



ARGE B²H²

JAHRESBERICHT 2020

Impressum

Jahresbericht 2020
Besondere Arbeitsgemeinschaft
Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid



Verfasser: Projektmanagement ARGE B²H²

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,

wir haben ein ereignisreiches Jahr hinter uns. Durch die Corona-Pandemie befinden sich die Kommunen im Ausnahmezustand. Der lokale Einzelhandel leidet stark unter den pandemiebedingten Einschränkungen und muss sich zukünftig noch vehementer gegenüber dem Online-Handel behaupten.

Gleichwohl konnten wir in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B2H2) unsere Ziele und Projekte weiterverfolgen und haben 2020 die Fortschreibung unseres Interkommunalen Entwicklungskonzeptes auf den Weg gebracht. Das Konzept ist die Basis unserer Zusammenarbeit und evaluiert zugleich die Entwicklungen der vergangenen 10 Jahre. Ein wichtiger Baustein hierbei ist die Überarbeitung der Vorgehensweise zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben, die mit der Zeit immer mehr an Komplexität gewonnen hat. Wir sind gespannt auf die Ergebnisse, die uns 2021 vorliegen werden.



In der Beteiligtenversammlung im September 2020 wurde einstimmig die Verlängerung des Beratungsvertrages mit dem Büro dwplanung beschlossen. So können wir uns gut vorbereitet gemeinsam den kommenden Herausforderungen stellen. Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich bei dem Büro dwplanung herzlich für die professionelle Moderation und Unterstützung bedanken. Darüber hinaus gilt mein Dank selbstverständlich auch allen Beteiligten und Bürgermeistern der Arbeitsgemeinschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie der Regierung von Oberfranken für die fachliche und finanzielle Unterstützung.

Für das anstehende Jahr unter dem Vorsitz der Gemeinde Bischberg wünsche ich uns gute Gespräche und freue mich auf ein weiteres Jahr der Zusammenarbeit.

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Andreas Starke". The signature is fluid and cursive.

Andreas Starke

Oberbürgermeister der Stadt Bamberg

Vorsitzender der Besonderen Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2020

Jahresrückblick 2020

Das Jahr 2020 stand weltweit im Zeichen der Corona-Pandemie. Neben den Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur, wird insbesondere der stationäre Einzelhandel in bislang unbekanntem Maß mit den Folgen zu kämpfen haben.

Die ARGE B²H² konnte ihre Arbeit trotz der Herausforderungen intensiv fortsetzen. So wurde die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes trotz zwischenzeitlicher Haushaltsperre und Termineinschränkungen erfolgreich auf den Weg gebracht.

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Ludwigsburg, entschied die Ausschreibung mit dem wirtschaftlichsten Angebot für sich und wird die Arbeitsgemeinschaft in den kommenden Jahren darüber hinaus als externes Gutachterbüro begleiten. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 23. September 2020 in den Harmoniesälen in Bamberg im Rahmen des Auftaktworkshops zum IEK mit anschließender Beteiligtenversammlung - dem einzigen Präsenztermin im vergangenen Jahr. Durch den umgehenden Beginn der Bestandserhebungen in den vier Kommunen wurden diese noch im Jahr 2020 vor dem Lockdown abgeschlossen, sodass den Beteiligten bereits Anfang 2021 erste Zwischenergebnisse präsentiert werden können und gute Chancen bestehen, den vereinbarten Zeitplan einzuhalten.

Im Zuge der bayerischen Kommunalwahl haben sich auch personelle Veränderungen bei den Beteiligten der Arbeitsgemeinschaft ergeben. So übernahm Herr Dütsch nach gewonnener Wahl das Amt des Ersten Bürgermeisters der Gemeinde Bischberg von Altbürgermeister Pfister. Herr Pfister verstarb unerwartet im Juli 2020. Die Arbeitsgemeinschaft trauert um ein langjähriges Mitglied, das als Urgestein die interkommunale Zusammenarbeit von Beginn an entscheidend mitprägte.

Als neue stimmberechtigte Mitglieder wurden die Bamberger Stadtratsmitglieder Anne Rudel und Wolfgang Grader begrüßt, die die Nachfolge von Herrn Stieringer und Herrn Dr. Heller angetreten haben.

Gremienarbeit und Abstimmungstermine im Jahr 2020

Im Jahr 2020 fanden folgende Gremiensitzungen und Abstimmungstermine statt:

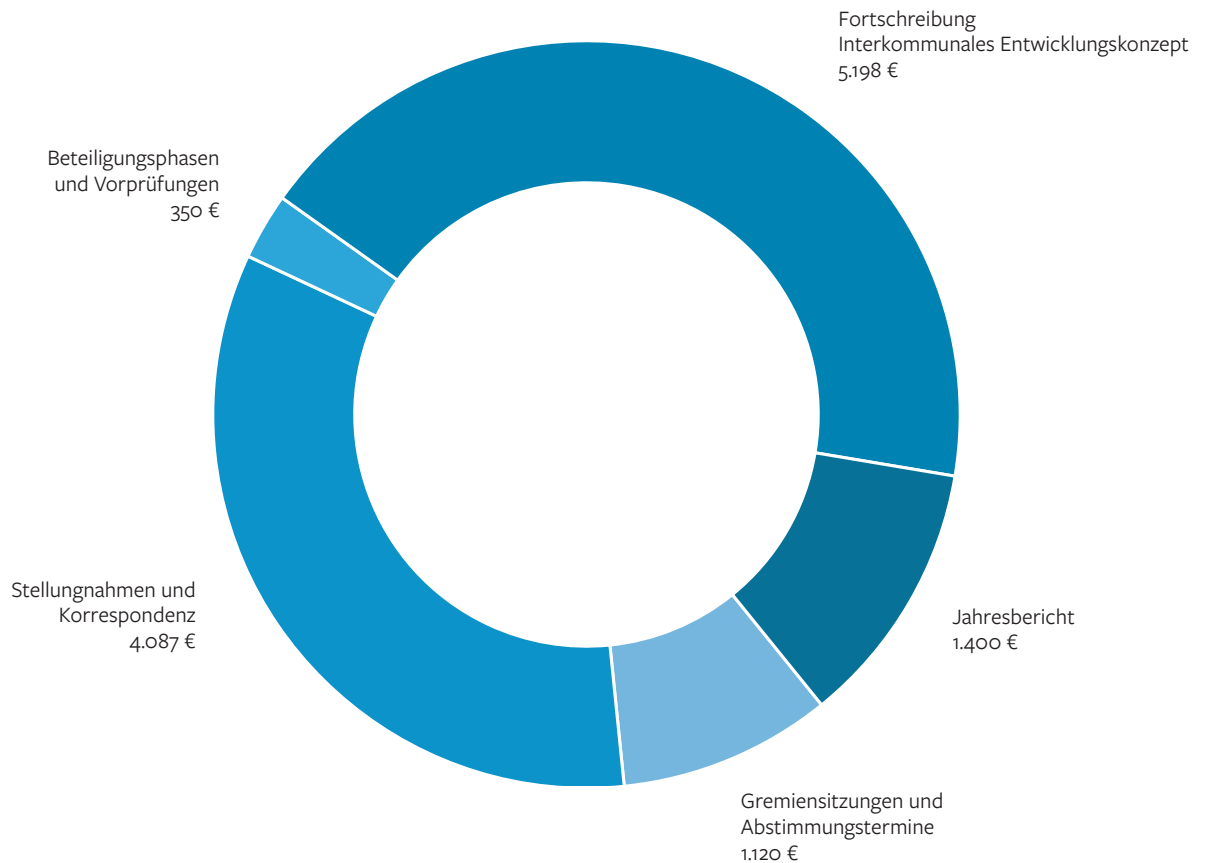
- ▶ Vor Ort Termin Hallstadt am 12.02.2020: Umstrukturierung Emil-Kemmer-Str. 4, Nutzungsänderung Laubanger 34
- ▶ Beteiligtenversammlung der ARGE B²H² am 23.09.2020
- ▶ Auftaktworkshop zur Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzepts am 23.09.2020
- ▶ Vor Ort Termin Hallstadt am 29.09.2020: Umstrukturierung Emil-Kemmer-Str. 4
- ▶ Vor Ort Termin Bischberg am 15.12.2020: Vorhaben Ansiedlung LIDL-Markt

Personelle Veränderungen

Aus der bayerischen Kommunalwahl im März 2020 ging her Michael Dütsch als Erster Bürgermeister der Gemeinde Bischberg hervor. Er trat die Nachfolge von Altbürgermeister Pfister an, welcher aus Altersgründen nicht mehr zur Wiederwahl antrat. Herr Pfister verstarb unerwartet im Juli 2020. Die Arbeitsgemeinschaft trauert um ein langjähriges und prägendes Mitglied.

Herr Stieringer und Herr Dr. Heller schieden als stimmberechtigte Mitglieder der Stadt Bamberg aus und wurden durch die Stadträte Frau Anne Rudel und Herrn Wolfgang Grader ersetzt.





Budget und Kosten im Jahr 2020

Wie in den Jahren zuvor stand der Besonderen Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2020 ein Gesamtbudget von 20.000 Euro brutto für das Projektmanagement, die externe Fachberatung sowie sonstige Kosten zur Verfügung. Aufgrund der Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes kamen zusätzliche Leistungen für Ausschreibung, Vergabe und Projektsteuerung hinzu. Mit Gesamtkosten in Höhe von **14.194,78 Euro brutto** wurde das Budget erneut nicht ausgeschöpft.

Die Projektkosten 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 (brutto) für das Jahr 2020:

Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau	8.516,87 €
Stadt Bamberg	2.838,96 €
Gemeinde Bischberg	946,32 €
Stadt Hallstadt	946,32 €
Markt Hirschaid	946,32 €

Prüf- und Moderationsverfahren

Anfang 2020 wurde ein Prüf- und Moderationsverfahren aufgrund der geplanten Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie im Hallstadter Laubanger durchgeführt. 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.

Gegenstand des Beteiligungsverfahrens war die vorgeschlagene Vorgehensweise für das weitere Verfahren. Eine Aufstellung der Sortimente im Bestand mit Zuordnung zu einem Anlagentyp wurde durch das Gutachterbüro Dr. Acocella erarbeitet. Diese sollte als Bemessungsgrundlage für die zukünftige Verkaufsflächenobergrenze zentrenrelevanter Sortimente herangezogen werden. Die Beteiligten stimmten der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu. Gleichwohl ist die weitere Abstimmung im Rahmen einer Beteiligtenversammlung und auf Basis einer noch durchzuführenden Auswirkungsanalyse erforderlich. Die Beauftragung eines entsprechenden Gutachtens wurde seitens des Investors zunächst zurück gestellt.

Aktenvermerke und Stellungnahmen

Prüfung und Stellungnahme Vorhaben temp. Zwischennutzung ALDI-Markt Bischberg

Die Gemeinde Bischberg bat um Stellungnahme zur vorgesehenen temporären Zwischennutzung eines Bestandsgebäudes im GI Trosdrof durch einen ALDI-Markt, während des Neubaus des bestehenden ALDI-Standortes in Bischberg. Als voraussichtliche Nutzungszeit wurde der Zeitraum April/Mai 2020 bis Juli/August 2021 benannt.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Bamberg konnte festgestellt werden, dass bereits einer verfahrensfreien Nutzungsänderung im Sinne des Art. 57 Abs. 4 BayBO zugestimmt wurde, soweit „der Gebäudeteil entsprechend der erteilten Genehmigung (Stellplätze/Brandschutz) genutzt wird“.

Aus Sicht der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid war deshalb nach entsprechender Vorprüfung und Rücksprache mit dem externen Gutachterbüro davon auszugehen, dass die temporäre Nutzung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 der ARGE-Vereinbarung „aufgrund bestehenden Baurechts“ [...] „kein Gegenstand der interkommunalen Abstimmung“ ist.

Prüfung & Stellungnahme Nutzungsänderung Ponnath/Hallstadt

Die Stadt Hallstadt bat das Projektmanagement um Stellungnahme zur beabsichtigten Einrichtung eines Getränkemarkts im ehemaligen Gebäude der Fa. Ponnath im Laubanger. Aus dem Bebauungsplan Laubanger Nord geht hervor, dass für das betreffende Grundstück ein Gewerbegebiet ohne Sortimentsfestlegungen festgesetzt ist. Das Bestandsgebäude wurde zuvor durch die Fa. Ponnath gewerblich genutzt und war nun von Leerstand betroffen..

Aus Sicht der Besonderen Arbeitsgemeinschaft wurde festgestellt, dass das Vorhaben gemäß § 13 Abs. 2 und 3 der ARGE-Vereinbarung kein Gegenstand der interkommunalen Abstimmung ist, soweit die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem aktuellen Stand des Bauplanungsrechts gegeben ist. Es erging der Hinweis, dass die Gesamtverkaufsfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (max. 800 m²) liegen muss.

Prüfung & Stellungnahme Nutzungsänderung Bonprix/Hallstadt

Die Stadt Hallstadt bat das Projektmanagement um Stellungnahme zur geplanten Ansiedelung eines TEDI-Markts in der Bestandsimmobilie Laubanger 32 in Hallstadt. Der Gebäudeteil wurde zuvor durch eine „bonprix“ Filiale genutzt. Der Bebauungsplan Laubanger Nord setzt für das Grundstück ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit Verkaufsflächenobergrenzen in den Branchen „Textil“ zu max. 700 m² und „Discount-Factory“ zu max. 600 m² fest. Seitens des Landratsamtes Bamberg wurde bereits eine verfahrensfreie Nutzungsänderung in Aussicht gestellt, da die geplante Nutzung als TEDI-Markt keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfordere als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen (gemäß Art. 57 Abs. 4 BayBO).

Die beantragte Nutzungsänderung wurde deshalb gemäß § 13 Abs. 3 der ARGE-Vereinbarung „aufgrund bestehenden Baurechts“ [...] nicht als „Gegenstand der interkommunalen Abstimmung“ angesehen.

Erweiterung EDEKA-Markt Gaustadt, Bamberg

Die Stadt Bamberg teilte dem Projektmanagement am 04.05.2020 mit, dass der bestehende EDEKA Markt Stadter eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche von 700 m² auf 1.200 m² plant. Gemäß § 18 der Vereinbarung gelten Erweiterungsvorhaben für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment im Bereich Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² regelmäßig als interkommunal abgestimmt.

Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes

Nachdem die Regierung von Oberfranken ihre Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn im April 2020 erteilte, wurde die Ausschreibung nach zwischenzeitlicher coronabedingter Haushaltsperre bei der Stadt Bamberg am 25.06. veröffentlicht. Die Publikation erfolgte in Kooperation mit der Vergabestelle der Stadt Bamberg als beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb nach UVgO über ein Vergabeportal. Es wurden vier geeignete Fachbüros zur Angebotsabgabe aufgerufen. Mit Ablauf der Angebotsfrist am 22.07.2020 gingen insgesamt drei wertbare, elektronische Angebote ein. Die eingegangenen Angebote wurden durch die Geschäftsstelle der ARGE detailliert ausgewertet. Das Angebot der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Ludwigsburg wurde durch das Projektmanagement zur Vergabe empfohlen und durch die vier Mitgliedskommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid einstimmig bestätigt. Die GMA wird die ARGE in den kommenden Jahren gleichzeitig als externes Gutachterbüro begleiten.

Bis Ende 2020 konnte bereits die Bestandsanalyse des Einzelhandels durchgeführt und ausgewertet werden. Die Analyseergebnisse wurden mit den Mitgliedskommunen im Rahmen von Expertenworkshops im Januar 2021 diskutiert.

Die ersten Ergebnisse der Bestandserhebungen zeigen, dass seit dem Jahr 2011 sowohl bei den Verkaufsflächen (+15%) als auch bei den Einzelhandelsumsätzen (+24%) deutliche Steigerungen zu verzeichnen sind, was gleichzeitig mit einem Anstieg der Kaufkraft von 24% einherging. Die Verkaufsflächenausstattung im ARGE-Gebiet kann mit einer Bindungsquote von 201% als deutlich überdurchschnittlich im regionalen Vergleich bezeichnet werden. Aus Sicht der Gutachter sind in keinem Sortimentsbereich Angebotsdefizite erkennbar.

Eine erste Evaluation der Zielsetzungen des Konzepts aus dem Jahr 2011 hat gezeigt, dass diese in den letzten 10 Jahren nur teilweise erreicht wurden. So entwickelte sich die Bamberger Innenstadt mit ihrer oberzentralen Funktion für die Region weitgehend positiv weiter. Die Versorgungsfunktion bestehender Zentren konnte teilweise gestärkt und Zentrenprofile ausgebaut werden. Gleichzeitig wurden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente fast ausschließlich in nicht integrierten Lagen oder Gewerbegebieten angesiedelt. Ebenfalls fand eine Anpassung bestehender Bebauungspläne an den Standortatlas der ARGE nicht statt.

Ausblick auf das Jahr 2021

Mit der Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wird der ARGE B²H² im kommenden Jahr wieder eine aktuelle Arbeitsgrundlage für die Einzelhandelssteuerung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Fortschreibung soll der komplexe Abstimmungsprozess der Arbeitsgemeinschaft mit seinen detaillierten Steuerungsregeln vereinfacht werden. Auch die ARGE-Vereinbarung mit dem Prüf- und Moderationsverfahren muss in diesem Zug mit der neuen Arbeitsgrundlage synchronisiert werden. Der Standortatlas, welcher bislang eine Vielzahl von Standortkategorien enthält, soll neu definiert und verschlankt werden. Gleichzeitig gilt es, den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und Marktentwicklungen Rechnung zu tragen.

So wird sich das neue Konzept an dem Prinzip „Weiterentwicklung wo möglich - Restriktion, wo nötig“ auf Grundlage festgelegter städtebaulicher Ziele orientieren.

Eine Neuerung wird auch die Analyse ausgewählter Einzelhandelsstandorte für mögliche Nachverdichtungen darstellen. Die ARGE greift damit die immer wichtiger werdende Aufgabe der Innenentwicklung auf. So gilt es neben dem klassischen, eingeschossigen Typenbau mit großdimensionierten, ebenerdigen Parkplätzen und niedriger Grundstücksauslastung auch verstärkt die Entwicklung städtebaulich integrierter, nutzungsgemischter Standorte mit Wohnnutzungen, sozialer Infrastruktur und Gewerbe mit zukunftsweisenden Mobilitätskonzepten anzustreben. Die ARGE agiert damit an der Schnittstelle zum Handlungsfeld Wohnen.

Eine bleibende Aufgabe wird die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Arbeitsgemeinschaft sein. Wie aus der Evaluation des IEK hervorging, konnte diese Zielsetzung in den letzten 10 Jahren nicht erreicht werden. Dennoch gilt, dass mit der ersten Anwendung des Leitfadens für die Umstrukturierung von Bestandsimmobilien im Jahr 2020 nun bereits Schritt für Schritt Bebauungsplanänderungen angegangen werden. Für die weitere Arbeit wird die Konzeptfortschreibung den Beteiligten Festsetzungsvorschläge für Bebauungsplanänderungen, aber auch Interpretationshilfen für den Umgang mit bestehenden Bebauungsplänen an die Hand geben.

Im kommenden Jahr steht erneut eine Vollversammlung der Arbeitsgemeinschaft zur breiten Information der kommunalen Gremien an. Die Vorstellung des Abschlussberichtes im Rahmen der Vollversammlung wird eine Gelegenheit sein, bei den Stadt- und Gemeinderäten der Mitgliedskommunen für die interkommunale Kooperation in der Einzelhandelssteuerung zu werben.

Eine konstruktive interkommunale Abstimmung auf Grundlage gemeinsam festgelegter städtebaulicher Zielsetzungen wird in den kommenden Jahren wichtiger denn je sein, denn die Auswirkungen der Corona-Krise treffen vor allem den stationären Handel - nicht zuletzt in den Stadt- und Ortszentren.

