

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29
„Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘,
ehemalige Markgrafenkaserne“

BEGRÜNDUNG

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 25.02.2019, geändert am 21.02.2022

1. Planerfordernis

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

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels2. Modifizierung des Logistikstandorts3. 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 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

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

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

Sortiment	Möbelhaus	Möbelmit- nahmemarkt	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 leistungsfähigen 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 Logistikbereich. 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 Logistiktutzungen 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 Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 und dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 5/17 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 Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 „Gewerbe- und Sonderstandort ‚Einzelhandel/Möbel‘, ehemalige Markgrafenkaserne“ umfasst die Flurstücke (TF = Teilfläche)

2604, 2604/36 TF, 2604/40 TF, 2604/43 und 2604/46
der Gmkg. Bayreuth.

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

Bisherige Verfahrensschritte:

27.03.2019

Stadtratsbeschluss:

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

Stadtratsbeschluss:

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 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 Tiergarten)
- 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 Geltungsreichs

- 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 im Abwägungsergebnis am Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 noch Änderungen erforderlich sind (insb. Festsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen), die eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren begründen, ist der Planentwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter zu ändern. Hierzu kann nunmehr der Stadtrat den Feststellungsbeschluss fassen.

4 Planungsinhalt

Dem Planerfordernis (siehe Kapitel 1) und der allgemeinen Zielsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 entsprechend wird die westliche Grünfläche in ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Einzelhandel/Möbel umgewandelt. Die an der nördlichen Stadtgrenze bisher als Bahnanlage dargestellten Flächen werden in Sondergebiet Logistik umgewidmet.

5 Umweltbericht

5.1 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 die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 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.

5.1.1 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 Planungsinhalte²:

- Umwandlung der westlichen Grünfläche in Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel/Möbel
- Umwandlung der an der nördlichen Stadtgrenze dargestellten Bahnanlage in Sondergebiet Logistik

5.1.2 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:

² Zur ausführlichen Darstellung und Begründung der Planinhalte siehe Kapitel 4 des allgemeinen Teils der Begründung.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 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 nur 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.

5.2.2 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 7.2.1). Aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechts, der bereits genehmigten Nutzungen im Sondergebiet Logistik und bei Umsetzung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des parallel aufgestellten Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17

sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit. Hierbei sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanentwurfes Nr. 5/17 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.

5.2.3 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 Gewerbegebiet und im Sondergebiet Einzelhandel/Möbel stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch externe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bayreuth nachgewiesen (insgesamt: 19 735 m²) und im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17 festgesetzt.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels war Gegenstand der Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates im Frühjahr 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, die gute Verkehrsanbindung, den großen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (v. a. Wohnen) und zu erwartende Synergieeffekte begründet.

Die Möglichkeit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes ergibt sich unmittelbar aus der benachbarten Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel/Möbel (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 die Sondergebiete „Logistik“ und „Einzelhandel (Möbel)“ sowie ein Gewerbegebiet ergibt sich im Wesentlichen aus dem bereits vorhandenen Sondergebiet „Logistik“. Die neu hinzukommenden Gebiete (Sondergebiet „Einzelhandel (Möbel)“ und Gewerbegebiet), mit denen eine bestehende und bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzone überplant wird, grenzen sich städtebaulich gegen den Logistikpark ab und sind zur Bindlacher Allee hin orientiert.

5.2.5 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 Einwirkungsbereich 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 Flächennutzungsplan 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.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 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):
 - o Schallausbreitungsberechnungen (Emissionskontingente, Zusatzkontingente, Linienquellen, Flächenquellen, Immissionspunkte, Teilpegel)
 - o 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.

5.3.2 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 aus der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 entwickelte 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.

5.3.3 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 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 Festsetzungskonzeption 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.

5.3.4 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

6 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.

7 Anlagen

7.1 Anlagen zur Begründung

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

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

7.2 Anlage zum Umweltbericht

7.2.1 Bewertung der Umweltauswirkungen (Tabelle vom 23.01.2023)

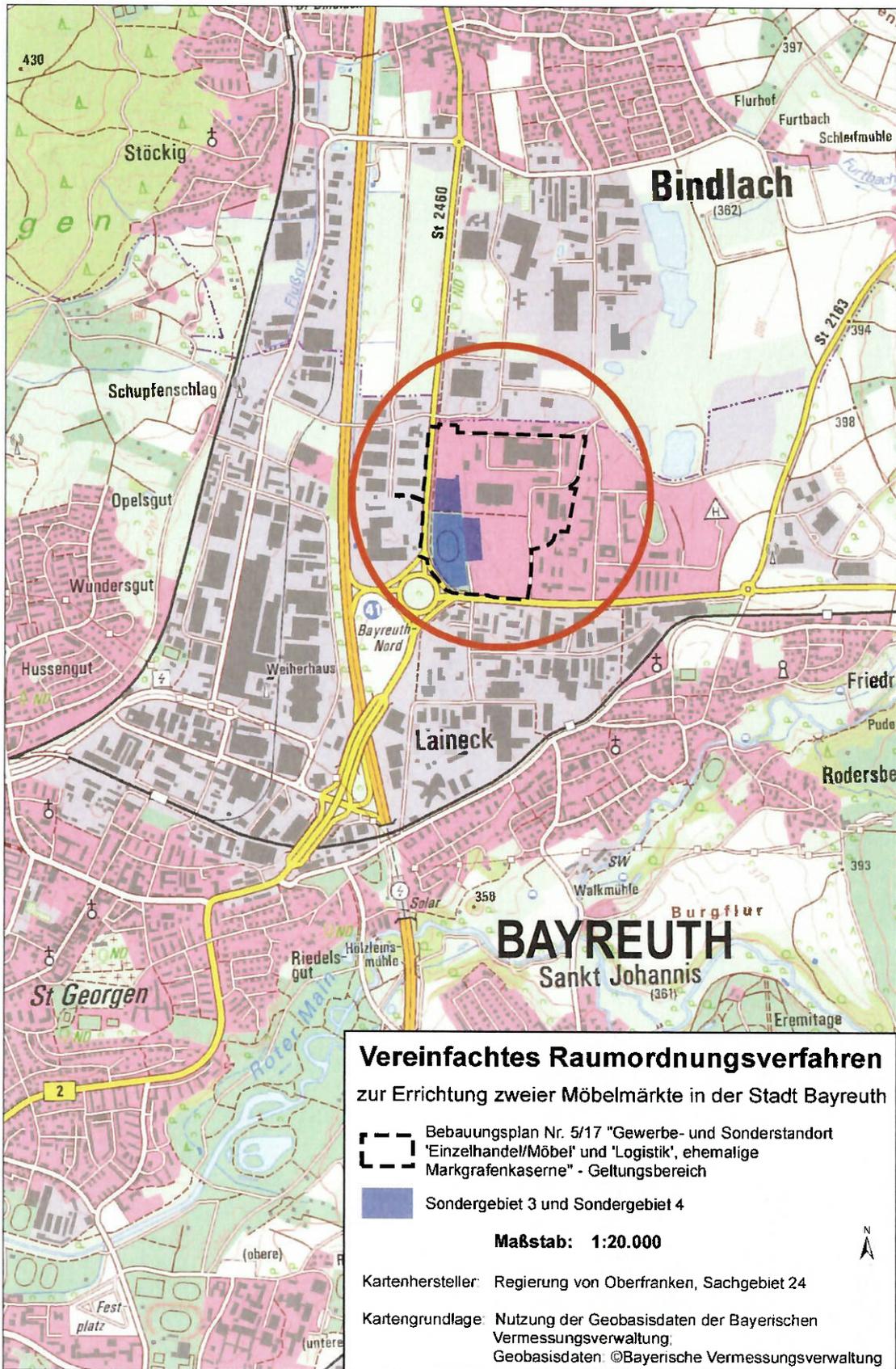
Stadtplanungsamt:



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 Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

B. Beschreibung des Vorhabens und angewandtes Verfahren

1 Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

2 Beteiligte Stellen

Folgende Stellen wurden von der Stadt Bayreuth am Bauleitplanverfahren beteiligt:

Stadt Betzenstein

Markt Plech

Stadt Creußen

Gemeinde Haag

Markt Schnabelwaid

Gemeinde Prebitz

Stadt Ebermannstadt

Gemeinde Unterleinleiter

Stadt Eschenbach i.d. OPf.

Stadt Neustadt am Kulm

Gemeinde Speinshart

Gemeinde Gattendorf

Gemeinde Aufsess

Stadtverwaltung Hollfeld

Gemeinde Plankenfels

Markt Kasendorf

Markt Wonsees

Gemeinde Kastl

Stadt Kemnath

Markt Kirchenthumbach

Gemeinde Schlammersdorf

Gemeinde Vorbach

Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab

Gemeinde Issigau

Markt Grafengehaig

Markt Marktleugast

Gemeinde Gesees

Gemeinde Hummeltal

Gemeinde Mistelbach

Gemeinde Glashütten

Gemeinde Mistelgau

Gemeinde Neusorg

Gemeinde Pullenreuth

Gemeinde Brand

Gemeinde Ebnath

Stadt Pressath

Gemeinde Trabitze

Gemeinde Schwarzenbach

Gemeinde Leupoldsdorf

Stadt Schauenstein

Stadt Hohenberg a. d. Eger

Markt Sparneck

Gemeinde Weißdorf

Gemeinde Rugendorf

Stadt Stadtsteinach

Gemeinde Königsdorf

Gemeinde Stadelhofen

Gemeinde Wattendorf

Gemeinde Höchstädt i. Fichtelgebirge

Markt Thiersheim

Markt Thierstein

Gemeinde Harsdorf

Gemeinde Ködnitz

Gemeinde Trebgast

Gemeinde Bad Alexandersbad

Gemeinde Nagel

Gemeinde Tröstau

Stadt Kupferberg

Gemeinde Untersteinach

Gemeinde Guttenberg

Markt Ludwigschorgast

Gemeinde Emtmannsberg

Gemeinde Kirchenpingarten

Gemeinde Markt Weidenberg

Gemeinde Seybothenreuth

Markt Heiligenstadt i. OFr.

Gemeindeverwaltung Ahorntal

Stadt Bad Berneck i. F.

Gemeinde Bindlach

Gemeinde Bischofsgrün

Gemeinde Eckersdorf

Gemeinde Fichtelberg

Stadt Gefrees

Stadt Goldkronach

Gemeinde Heinersreuth

Gemeinde Mehlmeisel

Stadt Pegnitz

Stadt Pottenstein

Gemeinde Speichersdorf

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

Stadt Kulmbach

Markt Mainleus

Markt Marktschorgast

Gemeinde Neudrossenfeld

Gemeinde Neuenmarkt

Markt Presseck

Markt Thurnau

Markt Wirsberg

Gemeinde Altenkunstadt

Stadt Burgkunstadt

Stadt Weismain

Stadt Arzberg

Stadt Kirchenlamitz

Stadt Marktleuthen

Stadt Marktredwitz

Gemeinde Röslau

Stadt Schönwald

Stadt Selb

Stadt Weißenstadt

Stadt Wunsiedel

Stadt Erbandorf

Gemeinde Friedenfels

Gemeindeverwaltung Fuchsmühl

Gemeinde Immenreuth

Marktgemeinde Konnersreuth

Gemeinde Kulmain

Gemeinde Pechbrunn

Stadt Waldershof

Stadt Auerbach i.d. OPf.

Regierung der Oberpfalz

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West

Bund der Selbständigen

Gewerbeverband Bayern e. V.

Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.

Verein Wildes Bayern e. V.

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayreuth

Ärztlicher Kreisverband Bayreuth

Autobahndirektion Nordbayern

Bayerische Landespolizei

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bayernwerk AG

BRK Bayerisches Rotes Kreuz

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Hauptstelle)

Bundespolizeiabteilung Bayreuth

DB Immobilien Region Süd

Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

Deutsche Regionaleisenbahn GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

Eisenbahn-Bundesamt

Ferngas Netzgesellschaft mbH

Firma Baumann GmbH

Handelsverband Bayern e.V.

Handwerkskammer für Oberfranken

Industrie- und Handelskammer IHK für Oberfranken

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Kreishandwerkerschaft Bayreuth

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landratsamt Bayreuth

Luftamt Nordbayern

PLEdoc GmbH

Radler-Initiative Bayreuth Stadt und Land

Regierung von Oberfranken

Staatliches Bauamt Bayreuth

Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH

Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Umweltschutz-Informationszentrum Oberfranken

Verkehrsclub Deutschland

Vodafone GmbH, Region Süd

Wasserwirtschaftsamt Hof

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

Stadt Amberg

Stadt Weiden i. d. Opf.

Stadt Waldsassen

Stadt Grafenwöhr

Stadt Windischeschenbach

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stadt Neustadt a. d. Waldnaab

Stadt Tirschenreuth

Markt Wiesau

Stadt Mitterteich

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

C. Ergebnis der Anhörung

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

Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth

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

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

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

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

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

Stadt Hollfeld

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

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

Verwaltungsgemeinschaft Neusorg für die Gemeinden Brand und Ebnath

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

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

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

Landratsamt Bayreuth

Baurecht/Bauverwaltung

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

Von den übrigen Beteiligten wurden entweder

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

D. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

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

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

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

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

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

1 **Raumbezogene überfachliche Belange**

Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

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

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

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

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

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

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

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

2 Fachliche Belange

2.1 Raumstruktur

Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

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

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

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

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

2.2 Siedlungswesen

Erfordernisse der Raumordnung

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

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

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

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

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

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

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

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

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

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

2.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Erfordernisse der Raumordnung

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

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

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

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

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

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

Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

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

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung

Lage im Raum

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

Lage in der Gemeinde

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

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

Zulässige Verkaufsflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Sonstiges/Sonstige fachliche Belange

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

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

2.5 Raumordnerische Umweltverträglichkeit

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

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

Menschen, Tiere und Pflanzen

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

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

Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Boden

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

Wasser

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

Luft, Klima

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

Landschaft

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

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

3 Raumordnerische Gesamtabwägung

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

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

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

E. Hinweise für die Bauleitplanung

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

F. Abschließende Hinweise

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

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

Bayreuth, 05.02.2020



Tiedemann
Oberregierungsrätin



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 sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H.*

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“

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://xxlgroup.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 inkl. Wohn- und Schlafzimmere Möbel, Küchen- und Badmöbel, Kindermöbel sowie saisonal Gartenmöbel	18.915 (davon 435 m ² Baby Möbel)	5.250	24.165	77
	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. Kinderwägen, 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, Kinderwägen, Autoschalen, Laufgitter, Hochstühle etc.) und
- /// rd. 145 m² VK dem zentrenrelevanten Sortiment (Textilien, Pflege, Bekleidung, Spielwaren)

zuzurechnen (Vgl. Tabelle 1).

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 sonderpostenmarktähnlich 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-Mitnahmемöbelmarkt. 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	Möbelmitnahmemarkt	Möbelvollsortimenter	Großer Möbelvollsortimenter	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
Möbelsortiment	schmal bis breit, meist nicht tief; exklusiv	schmal, viele Handelsmarken	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment
Zusatzsortimente	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	Höfnner, 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 Möbeleinzelhandel. 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-aggglomerationen 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.

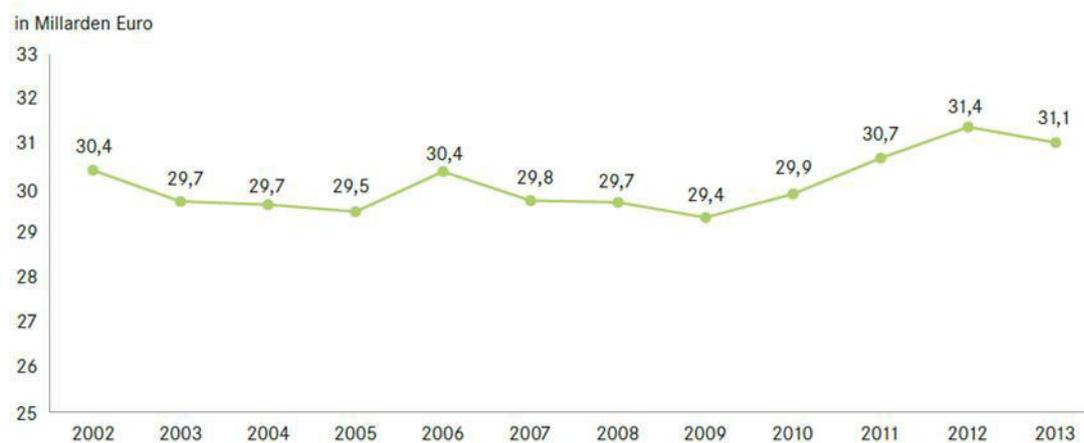
¹⁴ Quelle: Möbelkultur: Paläste 2016, Hamburg 2016.

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).

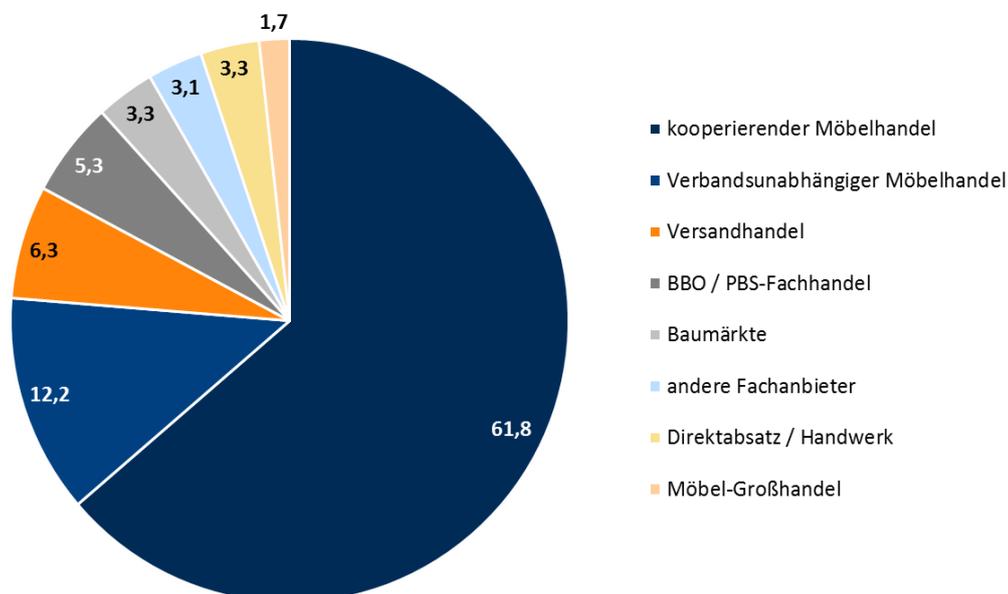
¹⁹ Möbelkultur: Umsätze 2016, S. 14, GMA-Berechnungen

- 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.

Lag 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).

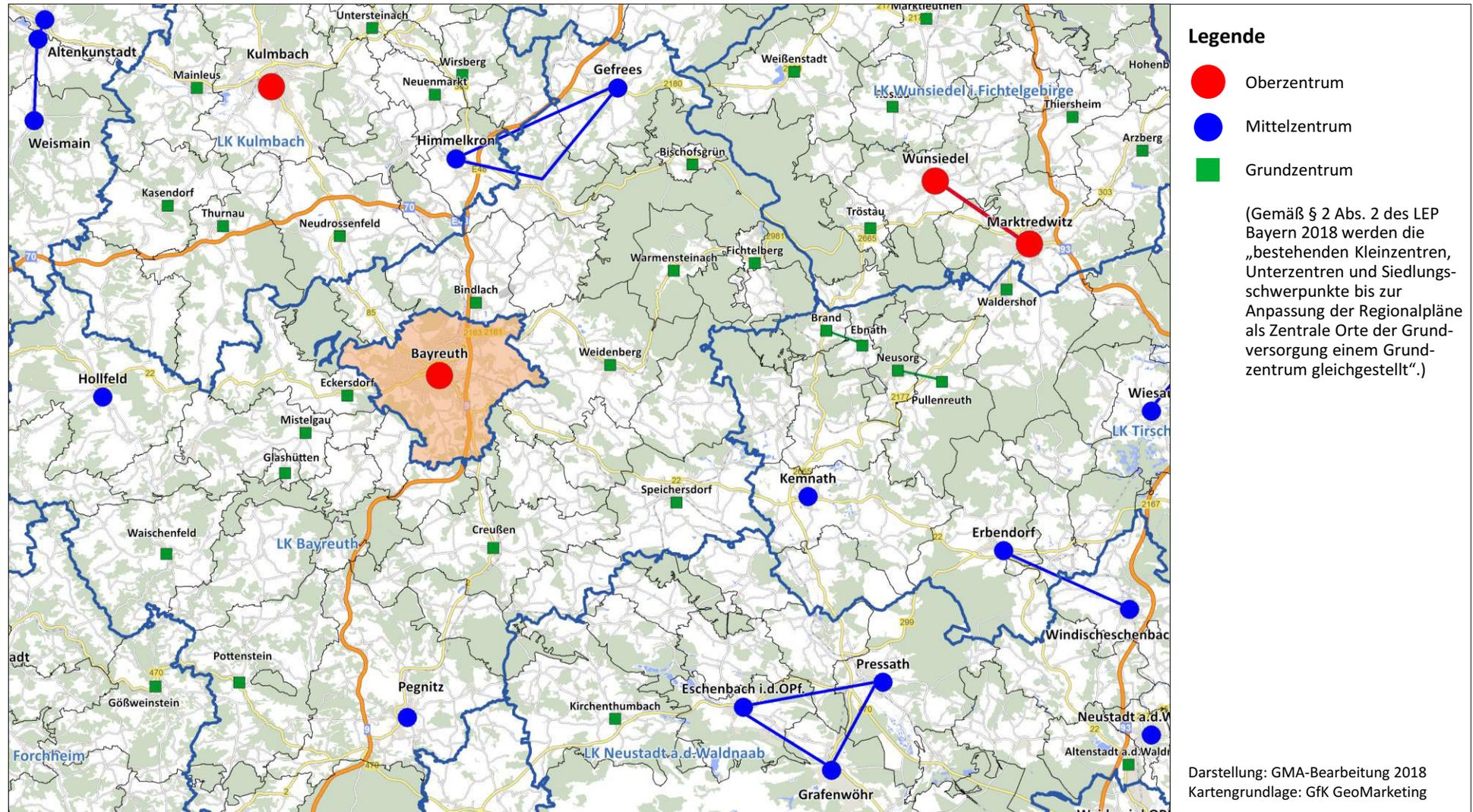
²⁴ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Stand: 31.12.2007 und 31.12.2012).

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.

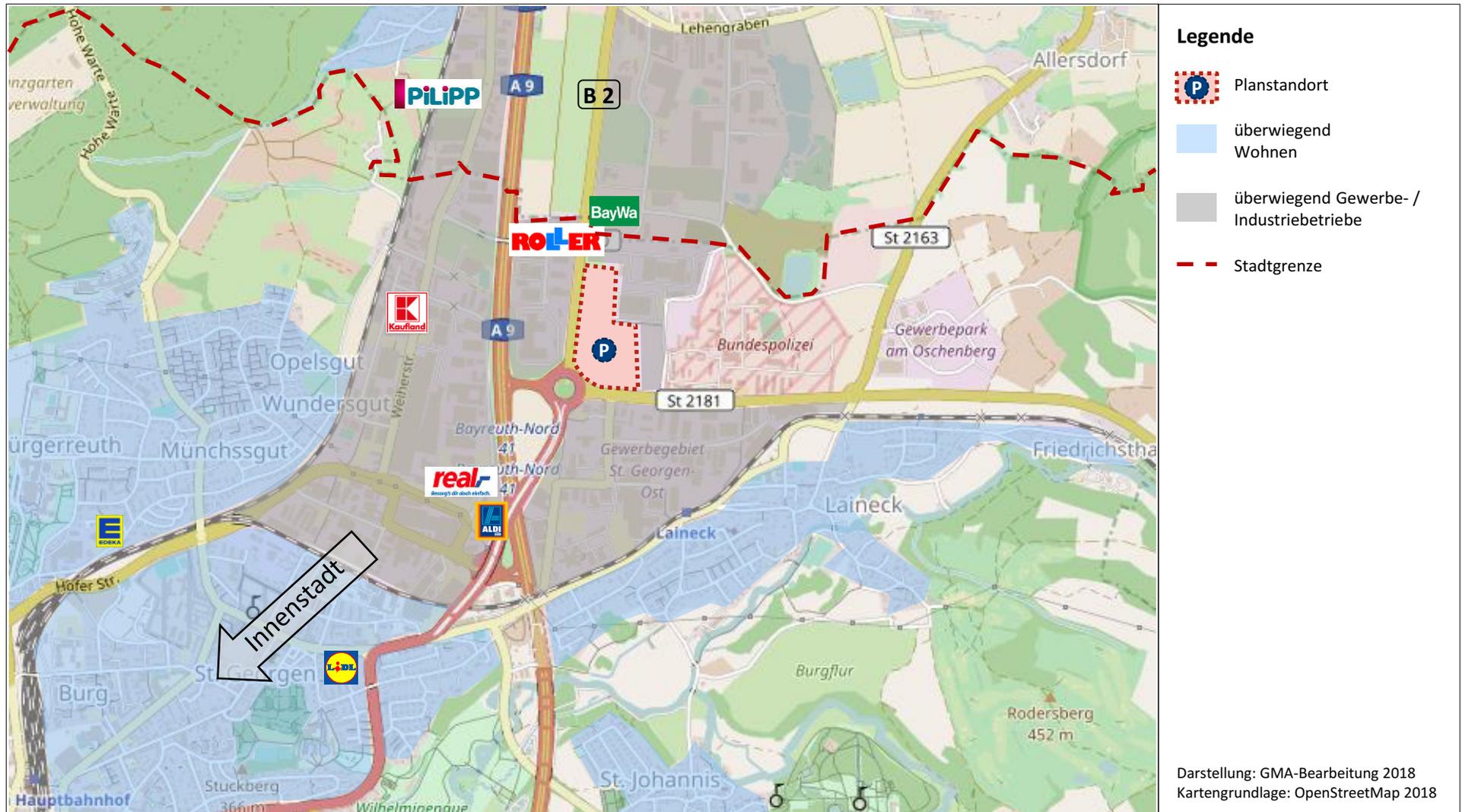
Die Innenstadt von Bayreuth (zentraler Versorgungsbereich) befindet sich rd. 3 km südwestlich des Planstandortes.

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 Marktzone 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, Planckenfels, 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, Kirchentumbach, 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, Stammbach, 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-Fahrzeitradius hinaus.

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 Sindersberg 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

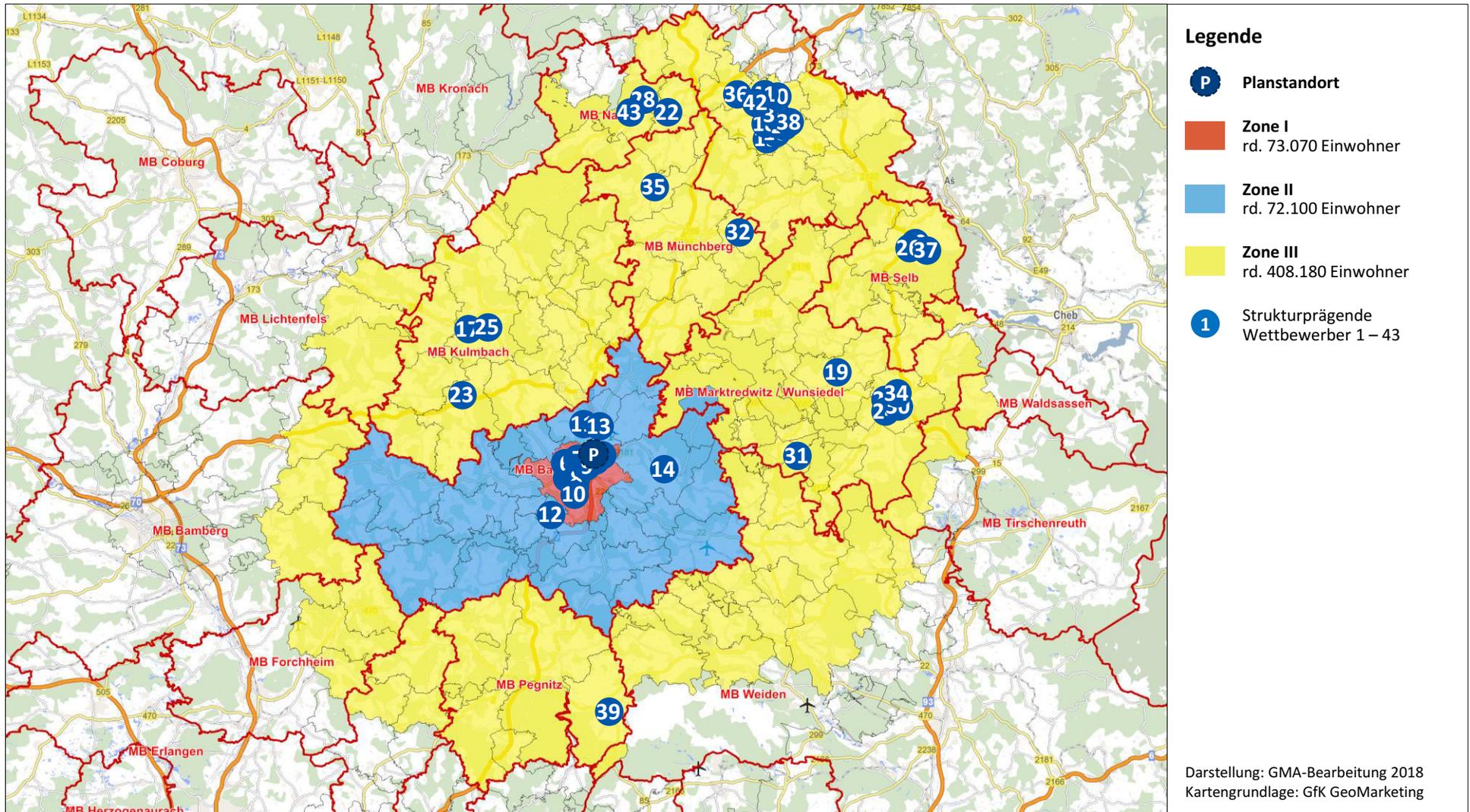
³¹ Die angegebenen Verkaufsflächen entsprechen nur den Verkaufsflächen der projektrelevanten Sortimente und können damit von den Gesamtverkaufsflächen der Anbieter abweichen.

Projektrelevante Verkaufsfläche	Nr.	Kommune	Anbieter	Lage
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)				
> 20.000 m ² VK	11	Bindlach	Möbel Pilipp	dezentrale Lage
10.000 – 20.000 m ² VK	12	Gesees	Hertel Möbel	Streulage
1.000 – 5.000 m ² VK	13	Bindlach	Super-Plus Möbel Aktionshalle	dezentrale Lage
	14	Weidenberg	Polstermöbel Fachmarkt	dezentrale Lage
Ferneinzugsgebiet (Zone III)				
> 20.000 m ² VK	15	Hof	Möbel Biller	dezentrale Lage
10.000 – 20.000 m ² VK	16	Hof	Homa Sindensberg Wohnwelt	dezentrale Lage
	17	Kulmbach	SB Möbelmarkt	dezentrale Lage
1.000 – 5.000 m ² VK	18	Hof	Möbel SB Halle	dezentrale Lage
	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 dichtete 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 sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H.³²*

der sortimentspezifischen 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifisch 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-zentrenrelevane Kern- bzw. Randsortimente 36.350 m² VK
 - zentrenrelevante Randsortimente 2.500 m² VK

- / Mömax
 - nicht-zentrenrelevane 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 sortimentspezifischen 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/Wettbewerbsituation 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 Neueta-blierung 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	Möbelkernsortiment	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, weitere 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 Umsatzumlenkungen 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 Umsatzumlenkungen 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
Marktredwitz	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 Umsatzumlenkungen 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
Marktrechwitz	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.
Marktrechwitz	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 Heimtextilensegment 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. Wengleich 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 empfundenenes, 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, Erstausstattung, 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 (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.

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 sortimentspezifischen 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer bzgl. Grundwasser keine Auffälligkeiten bekannt 	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

						<ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswassersammlung und Nutzung (Bewässerung von Grünflächen) 	
<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 3.1 A_{CEF} Anbringen von Vogelnistkästen ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>Klima und Luft</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen • Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m² zwischen 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)

	<p>Versiegelungsgrad, im Bereich der Christian-Ritter-von-Popp-Straße vermuteter nächtlicher Bergwind (in westlicher Richtung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 					<p>Bindlacher Allee und GE₁₋₂/SO_{3a-3b})</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 im Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund höchstrichterlicher 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}) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden/betroffen 	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Kein Erfordernis	<ul style="list-style-type: none"> keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

Stadtplanungsamt: