



ARGE B²H²

JAHRESBERICHT 2022

Impressum

Jahresbericht 2022
Besondere Arbeitsgemeinschaft
Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid



Verfasser: Projektmanagement ARGE B²H²

dwplanung
Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL



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.



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2022 konnte die Fortschreibung der Grundlagen der Zusammenarbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg – Bischberg – Hallstadt – Hirschaid (ARGE B²H²) abgeschlossen werden. Um den Jahreswechsel 2023 wurde die Verlängerung der Zusammenarbeit in den kommunalen Gremien der Beteiligten beschlossen und die Zustimmung zu den Neuregelungen der Arbeitsgrundlagen erteilt.

Die Fortschreibung der Arbeitsgrundlagen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ist hierbei umso wichtiger geworden, um die rasante Entwicklung der letzten Jahre zu berücksichtigen. Denn die Corona-Krise und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges haben den stationären Einzelhandel schwer unter Druck gesetzt. Der Online-Handel scheint der Proviseur in diesem Prozess zu sein.



Der Erhalt des stationären Einzelhandels, ob in integrierten oder nicht integrierten Lagen, ist somit für die Attraktivität unserer Städte und Gemeinden von zentraler Bedeutung. Neben der Versorgung der Bevölkerung sind Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister Begegnungsstätte für Menschen. Gerade in der Corona-Zeit wurde deutlich, dass uns diese Begegnungen fehlen.

Ziel der Arbeitsgemeinschaft muss es daher in ihrer täglichen Arbeit sein, unsere Orte lebendig zu halten und den Bedürfnissen unserer Bürger gerecht zu werden.

Mein Dank gilt Herrn Waldhoff vom Büro dwplanung für die Moderation und Führung der Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft, der Regierung von Oberfranken für die finanzielle Unterstützung und natürlich allen Beteiligten und Bürgermeisterkollegen für die Zusammenarbeit im Jahr 2022.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Söder'. The signature is fluid and cursive.

Thomas Söder

Erster Bürgermeister der Stadt Hallstadt
Vorsitzender der Besonderen Arbeitsgemeinschaft im Jahr 2022

Gremienarbeit und Abstimmungstermine im Jahr 2022

Im Jahr 2022 fanden folgende Gremiensitzungen und Abstimmungstermine statt:

- ▶ Abstimmungstermin Vorhaben Umstrukturierung Markt Oberfranken am 18.01.2022
- ▶ Beteiligtenversammlung am 22.03.2022
- ▶ Arbeitssitzung ARGE B²H² am 02.05.2022
- ▶ Beteiligtenversammlung am 09.11.2022
- ▶ Gemeinderatssitzung Bischberg mit Beschluss der Arbeitsgrundlagen am 08.12.2022
- ▶ Stadtratssitzung Hallstadt mit Beschluss der Arbeitsgrundlagen am 14.12.2022

Personelle Veränderungen

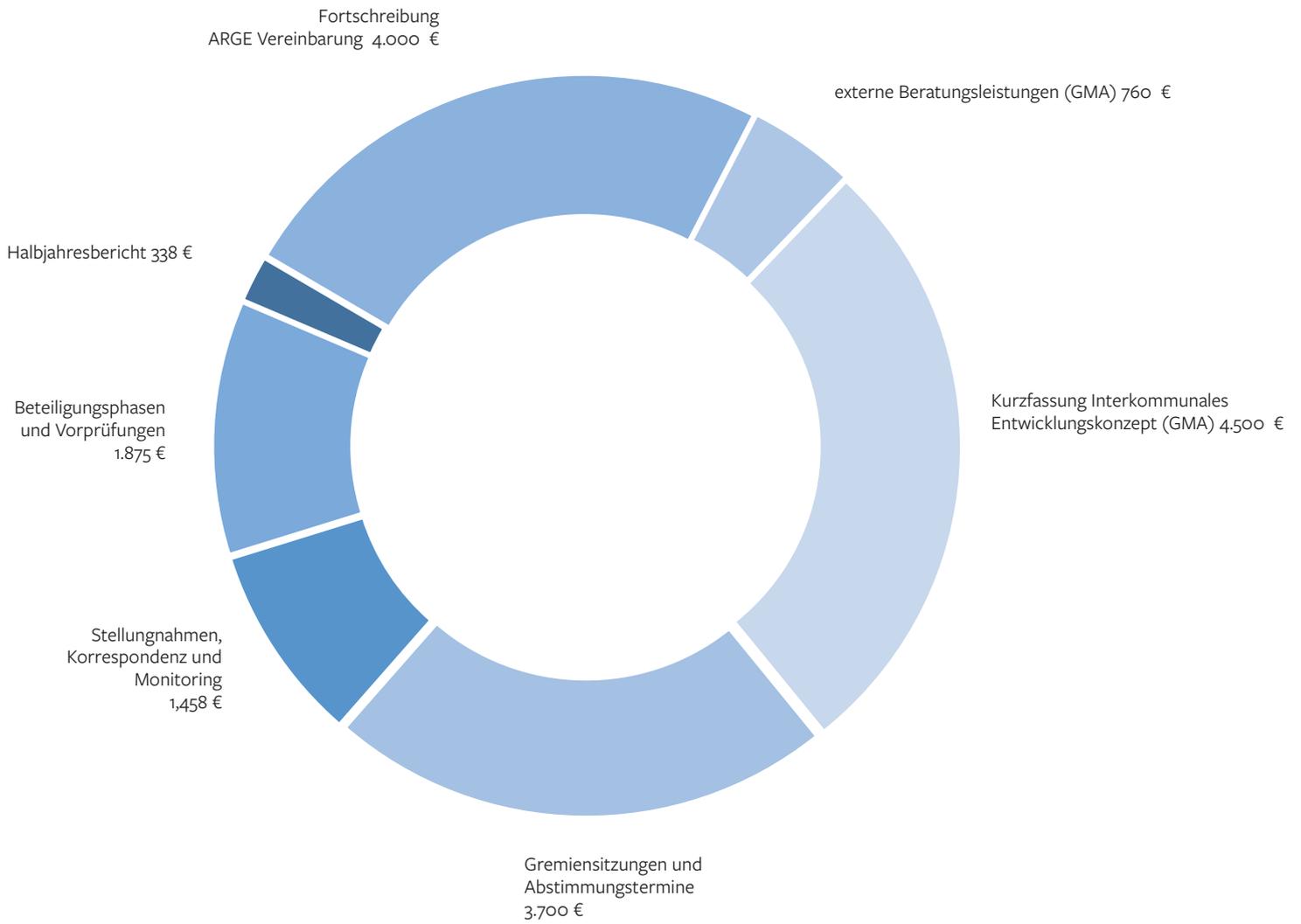
Frau Werb, Fachbereich Wirtschaftsförderung des Landratsamtes Bamberg beendete ihre berufliche Tätigkeit im Jahr 2022 und schied somit aus der Arbeitsgemeinschaft aus. Als Nachfolgerin wird Frau Patricia Leistner die Wirtschaftsförderung des Landkreises vertreten.

Budget und Kosten im Jahr 2022

Der Besonderen Arbeitsgemeinschaft stand im Jahr 2022 wieder ein Gesamtbudget von 20.000 Euro brutto für das Projektmanagement, die externe Fachberatung sowie sonstige Kosten zur Verfügung.

Durch die Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes entsteht weiterhin zusätzlicher Leistungsaufwand für die Projektsteuerung, welcher allerdings auch wie in den Jahren 2020 und 2021 innerhalb des Budgetrahmens abgebildet werden konnte. Es fielen Gesamtkosten in Höhe von **19.789,70 Euro brutto** an.

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 2022:

| | |
|---|-------------|
| Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau | 11.873,82 € |
| Stadt Bamberg | 3.957,94 € |
| Gemeinde Bischberg | 1.319,31 € |
| Stadt Hallstadt | 1.319,31 € |
| Markt Hirschaid | 1.319,31 € |

Prüf- und Moderationsverfahren

Das Prüf- und Moderationsverfahren gemäß §§ 13-17 der ARGE-Vereinbarung wurde insgesamt zweimal durchlaufen.

Ansiedlungsvorhaben Mainstümpfel Hallstadt (Feb-Mär 2022)

Am 08.12.2020 wurde das Projektmanagement seitens der Stadt Hallstadt über ein Neuansiedlungsvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“ erstmals in Kenntnis gesetzt. Planungsziel war die östliche Arrondierung des Standorts (LIDL) durch Ansiedlung weiterer Nahversorgungsangebote in Form eines Super- und Drogeriemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m².

Gemäß § 13 der ARGE-Vereinbarung ist das Ansiedlungsvorhaben zunächst auf Konformität mit dem Standortatlas zu prüfen. Das Projektmanagement wies mit Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf hin, dass für die großflächigen Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente auf Basis des aktuellen Standortkonzeptes keine Zulässigkeit im Sinne der interkommunalen Kooperation erkennbar sei. Um der üblichen Vorgehensweise der ARGE B²H² zu folgen, wurde die Durchführung des Prüf- und Moderationsverfahrens gemäß §§ 13ff der ARGE-Vereinbarung vorgeschlagen. Es wurde um Anzeige des Vorhabens und Übermittlung der relevanten Planunterlagen sowie Erläuterungen und Kennzahlen zum Vorhaben gebeten.

Im Zuge der Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde der Standort „Am Sportplatz“, welcher den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mainstümpfel“ umfasst durch das Gutachterbüro GMA perspektivisch als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage mit Wohngebietsbezug eingestuft und entsprechend in den Entwurf des fortgeschriebenen Standortkonzeptes des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes aufgenommen. Als Entwicklungsziel wurde die Sicherung des bestehenden Angebots in Verbindung mit der städtebaulichen Weiterentwicklung des nördlichen Stadteingangs durch Intensivierung der Wohnnutzung, Angebotsverdichtung durch weitere Nutzungen und der Realisierung eines ÖPNV-Haltepunktes benannt.

Gemäß den Vorgaben der ARGE-Vereinbarung und des Standortkonzeptes wäre das großflächige Ansiedlungsvorhaben an dem nicht integrierten Standort (NI-3) grundsätzlich abzulehnen. Aufgrund der beschriebenen Einstufung als Nahversorgungslage im Rahmen der IEK-Fortschreibung soll jedoch eine Durchführung der Beteiligungsphase erfolgen. Weiterhin wurde zu dem Vorhaben eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vorgelegt, welche im Ergebnis feststellt, dass keine Auswirkungen schädlichen Ausmaßes für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu

erwarten seien. Auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsbereich sei nicht gefährdet. Zudem sei das Vorhaben nicht als landesplanerisch relevante Agglomeration zu bewerten, da die landesplanerisch festgesetzten Schwellenwerte nicht überschritten würden.

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Ansiedlung eines EDEKA Lebensmittelvollsortimentsmarkts mit 2.000 m² Verkaufsfläche durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO 2) und eines Drogeriemarktes (dm) mit einer Verkaufsfläche von 700 m² durch Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht werden. Der bestehende Lebensmitteldiscounter LIDL und der Sportartikel Fachmarkt sollen zurückgebaut und durch einen Lebensmitteldiscounter mit einem maximalen Verkaufsflächenzahl von 1.450 m² ersetzt werden.

Im Rahmen der Beteiligungsphase gemäß § 15 ARGE Vereinbarung vom 11. Februar 2022 bis 14. März 2022 wurden keine Einwände der Beteiligten vorgebracht.

Beteiligungsphase Umstrukturierung Market Oberfranken (Feb-Mär 2022)

Im „market Oberfranken“ in Hallstadt beabsichtigte der Investor Hamborner Reit AG einen Umzug des bestehenden „Ernsting´s family“ innerhalb des Gebäudes. Dazu sollte der bisherige „Camp David“ mit den unmittelbar angrenzenden Flächen des Kosmetikanbieters „Cosmo“ zusammengelegt werden. „Cosmo“ und „Camp David“ werden den Standort market Oberfranken verlassen. Es käme durch den Umzug zu einer VKF-Mehrung von ca. 47 m², wobei der Weggang von „Camp David“ in der Summe zu einer faktischen Verringerung des Textilsortiments am Standort führen würde.

In einem Abstimmungstermin mit dem Vorhabensträger, der Stadt Hallstadt, der GMA und dem Projektmanagement wurde vereinbart, das Vorhaben durch die GMA prüfen zu lassen. Es folgte eine positive Stellungnahme der GMA.

Die Beteiligten wurden um Stellungnahme gebeten und erhoben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Aktenvermerke und Stellungnahmen

Geplante Umstrukturierung REAL-Markt Hallstadt

Nach der Insolvenz des REAL-Konzerns plante der Grundstückseigentümer „La Française Germany Retail SCI“ zunächst, die Bestandsimmobilie für verschiedene Handelsnutzungen mit insgesamt rund 7.600 m² VKF umzustrukturieren. Es wurde eine Konzeptplanung durch ein Architekturbüro (MESA) erarbeitet. Zudem fanden mehrere Abstimmungstermine mit dem Projektmanagement,

der GMA und dem Landratsamt und der Regierung von Oberfranken statt. Die GMA prüfte das Vorhaben im Rahmen einer Auswirkungsanalyse. Zuletzt wurde der Stadt Hallstadt durch den Vorhabenträger allerdings mitgeteilt, dass das Gebäude keiner Umstrukturierung mehr unterzogen werden soll, sondern eine Fortführung des Standorts unter der Marke „real“ durch eine Nachfolgesellschaft geplant sei.

Beschluss zur Fortführung der ARGE B²H²

Die stimmberechtigten Beteiligten beschlossen in der Beteiligtenversammlung am 22.03.2022 einstimmig die Weiterführung der ARGE bis zum 31.12.2026 und betonten den Willen zur weiteren konstruktiven Zusammenarbeit. Die Arbeitsgemeinschaft habe eine Vorbildfunktion und sei trotz der unterschiedlichen Interessenslagen eine wichtige Plattform für eine konstruktive Zusammenarbeit. Für die Jahre 2022 bis 2026 sollen für die Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Städtebauförderungsmittel in Höhe von 100.000 € beantragt werden. Dies entspricht dem vorgegebenen Budgetrahmen für die Arbeit der ARGE von jährlich 20.000 € Brutto. Ebenfalls wurde über die Verlängerung des Beratervertrags mit dem Projektmanagementbüro dwplanung bis zum 31.12.2024 einstimmig beschlossen.

Die Fortführung der ARGE B²H² wurde anschließend in den einzelnen lokalen Gremien beschlossen.

Fortschreibung der Arbeitsgrundlagen

Mit der Fortschreibung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes galt es auch die übrigen Arbeitsgrundlagen der Arbeitsgemeinschaft zu überarbeiten. Der Abschlussbericht des IEK lag in der Entwurfsfassung bereits seit dem Jahr 2021 vor. Es gingen Stellungnahmen aller Mitgliedskommunen zum Konzeptentwurf ein und wurden entsprechend eingearbeitet. Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen im Jahr 2021 wurden die Inhalte intensiv diskutiert und inhaltlicher Konsens hergestellt.

Die Fortschreibung der ARGE-Vereinbarung und des Prüf- und Moderationsverfahrens wurde ebenfalls im Rahmen der Arbeitsgruppe ausführlich diskutiert und inhaltlich abgestimmt.

Gleichzeitig wurde auch der Webauftritt der ARGE B²H² vollkommen überarbeitet und den Beteiligten vorgestellt.

Die fortgeschriebenen Arbeitsgrundlagen, bestehend aus dem Interkommunalen Entwicklungskonzept und der ARGE Vereinbarung wurden in der Beteiligtenversammlung am 09.11.2022 mit folgenden Beschlussvorschlägen beschlossen:

1. Die Besondere Arbeitsgemeinschaft ARGE B²H² beschließt das Interkommunale Entwicklungskonzept in der vorliegenden Fassung vom 17.05.2022 einschließlich der Anlagen 1-5 als neue fachliche Arbeitsgrundlage. Die Anlage 4 ist redaktionell durch eine klarstellende Formulierung zur Auswahl der Beispielpläne zu ergänzen.
2. Zum Zweck der Fortführung einer Besonderen Arbeitsgemeinschaft nach Artikel 5 KommZG beschließt die ARGE B²H² die fortgeschriebene ARGE-Vereinbarung in der Fassung vom 10.10.2022. Die bisherige Vereinbarung vom Mai 2017 tritt damit außer Kraft.
3. Die Mitgliedskommunen werden beauftragt das Interkommunale Entwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie die ARGE-Vereinbarung in den jeweiligen lokalen Gremien zu beschließen.

Die finale Fassung der Arbeitsgrundlagen (mit Anpassung der Anlage 4) wurde den Beteiligten am 22.11.2022 zur Verfügung gestellt.

Ausblick auf das Jahr 2022

Mit dem Beschluss der fortgeschriebenen Arbeitsgrundlagen durch die Beteiligtenversammlung kann nun als nächster Schritt die Beschlussfassung in den politischen Gremien der Beteiligten erfolgen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wird das IEK die Funktion eines lokalen Einzelhandeskonzepts erfüllen und ist in der bauleitplanerischen Abwägung der jeweiligen Mitgliedskommune zu berücksichtigen.

Die ersten Beschlüsse wurden bereits im Jahr 2022 einstimmig am 08.12.2022 in Bischberg und am 14.12.2022 in Hallstadt gefasst. Die verbleibenden Sitzungen sind am 31.01.2023 in Hirschaid und am 15.02.2023 in Bamberg vorgesehen.

Im Anschluss soll die neue ARGE-Vereinbarung im Februar 2023 durch die vier Bürgermeister unterzeichnet werden.

Turnusgemäß wird im Jahr 2023 der Markt Hirschaid den Vorsitz der ARGE übernehmen.