgeführt. Die Primärerhebungen in den Zentralen Orten wurden differenziert nach Stadtzentren/Ortskernen, Streulagen sowie nach Fachmarktzentren bzw. dezentralen Standorten vorgenommen. Dabei wurden die Zentralen Orte der Hierarchiestufen Grundzentren, Mittelzentren und Oberzentren in die Betrachtung eingestellt. Daneben wurden auch in ausgewählten nicht-Zentralen Orten strukturprägende Anbieter erhoben. Standorte kleinerer Anbieter in Wohngebieten oder kleineren Stadt- und Ortsteilen bleiben unberücksichtigt.

Zu den wesentlichen **Randsortimenten** der geplanten Möbelhäuser gehören vor allem Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Bilder/Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Lampen/Leuchten, Teppiche/Bodenbeläge sowie Baby- und Kleinkindartikel. Hier wurde die Angebotssituation vollständig erfasst.

Im Folgenden wird die planobjektrelevante Angebotssituation in den Zonen des Einzugsgebiets für das Möbelkernsortiment sowie die zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Randsortimente der geplanten Möbelmärkte dargelegt. In einem ersten Schritt werden die je nach Zone

aggregierten Verkaufsflächenwerte insgesamt sowie nach Standortlagen dargestellt. In einer anschließenden Übersicht werden die strukturprägenden Wettbewerber in den einzelnen Zentralen Orten aufgeführt. In den folgenden Tabellen wurden alle erfassten Anbieter (Haupt- und Teilsortimente) berücksichtigt.

2. Wettbewerbssituation in den einzelnen Zonen des Einzugsgebiets

2.1 Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet (= Zone I)

Als Kerneinzugsgebiet der geplanten Möbelmärkte wird das Oberzentrum Bayreuth definiert. Insgesamt sind im Kerneinzugsgebiet rd. 33.940 m² Verkaufsfläche im projektrelevanten Bereich vorhanden. Die Wettbewerbssituation stellt sich differenziert nach Branchen wie folgt dar:

Tabelle 5: Verkaufsflächen in Zone I nach Sortimenten bzw. Standortlagen

Sortiment	Innenstadt		sonstige Lagen		Summe (= 100 %)
	in m ²	in %	in m ²	in %	
Möbelkernsortiment	960	5	17.740	95	18.700
Lampen/Leuchten	45	3	1.535	97	1.580
Teppiche/Bodenbeläge	--	--	2.580	100	2.580
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	1.940	33	4.000	67	5.940
Heimtextilien	1.190	30	2.820	70	4.010
Babyartikel	690	61	440	39	1.130
Gesamt	4.825	14	29.115	86	33.940

Quelle: GMA-Erhebung 2017

Differenziert nach Standortlagen zeigt sich, dass der überwiegende Teil der projektrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt ansässig ist. Dies gilt insbesondere für den Möbelbereich sowie Lampen/Leuchten und Teppiche/Bodenbeläge. Hier ist mehr als 90 % des Bestandes in sonstigen Lagen vorzufinden. Als wesentliche Wettbewerbsstandorte sind u. a. die Anbieter Roller, WohnPlus und tedox zu nennen. Eine Ausnahme bildet lediglich der Bereich Babyartikel, welcher überwiegend in der Innenstadt verortet ist. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist insgesamt der Schwerpunkt etwas zugunsten der zentralen Lagen verschoben. Als strukturprägend sind Anbieter wie Karstadt, WMF, Butlers und sowie Betriebe im Shoppingcenter Rotmain-Center (z. B. Nanu Nana, Müller etc.) zu nennen.

2.2 Wettbewerbssituation im erweiterten Einzugsgebiet (= Zone II)

Das erweiterte Einzugsgebiet (= Zone II) umfasst im Wesentlichen die eher ländlich geprägten Bereiche im Bayreuther Umland. Hier ist insgesamt ein Angebotsvolumen im projektrelevanten Segment von rd. 43.955 m² vorhanden.

Differenziert nach Standortlagen zeigt sich, dass ähnlich der Zone I der ganz überwiegende Teil der projektrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstädte/Ortskerne ansässig ist. Bei den Segmenten GPK/Geschenkartikel, Heimtextilien und Babyausstattung ist der Verkaufsflächenanteil zwar etwas zugunsten der zentralen Lagen verschoben, liegt jedoch bei weniger als 10 %.

Tabelle 6: Verkaufsflächen in Zone II nach Sortimenten bzw. Standortlagen

Sortiment	Innenstadt		sonstige Lagen		Summe (= 100 %)
	in m ²	in %	in m ²	in %	
Möbelkernsortiment	35	< 1	36.730	< 100	36.765
Lampen/Leuchten	--	--	580	100	580
Teppiche/Bodenbeläge	--	--	680	100	680
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	280	8	3.200	92	3.480
Heimtextilien	110	8	1.255	92	1.365
Babyartikel	55	5	1.030	95	1.085
Gesamt	480	1	43.475	99	43.955

Quelle: GMA-Erhebung 2017

Im erweiterten Einzugsgebiet ist insbesondere auf zwei Wettbewerber hinzuweisen: Möbel Pilipp in Bindlach (ca. 20.000 – 21.000 m² VK) sowie Hertel Möbel in Gesees (14.000 – 14.500 m² VK). Allein auf diese beiden Anbieter entfallen rd. 80 % der projektrelevanten Verkaufsflächen in Zone II des Einzugsgebiets.

2.3 Wettbewerbssituation im Ferneinzugsgebiet (= Zone III)

Zone III, die ein Bevölkerungspotenzial von rund 408.810 Einwohnern umfasst, wird im Norden durch das Oberzentrum Hof, im Nordosten durch das Oberzentrum Kulmbach, im Westen durch das Doppelzentrum Marktredwitz – Wunsiedel sowie durch mehrere Mittelzentren verschiedener Größenordnung geprägt.

Unter wettbewerblichen Gesichtspunkten ist insbesondere die Möbelagglomeration in Hof zu beachten. Hier sind die unmittelbaren Systemwettbewerber für das Planvorhaben zu finden. Im Möbelkernsortiment entfällt auf die Stadt Hof ein Verkaufsflächenanteil von 61.990 m² bzw. 44 % aller Angebote in den Zonen I – III. Hier sind mit Möbel Biller, Homa Sindorsberg Wohnwelt sowie einem SB-Möbelmarkt wesentliche Wettbewerber verortet.

Differenziert nach Sortimenten und Standortlagen verteilen sich die Verkaufsflächen im erweiterten Einzugsgebiet (= Zone III) wie folgt:

Tabelle 7: Verkaufsflächen in Zone III nach Sortimenten bzw. Standortlagen

Sortiment	Innenstadt		sonstige Lagen		Summe (= 100 %)
	in m ²	in %	in m ²	in %	
Möbelkernsortiment	3.035	4	73.880	96	76.915
Lampen/Leuchten	45	1	4.535	99	4.580
Teppiche/Bodenbeläge	320	3	9.785	97	10.105
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	7.315	25	21.620	75	28.935
Heimtextilien	2.370	20	9.350	80	11.720
Babyartikel	1.375	15	7.525	85	8.900
Gesamt	14.460	10	121.415	90	135.875

Quelle: GMA-Erhebung 2017

Bei der Verteilung nach Standortlagen zeigt sich ein ähnliches Bild wie in den Zonen I und II. Der überwiegende Anteil an Verkaufsflächen ist außerhalb der integrierten Lagen (Innenstadt/Ortskern) verortet.

3. Strukturprägende Anbieter im Einzugsgebiet

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den strukturprägenden Wettbewerbern im potenziellen Einzugsgebiet der geplanten Möbelmärkte XXXLutz und Mömax in Bayreuth. Hierbei sind alldiejenigen Anbieter aufgeführt, welche im projektrelevanten Sortimentsbereich über mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche verfügen (Vgl. auch Karte 5).³¹

Tabelle 8: Strukturprägende Anbieter im Einzugsgebiet

Projektrelevante Verkaufsfläche	Nr.	Kommune	Anbieter	Lage
Kerneinzugsgebiet (Zone I)				
5.000 – 10.000 m ² VK	1	Bayreuth	Roller, Möbelmarkt	dezentrale Lage
1.000 – 5.000 m ² VK	2	Bayreuth	WohnPlus, Wohnkaufhaus	dezentrale Lage
	3	Bayreuth	Tedox, Fachmarkt	dezentrale Lage
	4	Bayreuth	Do It! Baumarkt	dezentrale Lage
	5	Bayreuth	Polsterpunkt, Fachmarkt	dezentrale Lage
	6	Bayreuth	Hagebau Baumarkt	dezentrale Lage
	7	Bayreuth	TTL, Fachmarkt	dezentrale Lage
	8	Bayreuth	Karstadt, Warenhaus	Innenstadt
	9	Bayreuth	RL Fundgrube	dezentrale Lage
	10	Bayreuth	Holzland Doster	dezentrale Lage

Fortsetzung der Tabelle auf nachfolgender Seite

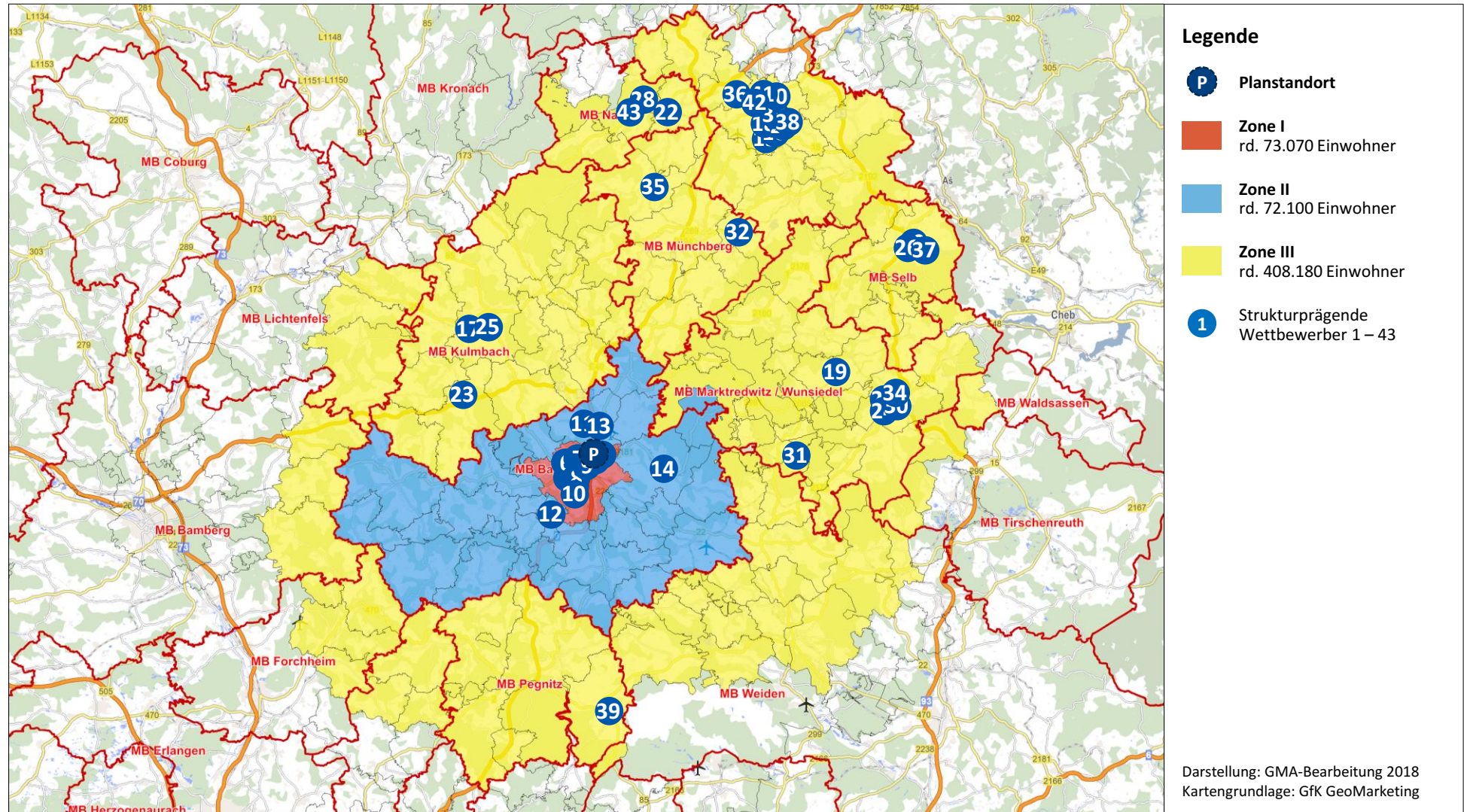
³¹ Die angegebenen Verkaufsflächen entsprechen nur den Verkaufsflächen der projektrelevanten Sortimente und können damit von den Gesamtverkaufsflächen der Anbieter abweichen.

Projektrelevante Verkaufsfläche	Nr.	Kommune	Anbieter	Lage
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)				
> 20.000 m² VK	11	Bindlach	Möbel Pilipp	dezentrale Lage
10.000 – 20.000 m² VK	12	Gesees	Hertel Möbel	Streulage
1.000 – 5.000 m² VK	13	Bindlach	Super-Plus Möbel Aktionshalle	dezentrale Lage
	14	Weidenberg	Polstermöbel Fachmarkt	dezentrale Lage
Ferneinzugsgebiet (Zone III)				
> 20.000 m² VK	15	Hof	Möbel Biller	dezentrale Lage
10.000 – 20.000 m² VK	16	Hof	Homa Sindensberg Wohnwelt	dezentrale Lage
	17	Kulmbach	SB Möbelmarkt	dezentrale Lage
	18	Hof	Möbel SB Halle	dezentrale Lage
1.000 – 5.000 m² VK	19	Wunsiedel	Einrichtungshaus Willi Unglaub	Streulage
	20	Selb	Rosenthal Outlet Center	dezentrale Lage
	21	Marktredwitz	Home Market	dezentrale Lage
	22	Selbitz	Schmidt Garten- und Freizeitmöbel	dezentrale Lage
	23	Thurnau	Möbel Pletl	dezentrale Lage
	24	Marktredwitz	Frey Wohnen	Streulage
	25	Kulmbach	Globus Baumarkt	dezentrale Lage
	26	Selb	Ihr Teppichfreund Fachmarkt	Streulage
	27	Hof	Kaufhof, Warenhaus	Innenstadt
	28	Naila	Das U-Boot	dezentrale Lage
	29	Hof	akroform Fachmarkt	dezentrale Lage
	30	Marktredwitz	TTL Fachmarkt	Streulage
	31	Ebnath	Kellner Möbelhaus	Streulage
	32	Weißdorf	Sieber Küchen	Streulage
	33	Hof	Sitte Wohnen ist Leben	Innenstadt
	34	Marktredwitz	Thomas Phillips Sonderposten	dezentrale Lage
	35	Helm-brechts	Rothe Möbel	Streulage
	36	Köditz	Lichthaus Richter	Streulage
	37	Selb	Toom Baumarkt	Streulage
	38	Hof	Obi Baumarkt	dezentrale Lage
	39	Auerbach in der Oberpfalz	Küchen- und Einrichtungshaus Bundscherer	dezentrale Lage
	40	Hof	Outdoor & Freizeitwelt	Streulage
	41	Hof	Elements	Streulage
	42	Hof	TTL Fachmarkt	dezentrale Lage
	43	Naila	Obi Baumarkt	dezentrale Lage

Quelle: GMA-Erhebung 2017

Die Wettbewerberanalyse innerhalb des Einzugsgebietes macht deutlich, dass es sich im Bereich des Möbelhandels um eine vergleichsweise dichte Wettbewerbssituation handelt. So sind in den einzelnen Zentralen Orten des Einzugsgebietes unterschiedliche, zum Teil auch mit dem Vorhaben vergleichbare Möbelanbieter ansässig, die ein vielfältiges Sortiment in allen Preislagen vorhalten. Die projektierten Möbelhäuser werden nach gutachterlicher Einschätzung somit keine überdurchschnittlich hohe Marktdurchdringung realisieren können.

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerber (VK > 1.000 m²) im Einzugsgebiet



4. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes bzw. die Ausrichtung der Einkaufsorientierung der Bevölkerung im Einzugsgebiet bzw. angrenzend wird maßgeblich durch die Angebots- und Wettbewerbssituation an anderen Standorten geprägt. Dabei sind folgende Anbieter/Standortlagen hervorzuheben:

/// XXXLutz in Hirschaid (bei Bamberg)	ca. 47.000 m ² VK
/// Mömax in Hirschaid (bei Bamberg)	ca. 5.500 m ² VK
/// Möbel Pilipp in Bamberg	ca. 31.000 m ² VK
/// Möbel Schmolke in Lichtenfels	ca. 12.000 m ² VK
/// Gleissner + Co. Einrichtungshaus in Tirschenreuth	ca. 16.000 m ² VK

Hinzu kommen Nürnberg mit den Anbietern Segmüller, XXXLutz, Werner Wohnwelt, Mömax, Roller bzw. die Standorte IKEA und Höffner in Fürth sowie Höffner in Chemnitz.

VI. Beurteilung des Vorhabens gemäß LEP Bayern 2018

1. Einordnung der geplanten Sortimente

Im LEP Bayern 2018 wird die Unterscheidung zwischen Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs, des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs vorgenommen. Die geplanten Sortimente der Möbelmärkte können gemäß Landesplanung somit wie folgt eingeordnet werden:

Tabelle 9: Einstufung der geplanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des LEP Bayern 2018

Sortiment	Einstufung nach LEP 2018
Kernsortiment	
Möbelkernsortiment	sonstiger Bedarf
Randsortimente	
Lampen/Leuchten	sonstiger Bedarf
Teppiche/Bodenbeläge	sonstiger Bedarf
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Innenstadtbedarf
Heimtextilien	Innenstadtbedarf
Babyartikel	Innenstadtbedarf

Quelle: GMA-Übersicht basierend auf LEP Bayern 2018

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche sind ca. 16 % der Verkaufsfläche bzw. ca. 5.025 m² als innenstadtrelevant einzustufen.

2. Lage im Raum

Maßgeblich ist das LEP-Ziel 5.3.1 Lage im Raum:

„Flächen für Betriebe im Sinn 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.“*

Die Stadt Bayreuth ist gemäß Landesplanung als Oberzentrum ausgewiesen. Dementsprechend ist die Stadt zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten sowohl für nahversorgungsrelevante Sortimente als auch für Sortimente des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs geeignet. **Ziel 5.3.1 wird dementsprechend erfüllt.**

3. Lage in der Gemeinde

Maßgeblich ist das LEP-Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde:

„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 oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“*

Der Planstandort für das Vorhaben befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Bayreuth in einer vorwiegend durch Gewerbebetriebe geprägten Standortlage. Der Standort kann damit als städtebauliche Randlage eingestuft werden.

Da es sich bei den geplanten Möbelmärkten um Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend Sortimenten des sonstigen Bedarfs handelt – im vorliegenden Fall rd. 84 % der Gesamtverkaufsfläche –, sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig. **Ziel 5.3.2 wird daher erfüllt.**

4. Zulässige Verkaufsflächen

Mit Blick auf die zulässigen Verkaufsflächen in den geplanten Möbelmärkten ist das LEP-Ziel 5.3.3 maßgebend:

„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 sortimentsspezifische 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.³²*

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

³² In den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg wird die maximal zulässige Abschöpfungsquote auf 10 v. H. beschränkt.

Im Rahmen von landesplanerischen Beurteilungen liegen Kennziffern bzw. Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels³³ vor, die für die rechnerische Bewertung der beiden Vorhaben in Bayreuth zugrunde zu legen sind. Sowohl sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabenwerte als auch betriebstypenspezifische Spannen für Flächenproduktivitäten sind für einzelne Sortimentsgruppen genau vorgegeben und werden nicht durch den Gutachter angenommen.

Im Bereich des Möbelhandels geben die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 folgende durchschnittliche Flächenproduktivitäten für das **Möbelkernsortiment** vor:

Wohnkaufhäuser (über 20.000 m ² VK)	1.100 – 1.300 €/m ² VK
Mitnahmemöbelhäuser	1.000 – 1.300 €/m ² VK

Für die landesplanerische Einordnung wird eine **durchschnittliche Flächenproduktivität** von 1.200 €/m² VK (XXXLutz Wohnkaufhaus) bzw. 1.150 €/m² VK (Mömax Mitnahmemöbelhaus) angesetzt. Insbesondere aufgrund der Standortrahmenbedingungen (Standort, hohe Wettbewerbsdichte, unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau) wird das Planobjekt nicht als überdurchschnittlich leistungsfähig in Bezug auf den Umsatz eingestuft. Beide durchschnittlichen Raumleistungen finden auch bei der landesplanerischen Überprüfung der **Randsortimente** Anwendung, da für diese Sortimente in den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 von den gleichen Raumleistungen ausgegangen wird.

Als **Beurteilungsgrundlagen** werden sortimentsspezifisch und gemäß den Vorgaben des LEP Bayern 2018 folgende Bezugsräume zugrunde gelegt:

nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	Projekteinzugsgebiet
nicht-zentrenrelevante Randsortimente	Projekteinzugsgebiet
zentrenrelevante Randsortimente	Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

³³ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

In den folgenden Tabellen wird die zulässige sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenze berechnet und mit den Planungen gegenübergestellt.

Tabelle 10: Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für XXXLutz

Sortiment	Kernsortiment sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente	zentrenrelevante Randsortimente
Sortimentseinstufung gemäß LEP Bayern 2018	sonstiger Bedarf	Innenstadtbedarf
Bezugsraum	Projekteinzugsgebiet	einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich
Einwohner	553.350	284.477
Pro-Kopf-Ausgaben	315 €	51 €
Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial	174,3 Mio. €	14,5 Mio. €
Zulässige Abschöpfungsquote	25 %	30 bzw. 15 %*
Abschöpfbares Marktvolumen	43,6 Mio. €	2,9 – 3,0 Mio. €
Betriebstypenspezifische durchschnittliche Raumeistung	1.200 €/m ² VK	1.200 €/m ² VK
Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche	rd. 36.350 m² VK	rd. 2.500 m² VK

* Bei innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in Kommunen bis zu einschließlich 100.000 Einwohner im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels nicht mehr als 30 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft abschöpfen. Weisen Verflechtungsbereiche mehr als 100.000 Einwohner auf, ist für die Einwohner oberhalb von 100.000 eine Abschöpfungsquote von 15 % maßgeblich.

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Tabelle 11: Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Mömax

Sortiment	Kernsortiment sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente	zentrenrelevante Randsortimente
Sortimentseinstufung gemäß LEP Bayern 2018	sonstiger Bedarf	Innenstadtbedarf
Bezugsraum	Projekteinzugsgebiet	einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich
Einwohner	553.350	284.477
Pro-Kopf-Ausgaben	315 €	51 €
Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial	174,3 Mio. €	14,5 Mio. €
Zulässige Abschöpfungsquote	25 %	30 bzw. 15 %*
Abschöpfbares Marktvolumen	43,6 Mio. €	2,9 – 3,0 Mio. €
Betriebstypenspezifische durchschnittliche Raumeistung	1.150 €/m ² VK	1.150 €/m ² VK
Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche	rd. 37.900 m² VK	rd. 2.600 m² VK

* Bei innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in Kommunen bis zu einschließlich 100.000 Einwohner im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels nicht mehr als 30 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft abschöpfen. Weisen Verflechtungsbereiche mehr als 100.000 Einwohner auf, ist für die Einwohner oberhalb von 100.000 eine Abschöpfungsquote von 15 % maßgeblich.

Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Auf Basis der angenommenen Flächenproduktivitäten ergeben sich für die beiden geplanten Möbelmärkte aus landesplanerischer Sicht folgende zulässige Verkaufsflächen (Vgl. Tabelle 12):

XXXLutz

- nicht-zentrenrelevante Kern- bzw. Randsortimente 36.350 m² VK
- zentrenrelevante Randsortimente 2.500 m² VK

Mömax

- nicht-zentrenrelevante Kern- bzw. Randsortimente 37.900 m² VK
- zentrenrelevante Randsortimente 2.600 m² VK

Tabelle 12: Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächen der beiden Möbelmärkte mit den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen

Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment sowie nicht-zentrenrelevante Randsortimente	Zentrenrelevante Randsortimente
XXXLutz		
Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Wohnkaufhäuser (über 20.000 m ² VK)	rd. 36.350 m ²	rd. 2.500 m ²
Geplante Verkaufsfläche	rd. 20.665 m ²	rd. 3.335 m ²
Zulässigkeit	✓	✗
Mömax		
Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Mitnahmemöbelhäuser	rd. 37.900 m ²	rd. 2.600 m ²
Geplante Verkaufsfläche	rd. 5.810 m ²	rd. 1.690 m ²
Zulässigkeit	✓	✓

Quelle: GMA-Darstellung 2018

Eine Gegenüberstellung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen mit den geplanten Verkaufsflächen zeigt, dass sich der verkaufsflächenbezogene Umfang des **nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments sowie der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente** beider Vorhaben innerhalb des Verkaufsflächenkorridors seitens der Bayerischen Landesplanung bewegen.

Während auch für das geplante Mömax Mitnahmemöbelhaus auch der Umfang der geplanten **zentrenrelevanten Randsortimente** den landesplanerischen Vorgaben entspricht, ergibt sich für das geplante XXXLutz Wohnkaufhaus eine Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente in Höhe von 835 m².

VII. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzerwartung für die geplanten Einrichtungsmärkte

Mit der Neuansiedlung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungsprozesse ausgelöst. Dabei stellt das Kaufkraftbewegungsmodell einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der möglichen Folgewirkungen dar.

Bei der Zugrundelegung der vorhaben- und sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▀ betriebstypenspezifische Flächenproduktivitäten im Rahmen der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017,
- ▀ Angaben zu durchschnittlichen Werten für Häuser der XXXL-Gruppe bzw. ähnlich strukturierter Vorhaben,
- ▀ vorhabenspezifische Aspekte wie verkehrliche Erreichbarkeit als positiver Aspekt, aber auch das (unter-)durchschnittliche Kaufkraftniveau, das zum Teil dünn besiedelte Einzugsgebiet sowie die erreichbare Marktdurchdringung/Wettbewerbssituation in der Region aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation.

Im Sinne einer **worst-case-Betrachtung** möglicher absatzwirtschaftlicher wie städtebaulicher Auswirkungen wurden zur Umsatzberechnung höhere Raumleistungen (im Vergleich zur LEP-Bewertung) angesetzt. Unter Zugrundelegung dieser Annahmen ergeben sich folgende sortimentspezifische Umsatzerwartungen:

Tabelle 13: Sortimentsspezifische Umsatzerwartung

Sortiment	Geplante VKF in m ²	Flächenleistung in €/m ² VK	Umsatzerwartg. in Mio. €
Möbelkernsortiment	23.730	1.200	28,0 – 29,0
Lampen/Leuchten	1.250	3.000	3,6 – 3,9
Teppiche/Bodenbeläge	1.060	1.800	1,8 – 2,0
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	2.660	2.500	6,6 – 6,8
Heimtextilien	2.220	2.000	4,4 – 4,6
Babyartikel	580	3.000	1,6 – 1,8
Gesamt	31.500	1.400 – 1.500	47,0 – 47,5

Quelle: GMA-Berechnungen 2017

Insgesamt werden die geplanten Möbelanbieter XXXLutz und Mömax eine Umsatzleistung von rd. **47,0 – 47,5 Mio. €** erzielen. Hier entfällt mir rd. 28,0 – 29,0 Mio. € der Großteil (ca. 61 %) des Umsatzes auf das Möbelkernsortiment. Die Umsatzerwartung bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten liegt bei ca. 5,5 – 5,8 Mio. € (rd. 12 %), bei den zentrenrelevanten bei rd. 12,6 – 13,2 Mio. € (ca. 27 %).

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die in Tabelle 13 angenommenen sortiments-spezifischen Flächenleistungen der Randsortimente im Sinne des **worst case** überhöht wurden und den Raumleistungen für die Betriebstypen „Fachgeschäfte“ bzw. „Fachmärkte“ entsprechen.³⁴ Die Landesplanung unterscheidet indes nicht zwischen den Raumleistungen im Möbelkern- und -randsortiment. Dementsprechend ist rein rechnerisch von geringen Umsatzprognosen auszugehen.

Um die ermittelte Umsatzleistung erzielen zu können, sollte das Vorhaben über alle Sortimente hinweg im Einzugsgebiet einen Marktanteil von ca. 14 % erzielen. Dabei variieren die Marktanteile von lediglich 3 – 4 % im Babybereich bis zu 20 – 21 % im Segment Lampen/Leuchten bzw. Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel (Vgl. Tabelle 14). Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum erscheinen die Marktanteile realistisch darstellbar.

Tabelle 14: Sortimentsspezifische Umsatzerwartung

Sortiment	Umsatzerwartg. in Mio. €	Kaufkraft im Einzugsgebiet in Mio. €	Marktanteile in %
Möbelkernsortiment	28,0 – 29,0	168,8	16 – 18
Lampen/Leuchten	3,6 – 3,9	18,2	19 – 21
Teppiche/Bodenbeläge	1,8 – 2,0	23,5	7 – 9
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	6,6 – 6,8	32,7	20 – 21
Heimtextilien	4,4 – 4,6	48,8	9 – 10
Babyartikel	1,6 – 1,8	47,1	3 – 4
Gesamt	47,0 – 47,5	339,1	ca. 14

Quelle: GMA-Berechnungen 2017

Mit Blick auf die Zonierung des Einzugsgebiets ist davon auszugehen, dass das Vorhaben in Zone I (Kerneinzugsgebiet) deutlich höhere Marktanteile erzielen wird als in den weiteren Zonen des Einzugsgebiets (erweitertes und Ferneinzugsgebiet). Darüber hinaus ist auch mit einem gewissen Anteil an sogenannten Streukunden von außerhalb des ermittelten Einzugsgebiets zu rechnen, welche den Standort zufällig aufsuchen.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

Mit der Neuetaablierung oder der Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar.

³⁴ Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Mit zunehmender Distanz sind tendenziell geringere Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Umgekehrt sind die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit relativ nahegelegenen und vom Besatz vergleichbaren Wettbewerbsstandorten zu erwarten.

Die nachfolgende Betrachtung der Kaufkraftströme stellt auf die **möglichen Beeinträchtigungen** des stationären Einzelhandels ab. Folgende Prämissen sind zur Einordnung der Kaufkraftbewegungsdaten im konkreten Fall in Bayreuth in die Betrachtung einzustellen:

- /// Die Umsatzumverteilungen werden in erster Linie sogenannte **Systemwettbewerber** treffen, d. h. andere große Anbieter aus dem Möbelhandel. In abgeschwächter Form sind auch kleinere Fachmärkte und Spezialanbieter/Facheinzelhändler sowie entsprechende Abteilungen von Warenhäusern betroffen. Jedoch werden der Fachhandel und die Spezialanbieter aufgrund ihrer Serviceorientierung und Beratungskompetenz nur teilweise vom Vorhaben tangiert werden. Dennoch werden in der Berechnung der Auswirkungen auch Umverteilungen gegenüber diesen Anbietern berücksichtigt.
- /// Die größeren Wettbewerbsstandorte, die derzeit die Einkaufsorientierung im Einzugsgebiet prägen, befinden sich in Zone II und Zone III, da die Stadt Bayreuth (Zone I) über kein **Wohnkaufhaus** im engeren Sinn verfügt. Dieser Betriebstyp befindet sich in den unmittelbar angrenzenden Kommunen Bindlach (Unterzentrum, Zone II, Möbel Pilipp) und Gesees (nicht-Zentraler Ort, Zone II, Möbel Hertel). Weitere Anbieter mit Verkaufsflächen über 5.000 m² befinden sich des Weiteren in Zone III in den Zentralen Orten Hof und Kulmbach. Überregional bestimmen die Anbieter der XXXL-Gruppe in Nürnberg und Hirschaid (bei Bamberg) bzw. IKEA in Fürth den Markt. Im **Möbelmitnahmesegment / Möbeldiscountbereich**, zu welchem der geplante Mömax Markt zu rechnen ist, bestehen Wettbewerbsüberschneidungen u. a. zu den Anbietern Roller und WohnPlus in Bayreuth.
- /// Des Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die Umverteilung ausschließlich in den hier untersuchten Orten stattfindet, sondern auch – insbesondere mit Blick auf das

Möbelkernsortiment – auch Anbieter im Umland tangiert werden. Dennoch wird von einem „**worst case**“-Ansatz ausgegangen und werden die Auswirkungen der Möbelmärkte schwerpunktmäßig gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet dargestellt, um nicht durch einen hohen Anteil an Umverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Tschechien) die Umsatzumverteilungen zu relativieren. Insbesondere die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente werden vollständig gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet umverteilt.

Folgende Umsatzumverteilungen sind zu erwarten:

Tabelle 15: Räumlicher Ansatz der Umsatzumverteilung (Modellannahme)

Sortiment	Möbel- kernsortiment	nicht-zentrenrel. Randsortimente	zentrenrel. Randsortimente
	in %		
Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets	80 – 85	100	100
Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebiets	15 – 20	-	-

Quelle: GMA-Berechnungen 2017

Die Umlenkungen außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die großen Systemwettbewerber in den Räumen Bamberg (XXXLutz, Mömax, Pilipp), Nürnberg/Fürth (Segmüller, IKEA etc.) und Südsachsen (Höffner) sowie entlang der tschechischen Grenzen (Weiden, Tirschenreuth etc.).

2.1 Umsatzumverteilungen im Möbelkernsortiment

Im Rahmen der Ansiedlung von XXXLutz und Mömax in Bayreuth ist im Möbelkernsortiment ein Umsatzvolumen von 28,0 – 29,0 Mio. € zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird es zu Umsatzverlusten bei bestehenden Anbietern kommen. Insgesamt werden ca. 23,5 Mio. € gegenüber den Möbelanbietern innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt, weiterte ca. 5,0 Mio. € werden gegenüber den Möbelmärkten außerhalb des potenziellen Einzugsgebiets umverteilungswirksam.

Von den Umsatzumverteilungseffekten im Möbelkernsortiment werden in erster Linie systemgleiche Wettbewerber, also Einrichtungshäuser, Wohnkaufhäuser und Möbelfachmärkte betroffen sein. Lediglich nachgeordnet und in deutlich geringerem Maße sind Umsatzumverteilungen gegenüber Spezialanbietern wie u. a. Küchenstudios und Matratzenfachmärkte zu erwarten. Der Angebotsbestand im Möbelkernsortiment konzentriert sich im gesamten Einzugsgebiet auf dezentrale Standorte. In den Innenstädten bzw. Ortsmitten der Kommunen im Einzugsgebiet sind lediglich vereinzelt kleinere Möbelanbieter verortet, die allenfalls am Rande Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben haben.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen im Möbelkernsortiment im potenziellen Einzugsgebiet der Möbelmärkte zu erwarten:

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Möbelkernsortiment im Einzugsgebiet

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte	
	in Mio. €	in %
Zone I		
Bayreuth	5,1 – 5,2	21 – 22
Zone II		
Bindlach	4,4 – 4,5	19 – 20
Gesees	2,5 – 2,6	17 – 18
Sonstige Orte	0,5	9 – 10
Zone III		
Hof	4,9 – 5,0	9 – 10
Kulmbach	1,5 – 1,6	19 – 20
Marktrechwitz	0,8 – 0,9	14 – 15
Wunsiedel	0,5	16 – 17
Sonstige Orte	3,0	10

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

In **Zone I**, in der ein Umsatzanteil von ca. 5,1 – 5,2 Mio. € im Möbelkernsortiment umverteilt wird, sind die bestehenden größeren Möbelanbieter Roller und WohnPlus (Lage im Gewerbegebiet) am stärksten von Umlenkungen betroffen. Relativ erreichen die Umsatzumlenkungen hier ein Niveau von 21 – 22 %. Anbieter in der Innenstadt werden kaum von Umverteilungen tangiert.

Im **überörtlichen Einzugsgebiet** sind im näheren Umland insbesondere die Anbieter Möbel Pilipp und Super-Plus Möbel Aktionshalle in Bindlach sowie Hertel Möbel in Gesees betroffen. Da die relevanten Anbieter an dezentralen Standorten in den Gemeinden liegen, ist nicht von einer Gefährdung der Ortskerne bzw. der zentralen Lage auszugehen. Die ermittelten Effekte sind rein wettbewerblicher Natur. Weitere rd. 0,5 Mio. € werden gegenüber den weiteren projektrelevanten Anbietern im erweiterten Einzugsgebiet verteilt.

In **Zone III** sind jene Wettbewerber ansässig, die insbesondere bezogen auf die Verkaufsflächen-größe vergleichsweise hohe Wettbewerbsüberschneidungen aufweisen. Hier sind insbesondere die Wettbewerbsstrukturen in Hof (u. a. Möbel Biller, Homa Sindorsberg Wohnwelt, Möbel SB-Halle), Kulmbach (u. a. SB-Möbelmarkt), Marktrechwitz (u. a. Frey Wohnen) und Wunsiedel (u. a. Einrichtungshaus Willi Unglaub) betroffen. Weitere ca. 3,0 Mio. € werden darüber hinaus an weiteren Standorten im Ferneinzugsgebiet umverteilt werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente stellen grundsätzlich unabhängig von der Standortlage keine wesentliche Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche dar. Aufgrund der Dimensionierung

und der Sortimentsstruktur wird eine Wettbewerbsauseinandersetzung in erster Linie mit Systemanbietern erfolgen, die überwiegend an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen. Städtebauliche Effekte auf zentrale Standorte sind entsprechend auszuschließen.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind vorrangig weitere Standorte von XXXLutz und Mömax (z. B. Hirschaid) sowie die nächstgelegenen Filialen von Ikea und Höffner betroffen. Insgesamt betragen die Umsatzzumlenkungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets rd. 5,0 Mio. € und fallen entsprechend einzelbetrieblich nicht ins Gewicht.

2.2 Umsatzzumverteilungen in den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten

Gemäß Sortimentsliste des LEP Bayern 2018 sind die in den Möbelmärkten vorgesehenen Sortimente Lampen/Leuchten sowie Teppiche/Bodenbeläge den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Den Planungen des Auftraggebers zufolge entfallen auf Lampen/Leuchten (rd. 1.250 m² Verkaufsfläche) und Teppiche/Bodenbeläge (rd. 1.060 m² Verkaufsfläche) insgesamt rd. 4 % der geplanten Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum und der im Vergleich zu den Möbelkernsortimenten sinkenden Bereitschaft längere Distanz für den Kauf der Waren zu akzeptieren, kann bei diesen beiden Sortimentsgruppen von stärkeren Umlenkungen gegenüber den Anbietern im Einzugsgebiet ausgegangen werden. Entsprechend wird im Sinne eines **worst case-Ansatzes** der gesamte Umsatz im Einzugsgebiet umverteilt.

2.2.1 Lampen/Leuchten

Für das Segment **Lampen/Leuchten** sind insgesamt Umverteilungseffekte gegenüber den Betrieben im Bestand von 3,7 – 3,8 Mio. € zu erwarten.

Aktuell wird der Angebotsbestand im Lampensegment im Einzugsgebiet durch die Randsortimente in den Möbelhäusern sowie Baumärkten dominiert, sodass hier entsprechen die wesentlichen Umsatzzumverteilungen stattfinden werden. Lediglich vereinzelt gibt es in diesem Bereich Spezialanbieter, wie u. a. das Lichthaus Richter in Köditz.

Im Detail ergeben sich im Einzugsgebiet folgende Umverteilungseffekte:

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Lampen/Leuchten

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte	
	in Mio. €	in %
Zone I		
Bayreuth	1,0 – 1,1	24 – 25
Zone II		
Bindlach	0,2 – 0,3	27 – 28
Gesees	0,2 – 0,3	27 – 28
Sonstige Orte	<< 0,1	nicht nachweisbar
Zone III		
Hof	0,8 – 0,9	30
Köditz	0,4 – 0,5	10 – 11
Kulmbach	0,3 – 0,4	17 – 18
Sonstige Orte	0,5 – 0,6	15 – 16

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Umsatzzumlenkungen im Sortimentsbereich Lampen/Leuchten erreichen relativ gesehen vergleichsweise hohe Werte von zum Teil deutlich über 20 %. Zu betonen ist allerdings, dass sich die Umsatzrückgänge hierbei mit Ausnahme der Gemeinde Köditz lediglich auf ein Teilsortiment größerer Möbel- bzw. Baumärkte beziehen. Überträgt man die Umsatzverluste der Anbieter im Leuchtmittelbereich auf deren Gesamtumsatz, sinken die relativen Umverteilungsquoten erheblich ab und sind einzelbetrieblich kaum spürbar. Somit werden keine Umsatzrückgänge erreicht, die wesentliche Beeinträchtigungen zur Folge hätten.

Darüber hinaus betreffen die Umverteilungseffekte ganz überwiegend Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und sind damit rein wettbewerblicher Natur und weisen folglich keine städtebauliche Relevanz auf. Somit ist insgesamt eine **städtebauliche Verträglichkeit** in diesem Segment festzuhalten.

2.2.2 Teppiche/Bodenbeläge

Der Sollumsatz für das Vorhaben liegt im Bereich **Teppiche/Bodenbeläge** bei ca. 1,8 – 2,0 Mio. €. Entsprechend sind im Einzugsgebiet Umsatzzumlenkungen in dieser Größenordnung zu erwarten.

Teppiche und Bodenbeläge werden im Einzugsgebiet im Wesentlichen in Raumausstattungsfachmärkten sowie zum Teil auch in Baumärkten sowie Möbelhäusern in Form von Randsortimenten vertrieben. Die genannten Anbieter befinden sich nahezu ausschließlich in städtebaulichen Randlagen bzw. Gewerbegebieten. In Innenstädten oder Ortszentren werden Teppiche lediglich sehr

vereinzelt auf äußerst kleiner Fläche angeboten, wobei diese Anbieter nicht im Wettbewerb mit den geplanten Möbelmärkten stehen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte sind in folgender Tabelle detailliert aufgelistet.

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortiment Teppiche/Bodenbeläge

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte	
	in Mio. €	in %
Zone I		
Bayreuth	0,5	14 – 15
Zone II		
Bindlach	< 0,1	nicht nachweisbar
Sonstige Orte	< 0,1	nicht nachweisbar
Zone III		
Hof	0,4	11 – 12
Kulmbach	0,2	8 – 9
Marktrechwitz	0,3 – 0,4	8
Selb	0,2	9
Sonstige Orte	0,1 – 0,2	8 – 9

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Wie auch im Segment Lampen/Leuchten werden bei Teppichen/Bodenbelägen relativ gesehen zum Teil erhebliche Umsatzenkungen eintreten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich ebenfalls oftmals um Randsortimente handelt, sodass die Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe vergleichsweise gering ausfallen. Darüber hinaus sind die betroffenen Anbieter nicht in zentralen Versorgungsbereichen ansässig, sondern vorwiegend an dezentralen Standorten verortet, sodass eine Gefährdung zentraler Lagen auszuschließen ist.

2.3 Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten

Die restlichen Sortimentsgruppen, die in den geplanten Möbelmärkten vertrieben werden, sind den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Segmente Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Heimtextilien sowie Babyartikel sollen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.025 m² und damit rd. 16 % der Gesamtfläche angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente übernehmen regelmäßig wesentliche Magnetfunktionen für Innenstädte und Ortszentren, sodass sie vorrangig hier anzusiedeln sind. Entsprechend genau sind bei diesen Randsortimenten die Auswirkungen gegenüber den zentralen Lagen zu beachten, damit die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig gesichert wird.

Wie auch bei den nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten wird im Sinne eines **worst case-Ansatzes** davon ausgegangen, dass der Umsatz vollständig innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt wird. Von Umsatzumlenkungen sind hierbei sowohl andere Möbelmärkte betroffen, welche die oben genannten Sortimentsgruppen im Randsortiment führen, als auch Spezialanbieter (Fachgeschäfte, Fachmärkte, Kaufhäuser, usw.), die diese Sortimente in größerem Umfang anbieten.

2.3.1 Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel

Der Sollumsatz für XXXLutz und Mömax im Segment Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel liegt bei ca. 6,6 – 6,8 Mio. €. Entsprechend sind im Einzugsgebiet Umsatzumlenkungen in dieser Größenordnung zu erwarten. Diese verteilen sich im Detail wie folgt:

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte		...davon im zentralen Versorgungsbereich	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I				
Bayreuth	1,5	11 – 12	0,4 – 0,5	9 – 10
Zone II				
Bindlach	0,5	13 – 14	<< 0,1	n. n.
Speichersdorf	0,3 – 0,4	9 – 10	<< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	0,2	9 – 10	< 0,1	n. n.
Zone III				
Hof	1,3	7 – 8	0,4 – 0,5	6
Kulmbach	0,4 – 0,5	8 – 9	0,1 – 0,2	6 – 7
Marktreudwitz	0,3 – 0,4	8	0,1	5 – 6
Naila	0,2 – 0,3	6 – 7	< 0,1	n. n.
Schönwald	0,2 – 0,3	7 – 8	<< 0,1	n. n.
Selb	0,8 – 0,9	3 – 4	< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	0,6	7	0,1	4

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Mit ca. 1,5 Mio. € wird ein beträchtlicher Anteil der Umsatzumlenkungen auf die **Stadt Bayreuth** entfallen. Hierbei sind zum einen die größeren Fachmarktstrukturen in dezentralen Lagen (u. a. Roller, Hagebau, real,-) betroffen, zum anderen entfällt auch ein größerer Anteil der Umsatzumverteilungen auf die Bayreuther Innenstadt. Neben Fachgeschäften wie z. B. WMF sind auch Magnetbetriebe wie Karstadt oder Müller in ihren Randsortimenten von Umsatzumverteilungen betroffen. Insgesamt erreichen die Umverteilungseffekte in der Innenstadt von Bayreuth ein vergleichsweise hohes Niveau von rd. 9 – 10 %.

Im **erweiterten Einzugsgebiet** sind insbesondere die größeren Möbelhäuser (z. B. Möbel Pilipp in Bindlach) sowie Fachmärkte und Spezialanbieter (u. a. Rosenthal Outlet Shop) in nicht integrierten Lagen von Umsatzumverteilungen betroffen. Die Fachgeschäfte in den Innenstädten werden hingegen nahezu nicht tangiert, sodass hier keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im **Ferneinzugsgebiet** werden insbesondere die Angebotsstrukturen in den Mittel- und Oberzentren mit Umsatzverlusten konfrontiert. Eine Sonderstellung nimmt hier das Factory Outlet Selb mit zahlreichen Anbietern in diesem Segment ein. Entsprechend gehen die Umlenkungen zwar überwiegend zulasten von Anbietern in Gewerbegebiets- oder Ortsrandlagen, nachgeordnet sind jedoch auch die Fachgeschäfte in den Innenstädten betroffen. Die Umlenkungen erreichen in den zentralen Versorgungsbereichen ein Niveau von maximal 6 – 7 %.

Mit Blick auf die vergleichsweise hohen Umsatzumlenkungen gegenüber den Anbietern in den Innenstädten bzw. Ortsmitten sind städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen i. S. Betriebsschließungen zwar nicht zu erwarten, können aber insbesondere mit Blick auf die Innenstadt von Bayreuth nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.3.2 Heimtextilien

Im Bereich Heimtextilien ist ein bei der geplanten Ansiedlung von XXXLutz und Mömax von einem Umsatzpotenzial von ca. 4,4 – 4,6 Mio. € auszugehen. Dieser Umsatz wird vollständig gegenüber den bestehenden Anbietern im Einzugsgebiet umverteilt werden. Dabei sind im Detail folgende Umsatzumverteilungen zu erwarten:

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment Heimtextilien

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte		...davon im zentralen Versorgungsbereich	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I				
Bayreuth	1,4 – 1,5	17 – 18	0,2 – 0,3	9
Zone II				
Bindlach	0,2 – 0,3	31 – 32	<< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	0,2 – 0,3	16 – 17	<< 0,1	n. n.
Zone III				
Hof	0,6 – 0,7	11 – 12	0,2	8 – 9
Kulmbach	0,2 – 0,3	17 – 18	<< 0,1	n. n.
Marktreudwitz	0,3 – 0,4	10	<< 0,1	n. n.
Münchberg	0,2 – 0,3	16 – 17	<< 0,1	n. n.
Naila	0,1 – 0,2	13 – 14	<< 0,1	n. n.
Selb	0,3 – 0,4	12 – 13	<< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	0,5 – 0,6	10 – 11	< 0,1	n. n.

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der Angebotsbestand im Heimtextiliensegment in **Bayreuth** wird im Wesentlichen durch die Fachmarktstrukturen in Bayreuth (z. B. TTL, tedox) sowie den Randsortimenten in den Möbelmärkten geprägt. Darüber hinaus werden auch in zahlreichen Geschäften in der Innenstadt Heimtextilien geführt. Wenngleich entsprechend die Umsatzumverteilungen überwiegend gegenüber Anbietern in dezentralen Lagen stattfinden werden, sind auch in größerem Maße von Umsatzumverteilungen in der Bayreuther Innenstadt auszugehen. Diese erreichen bei ca. 0,2 – 0,3 Mio. € eine Größenordnung von rd. 9 %.

Im **überörtlichen Einzugsgebiet** sind ebenfalls vorwiegend die Angebotsstrukturen in nicht integrierten Lagen mit Umsatzumlenkungen konfrontiert. Angesichts des spezialisierten Angebotsbestands in der Innenstadt von Hof mit mehreren Bettwarenfachgeschäften (u. a. Gebers – Die Schlafexperten, Betten Rausch, Betten Enders) sowie größeren Kaufhäusern (u. a. Kaufhof) sind auch hier größere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese liegen bei rd. 0,2 Mio. € und damit ca. 8 – 9 %.

Vor dem Hintergrund der hohen Umlenkungsquoten sowohl in der Innenstadt von Bayreuth als auch der Innenstadt von Hof sind städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche zwar nicht zu erwarten, können jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

2.3.3 Babyartikel

Im geplanten XXXLutz Möbelhaus ist eine Babyabteilung mit ca. 580 m² Verkaufsfläche (davon 435 m² VK im nicht zentrenrelevanten und 145 m² VK zentrenrelevanten Sortimentsbereich) vorgesehen. Insgesamt ist in diesem Sortimentsbereich ein Umsatz in Höhe von 1,6 – 1,8 Mio. € zu erwarten. Dieses Umsatzvolumen wird sich in erster Linie gegenüber den systemgleichen Anbietern (d. h. andere Möbel- und Einrichtungshäuser mit Babyfachabteilung) sowie Babyfachmärkten umverteilen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die erwarteten Umsatzumverteilungen im Detail:

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment Babyartikel

Kommune	Umsatzumverteilungseffekte		...davon im zentralen Versorgungsbereich	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I				
Bayreuth	0,3	8 – 9	0,1 – 0,2	7
Zone II				
Bindlach	0,1 – 0,2	11 – 12	<< 0,1	n. n.
Mistelbach	0,1 – 0,2	10 – 11	<< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	< 0,1	16 – 17	<< 0,1	n. n.
Zone III				
Hof	0,2 – 0,3	7 – 8	0,1	5 – 6
Kulmbach	0,5 – 0,6	5 – 6	< 0,1	n. n.
Sonstige Orte	0,2 – 0,3	4 – 5	<< 0,1	n. n.

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Umsatzumverteilungen im Baby- und Kleinkindsegment liegen insgesamt auf einem moderaten Niveau und erreichen mit Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet maximal rd. 7 %. Folglich ist insgesamt eine **städtebauliche Verträglichkeit** zu attestieren.

3. Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Zusammenfassend können für die geplanten Möbelmärkte von XXXLutz und Mömax sowie deren Sortimentskonzepte folgende Bewertungen/Empfehlungen bzgl. ihrer städtebaulichen Verträglichkeit abgegeben werden:

- 
 In den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** Möbelkernsortiment, Lampen/Leuchten, sowie Teppiche/Bodenbeläge finden die Umsatzumverteilungen nahezu ausschließlich gegenüber den Angebotsstrukturen in dezentralen Lagen statt. Die zentralen Versorgungsbereiche werden nahezu nicht tangiert. Entsprechend kann hier eine städtebauliche Verträglichkeit konstatiert werden.
- 
 Bei den **zentrenrelevanten Randsortimenten** ist das Babysegment als unproblematisch einzustufen. Mit Blick auf Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel sowie Heimtextilien sind Auswirkungen zu erwarten, die ggf. ein „Kippen“ der städtebaulichen Situation im Sinne der nachhaltigen Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche auslösen können. Hier erreichen die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Innenstädten von Bayreuth und zum Teil auch Hof ein Niveau von bis zu 9 bzw. 9 – 10 %.

Um diesen städtebaulichen Auswirkungen Rechnung zu tragen, ist eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen in den relevanten Sortimenten Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel und Heimtextilien aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Damit können die Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen auf ein von der Rechtsprechung als unkritisch empfundenes, moderates Niveau verringert werden. Im Sinne einer möglichst nachhaltigen städtebaulichen Verträglichkeit ist daher eine Verkaufsflächenreduzierung anzuraten, aus deren Umsatzerwartung maximale Umsatzumverteilungseffekte von lediglich ca. 7 % für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bayreuth resultieren (Vgl. Tabelle 22).

Tabelle 22: Städtebauliche Verträglichkeit und Empfehlungen

Sortiment	Geplante Verkaufsfläche	Städtebauliche Verträglichkeit	Empfehlung
Möbelkernsortiment	24.165 m ²	✓	--
Lampen/Leuchten	1.250 m ²	✓	--
Teppiche/Bodenbeläge	1.060 m ²	✓	--
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	2.660 m ²	X	Reduzierung auf rd. 2.000 m ² VK
Heimtextilien	2.220 m ²	X	Reduzierung auf rd. 1.800 m ² VK
Babyartikel	145 m ²	✓	--

Quelle: GMA-Berechnungen 2018

In der Summe würde sich dann die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente von ursprünglich rd. 5.025 m² auf dann rd. 3.945 m² verringern (– 1.080 m² VK).

VIII. Abschließende Empfehlungen

Insgesamt wird eine leichte Modifikation der Planungen von XXXLutz und Mömax empfohlen. Angesichts der Umsatzumverteilungen ist eine Reduktion in den zentrenrelevanten Randsortimenten Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel sowie Heimtextilien anzuraten. Auch im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben ist die Projektkonzeption in den zentrenrelevanten Randsortimenten nicht umsetzbar. So sind im Rahmen der abschließenden Empfehlungen lediglich die **zentrenrelevanten Randsortimente** in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Projektplanung sieht im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente folgende Planung mit rd. 5.025 m² Gesamtfläche vor:

Tabelle 23: Projektkonzeption zentrenrelevanter Sortimente

Sortimentszuordnung gemäß Bayreuther Sortimentsliste ³⁵		Verkaufsflächen in m ²		
		XXXLutz	Mömax	absolut
zentrenrelevante Randsortimente	Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel	1.700	960	2.660
	Heimtextilien	1.490	730	2.220
	Babyartikel (Bekleidung, Spielwaren, Erstausrüstung, Zubehör)	145	-	145
Summe zentrenrelevante Sortimente		3.335	1.690	5.025

Quelle: Daten/Angaben des Auftraggebers (Stand: Juli 2017; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Gemäß **Landesplanung** wird bei den zentrenrelevanten Randsortimenten in einem Möbelmarkt nicht nach Einzelsortimenten unterschieden, sondern eine zusammenfassende Bewertung vorgenommen. Mit Blick auf das Vorhaben sind die beiden geplanten Möbelmärkte aufgrund ihrer baulichen und funktionalen Eigenständigkeit als zwei Betriebseinheiten zu betrachten. Aus diesem Grund sind auch die Verkaufsflächenkonzeptionen der Einzelbetriebe den landesplanerischen Vorgaben gegenüberzustellen:

- / Für das vorgesehene **XXXL Wohnkaufhaus** ergibt sich eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente in Höhe von rd. 2.500 m². **Damit wird die geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in Höhe von ursprünglich 3.335 m² um rd. 835 m² überschritten.**
- / In dem geplanten **Mömax Mitnahmemöbelhaus** sollen zentrenrelevante Randsortimente auf rd. 1.690 m² Verkaufsfläche angeboten werden. Gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik ergibt sich für Mitnahmemöbelhäuser eine zulässige Verkaufsfläche von rd. 2.600 m². **Das Mömax Mitnahmekaufhaus entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben vollumfänglich.**

³⁵ Die Bayreuther Sortimentsliste (Fortbeschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bayreuth 2014) gibt eine Liste mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Alle übrigen Sortimente werden entsprechend den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Aus Sicht der Bayerischen Landesplanung ist somit die Reduktion der Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente des XXXLutz Wohnkaufhauses um rd. 835 m² auf dann 2.500 m² angezeigt.

Vor dem Hintergrund der **Umsatzumverteilungen** sind bezogen auf die Einzelsortimente nachfolgende Reduzierungen erforderlich:

/// **GPK, Geschenkartikel:** Reduktion von 2.660 m² auf dann 2.000 m² VK (– 660 m²)

/// **Heimtextilien:** Reduktion von 2.220 m² auf dann 1.800 m² VK (– 420 m²)

Vor dem Hintergrund der durch die Ansiedlung der beiden Möbelmärkte ausgelösten Umsatzumlenkungen sind grundsätzlich Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Bereich von bis zu rd. 3.950 m² möglich (entspricht einer Verringerung der zentrenrelevanten Randsortimente von geplanten 5.025 m² auf dann noch 3.945 m² Verkaufsfläche bzw. – 1.080 m² VK, davon gemäß Landesplanung mindestens 835 m² bei XXXLutz).

Nachfolgende Tabelle 24 stellt die abschließende Empfehlung zur sortimentsspezifischen Verkaufsflächendimensionierung dar:

Tabelle 24: Verkaufsflächenempfehlung

Sortiment	empfohlene Verkaufsfläche in m ²
Möbelkernsortiment	24.165
Lampen/Leuchten	1.250
Teppiche/Bodenbeläge	1.060
Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente	26.475
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	max. 2.000
Heimtextilien	max. 1.800
Babyartikel	145
Summe zentrenrelevante Sortimente	3.945
Summe der Verkaufsflächen	30.420
Potenzialfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente	1.080
Gesamtverkaufsfläche gemäß Ausgangsplanung	31.500

Quelle: GMA-Berechnungen 2018

Eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 31.500 m² bleibt von der Verkaufsflächenreduktion im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente unberührt. So stehen im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sowohl mit Blick auf die landesplanerischen Vorgaben als auch die induzierten Umsatzumverteilungen noch ausreichende Verkaufsflächenpotenziale bereit, um die Potenzialverkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu belegen.

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Planskizze XXXLutz und Mömax in Bayreuth	11
Karte 2:	Lage der Stadt Bayreuth und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	19
Karte 3:	Projektstandort und Standortumfeld	21
Karte 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerber (VK > 1.000 m ²) im Einzugsgebiet	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geplantes Sortimentskonzept von XXXLutz und Mömax am Standort Bayreuth	9
Tabelle 2:	Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet	24
Tabelle 3:	Pro-Kopf-Ausgaben für die projektrelevanten Sortimente	26
Tabelle 4:	Sortimentsspezifische Kaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet	27
Tabelle 5:	Verkaufsflächen in Zone I nach Sortimenten bzw. Standortlagen	29
Tabelle 6:	Verkaufsflächen in Zone II nach Sortimenten bzw. Standortlagen	30
Tabelle 7:	Verkaufsflächen in Zone III nach Sortimenten bzw. Standortlagen	31
Tabelle 8:	Strukturprägende Anbieter im Einzugsgebiet	31
Tabelle 9:	Einstufung der geplanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste des LEP Bayern 2018	35
Tabelle 10:	Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für XXXLutz	38
Tabelle 11:	Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche für Mömax	38
Tabelle 12:	Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächen der beiden Möbelmärkte mit den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen	39
Tabelle 13:	Sortimentsspezifische Umsatzerwartung	40
Tabelle 14:	Sortimentsspezifische Umsatzerwartung	41
Tabelle 15:	Räumlicher Ansatz der Umsatzumverteilung (Modellannahme)	43
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Möbelkernsortiment im Einzugsgebiet	44
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Lampen/Leuchten	46
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Teppiche/Bodenbeläge	47
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	48

Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Heimtextilien	49
Tabelle 21:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Babyartikel	51
Tabelle 22:	Städtebauliche Verträglichkeit und Empfehlungen	52
Tabelle 23:	Projektkonzeption zentrenrelevanter Sortimente	53
Tabelle 24:	Verkaufsflächenempfehlung	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Bruttoumsatzes des Möbeleinzelhandels in Deutschland (absolut in Mrd. Euro)	15
Abbildung 2:	Marktanteile der Vertriebskonzepte im Möbeleinzelhandel in Deutschland	16

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Überblick über die Betriebstypen des stationären Möbelhandels	13
--------------	---	----

Anlage zum Umweltbericht - Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen				Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung					
		Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis		
Fläche und Boden	- überwiegend pleistozäner Schotter der 10 m- bis 15 m-Terrasse, teilweise Lößlehm - im Bereich Logistikpark gewerbe- und sondergebietstypisch hohe Flächenversiegelung bereits erfolgt (planungsrechtlich zulässig gem. Bebauungsplan Nr. 3/08) - auf der westlichen Grünfläche aktuell keine Baurechte und damit keine Versiegelung zulässig (Bebauungsplan Nr. 3/08: Grünfläche), aber Vorbelastung durch Sportanlagen, Wege und Regenrückhaltebecken - Stellungnahme Umweltamt Stadt Bayreuth (Az.: UA/649-10, Auskunft Altlastenkataster) vom 02.10.2019: Vorfinden von Bodenverunreinigungen nicht wahrscheinlich	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen - Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b}) - Dach- und Fassadenbegrünung - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) - effektive Grundstücksausnutzung durch max. Gebäudehöhe und reduzierte Abstandsflächen ermöglicht (TH von 16 m bis zu 35 m; Abstandsflächen: 0,2 H); nicht nur in der Fläche - Multikodierung von Flächen (z.B. PV-Anlagen auf Stellplätzen)	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Ortsbegehung - Luftbildanalyse - Fotodokumentation/Protokoll - baubegleitende Sicherungsmaßnahmen - fachbehördliches Monitoring bei Bodenverunreinigungen
Wasser	- keine Oberflächengewässer - bzgl. Grundwasser keine Auffälligkeiten bekannt	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen - Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b}, natürliche Versickerung möglich) - Dachbegrünung (Abflussverzögerung, Retention, Verdunstung, Reduzierung von Spitzenabflüssen) - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, natürliche Versickerung) - maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück, Vermeidung von Schäden durch Hochwasser, hier: Starkregenereignisse - Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) auf den Baugrundstücken	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - Entwässerungsgenehmigung inkl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986—100 (schadensfreie Einstauung bei Starkregenereignissen) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - baubegleitende Sicherungsmaßnahmen - fachbehördliche Grundwasserstand- und –gütekontrolle bei Auffälligkeiten

						Niederschlagswassersammlung und Nutzung (Bewässerung von Grünflächen)	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- kein Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschl. Neumeldungen) im Gebiet oder in der Nähe - keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG - tlw. kartierte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs - keine Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs - wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen in der westlichen Grünfläche des Logistikparks, z.T. extensiv genutztes Grünland - saP: einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich betroffen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Vermeidungsmaßnahmen: 1 V Umweltfachliche Baubegleitung für den Artenschutz 2 V Vorgaben zur Baufeldberäumung (Rodungszeitraum für Gehölze, Schutzmaßnahmen für die Haselmaus, Schutzmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter) 3 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept 4 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen - CEF-Maßnahmen: 3.1 A_{CEF} Anbringen von Vogel-Nistkästen 3.2 A_{CEF} Maßnahmen für Fledermäuse 3.3 A_{CEF} Maßnahmen für Reptilien 3.4 A_{CEF} Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken 3.5 A_{CEF} Anlage und Entwicklung von Brachstreifen - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen - Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b} als Lebensraum für Pflanzen und Tiere) - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) - Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) - Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 10 Stellplätze bei oberirdischen Stellplatzanlagen - Insektenfreundliche Beleuchtung	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Ortsbegehung - Luftbildanalyse - Fotodokumentation/Protokoll - baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
Klima und Luft	Aussagen des Gutachtens "Stadtklimaanalyse Bayreuth", Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, v.a. Klimafunktionskarte (Nr. 12): Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung, sehr hoher	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen - Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen	Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)

	Versiegelungsgrad, im Bereich der Christian-Ritter-von-Popp-Straße vermuteter nächtlicher Bergwind (in westlicher Richtung) Behandlung im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat) in 01/2023: Der Klimabeirat begrüßt die vorausschauende Planung, bei der viele Aspekte der Checkliste (Klimaanpassungsmaßnahmen) behandelt wurden.					Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b}) - Dach- und Fassadenbegrünung - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche) - Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 10 Stellplätze bei oberirdischen Stellplatzanlagen (positiver Effekt auf Mikroklima) - Gewährleistung der nahmobilen Erreichbarkeit des Plangebietes mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV), Vermeidung CO₂ - Sicherung der Rad- und Fußwege (R*F) an der Bindlacher Allee und der Straße Logistikpark sowie der R+F-Verbindung zwischen den genannten Straßen - Neue R+F-Verbindung zwischen Bindlacher Straße und Bindlacher Allee - Berücksichtigung einer neuen Bushaltestelle bei Straßenumbau Bindlacher Allee - separate Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge für Rad- und Fußverkehr zum SO_{3b} und GE₁₋₂ - Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern	- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Ortsbegehung - Luftbildanalyse - Fotodokumentation/Protokoll - fachbehördliche Beobachtung Luftschadstoffbelastung bei Auffälligkeiten - fachbehördliche Luftgüteüberwachung bei Auffälligkeiten
Mensch (Lärm)	- keine Nähe des Plangebietes zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen, aber wohnartige Räume in benachbarter Kaserne der Bundespolizei und im Gemeindegebiet Bindlach (Hotel) - Lärmkontingentierung nach DIN 45691 bereits im Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzt	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Aktualisierung der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 im Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund höchststrichterlicher Leitentscheidungen (gebietsübergreifende Gliederung) und der neuen Baugebiete GE₁₋₂ und SO_{3a-3b} (inkl. weitergehender Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm) - Festsetzung gebietsbezogener Emissionskontingente L_{EK}, von Zusatzkontingenten L_{EK,zus}, nach Richtungssektoren sowie passiver Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (maßgebliche Außenlärmpegel, Bau-Schalldämm-Maß R'_{w,ges})	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Verkehrszählungen - Lärmmessungen bei Auffälligkeiten
Mensch (Erholung)	- erholungsrelevante Funktionen im Gebiet kaum vorhanden - Radweg auf der Bindlacher Allee übergeordnete Wegeverbindung (Hauptroute 3 (Bindlach, östl. Route) aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Bayreuth)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Ortsbegehung - Luftbildanalyse - Fotodokumentation/Protokoll

Landschaft	- Naturräumliche Zuordnung: Haupteinheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ (D62, Ssymank) und Obermainisches Hügelland (071, Meynen/Schmithüsen et al.), Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Keuper-Lias-Gebiet“ (071-A) - Lage im Stadtgebiet: nicht integrierte Lage - insgesamt wenig bewegte Topographie zwischen 361 m und 370 m ü. NN - Baumallee an der Bindlacher Allee als landschaftsbildprägendes Element	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	- Erhalt der Baumallee (Bindlacher Allee) - Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b}) - Dach- und Fassadenbegrünung (Einfügung in das Landschaftsbild) - Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche)	- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten) - ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen - ggf. Vollzugsmaßnahmen - Ortsbegehung - Luftbildanalyse - Fotodokumentation/Protokoll
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden/betroffen	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

Stadtplanungsamt: