

STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PRESSATH-WEST“ 1. ÄNDERUNG



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND BEGRÜNDUNG 17.01.2013

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

RSP

STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET PRESSATH-WEST“
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
UND BEGRÜNDUNG
17.01.2013

Auftraggeber:

Stadt Pressath
vertreten durch
1. Bürgermeister Konrad Merkl
Hauptstraße 14
92690 Pressath

Planung:

RSP
Architekten und Stadtplaner
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

A) Bebauungsvorschriften

1.	Geltungsbereich.....	5
2.	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.	Höchstzulässige Verkaufsflächen für das Sondergebiet.....	6
5.	Wohnungen.....	7
6.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
7.	Auffüllungen und Abgrabungen des Gelän- des.....	7
8.	Stellplätze, Tiefgaragen.....	7
9.	Gestaltung der baulichen Anlage.....	8
10.	Einfriedungen.....	8
11.	Werbeanlagen.....	9
12.	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
13.	Bepflanzung.....	10

B) Begründung

1.	Anlass der Planung	11
2.	Übergeordnete Planungen	12
2.1	Landes- und Regionalplanung	12
2.2	Flächennutzungsplan	15
2.3	Entwicklungskonzept Einzelhandel	16
3.	Ziele und Zwecke der Planung	17
3.1	Änderungen in der Planzeichnung	17
3.2	Änderungen in den textlichen Festsetzungen	18
3.2.1	Verkaufsflächen	18
3.2.2	Abweichende Bauweise	20
3.3	Nachrichtliche Übernahme	20
4.	Auswirkungen	22
5.	Umweltbericht	23
5.1	Vorbemerkungen	23
5.2	Anlass und Planungsziele	23
5.3	Derzeitiger Umweltzustand	24
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umwelt-	
	zustandes	25
5.4.1	bei Umsetzung	25
5.4.2	bei Nichtumsetzung der Planung	25
5.5	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	26
5.6	Kompensationsbedarf	26
5.7	Feststellen der Vereinbarkeit der Planungs-	
	änderung	26
5.8	Planungsalternativen	26
5.9	Angaben zur Methodik	27
5.10	Zusammenfassung	27
6.	Bestandteilvermerk	28

Anlagen

Anlage 1	Stellungnahme zum Vorhaben des OBI-Marktes in der Stadt Pressath, August 2012 (GEO-PLAN, Bayreuth)
----------	--

A) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 17.01.2013 dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von der Planung erfasste Gebiet ist „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung.

Im Geltungsbereich wurde ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung abgegrenzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Maximale Zahl der Vollgeschosse:	III
Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	2,4
Baumassenzahl:	10,0

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhe.

Als Wandhöhe gilt entsprechend der BayBO das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge, Belichtungen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

4. Höchstzulässige Verkaufsflächen für das Sondergebiet

Mittel- bis langfristiger Bedarf:		VF absolut
Kinderfachgeschäft usw.		160 m ²
Bekleidung: (Kleidung und Kindermoden)		540 m ²
Schuhe:		200 m ²
Elektro: (Haushaltsgeräte, Radio / TV, Computer)		682 m ²
Hausrat / Eisenwaren:		635 m ²
Hobby: Bad (380), Spielwaren (200)		
Sport (135), Foto (60)		775 m ²
Bau/ Garten:	VF gewichtet	VF absolut
▪ Baumarkt, gesamt maximal	4.730 m ²	4.960 m ²
davon nicht innenstadtrelevantes		
Kernsortiment, maximal	4.430 m ²	4.660 m ²
davon innenstadtrelevantes		
Randsortiment, maximal	300 m ²	300 m ²
▪ Gartenmarkt gesamt, maximal	2.020 m ²	3.400 m ²
davon nicht innenstadtrelevantes		
Kernsortiment, maximal	1.735 m ²	3.080 m ²
davon innenstadtrelevantes		
Randsortiment, maximal	285 m ²	320 m ²
Summe Verkaufsflächen mittel- bis langfristiger Bedarf:		11.352 m²
Kurzfristiger Bedarf:		VF absolut
Lebensmittel		650 m ²
Zeitschriften, Blumen, Tabak		80 m ²
Billigmarkt		210 m ²
Summe Verkaufsflächen kurzfristiger Bedarf:		940 m²
Gesamtverkaufsfläche rund		12.292 m²

5. Wohnungen

- 5.1 Zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
- 5.2 Wohnungen sind nicht als alleinstehendes Gebäude, sondern nur im baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 6.2 Pro Grundstück dürfen zwei Zufahrten von je maximal 10,0 m Breite befestigt werden.

7. Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes

Kellergeschoße von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.

8. Stellplätze, Tiefgaragen

8.1 Stellplätze

Erforderliche Stellplätze sind als offene Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ein mindestens 3,0 m breiter verbleibender Grünstreifen muss dabei gewährleistet sein. Eine Auflockerung durch Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen ist erforderlich.

8.2 Tiefgaragen

- a) Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig
- b) Rampen sind mit Holz- oder leichter Stahlkonstruktion zu überdecken oder ins Gebäude zu integrieren.
- c) Decken und Tiefgaragen sind mind. 0,60 m unter dem festgesetzten Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken.
- d) Tiefgaragenböden müssen undurchlässig gegen Flüssigkeiten ausgebildet werden.

9. **Gestaltung der baulichen Anlage**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist dem Landschaftsbild harmonisch anzupassen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.

10. **Einfriedungen**

- 10.1 Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit maximal 2,00 m hohem Maschendrahtzaun mit Pfosten (Grau bis Feuerverzinkt), Stahlgitterzaun ohne Sockel oder Holzzäune zulässig. Pfeiler sind nur bei Türen und Toren zulässig.
- 10.2 Ein- und Ausfahrten entlang der B 470 sind unzulässig.
- 10.3 Das Anbringen von Stacheldraht an Einfriedungen ist unzulässig.
- 10.4 Im Falle einer Nichteinfriedung von Grundstücken sind diese durch Anpflanzen von heimischen Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abzugrenzen. Die Höhe dieser Hecke darf 2,00 m nicht überschreiten.
- 10.5 Ausnahmen sind bei nachgewiesenem Sicherheitsbedarf zulässig.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen innerhalb des Gewerbegebietes dürfen den Verkehrsteilnehmer nicht soweit ablenken, dass hierdurch die Verkehrssicherheit gefährdet wird. Insbesondere ist bei Beleuchtungsanlagen darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Bundesstraßen nicht geblendet werden.
- 11.2 Im Grundstücksbereich können Firmenreklametafeln bis zu einer Einzelgröße von maximal 5,0 qm aufgestellt werden. Die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 0,6 qm ist genehmigungspflichtig.

12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Private Grün- und Freiflächen
- a) Private Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten.
 - b) an den Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen ist ein mind. 3,00 m breiter Pflanzstreifen analog anzulegen. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Nutzung zu einer unangemessenen Härte führen würde und wenn an anderer Stelle dafür Ersatzflächen geschaffen werden können.
 - c) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
 - d) Stellplätze und erforderliche Feuerwehrumfahrten sind mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster herzustellen.
 - e) Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzflächen für Bäume zu gliedern. Dabei ist für je 10 Stellplätze eine mindestens 10,0 qm große Pflanzfläche vorzusehen und je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - f) Fensterlose Fassaden mit einer zusammenhängenden Fläche ab 50 qm sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.
 - g) Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtdreieck) sind Pflanzen und Zäune so zu gestalten, dass die notwendige Sicht gewährleistet ist.
 - h) Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen zur Bestandssicherung von Bäumen und Sträuchern zu treffen.
 - j) Die Flächen mit Pflanzgebot sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Artenlisten 13 a und 13 b zu bepflanzen.

Pflanzschema: Sträucher im Abstand von 1-1,5 m und mind. alle 10 m einen großkronigen Laubbaum.

- 12.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung, sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Bepflanzung

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen, Sträuchern und Hecken durchzuführen:

a) Einzelbäume:		Größe in m	Breite in m
Spitzahorn	Acer platanoides	20-25	8-12
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	20-25	12-15
Stieleiche	Quercus robur	15-20	2-5
Winterlinde	Tilia cordata	25-30	10-15
Birke	Betula pendula	8-22	6-8
Vogelkirsche	Prunus avium	15-20	8-12
Hainbuche	Carpinus betulus	5-15	4-8
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-16	4-7
Heimische Obstbäume	Apfel, Birne usw.	6-8	5-7
b) Sträucher:		Größe in m	Breite in m
Haselnuss	Corylus avellana	4-6	4-6
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera sylostium	0,6-1	0,4-0,6
Schlehe	Prunus spinosa	1-3	2-4
Heckenkirsche	Lonicera xylostium	1-2	1,5-3
Salweide	Salix caprea	1,5-2	1-2
Weißdorn	Crataegus monogyna	2-6	2-5
c) Kletterpflanzen			
Gemeiner Efeu	Hedera helix		
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“		
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus trienspidata „veitchii“		
Knöterich	Polygonum aubertii		
d) Bodendeckende Gehölze:			
Hunds - Rose	Rosa canina		

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pressath – West“ aus dem Jahr 1996 umfasst sowohl Gewerbegebietsflächen (ca. 6,7 ha) als auch Sondergebietsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ca. 3,4 ha).

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zahlreiche Bauvorhaben auf den ausgewiesenen Bauflächen realisiert. Während bei den Gewerbegebietsflächen noch in gewissem Umfang unbebaute Bauflächen zur Verfügung stehen, ist bei den Sondergebietsflächen so gut wie kein Ausbauspielraum mehr vorhanden.

Die bebaubaren Flächen des Sondergebiets werden durch das vorhandene Gebäude und die zugehörigen Freiflächen (Parkierung, Anlieferung, etc.) des „Pressather Einkaufs-Zentrums“ (PEZ) nahezu vollständig ausgeschöpft. Das PEZ beinhaltet derzeit 20 Einzelgeschäfte, von denen ein OBI Bau- und Gartenmarkt das flächenmäßig größte darstellt.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Ziel, die Flächen des OBI-Gartenmarktes um eine Kalthalle mit ca. 850 m² Verkaufsfläche zu erweitern und so die Warenpräsentation für das Sortiment „Pflanzen“ in Zukunft witterungsunabhängig gestalten zu können.

Um die hierfür erforderlichen Flächen ausweisen zu können, ist die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem werden die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, den Bau- und Gartenmarkt betreffend, an den vorhandenen und rechtskräftig genehmigten Bestand angepasst unter Berücksichtigung der o.g. Erweiterung.

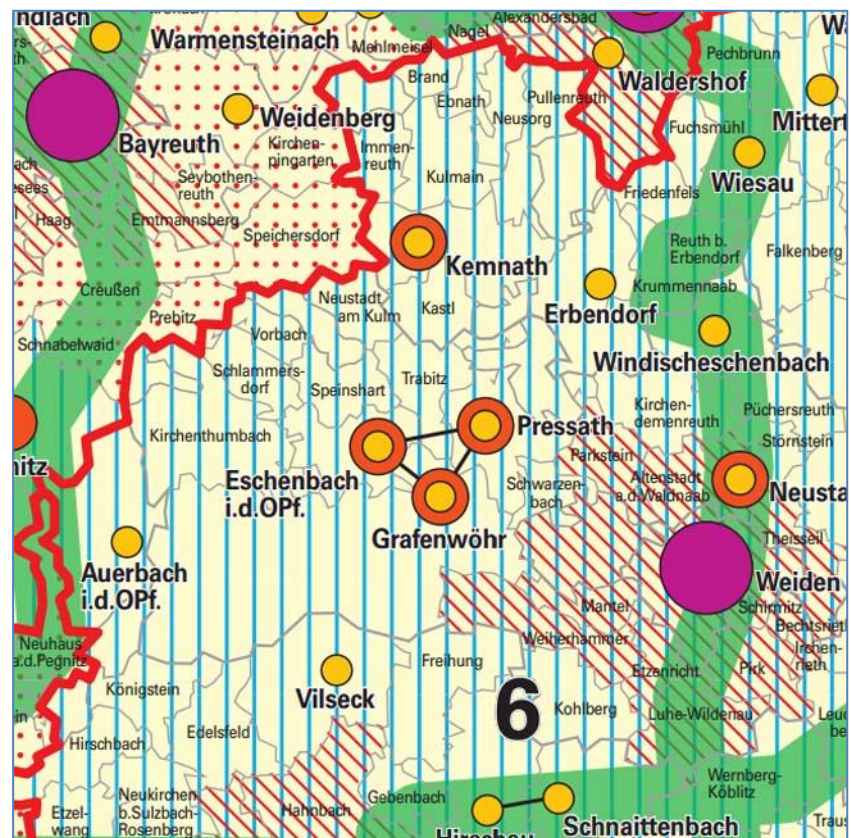
Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Pressath in seiner Sitzung am 13.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pressath-West“ beschlossen.

Da die Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung soll zeitgleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren durchgeführt werden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Pressath ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern im Städteverbund mit Eschenbach i.d. OPf. und Grafenwöhr als mögliches Mittelzentrum eingestuft und liegt in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.



Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern

Die Zulässigkeit der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes im Pressather Einkaufszentrum richtet sich nach den Vorgaben des LEP Bayern 2006. Dem entspricht das Vorhaben hinsichtlich der zulässigen Abschöpfungsquoten im Projekteinzugsbereich sowie der Abschöpfungsquoten bei zentrenrelevanten Sortimenten. (siehe hierzu auch Anlage 1)

Für das Jahr 2013 wird die Fortschreibung des LEP erwartet. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächen für Bau- und Gartenmarktsortimente auch den Festsetzungen des vorliegenden LEP-Entwurfs. (siehe Anlage 1)

Entsprechend den Vorgaben des LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

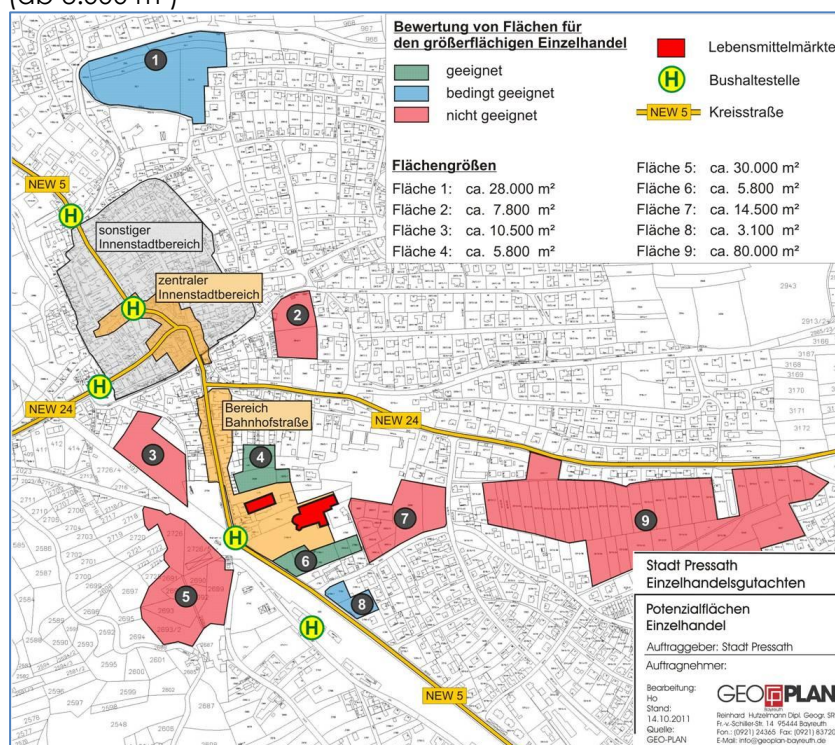
Der Standort des PEZ ist als städtebauliche Randlage zu beurteilen und damit im Sinne des LEP nur dann geeignet, wenn keine besser integrierten Standortalternativen vorhanden sind und eine angemessene ÖPNV-Verbindung nachgewiesen ist.

Standortalternative:

Hinsichtlich möglicher Standortalternativen wurden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts durch die Fachbereiche Einzelhandel und Städtebau alle Freiflächen (ab 3.000 m²) geprüft, die hinsichtlich ihrer Größe den Ansprüchen großflächigen Einzelhandels entsprechen und zumindest an Haupterschließungsstraßen liegen.

Diese Flächenprüfung wird auch zur Erörterung möglicher Standortalternativen für den Bau- und Gartenmarkt im PEZ herangezogen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die ortsräumliche Lage der geprüften Flächen und ungefähre Größe.

Potentialflächen der Einzelhandelsentwicklung in Pressath
(ab 3.000 m²)



Quelle: SEK Stadt Pressath; GEO-PLAN 2011

Die Flächenprüfung erfolgte an Hand differenzierter Kriterien bezüglich Lage, Erschließung und baurechtlicher Aspekte sowie der funktionalen und städtebaulichen Handelseignung.

Als Ergebnis der städtebaulichen Prüfung kann festgehalten werden, dass die Flächen vier und sechs für Handelsnutzungen geeignet sind. Als mögliche Standortalternative für den Bau- und Gartenmarkt ist die Flächengröße mit jeweils rd. 5.800 m² jedoch nicht ausreichend.

Für eine Handelsentwicklung bedingt geeignet sind die Flächen eins und acht. Fläche acht ist für das Vorhaben zu klein. Fläche eins ist von der Größe zwar ausreichend, der Baukörper eines Bau- und Gartenmarktes würde sich jedoch nicht in den umgebenden Baubestand einfügen (städtebaulich problematischer Maßstabssprung), es bestünde die Gefahr der Lärmbeeinträchtigung für direkt angrenzende Wohngebiete und es wären erschwerte Baubedingungen durch die schwierige topographische Lage (Geländeneigung ca. 10%) zu erwarten. Zudem würde bei einer Erschließung über die Erbdorfer Straße der durch die Umlenkung der B299 auf die Umgehungsstraße erreichte verkehrsmindernde Effekt reduziert bzw. neutralisiert. Aus städtebaulicher Sicht sollte auf dieser Fläche eher die Entwicklung einer Wohn- bzw. Gemeinbedarfsfläche angestrebt werden.

Der Bau- und Gartenmarkt befindet sich im Pressather Einkaufszentrum (PEZ) und ist so-mit Teil einer baulich-funktionalen Einheit. Der Betreiber führt weitere Ladengeschäfte innerhalb des Einkaufszentrums. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines Bestandsbetriebes. Dies bedingt eine räumlich-funktionale Einheit der Erweiterung mit dem bestehenden Bau- und Gartenmarkt als Teil des Einkaufszentrums.

Eine alternative Fläche mit höherem Innenstadtbezug konnte das SEK in der erforderlichen Größenordnung nicht nachweisen. Eine Verlagerung des gesamten Betriebes bzw. des PEZ an einen innenstadtnäheren Standort ist danach nicht darstellbar.

ÖPNV-Anbindung:

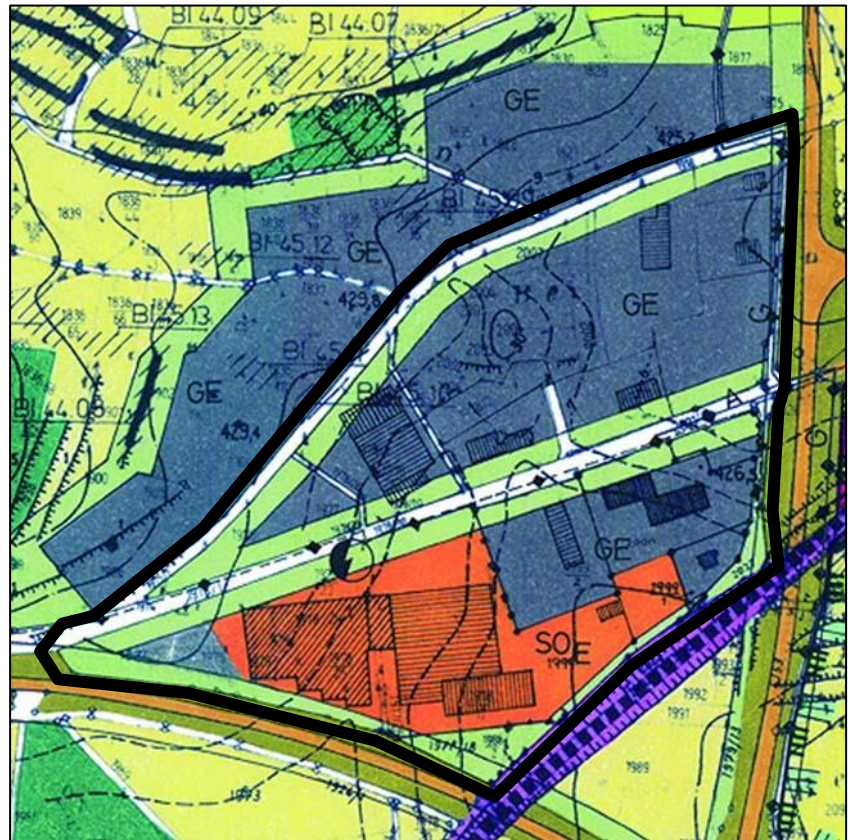
Der Standort des Bau- und Gartenmarktes im PEZ ist bereits über einen Fuß- und Radweg an die Innenstadt angebunden.

Die derzeit nächstliegende Bus-Haltestelle (Bachstraße) liegt rd. 1.000 m vom PEZ entfernt. Die Anbindung des PEZ an den ÖPNV wird durch die Fachplaner der Fachbereiche Einzelhandel und Städtebau zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes dringend anempfohlen und von der Stadt Pressath angestrebt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pressath stellt den nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet und den südwestlichen Teil als Sondergebiet für (großflächigen) Einzelhandel dar.

Haupterschließungsstraße ist die in etwa mittig von Ost nach West verlaufende Eschenbacher Straße, die die beiden o. g. Nutzungsbereiche (gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) voneinander trennt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pressath mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da in Zukunft die Flächen des Sondergebietes Einzelhandel in Richtung Nordosten vergrößert und die Flächen des Gewerbegebietes entsprechend verkleinert werden sollen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.3 Entwicklungskonzept Einzelhandel

Im Rahmen der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Pressath wurde auch ein Entwicklungskonzept Einzelhandel erarbeitet.

Als Ergebnis dieses Entwicklungskonzeptes strebt die Stadt Pressath folgende räumliche Entwicklung des Einzelhandels an den folgenden drei Standorten an:

1. Herstellen einer wahrnehmbaren Mittelpunktfunktion in der Innenstadt

- Ausbau und Stärkung der Leitfunktionen Aufenthalt, Kommunikation und Erlebnis
- Standortraum für zentrenrelevanten Einzelhandel
- Funktionaler Schwerpunkt: kleinteiliger Einzelhandel, ergänzende Dienstleistung sowie Gastronomie
- Verkehrsentlastung
- Raum für Freiluftnutzungen herstellen und gestalten
- Differenzierte Parkraumbewirtschaftung

2. Entwicklung der Bahnhofstraße zum vollsortierten Nahversorgungszentrum und Ergänzungsraum der Innenstadt

- Ausbau zum vollsortierten Nahversorgungszentrum
- Standortraum für zentrenrelevanten Einzelhandel, soweit dieser nicht in der Innenstadt angesiedelt werden kann
- Standortraum für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Vernetzung mit der Innenstadt und umliegenden Wohngebieten für den nicht motorisierten Verkehr
- Verkehrsentlastung
- Raum für Freiluftnutzungen

3. Transformation des Gewerbegebietes / PEZ

- Allmähliche Transformation zum Gewerbegebiet ohne zentrenrelevanten Einzelhandel
- Ergänzungsraum der Innenstadt und Bahnhofstraße für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, wenn dieser dort nicht entwickelt werden kann
- Keine zusätzliche oder Folgeansiedlung (auf frei werdenden Flächen im PEZ) zentrenrelevanter Sortimente

Damit verbindet die Stadt Pressath die Absicht, in Absprache mit dem Eigner des PEZ, zentrenrelevante Sortimente im Wesentlichen vom PEZ zum Nahversorgungszentrum in der Bahnhofstraße bzw. bei Möglichkeit in die Innenstadt zu verlagern. Dies erfordert jedoch zunächst eine Mobilisierung geeigneter Flächen an der Bahnhofstraße. Die Bemühungen hierzu laufen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Flächen für die Erweiterung des OBI-Fachmarktes zur Verfügung zu stellen.

Hierzu wird der Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) geändert.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zudem das ursprünglich analoge Planzeichnungsdokument in eine digitale Form übertragen und redaktionell neu geordnet (Zeichenerklärung, Verfahrensbeschreibung). Der von der 1. Bebauungsplanänderung berührte Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.1 Änderungen in der Planzeichnung

Das Flurstück Fl.-Nr. 1999/3, das im Nordosten an die derzeitige Sondergebietsfläche angrenzt und das im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen ist, wird in Zukunft als Sondergebietsfläche Einzelhandel festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des in der Planzeichnung inhaltlich geänderten Teilbereiches

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden nach Art ihrer Nutzung bzw. der branchenüblichen Gewichtung festgelegt, die auch Maßgabe für die landesplanerische Beurteilung ist. Die Verkaufsflächen fließen nach folgendem Schlüssel in die Bilanz ein:

Überdachte Flächen beheizbar:	100%
Überdachte Flächen unbeheizt:	50%
Freiflächen:	25%

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenmarkt orientieren sich am vorhandenen Bestand sowie der vorgesehenen Erweiterung. Demnach ergibt sich folgende Aufteilung:

Bau- und Gartenmarkt (Bestand inkl. vorgesehene Erweiterung)	VF absolut (m²)				relevanter Anteil VF (%)	VF gewichtet (m²)			
	Baumarkt		Gartenmarkt			Baumarkt		Gartenmarkt	
	Kern- sortiment	Rand- sortiment	Kern- sortiment	Rand- sortiment		Kern- sortiment	Rand- sortiment	Kern- sortiment	Rand- sortiment
Überdachte Flächen beheizbar	4.250	300	950	250	100	4.250	300	950	250
Überdachte Flächen unbeheizt	310	0	1.000	70	50	155	0	500	35
Freiflächen	100	0	1.130	0	25	25	0	285	0
Gesamt	4.660	300	3.080	320		4.430	300	1.735	285
Gesamt	4.960		3.400			4.730		2.020	
Gesamt	8.360					6.750			

Maximal zulässig sind demnach:

Baumarkt	absolut	gewichtet
Gesamt, maximal:	4.960 m²	4.730 m²
davon nicht zentrenrelevantes		
Kernsortiment, maximal:	4.660 m²	4.430 m²
davon zentrenrelevantes		
Randsortiment, maximal:	300 m²	300 m²
Gartenmarkt	absolut	gewichtet
Gesamt, maximal:	3.400 m²	2.020 m²
davon nicht zentrenrelevantes		
Kernsortiment, maximal:	3.080 m²	1.735 m²
davon zentrenrelevantes		
Randsortiment, maximal:	320 m²	285 m²

3.2.2 Abweichende Bauweise

Der bisherige B-Plan setzt die offene Bauweise fest. Da sich gezeigt hat, dass die damit verbundene Beschränkung auf eine maximale Gebäudelänge von 50 Metern oftmals nicht für die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden ausreicht, wird in Zukunft eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch größere Gebäudelängen zulässt.

Die abweichende Bauweise wird mit folgenden Definitionen festgesetzt:

- Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Ein seitlicher Grenzabstand für Gebäude ist nur erforderlich zwischen Grundstücken unterschiedlicher Art der Nutzung. Zwischen Grundstücken gleicher Art der Nutzung können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG)

Bahnlinie

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Sofern bei Bauvorhaben die Abstandsflächen gemäß Art 6 Bay-BO zum Bahngrund hin nicht eingehalten werden, ist vor Bauausführung die Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg, in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung erforderlich.

Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Leitungsanlagen der E.ON Bayern AG:

- Trafostation Pressath 21
- 20-KV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse)
- Gasleitungen (mit Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse)

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche für das Sondergebiet Einzelhandel um ca. 3.400 m² vergrößert und die Fläche für das Gewerbegebiet um die gleiche Fläche verkleinert.

Hinsichtlich Ausbildung der Gebäude und Freiflächen ergeben sich dadurch keine Änderungen im Vergleich zum Bestand, da die relevanten Festsetzungen, (wie z. B. Maß der baulichen Nutzung, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes, Stellplätze und Tiefgaragen, Gestaltung der baulichen Anlage, grünordnerische Festsetzungen, etc.) unverändert bleiben. Ebenso bleiben die Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung unverändert.

Die Änderungen der Verkaufsflächengrößen entsprechen den Vorgaben und Zielen der Landesentwicklungsplanung und sind daher als verträglich einzustufen. Eine detaillierte Untersuchung und Bewertung dieser Thematik ist der Anlage 1: „Stellungnahme zum Vorhaben des OBI-Marktes in Pressath“ (GEO-PLAN, Bayreuth) zu entnehmen, die Bestandteil dieser Begründung ist.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht setzt sich mit der geplanten Nutzungsänderung auf Flur Nr. 1999/3 auseinander und zwar mit den Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter, die erwartet werden, wenn bislang als Gewerbegebietsflächen gewidmete Bereiche künftig als Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt werden.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1996 erfolgte Einbeziehung der Flächen in das Gewerbegebiet "Pressath West" verbundenen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter sind nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung.

5.2. Anlass und Planungsziele

Das im Bebauungsgebiet "Pressath West" als Gewerbegebiet dargestellte Grundstück Flur Nr. 1999/3 grenzt an ein vorhandenes Sondergebiet "Einzelhandel" an.

Der auf Flur Nr. 1978/12 und weiteren Grundstücken angrenzende Baumarkt soll auf der Flur Nr. 1999/3 erweitert werden. Die Einzelheiten sind in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pressath-West“ dargestellt.

Die hierzu erforderliche Bebauungsplanänderung erfordert einen Umweltbericht. Dieser setzt sich mit der Beurteilung der anzunehmenden, mit der Nutzungsänderung verbundenen Auswirkungen auf die u. a. umweltrelevanten Schutzgüter auseinander.

5.3. Derzeitiger Umweltzustand im Hinblick auf

Schutzgut: Mensch

Die Lage des Änderungsbereiches im Gewerbegebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet "Einzelhandel" ist mit erheblicher Verlärmung und Schadstoffbelastung durch PKW- und LKW-Verkehr verbunden.

Schutzgut: Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser

Der von der geplanten Änderung betroffene Bereich ist als Gewerbegebietsfläche weitgehend bedeutungslos für Flora und Fauna, sowie Boden und Wasserhaushalt.

Lediglich die verbindlich entlang der Straße anzuordnenden Vegetationsflächen gewährleisten Lebensmöglichkeiten für störungsresistente Organismen des Siedlungsraumes, sowie den Erhalt von belebtem und wasseraufnahmefähigem Boden.

Schutzgüter: Klima und Luft

Die bislang geplante Nutzung als Gewerbefläche, sowie die geringe Größe und die Lage in einem größeren Gewerbe- und Sondergebiet, aber auch das Fehlen luft- und klimarelevanter Strukturen im Bestand und ursprünglicher Planung schließen einen nennenswerten positiven Einfluss auf Klima und Luft weitgehend aus.

Die bislang geplante Nutzung als Gewerbefläche lässt die Errichtung von Hallenbauten erwarten, was mit Hitzerückstrahlungseffekten verbunden sein wird.

Betrieb und Anlieferung in der Gewerbefläche sind zwangsläufig mit Schadstoffemissionen verbunden, die nach Kenntnislage nicht genauer benannt werden können.

Schutzgüter: Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, ökologisches Wirkungsgefüge

Die bislang vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet schließt eine nennenswerte Wirkung auf diese Schutzgüter weitgehend aus.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.4.1 bei Umsetzung

Die Umsetzung der Planung wird zu folgenden Eingriffen in die o.a. Schutzgüter führen

- Schutzgut: Mensch

Die im Sondergebiet "Einzelhandel" zu erwartenden Emissionen, sowie auch die Lärmbelästigung werden nicht erheblich über das im bislang bestehenden Gewerbegebiet zulässige hinausgehen.

- Schutzgut: Tier und Pflanzenwelt, Boden und Wasser

Die Umsetzung der Änderung der Bebauungsplanung wirkt sich nicht nachteilig gegenüber den zu erwartenden Effekten im bislang geplanten Gewerbegebiet aus.

Die in diesem Zusammenhang relevanten, zu erhaltenden Vegetationsflächen werden nicht reduziert.

- Schutzgüter: Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft gemessen an der bislang geplanten Gewerbegebietsnutzung können weitgehend ausgeschlossen werden können.

- Schutzgut: Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, ökologisches Wirkungsgefüge

Die geplante Nutzung als Sondergebiet "Einzelhandel" lässt keine Verschlechterung gegenüber der Nutzung als Gewerbegebiet erwarten.

5.4.2 bei Nichtumsetzung der Planung

Mit erheblichen, von den Auswirkungen der Planung abweichenden Änderungen der Nutzungen und Entwicklungen, die zu Beeinträchtigungen oder Vorteilen im Hinblick auf die Schutzgüter führen können, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

5.5. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Um den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die im Bebauungsplan vom November 1996 festgelegt sind und im Wesentlichen auf die Durchgrünung des Gewerbe- und Sondergebietes abzielen.

Darüberhinausgehende Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung sind nicht vorgesehen.

5.6. Kompensationsbedarf

Das geplante Sondergebiet "Einzelhandel" beansprucht Flächen, die bislang als Gewerbegebiet gewidmet waren.

Da der Umweltbericht zeigt, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Eingriffe in die relevanten Schutzgüter erwarten lässt, besteht kein Kompensationsbedarf.

5.7. Feststellen der Vereinbarkeit der Planänderung mit ...

... den Vorgaben zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und den Vorgaben der "FFH-Richtlinie"

Da keine Eingriffe in die relevanten Schutzgüter vorliegen und nur Flächen beansprucht werden, die bislang als Gewerbegebiet gewidmet waren, ist die vorliegende Planung mit den genannten Vorgaben uneingeschränkt vereinbar.

5.8. Planungsalternativen

Planungsalternativen sind nicht gegeben, da die Lage des zu erweiternden Baumarktes den Standort vorgibt und andere Standorte, z. B. nach Verlegung des Baumarktes zu keiner günstigeren Wirkung auf die Schutzgüter geführt hätten.

5.9. Angaben zur Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tier- und Pflanzenwelt
- Boden
- Wasser und
- Landschaftsbild
- Mensch
- Klima
- Luft
- Kultur- und Sachgüter

konnte in diesem Fall nach Ortseinsicht, Bestandbeurteilung und Würdigung der vorliegenden Bebauungsplanung von 1996 erfolgen.

Weitere Quellen, z. B. zu Boden und Klima, hätten im vorliegenden Fall nicht zu anderslautenden Ergebnissen führen können.

5.10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das geplante Sondergebiet beansprucht Flächen, die bisher als Gewerbegebiet gewidmet waren.

Die Nutzungsänderung wirkt sich auf die relevanten Schutzgüter nur unerheblich aus.

Die unvermeidlichen Eingriffe in die Schutzgüter abweichend von denen, die mit der Gewerbegebietsnutzung verbunden gewesen wären, sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

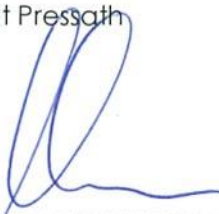
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen insgesamt
Mensch	keine	keine	gering	keine
Tier- und Pflanzenwelt	keine	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima / Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	keine	keine	keine	keine

6. BESTANDTEILSVERMERK

Die vorstehenden Bebauungsvorschriften mit Begründung einschließlich der Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath - West“ vom 29. September 2014.

Pressath, den 29. September 2014

.....
Stadt Pressath


.....
Walberer, 1. Bürgermeister



Anlage 1

Stellungnahme zum Vorhaben des OBI-Marktes in Pressath (GEO-PLAN, Bayreuth) vom 07.08.2012

Stellungnahme
zum Vorhaben des OBI-Marktes
Stadt Pressath
August 2012

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich auf
die durch den Auftraggeber dargestellte Vorhabenbeschreibung
sowie zur Verfügung gestellte Planunterlagen

Auftraggeber:

Pressather Bau- und Heimwerkermarkt GmbH
A. Lindner
Eschenbacher Straße 7
92690 Pressath

Auftragnehmer:

GEO-PLAN Bayreuth
Verkehr Tourismus Stadtmarketing
Hutzelmann, Hacke und Hofmann
Diplom-Geographen GbR
Fr.-v.-Schiller-Str. 14 95444 Bayreuth
Fon: (0921) 24365 Fax: (0921) 83720
E-Mail: info@geoplan-bayreuth.de
www.geoplan-bayreuth.de

1 Projektbeschreibung

In der Stadt Pressath besteht ein OBI Bau- und Gartenmarkt. Standort ist das Pressather Einkaufszentrum (PEZ; Eschenbacher Straße 7). Bei klassischen Sortimenten des Gartenmarktes (z.B. Pflanzen, Blumenerde, Gartenhardware) findet die Warenpräsentation zu hohen Anteilen auf nicht überdachten Freiflächen statt. Die Attraktivität der Warenpräsentation sowie der Komfort beim Einkaufsvorgang für den Kunden sind somit witterungsabhängig.

Zur Herstellung einer kundenfreundlicheren und witterungsunabhängigen Warenpräsentation für das Sortiment Pflanzen ist der Bau einer Kalthalle mit 850 m² Verkaufsfläche sowie eine an die neue Bausituation angepasste Arrondierung nicht überdachter Freiflächen geplant.

Bestand

Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche (nicht gewichtet) beträgt rd. 7.400 m². Davon entfallen rd. 4.960 m² auf das Baumarkt- und rd. 2.450 m² auf das Gartenmarktsortiment (vgl. Tab. 1)

Tab. 1: Verkaufsfläche OBI Pressath nach Hauptsortimenten und -warengruppen

OBI Bau- und Gartenmarkt Pressath			
Baumarkt	VF in m ²	Gartenmarkt	VF in m ²
Werkzeuge, Maschinen, Technik	rd. 1.950	Gartenbau-, Gartenhardware	rd. 950
Baustoffe, Fenster, Bodenbeläge	rd. 1.660	Topf- und Gartenpflanzen, Keramik	rd. 785
Bäder, Sanitär	rd. 420	Gartenmöbel	rd. 430
Farben, Lacke, Tapeten	rd. 350	GPK, Dekoartikel	rd. 100
Eisenwaren	rd. 230	Campingartikel	rd. 100
Lampen, Leuchten	rd. 150	Zoobedarf	rd. 85
Haushaltswaren	rd. 140		
Autozubehör	rd. 50		
Fahrrad	rd. 10		
Gesamt	4.960	Gesamt	2.450
Gesamt: rd. 7.400 m² (nicht gewichtet)			

Quelle: GEO-PLAN; Bestandserhebung am 19.07.2012

Bei den Verkaufsflächen ist folgende Gewichtung anzuwenden:¹ Beheizbare Innenflächen: 100%, überdachte Außenflächen (unbeheizt): 50%, Freiflächen: 25%. Integrierte Lagerflächen werden in vollem Umfang als Verkaufsfläche gewertet.²

Von der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf

- beheizbare Innenflächen: rd. 5.750 m²
- überdachte Außenflächen (unbeheizt): rd. 530 m²
- Freiflächen: rd. 1.130 m²

Relevant ist somit die gewichtete Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.300 m² (Bestand).

¹ Vgl.: BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2012

² Vgl.: Bayerische Staatsregierung (1992): Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung; Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern

Etwa 75% der gewichteten Verkaufsfläche (rd. 4.730 m²) entfallen auf das Baumarkt-, ca. 25% auf das Gartenmarktsortiment (rd. 1.570 m²). Innenstadtrelevante Randsortimente werden dabei jeweils auf rd. 300 m² Verkaufsfläche angeboten (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Verkaufsfläche des OBI-Marktes (Kern- und innenstadtrelevante Randsortimente)

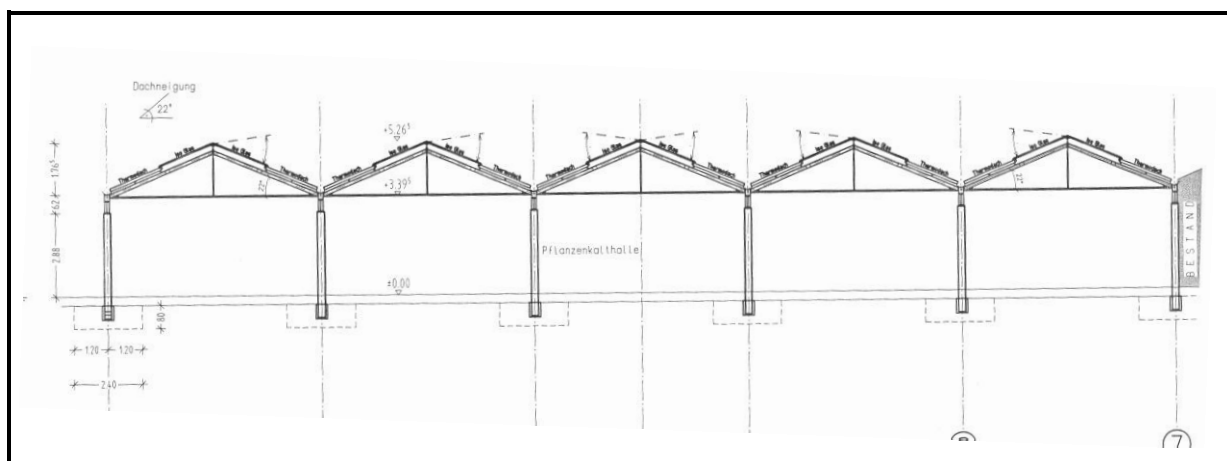
Bestand OBI-Markt	VF gesamt (m²)				relevanter Anteil VF (%)	VF gewichtet (m²)			
	Baumarkt		Gartenmarkt			Baumarkt		Gartenmarkt	
	Kern- sortiment	Rand- sortiment	Kern- sortiment	Rand- sortiment		Kern- sortiment	Rand- sortiment	Kern- sortiment	Rand- sortiment
Innenflächen	4.250	300	950	250	100	4.250	300	950	250
überd. Außenfläche	310	0	150	70	50	155	0	75	35
Freifläche	100	0	1.030	0	25	25	0	260	0
Gesamt	4.660	300	2.130	320		4.430	300	1.285	285
Gesamt	4.960		2.450			4.730		1.570	
Gesamt	7.410					6.300			

Quelle: GEO-PLAN; Bestandserhebung am 19.07.2012

Vorhaben

Bei der Kalthalle handelt es sich um eine Überdachung und Umschließung der Außenfläche zur witterungsunabhängigen und zeitgemäßen Präsentation des Pflanzensortimentes. Vorgesehen ist ein Thermodach mit Iso Glas. Teile der Dachfläche können großflächig geöffnet werden, eine Beheizung ist nicht vorgesehen (vgl. Abb. 1). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsintensität der Verkaufsfläche saisonabhängig ist.

Abb. 1: Gebäudeschnitt Kalthalle



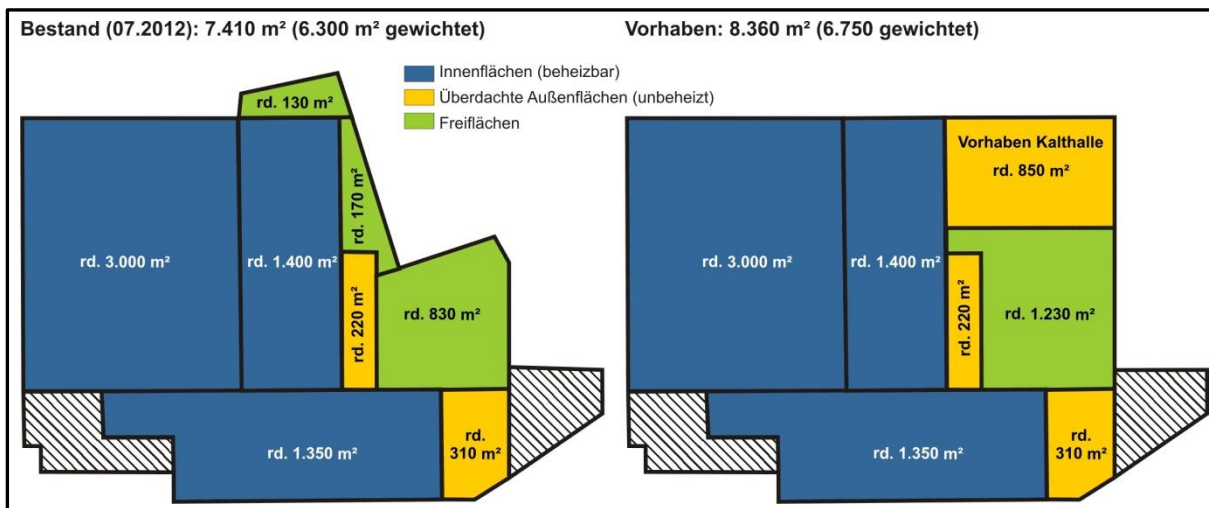
Quelle: Wilhelm Bauer GmbH & Co KG; Erbendorf (06.03.2012); Ausschnitt: GEO-PLAN 2012

Im Hinblick auf die Flächengewichtung entspricht die geplante Kalthalle nicht dem Charakter einer beheizbaren Innenfläche, sondern eher einer unbeheizten überdachten Außenfläche. Die Grundfläche der Kalthalle (850 m²) fließt entsprechend zu 50%, die nicht überdachte Freifläche (rd. 100 m²) zu 25% in die Verkaufsflächenbilanz ein.

Das Vorhaben führt zu den in Abb. 2 skizzierten Veränderungen der Verkaufsflächenbilanz:

Kalthalle (unbeheizt): Verkaufsfächenmehrung um rd. 850 m² (425 m² gewichtet),
 Freiflächen: Verkaufsfächenmehrung um rd. 100 m² (25 m² gewichtet)

Abb. 2: Skizze des Vorhabens OBI Pressath



Quelle: Vorhabenbeschreibung Pressather Bau- und Heimwerkermarkt GmbH, Darstellung: GEO-PLAN 2012

Die geplanten Veränderungen betreffen nur das Kernsortiment des Gartenmarktes. Bei Realisierung des Vorhabens ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 450 m² (gewichtet). Die Gesamtverkaufsfläche (VF) ändert sich folgendermaßen (vgl. Tab. 3):

- VF Gesamt: rd. 6.750 m² (bisher rd. 6.300 m²) VF gewichtet.
- Baumarkt: rd. 4.730 m² (bisher rd. 4.730 m²) VF gewichtet, davon innenstadtrelevante Randsortimente rd. 300 m².
- Gartenmarkt: rd. 2.020 m² (bisher rd. 1.570 m²) VF gewichtet, davon innenstadtrelevante Randsortimente rd. 285 m².

Tab. 3: Verkaufsflächenbilanz des Vorhabens

		VF gesamt (m ²)				VF gewichtet (m ²)			
		Baumarkt		Gartenmarkt		Baumarkt		Gartenmarkt	
		Kern-sortiment	Rand-sortiment	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Kern-sortiment	Rand-sortiment
OBI-Markt									
Bestand		4.660	300	2.130	320	4.430	300	1.285	285
		4.960		2.450		4.730		1.570	
		7.410				6.300			
Vorhaben	Kalthalle	0	0	+850	0	0	0	+425	0
	Freifläche	0	0	+100	0	0	0	+25	0
	VF-Bilanz	0	0	+950	0	0	0	+450	0
Gesamtverkaufsfläche neu		4.660	300	3.080	320	4.430	300	1.735	285
		4.960		3.400		4.730		2.020	
		8.360				6.750			

Quelle: Vorhabenbeschreibung Pressather Bau- und Heimwerkermarkt GmbH; Darstellung: GEO-PLAN 2012

2. Eignung des Projektstandortes

Die Stadt Pressath ist gemeinsam mit Grafenwöhr und Eschenbach i.d.OPf. als Mögliches Mittelzentrum ausgewiesen. Mögliche Mittelzentren sollen einzelne Funktionen von Mittelzentren, insbesondere im Bildungswesen, bei der gesundheitlichen Versorgung, im Einzelhandel und bei der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, wahrnehmen. Mögliche Mittelzentren sollen gestärkt und weiter entwickelt werden, sofern dies für eine dauerhafte Verbesserung der mittelzentralen Versorgung des ländlichen Raumes erforderlich ist und die Funktionsfähigkeit mittelzentraler Einrichtungen in benachbarten Zentralen Orten höherer Stufe nicht beeinträchtigt wird (LEP A II 2.1.6 Z).

Die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes entspricht grundsätzlich den Zielen des LEP Bayern 2006 für Mögliche Mittelzentren.

Gem. LEP B II 1.2.1.2 Z sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

Die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes entspricht den Zielen des LEP Bayern 2006 insoweit, als das Mögliche Mittelzentrum Pressath grundsätzlich einen geeigneten Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

Der OBI Bau- und Gartenmarkt liegt im Pressather Einkaufszentrum (PEZ) in der Eschenbacher Straße 7. Im Rahmen der derzeit laufenden Umsetzung des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel“ (GEO-PLAN 2011/12) ist vorgesehen, derzeit dort angebotene Sortimente mit Zentrenrelevanz in die Innenstadt bzw. den Ergänzungsraum der Innenstadt (Bahnhofstraße) zu verlagern. Der Attraktivitätsverlust soll durch den Ausbau des Angebotes mit Sortimenten ohne Zentrenrelevanz ausgeglichen werden.

Grundsätzlich entspricht das beschriebene Vorhaben des OBI-Marktes damit den im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die Stadt Pressath vorgesehenen Planungen für diesen Standortraum.

3. Örtliche Wettbewerbssituation

Der Wettbewerb des OBI-Marktes richtet sich im Wesentlichen an Anbieter vergleichbarer Distributionsformen. In der Stadt Pressath bestehen außer OBI keine weiteren, vergleichbaren Anbieter. Kernsortimente des Bau- und Gartenmarktes werden in Pressath ausschließlich von OBI angeboten. Es ist somit davon auszugehen, dass das Vorhaben für den übrigen Einzelhandel in Pressath keine spürbare Veränderung bewirkt. Im Hinblick auf die gesamtörtliche Versorgungssituation, das lokale Wettbewerbsgefüge sowie die Innenstadt sind insofern keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Überörtliche Wettbewerbssituation

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandels-großprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bemessungsgrundlage für die maximal zulässige Abschöpfungsquote sind bei Einzelhandelsgroßprojekten für Waren des sonstigen, innenstadtrelevanten Bedarfs der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels und bei Waren des nicht innenstadtrelevanten Bedarfs der Einzugsbereich des Projektes.

4.1 Einzugsbereich des Projektes

Der Einzugsbereich des Projektes wird anhand folgender Faktoren bestimmt:

- Regionale Angebots- und Wettbewerbssituation (Baumärkte)
- Gewichtung der Wettbewerbsstandorte nach Anbietern (Baumärkte)
- Erreichbarkeitsvorteile im Vergleich zu den Wettbewerbsstandorten (Fahrzeit)
- Auswertung einer Point-of-Sale Erhebung des Vorhabenträgers vom 12. bis 21.05. 2010 (Verkaufsgebietsstatistik)
- Tel. Umlandbefragung Entwicklungskonzept Einzelhandel Stadt Pressath (2011/12)

Auf den ersten Blick zeigt sich eine ausgebaute regionale Wettbewerbssituation (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Baumarktstandorte in der Region

	OBI	Praktiker	hagebau	BayWa	bauSpezi	Sonderpreis Baumarkt
Pressath	X					
Weiden	X	X	X	X		X
Hirschau						X
Amberg	X		X			
Sulzbach-Rosenberg	X					X
Auerbach					X	
Pegnitz	X					
Bayreuth		X	X			
Bindlach				X		
Marktreuditz			X			
Kemnath			X			
Mitterteich						X
Münchberg			X			

Quelle: Eigene Erhebung, GEO-PLAN 2012

Hinsichtlich der Angebotsqualität und Kundenattraktivität bedarf es jedoch einer differenzier-ten Betrachtung:

Sonderpreis-Baumärkte sind die Billig-Discounter ihrer Branche. Die Verkaufsfläche ist i.d.R. deutlich kleiner als die der Konkurrenz, das Angebot überwiegend auf schnelllebhende Kleinwaren des Baumarktsegmentes (Kleisenwaren, Werkzeuge, Maler- und Autozubehör, Haushaltswaren) beschränkt. Flächenintensive Großwaren (z.B. Türen, Baustoffe) werden nicht angeboten, gleiches gilt z.B. für Pflanzen.³

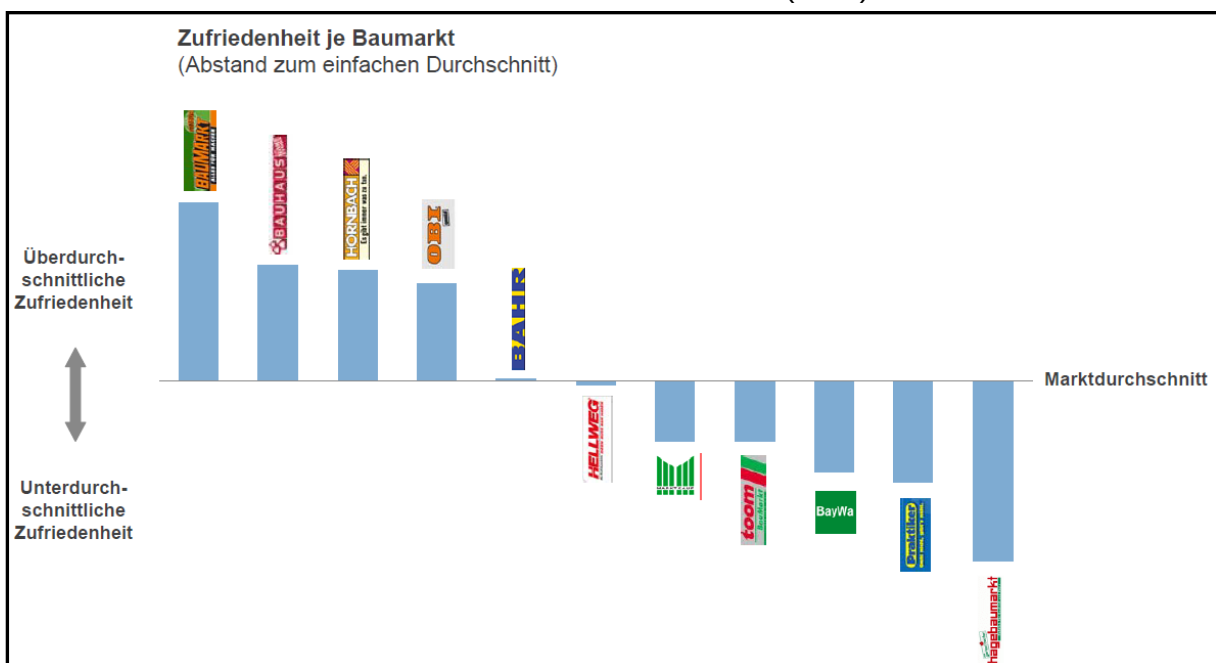
³ Vgl. Sonderpreis-Baumärkte: www.sonderpreis-baumarkt.de; Zugriff: 26.07.2012

Das Angebot ist weder hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe, noch hinsichtlich des Qualitätsstandards und der Kundenattraktivität mit den Markenprofilen der Branchenführer vergleichbar. Standorte von Sonderpreis-Baumärkten haben daher einen zu vernachlässigenden Einfluss auf deren Einzugsbereiche.

Der regionale Einzugsbereich des OBI-Marktes in Pressath wird hauptsächlich durch weitere OBI-Standorte im regionalen Umfeld sowie durch Hagebau-, Praktiker- und BayWa-Baumärkte begrenzt. Der nächstliegende Wettbewerbsstandort ist die Stadt Kemnath mit einem Hagebaumarkt. Allerdings bedarf es auch hier einer differenzierten Betrachtung:

Analysen zeigen, dass Hagebau im Vergleich aller Wettbewerber die geringste Kundenzufriedenheit aufweist. Auch Praktiker und BayWa liegen deutlich unter dem Durchschnitt. OBI gehört hingegen zu den Branchenführern (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Kundenzufriedenheit im deutschen Baumarktsektor (2005)



Quelle: Oliver Wymann: Konsumentenbefragung 2005

Die Kundenzufriedenheit hat nachweisbar Einfluss auf das Einzugsgebiet von Baumärkten:

Bei einer telefonischen Umlandbefragung für das Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Pressath (GEO-PLAN 2011) konnte bei der Stadt Kemnath eine Bindungsquote für Baumarktartikel in Pressath von rd. 40% festgestellt werden. Dies bedeutet, dass trotz des in Kemnath vorhandenen Hagebaumarktes rd. 40% der dortigen lokalen Kaufkraft für Baumarktartikel im OBI-Markt der Stadt Pressath realisiert werden. Dem Hagebaumarkt in Kemnath gelingt es demnach nicht, den Einzugsbereich des OBI-Marktes in Pressath nach Norden wirkungsvoll zu begrenzen. Die rd. 16 Minuten Fahrzeit vom Standort Hagebau Kemnath zu OBI Pressath stellen eine offensichtlich vom Kunden akzeptierte Distanz dar, um bei Abwägung der Alternativen das Angebot eines Branchenführers vorzufinden. Bei Waren des überwiegend mittel- / langfristigen Bedarfs ist dies in ländlichen Räumen nicht ungewöhnlich.

Das zeigen auch die Ergebnisse der Point-of-Sale Erhebung des Marktbetreibers in Pressath, wonach sich das Einzugsgebiet im Norden sogar über das Stadtgebiet von Kemnath hinaus erstreckt. Dies erscheint aus folgenden Gründen plausibel: Wenn sich die Kemnather Bevölkerung, trotz eigenem Baumarkt vor Ort, schon zu hohen Anteilen in Pressath versorgen, dann ist dies für die nördlicher gelegenen Gemeinden, die dieses Angebot nicht vor Ort haben, erst recht nachvollziehbar. D.h., auch die Einwohner aus Kirchenpingarten, Immenreuth, Kulmain, Brand, Ebnath, Neusorg, Pullenreuth, Mehlmeisel und Nagel erreichen anstelle der Hagebaumärkte in Kemnath, Marktredwitz, Bayreuth oder Münchberg den OBI-Markt in Pressath mit einem zusätzlichen und offensichtlich akzeptierten Mehraufwand von maximal rd. 13 bis 17 Minuten Fahrzeit (vgl. Tab. 5).

Die Standorte von Hagebau und Praktiker in Bayreuth sowie von BayWa in Bindlach bieten lediglich für die Gemeinde Kirchenpingarten einen geringfügigen Erreichbarkeitsvorteil von rd. 5 Minuten (vgl. Tab. 5). In der Praxis ist dieser jedoch kaum wahrnehmbar. In Punkto Kundenzufriedenheit besitzt OBI die deutlich höhere Attraktivität.

Tab. 5: Abgrenzung des nördlichen Einzugsbereiches

Fahrzeit in min.	Hagebau Kemnath	Hagebau Marktredwitz	Hagebau Münchberg	Hagebau Praktiker Bayreuth	BayWa Bindlach	OBI Pressath	Fahrzeitmehraufwand für OBI in Pressath
Kirchenpingarten	15	38	44	23	23	28	13
Neusorg	19	19	45	43	43	32	13
Pullenreuth	18	17	50	42	43	31	14
Mehlmeisel	21	27	38	40	37	36	15
Nagel	19	19	36	40	35	34	15
Kulmain	7	27	45	31	32	23	16
Ebnath	18	20	40	40	38	34	16
Immenreuth	8	31	49	29	29	25	17
Brand	16	22	37	39	35	33	17

Quelle: Routenplaner; schnellster Weg; GEO-PLAN 2012

Im Süden wird der Einzugsbereich z.T. durch den Truppenübungsplatz Grafenwöhr abgeschnitten. Der Markt Freihung wird hinzugerechnet, da hier ein Erreichbarkeitsvorteil für den OBI-Markt in Pressath vorliegt. Die Gemeinde Weiherhammer ist ein Grenzfall. Die Einwohner des OT Kaltenbrunn orientieren sich nach Pressath, die im Hauptort Weiherhammer nach Weiden. Die Einwohnerzahl wird daher nur zu 50% berücksichtigt (vgl. Tab. 6). Der Markt Mantel zählt nicht mehr zum Marktgebiet (überwiegende Orientierung nach Weiden).

Tab. 6: Abgrenzung des südlichen Einzugsbereiches

Fahrzeit in min.		OBI Pressath	OBI Weiden	OBI Amberg	OBI Sulzbach-Rosenberg
Markt Freihung		23	25	29	27
Gemeinde Weiherhammer	OT Kaltenbrunn	19	23	36	33
	OT Weiherhammer	26	15	38	40

Quelle: Routenplaner; schnellster Weg; GEO-PLAN 2012

Im Westen erstreckt sich der Einzugsbereich bis nach Kirchenthumbach, Prebitz und Speichersdorf, im Osten bis nach Friedenfels, Reuth b. Erbendorf, Windischeschenbach und Kirchendemmenreuth. Für diese und die dazwischenliegenden Gemeinden bietet der OBI-Standort in Pressath, im Vergleich zu anderen Wettbewerbsstandorten, entweder einen Erreichbarkeitsvorteil oder einen in der Praxis kaum wahrnehmbaren Erreichbarkeitsnachteil von weniger als 5 Minuten Fahrzeit. Der Einzugsbereich des Projektes umfasst somit

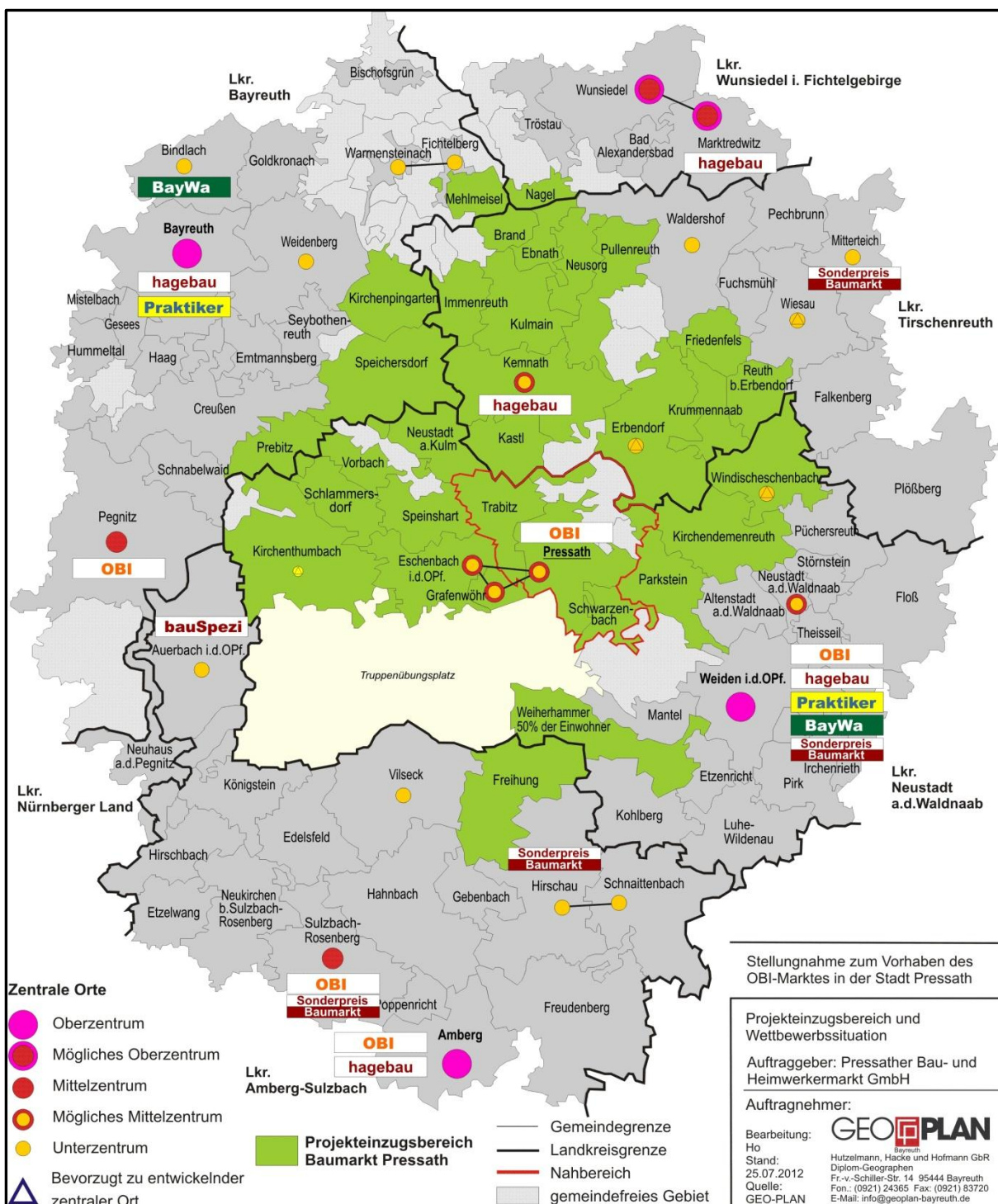
76.006 Einwohner (Stand: 2010).

Es zeigt sich eine weiträumige Ausdehnung des Einzugsbereiches, welche in der Zusammenschau auf folgende Faktoren zurückzuführen ist:

- Mit Ausnahme weiterer OBI-Märkte in Pegnitz, Weiden, Amberg und Sulzbach-Rosenberg befinden sich nur Baumärkte mit schwächeren Marktpositionen im Umfeld des Standortes Pressath.
- Die schwach ausgeprägte Anbietersituation im nördlichen Umgriff des Projektstandortes ermöglicht eine weit über den Hagebaumarkt in Kemnath hinausreichende Ausdehnung des Einzugsbereiches.
- Die Standorte Bayreuth, Bindlach, Münchberg oder Marktredwitz zeigen für viele Gemeinden, im Vergleich zu Pressath, keine oder nur geringfügige Erreichbarkeitsvorteile. Ihre Ausstattung beschränkt sich auf Baumärkte geringerer Kundenzufriedenheit.
- Im Schnittpunkt der Bundesstraßen 470 und 299 zeigt sich für das PEZ in Pressath eine insgesamt gute und vorteilhafte verkehrliche Erreichbarkeit.

Infolge der mit der Baumaßnahme verbundenen Steigerung der Angebotsattraktivität ist keine Ausweitung des räumlichen Einzugsbereiches zu erwarten. Vielmehr ist von einer Verstärkung und ggf. Steigerung der Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsbereiches auszugehen (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Einzugsgebiet des OBI-Baumarktes in Pressath



Quelle: POS-Erhebung OBI Pressath 2010 und eigene Berechnungen, GEO-PLAN 2012

4.2 Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels

Der verbindlich anzusetzende Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels umfasst nach Angaben der Regierung der Oberpfalz das Städtedreieck Pressath, Grafenwöhr und Eschenbach und damit insgesamt **15.570 Einwohner**.

5 Einordnung des Vorhabens

5.1 Einordnung nach LEP 2006

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen bei Waren des sonstigen, innenstadtrelevanten Bedarfs für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels und bei Waren des nicht innenstadtrelevanten Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des Projektes abschöpfen. Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels umfasst 15.570 Einwohner, der Einzugsbereich des Projektes wurde mit 76.006 Einwohnern ermittelt.

Die Raumleistung (Umsatz / m² Verkaufsfläche p.a.) liegt gemäß den Berechnungen der BBE 2010 für Bau- und Heimwerkermärkte zwischen 1.100 und 1.900 €, für Gartenmärkte zwischen 900 und 1.500 €. Zur tatsächlichen Raumleistung des OBI-Marktes in Pressath liegen Unterlagen für das Jahr 2011 vor. Demnach lag diese über alle Sortimente hinweg bei rd. 800 €/m² p.a. und damit deutlich unter den jeweiligen Durchschnittswerten. Zur Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen wird daher sowohl für den Bau-, als auch für den Gartenmarkt der jeweils untere Schwellenwert von 1.100 bzw. 900 €/m² p.a. herangezogen.

Es ergeben sich folgende landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsflächen (gewichtet):

Baumarkt: rd. 5.177 m², davon Kernsortiment: rd. 4.871 m², Randsortiment: rd. 306 m²

Gartenmarkt: rd. 2.016 m², davon Kernsortiment: rd. 1.731 m², Randsortiment: rd. 285 m²

Gesamt: rd. 7.193 m² (vgl. Tab. 7)

Tab. 7: Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes in Pressath

OBI-Markt Pressath		Relevante Einwohner	Pro-Kopf-Verbrauch (€) *	Sortimentspezifische Kaufkraft (Mio. €)	Abschöpfungsquote max. (%)	Zulässige Abschöpfung (Mio. €)	Raumleistung (€/m ² p.a.) *	Zulässige Verkaufsfläche (m ²)
Baumarkt	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	76.006	282	21,43	25	5,36	1.100	rd. 4.871
	zentrenrelevantes Randsortiment	15.570	72	1,12	30	0,34	1.100	rd. 306
	Gesamt		354	22,55		5,69	1.100	rd. 5.177
Gartenmarkt	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	76.006	82	6,23	25	1,56	900	rd. 1.731
	zentrenrelevantes Randsortiment	15.570	55	0,86	30	0,26	900	rd. 285
	Gesamt		137	7,09		1,82	900	2.016
Gesamt			491	29,64		7,51		7.193
* BBE: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010								

Quelle: Eigene Berechnungen, GEO-PLAN 2012

Der Abgleich des Vorhabens mit den landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächen nach dem LEP 2006 zeigt folgendes Ergebnis (vgl. Tab. 8):

Das zulässige Verkaufsflächenpotenzial wird bei Kernsortimenten des Baumarktes nicht ausgereizt (rd. 450 m² Spielraum), bei den Kernsortimenten des Gartenmarktes entspricht das Vorhaben in etwa der zulässigen Größenordnung (eine Differenz von rd. 4 m² liegt unterhalb regionalplanerischer Relevanz bzw. Aussageschärfe). Die jeweiligen Randsortimente entsprechen den zulässigen Verkaufsflächen. Insgesamt bleibt das Vorhaben (Bau- und Gartenmarkt) um rd. 443 m² unterhalb des berechneten Grenzwertes.

Tab. 8: Abgleich des Vorhabens mit den landesplanerischen Grenzwerten (LEP 2006)

OBI-Markt Pressath	VF gewichtet (m²)						Gesamt
	Baumarkt			Gartenmarkt			
	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	
Vorhaben	4.430	300	4.730	1.735	285	2.020	6.750
Zulässig	4.871	306	5.177	1.731	285	2.016	7.193
Differenz	-441	-6	-447	+4	0	+4	-443

Quelle: Eigene Berechnungen, GEO-PLAN 2012

5.2 Einordnung nach LEP 2006 und auf Basis der tatsächlichen Raumleistungen

Durch den Marktbetreiber wurden Teile betriebswirtschaftlicher Unterlagen vorgelegt, aus denen die Höhe der tatsächlichen Raumleistung des OBI-Marktes in Pressath für das Jahr 2011 zu entnehmen ist. Demnach lag diese über alle Sortimente hinweg bei rd. 800 €/m² p.a. und damit deutlich unter den jeweiligen Durchschnittswerten für Baumärkte (1.500 €) und Gartenmärkte (1.200 €). Selbst die unteren Schwellenwerte von 1.100 bzw. 900 € werden nicht erreicht (vgl. BBE 2010).

Es ist davon auszugehen, dass infolge des Vorhabens zwar zusätzliche Kaufkraft gebunden wird, aufgrund der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 950 m² (ungewichtet) jedoch keine wesentliche Steigerung der durchschnittlichen Raumleistung des OBI-Marktes bewirkt werden kann.

Von den tatsächlichen Raumleistungen ausgehend und unter Beibehaltung der landesplanerisch maximal zulässigen Abschöpfungsquoten (LEP 2006; 25%) sowie des derzeit anzusetzenden Verflechtungsbereiches des innerstädtischen Einzelhandels (15.570 EW; 30%) ergibt sich folgendes Ergebnis (vgl. Tab. 9):

Das zulässige Verkaufsflächenpotenzial wird bei keinem Sortiment vollständig ausgeschöpft. Insgesamt bleibt das Vorhaben (Bau- und Gartenmarkt) um rd. 2.640 m² unterhalb des berechneten Grenzwertes.

Tab. 9: Abgleich des Vorhabens mit den landesplanerischen Grenzwerten auf Basis der tatsächlichen Raumleistungen des Bau- und Gartenmarktes in Pressath

OBI-Markt Pressath	VF gewichtet (m²)						Gesamt
	Baumarkt			Gartenmarkt			
	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	
Vorhaben	4.430	300	4.730	1.735	285	2.020	6.750
Zulässig	6.698	420	7.118	1.948	321	2.269	9.387
Differenz	-2.268	-120	-2.388	-213	-36	-249	-2.637

Quelle: Eigene Berechnungen, GEO-PLAN 2012

5.3 Einordnung nach dem Entwurf des neuen LEP Bayern

Kernsortimente Bau- und Gartenmarkt:

Relevante Bemessungsgrundlage bleibt auch im Entwurf des neuen LEP Bayern die sortimentspezifische Kaufkraft im Projekteinzugsbereich. Die maximal zulässige Abschöpfungsquote wird jedoch von 25 auf 30% angehoben. Danach wäre eine Verkaufsfläche für Kernsortimente Gartenmarkt von 2.077 m² (bisher 1.731 m²) und für Kernsortimente Baumarkt von rd. 5.846 m² (bisher rd. 4.871 m²) darstellbar.

Innenstadtrelevante Randsortimente:

Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels umfasst derzeit nur das Städtedreieck Pressath, Grafenwöhr und Eschenbach (15.570 Einwohner). Nicht nachvollziehbar ist, dass z.B. die Gemeinden des Nahbereiches nicht hinzugerechnet werden, da die Versorgungsradien im mittel- und langfristigen Bedarf (Verflechtungsbereich Innenstadt) i.d.R. die des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) deutlich übersteigen. Der Entwurf des neuen LEP Bayern sieht hier eine Nachbesserung vor. Relevante Bemessungsgrundlage ist zukünftig der „Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich“, der für die Stadt Pressath 45.567 Einwohner umfassen soll. Die maximal zulässige Abschöpfungsquote der sortimentsrelevanten Kaufkraft bleibt unverändert bei 30%. Nach dieser Maßgabe wären für die innenstadtrelevanten Randsortimente des Baumarktes 895 m² (bisher 306 m²) und für die des Gartenmarktes 835 m² (bisher 285 m²) Verkaufsfläche zulässig.

Der Abgleich des Vorhabens mit den landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächen nach dem Entwurf des neuen LEP Bayern zeigt folgendes Ergebnis (vgl. Tab. 10):

Das zulässige Verkaufsflächenpotenzial wird bei keinem Sortiment vollständig ausgeschöpft. Insgesamt bleibt das Vorhaben (Bau- und Gartenmarkt) um rd. 2.900 m² unterhalb des berechneten Grenzwertes.

Tab. 10: Abgleich des Vorhabens mit den landesplanerischen Grenzwerten nach dem Entwurf des neuen LEP Bayern

OBI-Markt Pressath	VF gewichtet (m²)						Gesamt
	Baumarkt			Gartenmarkt			
	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	Kern-sortiment	Rand-sortiment	Gesamt	
Vorhaben	4.430	300	4.730	1.735	285	2.020	6.750
Zulässig nach Entwurf des neuen LEP Bayern	5.846	895	6.740	2.077	835	2.913	9.653
Differenz	-1.416	-595	-2.010	-342	-550	-893	-2.903

Quelle: Eigene Berechnungen, GEO-PLAN 2012

6. Fazit

Die Überprüfung auf Basis des...

- ... **LEP 2006** hat eine den zulässigen Grenzwerten entsprechende Dimensionierung des Vorhabens ergeben, ohne dass die insgesamt für Bau- und Gartenmarkt darstellbare Verkaufsfläche ausgeschöpft wird.
- ... **LEP 2006 und der tatsächlichen Raumleistungen** zeigt, dass die faktische Abschöpfungsquote für alle Sortimente deutlich unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegt.
- ... **Entwurfs des neuen LEP Bayern** zeigt, dass für alle Sortimente eine noch deutlich größere Verkaufsfläche zulässig wäre.

Im Hinblick auf die den aktuellen Grenzwerten entsprechende Dimensionierung des Vorhabens nach Maßgabe des LEP 2006, einer faktisch deutlich unterhalb der Grenzwerte liegenden Abschöpfungsquote sowie der bevorstehenden Neuerung des LEP ist aus gutachterlicher Sicht eine Tragfähigkeit des Vorhabens darstellbar.

Es ist zu berücksichtigen, dass

- es sich bei dem skizzierten Vorhaben um eine betriebswirtschaftlich notwendige Maßnahme zur Sicherung des Standortes Pressath handelt,
- damit der Attraktivitätsverlust des PEZ infolge der Verlagerung zentrenrelevanter Sortimente ausgeglichen werden soll,
- die Größe der geplanten Kalthalle für eine zeitgemäße Warenpräsentation angemessen dimensioniert erscheint,
- die Anordnung der Kalthalle eine Arrondierung der bestehenden Baustruktur bewirkt und
- ein Scheitern des Vorhabens und ggf. eine Schließung des Standortes nachteilige Auswirkungen auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Pressath nehmen würde.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass das Vorhaben auch im Kontext eines landes- und regionalplanerisch abgestimmten Gesamtkonzeptes für die Stadt Pressath zu betrachten ist, dem folgende Rahmenbedingungen und Ziele zu Grunde liegen:

- Die Stadt Pressath ist gemeinsam mit Grafenwöhr und Eschenbach i.d.OPf. als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen. In funktionaler Arbeitsteilung (Pressath: Einkaufen, Versorgen, Eschenbach: Dienstleistung, Gesundheitswesen, Grafenwöhr: Arbeit, Versorgen) sollten die drei Städte eine gemeinsame, überörtliche Wahrnehmung der Versorgungsfunktion garantieren. Diese Zielaussage und damit auch die regionalplanerisch fixierte Einkaufs- und Versorgungsfunktion der Stadt Pressath ist zwar mit der 17. Änderung des Regionalplans entfallen, jedoch einer der Hauptgründe für die Entwicklung des Pressather Einkaufszentrums (PEZ) und damit des heutigen Baumarktstandortes gewesen.
- Aus heutiger Sicht wäre dieser Standort nicht mehr darstellbar. Insofern wird nun im Rahmen der derzeit laufenden Umsetzung des „Entwicklungskonzeptes Einzelhandel“ (GEO-PLAN 2011/12) darauf hingewirkt, derzeit dort angebotene Sortimente mit Zentrenrelevanz in die Innenstadt bzw. den Ergänzungsraum der Innenstadt (Bahnhofstraße) zu verlagern. Der dadurch entstehende Attraktivitätsverlust soll durch den Ausbau des Angebotes mit Sortimenten ohne Zentrenrelevanz ausgeglichen werden.
- Das Erreichen dieses Entwicklungsziels setzt die Kooperationsbereitschaft des Betreibers des PEZ voraus. Dieser ist zu einer „Abgabe“ der zentrenrelevanten Sortimente bereit, sofern durch einen Ausbau des nicht-zentrenrelevanten Angebotes eine betriebswirtschaftlich erforderliche Mindestattraktivität des Standortes erhalten bleibt. Dies bedingt u.a. eine zeitgemäße Warenpräsentation des Gartenmarktsortimentes im OBI-Baumarkt.
- Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel für die Stadt Pressath (GEO-PLAN 2011/12) belegen, dass der Baumarkt im PEZ für das gesamte Städtedreieck, aber auch die Pressather Innenstadt eine wichtige Frequenzstifterfunktion übernimmt. Diese ist insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Aufwertung des Pressather Innenstadt Einzelhandels zu sichern.
- Von dem Vorhaben sind in der Summe keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies gilt sowohl für das innerstädtische Wettbewerbs- und Standortgefüge, als auch für die überörtliche Wettbewerbssituation und mögliche Beeinträchtigungen anderer zentraler Orte.

Bayreuth, 07.08.2012

Hofmann / Hutzelmann