

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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

#### 1. Planerfordernis

Die vorliegende Planung für die ehemalige Markgrafenkaserne in Bayreuth gliedert sich in drei Teilbereiche (ausführlich hierzu siehe Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 vom 23.01.2023):

1. Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels
2. Umwidmung Bahnanlagen in Sondergebiet Logistik
3. Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe

#### Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels

Gegenstand der Planung ist konkret die Ansiedlung von zwei großflächigen Möbelmärkten auf einer Grünfläche im westlichen Bereich der ehemaligen Markgrafenkaserne an der Bindlacher Allee. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 31 500 m<sup>2</sup> handelt es sich um großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, der nur in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig ist. Für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels ist somit schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umwidmung der bestehenden Grünfläche in ein entsprechend zweckbestimmtes Sondergebiet (Einzelhandel/Möbel) erforderlich und der Flächennutzungsplan zu ändern. Die konkrete Ausgestaltung des Sondergebietes (insb. Festsetzung einer landesplanerisch zulässigen und städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenkonzeption, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Klimaanpassungsmaßnahmen, Gewährleistung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung/Anbindung der Möbelmärkte, Lösung von Immissionskonflikten) erfolgt über den parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17.

#### Umwidmung Bahnanlagen in Sondergebiet Logistik

Bereits seit zehn Jahren sieht die Bauleitplanung der Stadt Bayreuth (Darstellung im Flächennutzungsplan und Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3/08) an der nördlichen Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Bindlach einen Bahnanschluss für den Logistikpark vor. Der Bahnanschluss wurde allerdings bisher nicht umgesetzt und der Eigentümer der maßgeblichen Flächen, selbst ein Logistikbetrieb, erklärte im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens, an der Herstellung eines Bahnanschlusses kein Interesse zu haben. Der geplante Bahnanschluss des Logistikparks wird daher nicht weiterverfolgt. Bauleitplanerisch werden die hierdurch freiwerdenden

Flächen im Flächennutzungsplan von Bahnanlagen in Sondergebiet Logistik umgewidmet.

### Schaffung von Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe

Im Plangebiet ergibt sich zudem die Möglichkeit, im Zuge der Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels die nördlich angrenzende Fläche an der Bindlacher Allee als Gewerbestandort auszuweisen und so die weiter zunehmende Gewerbeflächenknappheit im Oberzentrum Bayreuth abzumildern. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 wird die Ansiedlung klassischen Gewerbes planungsrechtlich vorbereitet. Auch hier erfolgt die konkretisierte Ausgestaltung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17 (Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen, Lösung von Immissionskonflikten).

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth, erstellt. Die Ausführungen zu den Umweltbelangen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung aktuellen Sach- und Kenntnisstand sowie den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Informationen. Hieran orientiert sich auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 waren insbesondere die zuständigen Fachbehörden, Fachdienststellen und Fachverbände zur Mitwirkung und zur Fortschreibung des Umweltberichtes aufgefordert. Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (2019) 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. Die Berücksichtigung der Umweltbelange – Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen – wird zusammengefasst wie folgt erläutert (ausführlich siehe Begründung mit Umweltbericht je vom 23.01.2023):

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

Die bisher im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen dargestellten Flächen an der nördlichen Stadtgrenze zu Bindlach sind baulich bereits in Anspruch genommen. Hier ist die Flächenversiegelung im Bestand gewerbe- und sondergebietstypisch hoch. Auf der westlichen Grünfläche war, da hier keine Baurechte bestanden, keine Versiegelung zulässig. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass auf dieser Grünfläche aufgrund baulicher Anlagen (Sportanlagen, Wege, Regenrückhaltebecken) Vorbelastungen bestehen. Der parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5/17 enthält die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verhinderung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden:

→ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen

- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche)
- effektive Grundstücksausnutzung durch max. Gebäudehöhe und reduzierte Abstandsflächen ermöglicht (TH von 16 m bis zu 35 m; Abstandsflächen: 0,2 H); nicht nur in der Fläche, sondern auch vertikal
- Multikodierung von Flächen (z.B. PV-Anlagen auf Stellplätzen)

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant:

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

b) Schutzgut Wasser (*geringe Erheblichkeit*)

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet und es sind bzgl. Grundwasser keine Auffälligkeiten bekannt. Der parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5/17 setzt bzgl. der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser folgende Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>, natürliche Versickerung möglich
- Dachbegrünung (Abflussverzögerung, Retention, Verdunstung, Reduzierung von Spitzenabflüssen)
- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche, natürliche Versickerung)
- maximale Drosselabflussspende: 70 l/s x ha Grundstücksfläche und Rückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück, Vermeidung von Schäden durch Hochwasser, hier: Starkregenereignisse
- Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Dachbegrünung) auf den Baugrundstücken
- Niederschlagswassersammlung und -nutzung (Bewässerung von Grünflächen auf den Baugrundstücken)

Zur Überwachung der Auswirkungen sind folgende Monitoringmaßnahmen vorgesehen:

- Baugenehmigungsverfahren (Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen, ggf. Auflagen und Nachweispflichten)
- Entwässerungsgenehmigung inkl. Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (schadensfreie Einstauung bei Starkregenereignissen)
- ggf. Einleitung weiterer Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- ggf. Vollzugsmaßnahmen
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- fachbehördliche Grundwasserstand- und -gütekontrolle bei Auffälligkeiten

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

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet einschließlich Neumeldungen) noch sind geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG oder Naturdenkmäler vorhanden. Tlw. befinden sich kartierte Biotope (Stadtbiotopkartierung der Stadt Bayreuth) innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29. In der westlichen Grünfläche sind wild gewachsene Baum-, Sträucher- und Wiesenstrukturen vorhanden. Zum Teil handelt es sich hierbei um extensiv genutztes Grünland. Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS, saP-Bericht von Januar 2021, stellt fest, dass einige Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich betroffen sind. Mit den folgenden Festsetzungen, die mit dem parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17 allgemein rechtsverbindlich werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen:

- Artenschutz: Vermeidungs- (V) und CEF-Maßnahmen:
  - 1 V Umweltfachliche Baubegleitung
  - 2 V Vorgaben zur Baufeldberäumung (Rodungszeitraum für Gehölze, Schutzmaßnahmen für die Haselmaus, Schutzmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter)
  - 3 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
  - 4 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
  - 3.1 ACEF Anbringen von Vogel-Nistkästen
  - 3.2 ACEF Maßnahmen für Fledermäuse
  - 3.3 ACEF Maßnahmen für Reptilien
  - 3.4 ACEF Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken
  - 3.5 ACEF Anlage und Entwicklung von Brachstreifen
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub> als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken

- (10 % der Grundstücksfläche, Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Lebensraum für Pflanzen und Tiere)
- Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 10 Stellplätze bei oberirdischen Stellplatzanlagen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

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

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

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

Nach der „Stadtklimaanalyse Bayreuth“, Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, 2000, und nach der darin enthaltenen Klimafunktionskarte (Nr. 12) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbeklimatop mit hoher bioklimatischer Belastung und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Im Bereich der Christian-Ritter-von-Popp-Straße wurde ein nächtlicher Bergwind (in westlicher Richtung) vermutet. Über den parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellten Bebauungsplanentwurf Nr. 5/17 wurde im Januar 2023 im Beirat für nachhaltige und stadtklimagerechte Planung und Stadtentwicklung (Klimabeirat) der Stadt Bayreuth mit folgendem Ergebnis beraten: Der Klimabeirat begrüßt die vorausschauende Planung, bei der viele Aspekte der Checkliste (Klimaanpassungsmaßnahmen) behandelt wurden. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 5/17 sieht die folgenden Festsetzungen vor, mit denen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit internen Vermeidungs- und externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche mit einer Größe von insgesamt 7 752 m<sup>2</sup> zwischen Bindlacher Allee und GE<sub>1-2</sub>/SO<sub>3a-3b</sub>
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Mindestausstattung an Grünflächen mit Baum- und Sträucherpflanzungen auf den gewerblich verdichteten Grundstücken (10 % der Grundstücksfläche)
- Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums pro 10 Stellplätze bei oberirdischen Stellplatzanlagen (positiver Effekt auf Mikroklima)
- Gewährleistung der nahmobilen Erreichbarkeit des Plangebietes mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV), Vermeidung CO<sub>2</sub>

- Sicherung der Rad- und Fußwege (R+F) an der Bindlacher Allee und der Straße Logistikpark sowie der R+F-Verbindung zwischen den genannten Straßen
- Neue R+F-Verbindung zwischen Bindlacher Straße und Bindlacher Allee
- Berücksichtigung einer neuen Bushaltestelle beim Straßenumbau der Bindlacher Allee
- separate Ein-/Ausfahrten und Ein-/Ausgänge für Rad- und Fußverkehr zum SO<sub>3b</sub> und GE<sub>1-2</sub>
- Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern

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

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

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

In der Nähe des Plangebietes sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen vorhanden, aber es gibt wohnartige Räume in der im Osten angrenzenden Kaserne der Bundespolizei und im Gemeindegebiet Bindlach (Hotel). Eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 war bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3/08 festgesetzt. Erholungsrelevante Funktionen sind dagegen im Plangebiet kaum vorhanden. Der Rad- und Fußweg auf der Bindlacher Allee stellt als Hauptroute 3 (Bindlach, östl. Route) aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Bayreuth eine übergeordnete Wegeverbindung dar. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) enthält der parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5/17 folgende Festsetzungen:

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

- Erhalt und Verbesserung der Wegeverbindungen entlang und durch das Plangebiet

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

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

f) Schutzgut Landschaft (*geringe Erheblichkeit*)

Naturräumlich ist das Plangebiet nach Ssymank der Haupteinheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ (D62) bzw. nach Meynen/Schmithüsen et al. innerhalb des „Obermainischen Hügellandes“ (071) der Untereinheit (ABSP) „Keuper-Lias-Gebiet“ (071-A) zugeordnet. Es handelt sich um eine nicht integrierte Lage innerhalb des Stadtgebietes Bayreuths. Die Topographie ist mit Höhen zwischen 361 m und 370 m ü. NN insgesamt wenig bewegt. Die Baumallee an der Bindlacher Allee stellt ein das Landschaftsbild prägendes Element dar. Im parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17 sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbindlich festgesetzt:

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

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

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

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

Aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechts, der bereits genehmigten Nutzungen im Sondergebiet „Logistik“ und bei Umsetzung des abgestimmten Planungs- und Festsetzungskonzeptes des parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 5/17 sind die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit. Hierbei sind insbesondere die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) zu berücksichtigen (vgl. Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB, § 2 Rdnr. 51).

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

Die Einleitung der Verfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die förmliche Beteiligung gem. Art. 25 Abs. 4 BayLplG für das vereinfachte Raumordnungsverfahren gem. Art. 26 BayLplG erfolgten im Sommer 2019 auf Grundlage des Planentwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 vom 25.02.2019, der bis dahin nur die Ausweisung der Gebiete an der Bindlacher Allee (Sondergebiet Einzelhandel/Möbel und Gewerbegebiet) vorsah. Im Abwägungsergebnis der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie infolge weiterer zwischenzeitlicher Abstimmungen wurden am Planentwurf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 29 folgende Änderungen erforderlich:

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Sommer 2022 dementsprechend auf Grundlage des Planentwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 vom 25.02.2019, geändert am 21.02.2022, durchgeführt. Nachdem im Abwägungsergebnis aller zu berücksichtigenden Belange keine weiteren Planänderungen erforderlich wurden, hat der Bayreuther Stadtrat am 15.02.2023 den Feststellungsbeschluss gefasst. Die Regierung von Oberfranken hat die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 gem. § 6 Abs. 1 BauGB am 10.05.2023 genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntgabe (Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Bayreuth) am heutigen Tage wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 29 gem. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

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

##### Standortalternativen

Die Frage nach alternativen Entwicklungsoptionen für die Ansiedlung großflächigen Möbeleinzelhandels war bereits im Frühjahr 2017 Gegenstand einer Grundsatzentscheidung des Bayreuther Stadtrates. Für die Ansiedlung der Märkte wurde insbesondere auch ein Standort an der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße im Süden Bayreuths geprüft. Als Ergebnis eines Abwägungsvorgangs aller zu berücksichtigenden Aspekte (Pro und Contra) hat der Bayreuther Stadtrat sodann die politische Entscheidung getroffen, die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels auf das gegenständliche Areal zu konzentrieren. Im Wesentlichen war die Entscheidung mit der Vorprägung des Gebietes mit Einzelhandels-, Industrie- und Gewerbenutzungen, der guten Verkehrsanbindung, dem großen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohnen) und zu erwartenden Synergieeffekten begründet. Die Möglichkeit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes ergibt sich unmittelbar aus der benachbarten Entwicklung des Sondergebietes Einzelhandel/Möbel. Bzgl. der Standortentscheidung für den schon bestehenden Logistikpark, der mit dieser Bauleitplanung durch die Umwidmung der Bahnanlagen zu Sondergebiet Logistik erweitert wird, wird auf die diesbezügliche Abwägungsentscheidung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von 2009 verwiesen.

##### Städtebauliche Entwicklungsalternativen

Die Flächennutzungsplan-Änderung sieht mit ihren Darstellungen, die mit den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 5/17 konkretisiert werden, per se eine Vielzahl möglicher, städtebaulich vertretbarer Entwicklungsalternativen vor. Die Gliederung des Plangebietes in Sondergebiete Logistik (erweitert um umgewidmete Bahnfläche) und Einzelhandel/Möbel sowie ein Gewerbegebiet ergibt sich im Wesentlichen aus dem bereits vorhandenen Logistikpark.

Stadtplanungsamt: