



ARGE B²H²

JAHRESBERICHT 2024

Impressum

Jahresbericht 2024
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



Rückblick auf das Jahr 2024

Nachdem im Jahr 2023 die fortgeschriebenen Arbeitsgrundlagen, also das Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) sowie die neue Vereinbarung der ARGE B²H² in den politischen Gremien der Beteiligten beschlossen und im Februar 2024 durch die Beteiligten unterzeichnet wurden, konnten die Instrumente der ARGE B²H² auch im Jahr 2024 vielfach angewendet werden.

Wie der Blick auf die zahlreichen Termine zeigt, bestand aufgrund mehrerer Ansiedlungs- oder Umstrukturierungsvorhaben reger Abstimmungsbedarf.

Besondere Aufmerksamkeit galt dem - auf Initiative der Regierung von Oberfranken gestarteten - Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Hallstadt und der Stadt Bamberg unter Moderation des Projektmanagements mit dem Ziel, eine Kompromisslinie für das weitere Vorgehen zur Neuaufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes des ERTL-Zentrums zu verhandeln.

Ebenfalls fand im Oktober 2024 wieder eine Beteiligtenversammlung statt in der sich die Beteiligten der ARGE B²H² mit Sachstandsberichten zu den laufenden und anstehenden Vorhaben in den jeweiligen Kommunen auf den aktuellen Stand brachten.

Gremienarbeit und Abstimmungstermine im Jahr 2024

Im Jahr 2024 fanden folgende Abstimmungstermine und Gremiensitzungen statt:

▶ Videokonferenz Umstrukturierung REAL Hallstadt	24.04.2024
▶ Vor Ort Termin: Umstrukturierung Heganger 30	23.05.2024
▶ Vor Ort Termin: Abstimmung ERTL-Zentrum RvOfr	15.07.2024
▶ Vor Ort Termin: Umstrukturierung Kaufland Standort	23.07.2024
▶ Vor Ort Termin: Umstrukturierung ehem. REAL Hallstadt	11.09.2024
▶ Vor Ort Termin: Neuordnung ERTL Zentrum	23.09.2024
▶ Beteiligtenversammlung in Bamberg	09.10.2024

Personelle Veränderungen

Im Jahr 2024 gab es keine personellen Veränderungen.

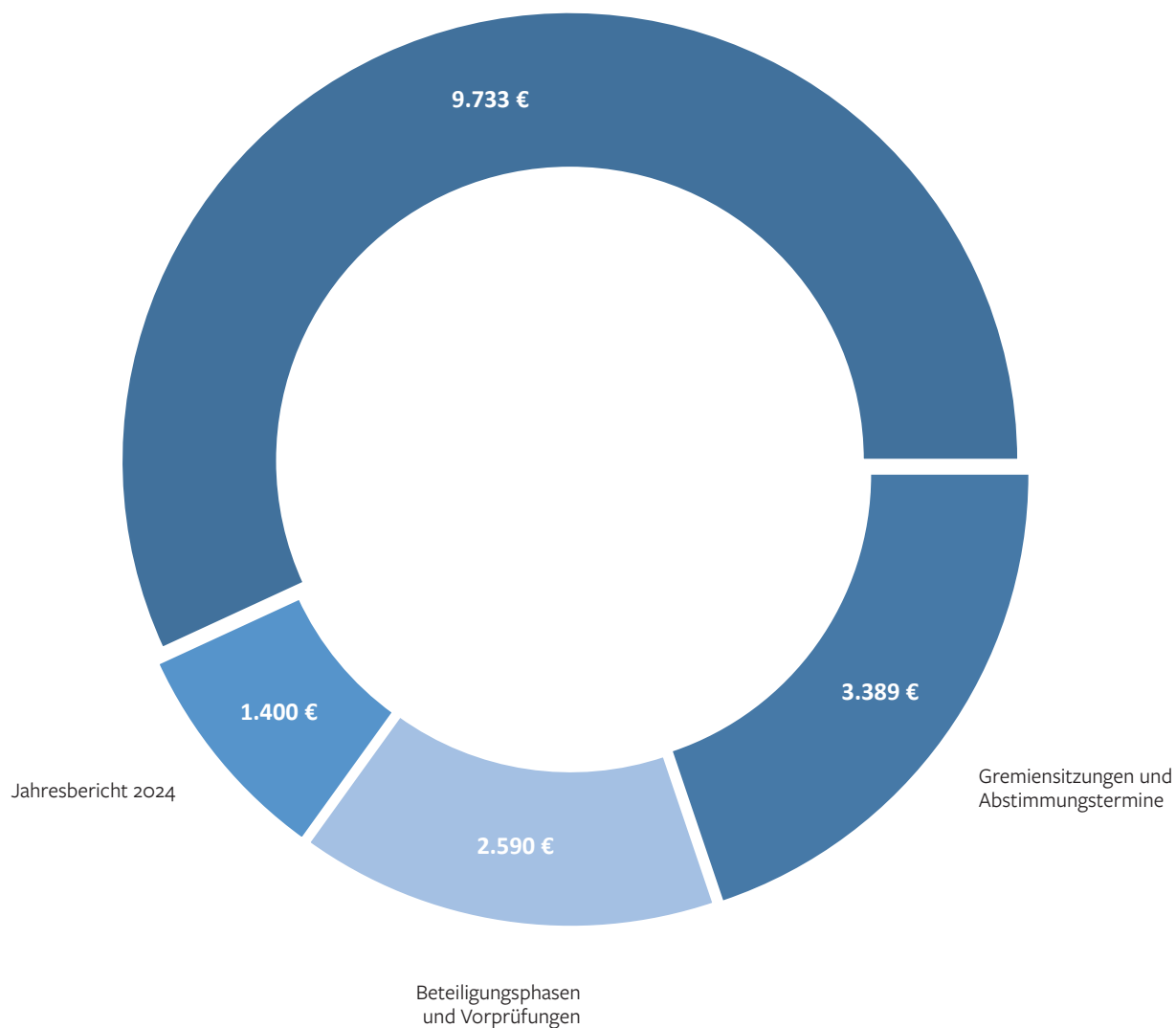
Budget und Kosten im Jahr 2024

Der Besonderen Arbeitsgemeinschaft stand im Jahr 2024 wieder ein Gesamtbudget von 20.000 Euro brutto für das Projektmanagement, die externe Fachberatung sowie sonstige Kosten zur Verfügung.

Für die Besondere Arbeitsgemeinschaft fielen Gesamtkosten in Höhe von **20.362,39 Euro brutto** an. Das Budget wurde somit mit leichter Überschreitung 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.

allgemeine Projektmanagementleistungen
(Stellungnahmen, Schriftverkehr, etc.)



Es ergibt sich folgende Kostenaufteilung (brutto) für das Jahr 2024:

Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau	12.217,43 €
Stadt Bamberg	4.072,48 €
Gemeinde Bischberg	1.357,49 €
Stadt Hallstadt	1.357,49 €
Markt Hirschaid	1.357,49 €

Prüf- und Moderationsverfahren

Das Prüf- und Moderationsverfahren gemäß §§ 12-14 der ARGE-Vereinbarung wurde im Jahr 2024 zweimal durchgeführt.

Darüber hinaus fanden intensive Abstimmungen mit den Ansiedlungskommunen bezüglich anstehender oder möglicher Einzelhandelsvorhaben und Umstrukturierungen statt.

Ansiedlungsvorhaben „In der Röthe III“ in Hirschaid

Die FIM-Unternehmensgruppe plante die Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit Wohn- und Gewerbenutzungen im Gewerbegebiet Industriestraße. Dazu sollte der bestehende LIDL-Markt an der Industriestraße zunächst zurückgebaut werden. Für die Standortentwicklung sollten bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich des Seigenbachs in Anspruch genommen werden.

Es wurde ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt, der folgende Einzelhandelsnutzungen festsetzt:

- Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.420 m²,
- Drogerie-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 710 m²
- Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.490 m²

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sah außerdem die Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnen und Einzelhandel“ in zwei Teilgebieten sowie ein Sondergebiet „Einzelhandel und Gewerbe“ vor.

Nachdem die Vorprüfung das Vorhaben als ARGE-relevant einstufte, wurde eine Einzelfallprüfung mit Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Analyse der GMA kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des LEP-Beeinträchtigungsverbots und der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Es wurde durch das Projektmanagement dennoch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nicht den Zielsetzungen der ARGE entspricht, da es die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in nicht integrierter Lage ermöglicht. Relativierend konnte angeführt werden, dass mit dem Vorhaben bestehende Handelsnutzungen aus anderen, ebenfalls nicht-integrierten Standorten (dm: Löserstraße, Edeka: Gewerbegebiet Industriestraße) zusammengeführt werden. Durch die voraussichtliche Nachnutzung des Edeka-Standorts als Hotel kann eine erneute Einzelhandelsnutzung zumindest ausgeschlossen werden. Gleichzeitig ist positiv anzumerken, dass hier ein Nutzungsgemischtes

Quartier entwickelt wird, welches auf eine höhere Grundstücksausnutzung durch mehrgeschossige Bauweise und die Integration von Wohneinheiten auf den Dachflächen des Einzelhandelskomplexes setzt.

Die Mitgliedskommunen Bamberg, Bischberg und Hallstadt sowie das Landratsamt Bamberg nahmen Stellung zum beschriebenen ARGE-relevanten Vorhaben im Bereich „In der Röthe III“ in Hirschaid.

Es wurden keine Einwände gegen das Vorhaben im Sinne der ARGE B²H² erhoben. Gemäß den städtebaulichen Zielen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes wurde die planungsrechtliche Vermeidung einer einzelhandelsbezogenen Nachfolgenutzung am EDEKA-Altstandort empfohlen.

Umstrukturierung Bestandsimmobilie Heganger 30 in Hallstadt

Nach dem Umzug des Media-Marktes vom Standort Heganger 30 in das Einkaufszentrum „LEZ“ am Standort Laubanger 14a, beabsichtigte der Eigentümer die zügige Behebung des aktuellen Leerstandes durch eine Neuordnung der Bestandsimmobilie. Die geplante Umstrukturierung war gemäß § 12 der ARGE Vereinbarung als ARGE-relevant einzustufen, da es sich um eine Nutzungsänderung innerhalb eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelte.

Die Stadt Hallstadt konnte sich mit dem Eigentümer auf die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung und Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages verständigen.

Die Bebauungsplanänderung setzt folgende Einzelhandelssortimente fest:

Textil/Bekleidung (inkl. Kinderbekleidung)	1.830 m ²
Schuhe	880 m ²
Sport/Freizeit	610 m ²
Randsortimente	270 m ²
Summe	3.590 m ²

Durch die bestehenden Märkte Mister & Lady Jeans (400 m² VK) und KiK (480 m² VK) ergab sich gegenüber dem genehmigten Bestand eine zusätzliche „vakante“ Verkaufsflächendifferenz von 120 m² VK (Textil-, Schuhfachmarkt mit 1.000 m² VK).

Die GMA wurde mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Es wurden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtungsverbot so-

wie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben festgestellt. Relevante Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen bzw. zentraler Versorgungsbereiche in Hallstadt und Bamberg konnten ebenfalls nicht ermittelt werden. Der Großteil der Umverteilung wird Bestandbetriebe an nicht integrierten Standorten treffen. Mit dem Vorhaben wird eine zukunftsfähige Nachnutzung des ehemaligen Standortes „Media-Markt“ generiert, wodurch einem drohenden städtebaulichen Missstand durch Leerstand vorgebeugt wurde.

Die Beteiligten erhoben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beteiligtenversammlung am 09.10.2024

Nachdem im Jahr 2023 keine Beteiligtenversammlung durchgeführt wurde, fanden sich die Beteiligten der ARGE im Oktober 2024 wieder im Rathaus Maxplatz in Bamberg zusammen. Die Sitzung diente dem Austausch der aktuellen und geplanten Einzelhandelsvorhaben der Mitgliedskommunen.

Neuordnung ERTL-Zentrum

In der Beteiligtenversammlung wurde unter anderem über den laufenden Abstimmungsprozess zum ERTL-Zentrum informiert. Auf Initiative der Regierung sollen die Stadt Hallstadt und die Stadt Bamberg unter Moderation des Projektmanagements der ARGE B²H² eine Kompromisslinie für das weitere Vorgehen zur Neuaufrstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes verhandeln. Bei einem ersten Abstimmungsgespräch einigten sich die Beteiligten auf einen, seitens des Projektmanagements vorgelegten, Verfahrensvorschlag. Zwischenzeitlich fand ein Gespräch der Stadt Hallstadt mit der Eigentümerfamilie Ertl statt. Der Eigentümer zeigte sich bereit, auf zentrenrelevante Sortimente im 2. Obergeschoss oberhalb des „Decathlon“ zu verzichten und steht einem Bebauungsplanverfahren offen gegenüber. Bedenken werden zur Sortimentsfestsetzung des Altbestandes geäußert. Herr Waldhoff bittet um schriftliche Mitteilung des Gesprächsergebnisses an das Projektmanagement.

Als nächster Schritt ist nun ein Bebauungsplanverfahren seitens der Stadt Hallstadt zu beginnen, indem zunächst ein geeignetes Planungsbüro beauftragt wird. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens wird zudem die Begleitung durch eine Rechtsberatung empfohlen.

Verkaufsflächenreduzierung bei Umstrukturierungen

Als weiteres Thema stellte das Projektmanagement einen Verfahrensvorschlag zur Verkaufsflächenreduzierung bei Umstrukturierungen von Bestandsimmobilien vor. Im Zuge der Abstimmung der Stadt Hallstadt und der Stadt Bamberg im Verfahren „Heganger 30“ wurde die Zielsetzung vereinbart, bei Umstrukturierungen eine moderate Reduzierung von mind. 10% der zentrenrelevanten Sortimente zu erreichen, um den städtebaulichen Zielsetzungen der ARGE B²H² Vorschub zu leisten. Auch wenn ein einzelnes Vorhaben im Rahmen einer Auswirkungsanalyse als verträglich gewertet wird, kommt es bei mehreren Umstrukturierungen zu einer Addierung der Umverteilungseffekte, die langfristig negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Die Bürgermeister Dütsch und Homann sprachen sich gegen eine verpflichtende VKF-Reduzierung aus. Dies würde eine zu starke Einschränkung der Kommune bedeuten. Mit dem Ziel der Einstimmigkeit einigten sich die Beteiligten auf eine freiwillige Anwendung der Verkaufsflächenreduzierung. Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

Ausblick auf das Jahr 2025

Turnusgemäß wird im Jahr 2025 die Gemeinde Bischberg den Vorsitz der ARGE übernehmen.