



ARGE B²H²

JAHRESBERICHT 2025

Impressum

Jahresbericht 2025
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



Gremienarbeit und Abstimmungstermine im Jahr 2025

Im Jahr 2025 fanden folgende Abstimmungstermine und Gremiensitzungen statt:

- | | |
|---|------------|
| ▶ Abstimmungstermin: Umstrukturierung Hellweg-Markt Hallstadt | 21.03.2025 |
| ▶ Videokonferenz mit der Ertl-Zentrum | 16.10.2025 |
| ▶ Beteiligtenversammlung in Bischberg | 05.12.2025 |

Personelle Veränderungen

Im Jahr 2025 gab es keine personellen Veränderungen.

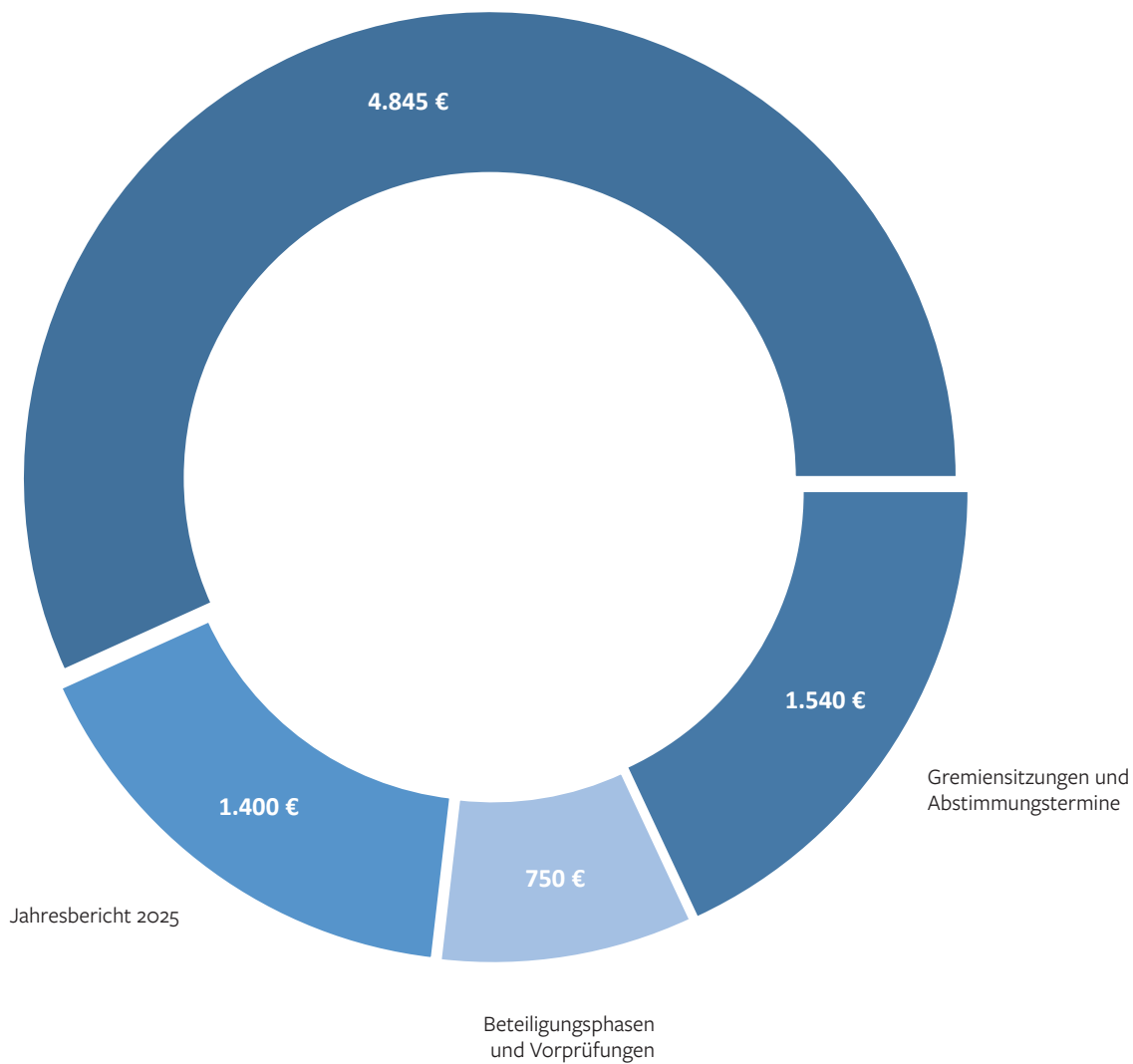
Budget und Kosten im Jahr 2025

Der Besonderen Arbeitsgemeinschaft stand im Jahr 2025 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 **10.156,65 € Euro brutto** an. Das Budget wurde somit nur zu rund 51% 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 2025:

Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau	6.093,99 €
Stadt Bamberg	2.031,33 €
Gemeinde Bischberg	677,11 €
Stadt Hallstadt	677,11 €
Markt Hirschaid	677,11 €

Prüf- und Moderationsverfahren

Umstrukturierung Kaufland-Standort Emil-Kemmer-Straße 2

Der Standort Emil-Kemmer-Straße 2 konnte nach der Insolvenz der SB-Warenhauskette „Mein Real“ durch die zügige Übernahme der Fa. Kaufland gesichert werden. Da der Kaufland mit einer deutlich kleineren Verkaufsfläche geplant wurde, standen noch rund 2.300 m² ungenutzter Netto-raumfläche zur Verfügung, die im Zuge einer Umstrukturierung mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden sollten. 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.

Der mittlerweile als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Heganger“ - 2. Änderung setzt ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ fest. Zulässig sind ein SB-Warenhaus mit Shopzone und Fachmärkten sowie ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 8.000 m² Verkaufsfläche (VKF).

Eine Auswirkungsanalyse der GMA kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturell negativen Auswirkungen zu erwarten seien. Auch aus Sicht der ARGE wurde das Vorhaben als positiv bewertet, da einem städtebaulichen Missstand (Leerstand) vorgebeugt und eine zukunftsfähige Weiternutzung des bedeutsamen Einzelhandelsstandorts in städtebaulich prägnanter Lage als Entrée des Laubangers erreicht werden konnte.

Gegenüber der Bestandssituation zum Stand des real-Marktes konnte eine Reduzierung zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente bei einer Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht werden.

Gleichzeitig stellte der Verfahrensverlauf ein positives Beispiel für die vertrauensvolle Zusammenarbeit in der ARGE dar, da sich die Beteiligten stets um eine frühzeitige und transparente Kommunikation unter Einbeziehung der Stadt Bamberg bemühten.

Die Beteiligung der ARGE B²H² erfolgte im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 15.06.2025. Seitens der Beteiligten gingen keine negativen Stellungnahmen ein.

Abstimmung und Prüfung von Einzelhandelsvorhaben

Neuordnung ERTL-Zentrum

Nachdem sich OB Starke und Bgm. Söder im September 2024 auf eine Vorgehensweise zur Neuordnung des Bebauungsplanes „Neuordnung Ertl-Zentrum“ geeinigt hatten, war das Projektmanagement im Verlauf des Jahres 2025 regelmäßig mit der Stadt Hallstadt und der Stadt Bamberg in Kontakt und stellte den Verfahrensstand u.a. mit schriftlicher Stellungnahme an OB Starke am 09.10.2025 dar. Am 16.10.2025 fand eine Videokonferenz mit der Fa. Ertl, der Stadt Hallstadt, der GMA und dem Projektmanagement statt, in der nochmals die notwendigen Schritte im Vorgriff des Bebauungsplanverfahrens erläutert wurden. In Vorbereitung einer Auswirkungsanalyse sollte zunächst eine Sortimentsaufstellung zu einem festgelegten Stichtag durch die Fa. Ertl erfolgen, welche jedoch erst Anfang Dezember 2025 zur Verfügung gestellt wurde.

Ehemaliges Ring-Center Bamberg

Im Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg am 02.12.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das ehem. Ring-Center an der Nürnberger-Straße gefasst. Der Eigentümer plant eine Neuentwicklung des Standorts, dessen Bestandsgebäude aufgrund des Bahnausbaus teilweise abgebrochen werden müssen. Die vorgestellten Planungen sahen einen Lebensmitteleinzelhandel, einen Discounter und einen Drogeriemarkt vor. Eine städtebauliche Dominante soll zudem zur Aufwertung und Adressbildung des Stadteingangs Süd beitragen. Die Planung korreliert zudem mit dem geplanten Bahnhofsteil Süd und der vorgesehenen Bahnunterführung zum Stadtteil Gereuth. Die Beteiligung der ARGE B²H² im weiteren Planungsverlauf und die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse wurden seitens der Stadt Bamberg bereits angekündigt und erfolgen voraussichtlich im Jahr 2026.

Stellungnahmen/Vorprüfungen

- Stellungnahme Umstrukturierung Möbel Hummel, Hallstadt Immobilie Emil-Kemmer-Straße 14
- Umstrukturierung/Nachnutzung Hellweg-Baumarkt Hallstadt, Vorprüfung und Videokonferenz
- Vorprüfung Ansiedlungsvorhaben Biegenhofstraße 13, Hallstadt und Stellungnahme
- Vorprüfung Ansiedlungsvorhaben Villachstraße 2, Bamberg
- Vorprüfung Ansiedlungsvorhaben Pödeldorfer Straße 146, Bamberg
- Vorprüfung Umnutzung Laubanger 28, Hallstadt

Beteiligtenversammlung und Beschluss zur Fortführung der ARGE B²H²

Im Rahmen der Beteiligtenversammlung am 05.12.2025 empfahlen die Bürgermeister der Kommunen Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid einstimmig die Weiterführung der ARGE B²H² ab dem Jahr 2026. Mit der Empfehlung zur Fortführung können seitens der Stadt Bamberg die Mittel der StBauF beantragt werden. Die Fortführung ist im Nachgang durch die zuständigen Gremien der Kommunen zu beschließen. Ebenfalls wurde einstimmig eine Weiterführung der Projektsteuerung durch das Büro dwplanung empfohlen. Der ebenfalls notwendige Beschluss der zuständigen Gremien soll in den konstituierenden Sitzungen nach der Kommunalwahl 2026 getroffen werden.

Ausblick auf das Jahr 2026

Im Jahr 2026 werden sich die Beteiligten der ARGE B²H² mit Blick auf die anstehende Kommunalwahl personell neu sortieren. Ebenfalls gilt es, die in der Beteiligtenversammlung beschlossene Fortführung der Arbeitsgemeinschaft auch in den jeweiligen Gremien mit Beschlüssen zu hinterlegen und die finanzielle und inhaltliche Unterstützung durch die Städtebauförderung auch zukünftig zu sichern. Aus Sicht des Projektmanagements wird zudem insbesondere dem laufenden Verfahren zur planungsrechtlichen Neuaufstellung des Ertl-Zentrums große Bedeutung beigemessen.

Turnusgemäß wird im Jahr 2026 die Stadt Hallstadt den Vorsitz der ARGE übernehmen.

