

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

#### 1. Planerfordernis

Die vorliegende Planung für die ehemalige Markgrafenkaserne in Bayreuth gliedert sich in drei Teilbereiche (ausführlich hierzu siehe Bebauungsplanbegründung vom 23.01.2023):

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

#### Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels (SO<sub>3a-3b, 4</sub>)

Gegenstand der Planung ist konkret die Ansiedlung von zwei großflächigen Möbelmärkten auf einer Grünfläche im westlichen Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne an der Bindlacher Allee. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 31 500 m<sup>2</sup> handelt es sich 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 bestehenden Grünfläche in ein entsprechend zweckbestimmtes Sondergebiet (Einzelhandel/Möbel) erforderlich. Die Ansiedlung kann sowohl landesplanerisch zulässig als auch städtebaulich verträglich mit folgendem Verkaufsflächenkonzept erfolgen:

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

Neben der bauleitplanerischen Umsetzung und Sicherung der vorgenannten Vorgaben zu den Verkaufsflächen und Sortimenten stellen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, die Gewährleistung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung/Anbindung der Möbelmärkte sowie die Lösung von Immissionskonflikten weitere wesentliche Planerfordernisse für das gegenständlichen Bauleitplanverfahren dar.

#### Modifizierung des Logistikstandorts (SO<sub>1a-1c, 2</sub>)

Der Logistikpark (ca. 18,19 ha), dessen Entwicklung durch den bisher 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. Logistikbetriebe haben allerdings zwischenzeitlich Nutzungsanforderungen, die dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 teilweise entgegenstehen (z.B. Hochregallager mit Gebäudehöhen von bis zu 35,0 m und höheren Baumassen sowie untergeordneter und mit dem jeweiligen Logistikbetrieb in räumlicher und fachlicher Verbindung stehender Einzelhandel). Die im Logistikpark vorgenommenen Änderungen (höhere Traufhöhen in bestimmten Teilbereichen, höhere BMZ, ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandel unter restriktiven Bedingungen) dienen der anforderungs- und zukunftsgerichteten Ausgestaltung des Logistikparks sowie – zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen – einer gezielten Nachverdichtung resp. Flächenoptimierung im Logistikbereich. Der Gebietscharakter, der mit dem Bebauungsplan Nr. 3/08 definiert wurde, bleibt gewahrt. Auch für diese Änderungen wird über die gegenständliche Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen. Nicht zuletzt wird 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. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3/08 vor zehn Jahren wurde der Bahnanschluss nicht umgesetzt und der Eigentümer der maßgeblichen Flächen, selbst ein Logistikbetrieb, erklärte im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens, an der Herstellung eines Bahnanschlusses kein Interesse zu haben. Bauleitplanerisch werden die hierdurch freiwerdenden Flächen nun dem Sondergebiet Logistik zugeschlagen, sodass sie zukünftig baulich durch Logistiktutzungen in Anspruch genommen werden können.

#### Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe (GE<sub>1-2</sub>)

Im Plangebiet ergibt sich zudem die Möglichkeit, im Zuge der Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels (SO<sub>3a-3b</sub>) die nördlich angrenzende Fläche an der Bindlacher Allee als Gewerbestandort zu entwickeln und so die weiter zunehmende Gewerbeflächenknappheit im Oberzentrum Bayreuth abzumildern. Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung klassischen Gewerbes geschaffen (mit Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten). Wie beim SO<sub>3a-3b</sub> stellen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen und die Lösung von Immissionskonflikten weitere wesentliche Planerfordernisse für das gegenständliche Bauleitplanverfahren dar.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5/17 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth, erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/17 waren 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), der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (2022) und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB (2023) hatten die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Die Berücksichtigung der Umweltbelange – Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen – wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 23.01.2023):

### a) Fläche und Boden (geringe Erheblichkeit)

Der deutlich überwiegende Teil des Plangebietes, das mit dem gegenständlichen Bebauungsplan überplant und tlw. erweitert wird, umfasst den bestehenden und baulich bereits umgesetzten Logistikpark (SO<sub>1a-1c</sub>, 2, 4). Hier ist die Flächenversiegelung im Bestand gewerbe- und sondergebietstypisch hoch. Auf der westlichen Grünfläche war, da hier keine Baurechte bestanden, keine Versiegelung zulässig. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass auf dieser Grünfläche aufgrund baulicher Anlagen (Sportanlagen, Wege, Regenrückhaltebecken) Vorbelastungen bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 5/17 enthält die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>
- 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, sondern auch vertikal
- Multikodierung von Flächen (z.B. PV-Anlagen auf Stellplätzen)

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant:

- 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

b) Schutzgut Wasser (*geringe Erheblichkeit*)

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet und es sind bzgl. Grundwasser keine Auffälligkeiten bekannt. Der Bebauungsplan Nr. 5/17 setzt bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser folgende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>, 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
- Niederschlagswassersammlung und -nutzung (Bewässerung von Grünflächen auf den Baugrundstücken)

Zur Überwachung der Auswirkungen sind folgende Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- 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

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (*geringe Erheblichkeit*)

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder Naturdenkmäler vorhanden. Tlw. befinden sich kartierte Biotope (Stadtbiotopkartierung der Stadt Bayreuth) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/17. In der westlichen Grünfläche sind wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen vorhanden. Zum Teil handelt es sich hierbei um extensiv genutztes Grünland. Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS, saP-Bericht von Januar 2021, stellt fest, dass einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich betroffen sind. Mit den folgenden Bebauungsplanfestsetzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen:

- Artenschutz: Vermeidungs- (V) und CEF-Maßnahmen:
  - 1 V Umweltfachliche Baubegleitung
  - 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
  - 3.1 ACEF Anbringen von Vogel-Nistkästen
  - 3.2 ACEF Maßnahmen für Fledermäuse
  - 3.3 ACEF Maßnahmen für Reptilien
  - 3.4 ACEF Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken
  - 3.5 ACEF 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 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 10 Stellplätze bei oberirdischen Stellplatzanlagen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Bezogen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt ist folgendes Monitoring vorgesehen:

- 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

d) Schutzgut Klima und Luft (*geringe Erheblichkeit*)

Nach der „Stadtklimaanalyse Bayreuth“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, und nach der darin enthaltenen Klimafunktionskarte (Nr. 12) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Im Bereich der Christian-Ritter-von-Popp-Straße wurde ein nächtlicher Bergwind (in westlicher Richtung) vermutet. Über den Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 wurde im Januar 2023 im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat) der Stadt Bayreuth mit folgendem Ergebnis beraten: Der Klimabeirat begrüßt die vorausschauende Planung, bei der viele Aspekte der Checkliste (Klimaanpassungsmaßnahmen) behandelt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 5/17 sieht die folgenden Festsetzungen vor, mit denen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>
- 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 CO<sub>2</sub>
- 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 beim Straßenumbau der Bindlacher Allee
- separate Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge für Rad- und Fußverkehr zum SO<sub>3b</sub> und GE<sub>1-2</sub>
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern

Es sind zur Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft folgende Maßnahmen geplant:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll
- fachbehördliche Beobachtung Luftschadstoffbelastung bei Auffälligkeiten
- fachbehördliche Luftgüteüberwachung bei Auffälligkeiten

e) Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) (*geringe Erheblichkeit*)

In der Nähe des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen vorhanden, aber es gibt wohnartige Räume in der im Osten angrenzenden Kaserne der Bundespolizei und im Gemeindegebiet Bindlach (Hotel). Eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 war bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzt. Erholungsrelevante Funktionen sind dagegen im Plangebiet kaum vorhanden. Der Rad- und Fußweg auf der Bindlacher Allee stellt als Hauptroute 3 (Bindlach, östl. Route) aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Bayreuth eine übergeordnete Wegeverbindung dar. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) enthält der Bebauungsplan Nr. 5/17 folgende Festsetzungen:

- Aktualisierung der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 im Bauleitplanverfahren Nr. 5/17 vor dem Hintergrund höchst-richterlicher Leitentscheidungen (gebietsübergreifende Gliederung) und der neu ausgewiesenen Baugebiete GE<sub>1-2</sub> und SO<sub>3a-3b</sub> (inkl. weitergehender Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm)
- Festsetzung gebietsbezogener Emissionskontingente  $LEK$ , von Zusatzkontingenten  $LEK_{ZUS}$ , nach Richtungssektoren sowie passiver Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm (maßgebliche Außenlärmpegel, Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$ )
- Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet

Die Einhaltung der Maßnahmen und damit die Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) erfolgt über ein Monitoring wie folgt:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Verkehrszählungen
- Lärmmessungen bei Auffälligkeiten
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll

f) Schutzgut Landschaft (geringe Erheblichkeit)

Naturräumlich ist das Plangebiet nach Ssymank der Haupteinheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ (D62) bzw. nach Meynen/Schmithüsen et al. innerhalb des „Obermainischen Hügellandes“ (071) der Untereinheit (ABSP) „Keuper-Lias-Gebiet“ (071-A) zugeordnet. Es handelt sich um eine nicht integrierte Lage innerhalb des Stadtgebietes Bayreuths. Die Topographie ist mit Höhen zwischen 361 m und 370 m ü. NN insgesamt wenig bewegt. Die Baumallee an der Bindlacher Allee stellt ein das Landschaftsbild prägendes Element dar. Im Bebauungsplan Nr. 5/17 sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbindlich festgesetzt:

- Erhalt der Baumallee (Bindlacher Allee)
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>)
- Dach- und Fassadenbegrünung (Einfügung in das Landschaftsbild)
- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche)

Das Monitoring (Überwachung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft) sieht folgende Maßnahmen vor:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- Ortsbegehung
- Luftbildanalyse
- Fotodokumentation/Protokoll

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine Erheblichkeit)

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet vorhanden/betroffen. Es sind daher weder Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erforderlich.

Aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechts, der bereits genehmigten Nutzungen im Sondergebiet „Logistik“ und bei Umsetzung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplans Nr. 5/17 sind die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit. Hierbei sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) zu berücksichtigen (vgl. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 2 Rdnr. 51).

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 vom 25.02.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen aus diesem ersten Verfahrensschritt führten zu folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aktualisierung der Plangrundlage (ALKIS)
- Erweiterung des SO<sub>2</sub> nach Norden auf bisher als Bahnanlagen festgesetzte Flächen, Erhalt des mit dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzten 7,0 m breiten Grünstreifens an der nördlichen Stadtgrenze auf Bayreuther Stadtgebiet (stadtgrenzenübergreifende Breite: ca. 17 m)
- Definition einer bedingten Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die ansonsten im SO<sub>2</sub> unzulässige Vergnügungsstätte „Panzerhalle“ (Sicherung des Bestands)
- Bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO<sub>3a-3b</sub> 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<sub>3a</sub> (kein Hochbau möglich)
- Zulassung einer GRZ-Überschreitung im SO<sub>4</sub> bei gebietsübergreifender Kompensation (insgesamt 0,8)
- Erhöhung der BMZ von 6,0 auf 7,0
- Erhöhung der TH im GE<sub>1-2</sub> und im SO<sub>3a-3b</sub> 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<sub>3b</sub>
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)
- Festsetzung insektenfreundlicher 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 bisher

geltenden Bebauungsplans Nr. 3/08 außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs

- Aufnahme von Gutachterberichten (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Artenschutz) als Anlagen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Sommer 2022 dementsprechend auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/17 vom 25.02.2019, geändert am 21.02.2022, durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange wurden am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 die folgenden weiteren Änderungen erforderlich:

- Baumreihen zur Abgrenzung des SO<sub>3a-3b</sub> gegenüber dem SO<sub>1a-1c</sub> und dem GE<sub>1-2</sub>
- 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 E<sub>1</sub> (GE<sub>1-2</sub>) auf 0,8 (zusätzlicher Ausgleich im Umfang von 3 704 m<sup>2</sup> über Ökokonto der Stadt Bayreuth)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für unterirdische Gasleitung im Bereich nördlich des SO<sub>2</sub>
- Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich aller Dachflächen sowie eines Teils der Stellplatzfläche im SO<sub>3a</sub>

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte sodann im Frühjahr 2023 auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs Nr. 5/17 (Plandatum: 25.02.2019, zuletzt geändert am 23.01.2023). Nachdem im Abwägungsergebnis aller zu berücksichtigenden Belange keine weiteren Planänderungen am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 erforderlich wurden, die den materiellen Gehalt des Bauleitplans berühren, hat der Bayreuther Stadtrat am 24.05.2023 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntgabe (Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Bayreuth) am heutigen Tage tritt der Bebauungsplan Nr. 5/17 gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

#### **4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

##### Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels (SO<sub>3a-3b</sub>, 4) war bereits im Frühjahr 2017 Gegenstand einer Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates. Für die Ansiedlung der Märkte wurde insbesondere auch ein Standort an der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße im Süden Bayreuths geprüft. Als Ergebnis eines

Abwägungsvorgang 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 (GE<sub>1-2</sub>) ergibt sich unmittelbar aus der benachbarten Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel/Möbel.

Bzgl. der Standortentscheidung für den schon bestehenden Logistikpark (SO<sub>1a-1c, 2</sub>), der mit dieser Bauleitplanung in Teilen modifiziert wird, wird auf den bereits vor der gegenständlichen Abwägungsentscheidung rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 verwiesen.

### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 5/17 sieht mit seinen 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“ (SO<sub>1a-1c, 2</sub>), „Einzelhandel/Möbel“ (SO<sub>3a-3b</sub>) und „Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel“ (SO<sub>4</sub>) sowie ein Gewerbegebiet (GE<sub>1-2</sub>) 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<sub>3a-3b</sub>, GE<sub>1-2</sub>), mit denen eine bestehende Grünzone überplant wird, grenzen sich städtebaulich (insb. Art und Maß der baulichen Nutzung) gegenüber dem 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 der großflächigen Möbelmärkte wurden anfangs insbesondere größere Verkaufsflächen-dimensionen in den zentren-/innenstadtrelevanten Randsortimenten geplant, die aber aufgrund zu hoher Umsatzumverteilungen aus den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen städtebaulich nicht vertretbar waren.

Stadtplanungsamt: