



# ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

JAHRESBERICHT 2019

---

## Impressum

---

Jahresbericht 2019  
Besondere Arbeitsgemeinschaft  
Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid



Verfasser: Projektmanagement ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>

dwplanung  
Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL  
Altenburgerstr. 34  
96049 Bamberg

Telefon: +49 951 96431741  
info@dw-planung.de  
www.dw-planung.de

Das Modellprojekt „Besondere Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid,, wird durch die Regierung von Oberfranken mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unterstützt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die letzten beiden Jahre standen bei den Mitgliedern der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid (ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>) im Zeichen des Umbruchs.

Der Vertrag mit dem Büro Salm & Stegen wurde nicht mehr verlängert. Der erneuten Ausschreibung für ein neues Büro gingen intensive Gespräche der beteiligten Kommunen voraus. Diese Gespräche erfolgten sowohl im großen Beteiligtenkreis als auch im kleinen Kreis unter den Bürgermeistern.

Die ARGE-Mitglieder entschieden sich dann für das Büro dwplanung, Bamberg. In der Folgezeit wurden neue Themenfelder angesprochen, um die Zusammenarbeit zu intensivieren und auszuweiten und um neue Mitglieder zu gewinnen. Schwerpunktmäßig handelte es sich um die Bereiche Pflege, Wohnbebauung und den Umgang mit Bestandsimmobilien. Diese Gespräche verliefen sehr konstruktiv und auf einem partnerschaftlichen wie auch sachlichen Niveau.

Somit kann festgestellt werden, dass die Arbeit der ARGE weiterhin Früchte trägt und im Rahmen der gut nachbarschaftlichen Beziehungen unbedingt fortgesetzt werden muss. Hierüber sind sich die Mitglieder der ARGE einig.

Dem Büro dwplanung gilt unser aller Dank für die Moderation und der Regierung von Oberfranken für die Begleitung und die finanzielle Unterstützung. Den Bürgermeisterkollegen sage ich Danke für die konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

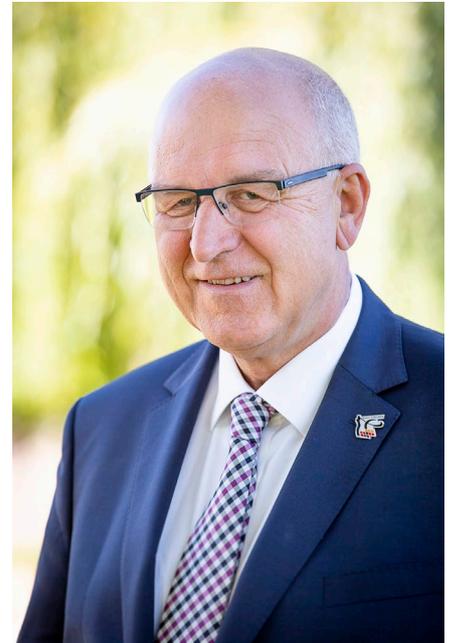
Ihr



Klaus Homann

Erster Bürgermeister

Vorsitzender der Besonderen Arbeitsgemeinschaft 2018 und 2019



## Jahresrückblick 2019

---

Das Jahr 2019 markierte einen Neustart für die Besondere Arbeitsgemeinschaft. Nach einer Phase des Umbruchs fassten die Mitgliedskommunen den Beschluss, das Büro dwplanung aus Bamberg mit der Übernahme des Projektmanagements zu beauftragen.

Im ersten gemeinsamen Termin, dem Workshop am 18. Februar, bekannten sich die Bürgermeister der Mitgliedskommunen erneut zu einer konstruktiven Weiterführung der ARGE und formulierten ihre Zielvorstellungen für die eigene Kommune.

Zudem beschäftigte sich die Arbeitsgemeinschaft intensiv mit der potenziellen Erweiterung um neue Themenfelder. Mögliche Handlungsfelder und Projekte für die Themenfelder Wohnen, Soziale Infrastruktur, Mobilität, Tourismus, Gewerbe und Klimaschutz/Energie wurden durch das Projektmanagement ausgearbeitet und vorgestellt. Im Rahmen eines Arbeitsgespräches sahen die Bürgermeister vor allem in den Bereichen Wohnen und Pflege Potenzial für die zukünftige interkommunale Zusammenarbeit. Als ersten konkreten Schritt organisierte das Projektmanagement den „Informationsaustausch Pflege“ mit allen wesentlichen Akteuren der Region, um über die Entwicklungsmöglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit zu beraten.

Zusätzlich galt es die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes voranzutreiben, die laut ARGE-Vereinbarung im Jahr 2020 ansteht. In intensiven Beratungen wurden die Eckpunkte des neuen Konzeptes beraten und zu einem detaillierten Leistungsbild zusammengestellt.



Auch das Kerngeschäft der ARGE, nämlich die Prüfung und Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben, wurde im Jahr 2019 durch zahlreiche Vorhaben wieder aufgenommen.

Ein besonderer Fokus lag dabei auf dem Umgang mit Bestandsimmobilien. So fanden aufgrund der geplanten Umstrukturierung einer Liegenschaft erstmals die kürzlich eingeführten Paragraphen 18 bis 21 der ARGE Vereinbarung Anwendung.

Zusammenfassend war das Jahr 2019 durch eine spürbare Aufbruchstimmung geprägt, die eine gesunde Grundlage für die weitere Zusammenarbeit darstellt. Ein hohes Maß an Transparenz, Kooperationsbereitschaft und die frühzeitige Einbindung des Projektmanagements haben gezeigt, dass den Beteiligten weiterhin an einer konstruktiven Zusammenarbeit auf Vertrauensbasis gelegen ist.

### **Gremienarbeit und Abstimmungstermine im Jahr 2019**

---

*Im Jahr 2019 fanden folgende Gremiensitzungen und Abstimmungstermine statt:*

- ▶ Auftaktgespräch mit der Gemeinde Bischberg am 09.01.2019
- ▶ Auftaktgespräch mit der Stadt Hallstadt am 10.01.2019
- ▶ Auftaktgespräch mit dem Markt Hirschaid am 16.01.2019
- ▶ Auftaktgespräch mit der Regierung von Oberfranken am 04.02.2019
- ▶ Auftaktgespräch mit dem Landratsamt Bamberg am 05.02.2019
- ▶ Workshop der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> am 18.02.2019 in Hirschaid
- ▶ Arbeitsgespräch der Bürgermeister am 20.03.2019 in Dörfleins, Hallstadt
- ▶ Informationsaustausch Pflege am 03.06.2019 in Bischberg
- ▶ Beteiligtenversammlung der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> am 01.07.2019
- ▶ Workshop zur Fortschreibung des IEK am 05.11.2019 in Hirschaid
- ▶ Beteiligtenversammlung der ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup> am 25.11.2019 in Hirschaid
- ▶ Abstimmungstermin Vorhaben Fa. Gunreben am 03.12.2019 in Hallstadt

## Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes

Mit der Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes (IEK) geht die ARGE nun einen wichtigen Schritt zur Schaffung einer aktuellen fachlichen Grundlage der gemeinsamen Arbeit. Gleichzeitig soll das bisherige Konzept auf den Prüfstand gestellt werden.

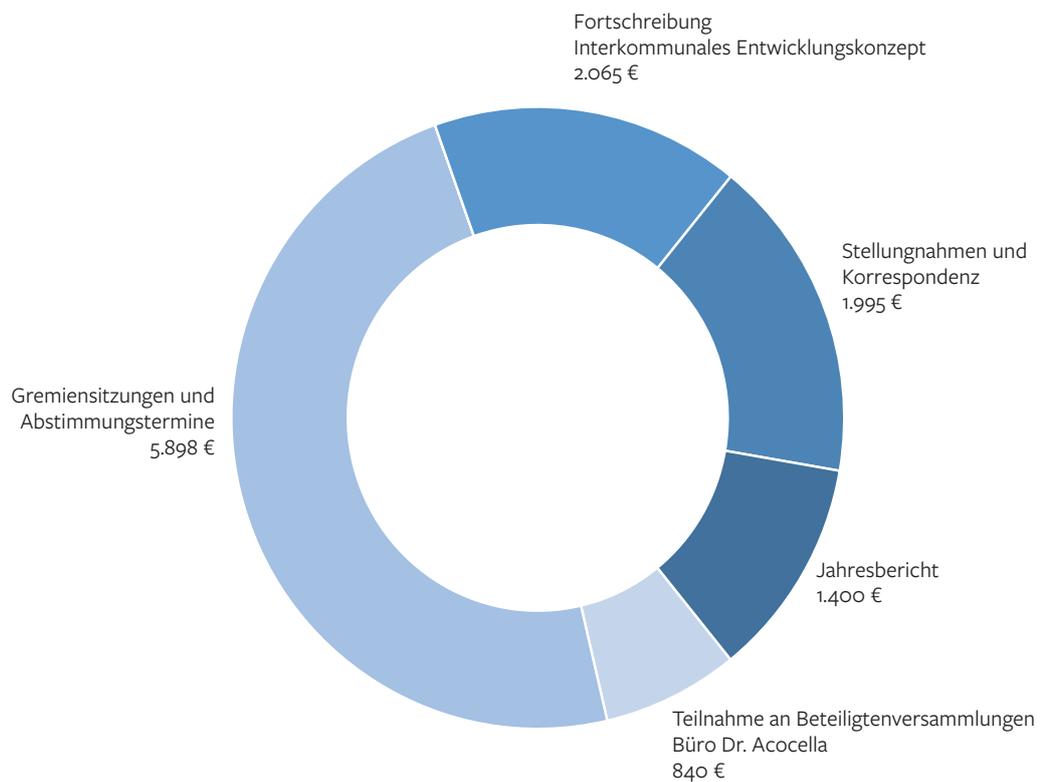
Der Umlaufbeschluss zur Fortschreibung des IEK wurde im März/April 2019 durch alle Stimmberechtigten Personen unterzeichnet. Es folgte eine erste Beratung der Ausschreibungsinhalte im Workshop am 05.11.2019 in Hirschaid und die Festlegung des Leitungsbildes in der Beteiligtenversammlung am 25.11.2019. Als nächster Schritt ist ein Zuwendungsantrag für die Fortschreibung des Konzeptes bei der Regierung von Oberfranken im Frühjahr 2020 zu stellen. Die Antragstellung erfolgt durch die Stadt Bamberg als federführende Kommune auf Grundlage der durch das Projektmanagement erstellten Ausschreibungsunterlagen.

	2019		2020												2021	
	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02
Einreichung Zuwendungsantrag																
Zust. vorz. Maßnahmenbeginn																
Ausschreibung IEK & Vergabe																
Arbeitsphase IEK																
Fertigstellung Endbericht IEK													★			
Vollversammlung ARGE																

## Personelle Veränderungen

Es gab keine personellen Veränderungen bei stimmberechtigten Mitgliedern.

Als Vertreterin des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg ist Esther Sinnappoo zur Arbeitsgemeinschaft hinzugekommen.



### Budget und Kosten im Jahr 2019

Wie in den Jahren zuvor stand der Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2019 ein Gesamtbudget von 20.000 Euro brutto für das Projektmanagement und die externe Fachberatung zur Verfügung. Mit Gesamtkosten in Höhe von 14.515,03 Euro brutto wurde das Budget nicht ausgeschöpft.

Die Kosten für das Projektmanagement tragen die Beteiligten im Verhältnis ihrer Stimmrechte. Die Stadt Bamberg trägt drei Teile, die Kommunen Bischberg, Hallstadt und Hirschaid jeweils einen Teil. Das Projektmanagement ist eine förderfähige Maßnahme der Städtebauförderung und wird aus dem Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unterstützt.

Es ergibt sich folgende Kostenaufteilung für das Jahr 2019:

Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau	8.709,02 €
Stadt Bamberg	2.903,01 €
Gemeinde Bischberg	967,67 €
Stadt Hallstadt	967,67 €
Markt Hirschaid	967,67 €

## **Prüf- und Moderationsverfahren**

---

Zum Ende des Jahres 2019 wurde ein Prüf- und Moderationsverfahren aufgrund der geplanten Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie im Hallstadter Laubanger begonnen. Auf Grundlage des §19 der ARGE Vereinbarung sollen Umstrukturierungen und bauliche Anpassungen im Bestand im Rahmen der interkommunalen Abstimmung ermöglicht werden, soweit deren Zulässigkeit auf Grundlage einer Einzelfallprüfung gegeben ist.

Da die Beteiligung der Mitgliedskommunen, der Regierung von Oberfranken und des Landratsamtes Bamberg gemäß §15 noch aussteht, wird dieser Vorgang in den Jahresbericht 2020 aufgenommen.

## **Aktenvermerke und Stellungnahmen**

---

### **Vorprüfung und Stellungnahme Ansiedlungsvorhaben BabyOne Hallstadt**

Gegenstand der Stellungnahme war die beabsichtigte Ansiedlung der Firma BabyOne in einer Bestandsimmobilie im Laubanger in Hallstadt. Nach einer Vorprüfung der Stadt Hallstadt, welche bereits auf die fehlende baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinwies, bestätigte das Projektmanagement diese Einschätzung in seiner Stellungnahme. Das angesprochene Grundstück Heganger 23 befindet sich laut Standortatlas innerhalb des nicht integrierten Standortes NI-1 „Gewerbepark Laubanger“. Da der Babyfachmarkt das Hauptsortiment der Baby- und Kinderartikel anbieten würden (sonstige zentrenrelevante Sortimente laut Sortimentsliste), entspräche das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Standortatlas und wäre damit im Sinne der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft nicht zulässig (vgl. Tabelle 1 „Zulässigkeitsrahmen“ der ARGE Vereinbarung). Eine Betrachtung der Aufgreifschwelle wäre nur bei einer Konformität mit dem Standortatlas erforderlich (vgl. Anhang 3 der ARGE Vereinbarung). Nach § 12 Abs. 8 war das Prüfverfahren damit abgeschlossen. Eine Notwendigkeit zur weiteren Behandlung innerhalb der ARGE bestand nicht.

### **Geplante Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie im Laubanger, Hallstadt**

Mit Schreiben vom 15.02.2019 wurde das Projektmanagement erstmals durch die Stadt Hallstadt über die beabsichtigte Neuvermietung von Verkaufsflächen in einer Bestandsimmobilie im Laubanger informiert. Das Projektmanagement wies darauf hin, dass für die beabsichtigte Neuvermietung der freiwerdenden Flächen von rund 1.800 m<sup>2</sup> die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend des §20 der ARGE Vereinbarung entscheidend seien. Da es sich bei

den im Bebauungsplan festgesetzten Kategorien „Textilfachmarkt“ und „Raumausstatter“ um keine eindeutig identifizierbaren Sortimentstypen im Sinne der Sortimentsliste der ARGE handele, müsse bei einer beabsichtigten Neuvermietung mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Prüfung im Einzelfall erfolgen. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass vom Vorhabensträger eine detaillierte Sortimentsstruktur (Bestand- und Neuvermietung) im Sinne der Sortimentsliste der ARGE vorgelegt werden muss, damit durch die Stadt Hallstadt und das Projektmanagement eine Beurteilung vorgenommen werden kann.

Mit Schreiben vom 25.10.2019 wurde das Projektmanagement um Stellungnahme zu zwei konkreten Nutzungsanfragen gebeten. Die Anfrage des Eigentümers betraf in diesem Fall die Vermietung von Flächen an einen Sportartikel- sowie Getränkemarkt über freiwerdende Verkaufsflächen der Kategorie „Raumausstatter“. In beiden Fällen handelte es sich um zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste der ARGE. Zudem konnten diese Sortimente in Abstimmung mit dem Gutachterbüro Dr. Acocella nicht der Kategorie „Raumausstatter“ zugeordnet werden. Auch nach §20 der ARGE Vereinbarung (Teil „Regelungen zum Umgang mit Bestandsimmobilien und -flächen) gilt: „Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt bzw. für einzelne Anlagetypen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) müssen im Rahmen der Umstrukturierung eingehalten werden.“

Im November 2019 erfolgten durch den Eigentümer zahlreiche weitere Mietanfragen, welche durch die ARGE geprüft werden sollten. Im Rahmen der Beteiligtenversammlung am 25. November wurde daher auf Vorschlag der Stadt Hallstadt vereinbart, das weitere Vorgehen in einem Abstimmungstermin mit der Eigentümerfamilie, der Stadt Hallstadt, Herrn Helbig vom Gutachterbüro Dr. Acocella und dem Projektmanagement festzulegen. Im Ergebnis des Gesprächs am 03. Dezember 2019 einigten sich die Beteiligten darauf, die gemäß der §§ 19-20 der ARGE-Vereinbarung festgelegte Vorgehensweise zur Einzelfallprüfung der Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie anhand der definierten Kriterien einzuhalten und durchzuführen. Im ersten Schritt sind die sortimentsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß der Sortimentsliste der ARGE einzelnen Anlagetypen (nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) zuzuordnen. Für die unklar definierte Branchenbezeichnung „Raumausstatter“ soll als Bemessungsgrundlage für die zukünftige Verkaufsflächenobergrenze zentrenrelevanter Sortimente eine detaillierte Aufstellung der Sortimente im Bestand durch Eigentümer vorgelegt werden. Das Gutachterbüro Dr. Acocella wird diese anschließend prüfen, die Sortimente jeweils einem Anlagetyp zuordnen und so eine neue Bemessungsgrundlage für die Aufteilung der Verkaufsflächen auf die Sortimentstypen definieren.

### **Vorprüfung und Stellungnahme Ansiedlungsvorhaben Bahnhofstraße, Hallstadt**

Mit Schreiben vom 11. November 2019 wurde das Projektmanagement um Stellungnahme zum Ansiedlungsvorhaben eines Sportartikelmarktes in einer Bestandsimmobilie in der Bahnhofstraße in Hallstadt gebeten. In seiner Stellungnahme stellte das Projektmanagement fest, dass das Flurstück des Anwesens nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liege. Die Zulässigkeit des Vorhabens sei damit nach § 34 BauGB im beplanten Innenbereich zu beurteilen. Nach Darstellung des Flächennutzungsplanes liege die Liegenschaft in einer gemischten Baufläche. Es wurde darauf hingewiesen, dass nach Vorgabe der Vereinbarung der ARGE zunächst geprüft werden müsse, ob für das Vorhaben Baurecht bestehe. Sei dies der Fall, könne auf eine weitere interkommunale Abstimmung in der ARGE verzichtet werden. Es würde dann lediglich eine Meldung an das Projektmanagement erfolgen.

Da es sich im vorliegenden Fall um die angefragte Ansiedlung eines Sportartikelmarktes in den ehemaligen Verkaufsräumen eines Getränkemarktes mit ca. 430 m<sup>2</sup> handelte, wurde durch das Projektmanagement auf die Notwendigkeit einer Nutzungsänderung hingewiesen. Es sei zudem zu prüfen, ob diese gemäß Art. 57 Abs. 4 BayBO verfahrensfrei ohne Baugenehmigung erfolgen könne, soweit „für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 (also die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB) und Art. 62 bis 62b (Einhaltung der bautechnischen Anforderungen) als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen“. Davon sei auszugehen, da hier keine bis geringe bauliche Eingriffe zu erwarten seien und sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfüge und zudem wieder eine Einzelhandelsnutzung (ohne Mehrung der Verkaufsfläche) angestrebt werde. Die weitere baurechtliche Beurteilung und Entscheidung obliege der Stadt Hallstadt und dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

## Ausblick auf das Jahr 2020

---

Im Jahr 2020 wird die ARGE als zentralen Meilenstein die dringend notwendige Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes auf den Weg bringen. Neue Herausforderungen des Einzelhandels sowie veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen müssen in ein überarbeitetes Konzept integriert werden, um wieder eine aktuelle Arbeitsgrundlage für die ARGE zu schaffen.

Im vergangenen Jahr setzte sich die Arbeitsgemeinschaft zudem intensiv mit der potenziellen Erweiterung um neue Themenfelder auseinander und diskutierte konkrete Handlungsfelder und Projekte. Es wird sich zeigen, inwiefern potenzielle Erweiterungsthemen in die Arbeit der ARGE integriert werden können. Klar ist, dass das Kerngeschäft weiter in der Abstimmung des Einzelhandels liegen wird und potenzielle Themenfelder immer aus diesem Bereich abgeleitet werden sollten.

Im Jahr 2020 wird sich die Besondere Arbeitsgemeinschaft erneut der interkommunalen Abstimmung ihrer Einzelhandelsvorhaben stellen - eine herausfordernde und komplexe Aufgabe. Umso mehr muss gewürdigt werden, dass sich die Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid nun bereits seit fast 20 Jahren zu einer Kooperation verpflichten. Bis heute gilt die ARGE als bayernweites Modellprojekt der interkommunalen Zusammenarbeit. So sollte es auch weiterhin Ziel sein diesem Anspruch gerecht zu werden und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit stetiger Weiterentwicklung anzustreben.

