

**BESONDERE ARBEITSGEMEINSCHAFT
ZUR INTERKOMMUNALEN
ABSTIMMUNG DER EINZELHANDELS-
ENTWICKLUNG**

**bamberg
bischberg
hallstadt
hirschaid**

JAHRESBERICHT 2017

IMPRESSUM

Jahresbericht 2017
Besondere Arbeitsgemeinschaft
Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid

Verfasser:
Projektmanagement
Salm & Stegen
Dr. Volker Salm
Geographen und Stadtplaner
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
Dr. Volker Salm
salm@salm-stegen.de

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

VORWORT DES VORSITZENDEN IM JAHR 2017



Die Beteiligten der Besonderen Arbeitsgemeinschaft (ARGE B2H2) haben im Jahr 2017 die Fortschreibung der bestehenden Vereinbarung fortgesetzt. Besonders der Umgang mit Bestandsimmobilien und die Vermeidung von Industriebrachen wurden dabei behandelt und Handlungsempfehlungen entwickelt.

Die Vorstellung dieser Gedanken erfolgte in einer Vollversammlung aller Kommunalgremien der Beteiligten im Januar 2017 im Kulturboden in Hallstadt. Im Ergebnis wurde die gemeinsame Vereinbarung, die die Grundlage allen Handels und aller Entscheidungen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ist, überarbeitet und von allen Beteiligten gebilligt.

Im Rahmen der Beteiligtenversammlung im September 2017 im Bürgerhaus in Hallstadt haben die Vertreter der Städte Bamberg und Hallstadt, des Marktes Hirschaid und der Gemeinde Bischberg die Vereinbarung unterzeichnet und diese dann ab diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt.

Nunmehr ist eine gute Grundlage für die weitere Zusammenarbeit im Rahmen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft (ARGE B2H2) geschaffen worden.

Es hat sich aber auch im vergangenen Jahr erneut gezeigt, dass sich die Besondere Arbeitsgemeinschaft ständig weiterentwickeln und hinterfragen muss, um der besonderen Verantwortung der interkommunalen Zusammenarbeit immer wieder aufs Neue gerecht zu werden.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister
Stadt Hallstadt

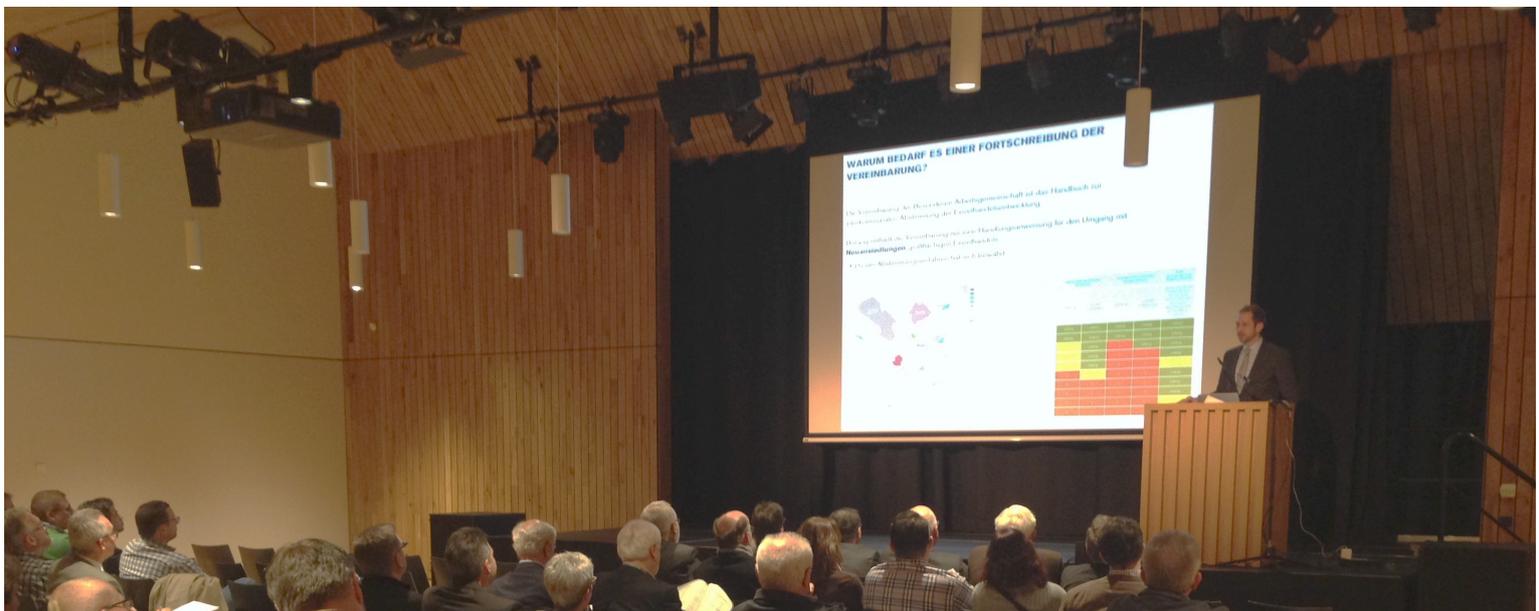
VORWORT DES PROJEKTMANAGEMENTS

Das Geschäftsjahr 2017 der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid wurde durch zwei wesentliche Gegebenheiten geprägt:

1. **Die Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft als öffentlich-rechtlicher Vertrag der interkommunalen Zusammenarbeit wurde im Jahr 2017 fortgeschrieben.** Die kommunalen Parlamente der Beteiligten haben nach intensiven Diskussionen im Frühjahr 2017 dieser Fortschreibung und damit einer Weiterentwicklung und Fortführung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft mit eindeutigen Beschlüssen zugestimmt. Mit den Unterschriften des Oberbürgermeisters der Stadt Bamberg und den Ersten Bürgermeistern der Stadt Hallstadt sowie der Gemeinden Bischberg und Hirschaid wurde diese Vereinbarung am 18. September 2017 wirksam. Die fortgeschriebene Vereinbarung enthält eine dezidierte Handlungsanweisung für den Umgang mit Bestandsimmobilien des Einzelhandels und die Anwendung eines erweiterten Bestandsschutzes bei Nutzungsänderungen und Umstrukturierungen. Diese Handlungsanweisung schließt eine konzeptionelle Lücke des regionalen Entwicklungskonzeptes und ist das Ergebnis einer mehrjährigen und intensiven Abstimmung der Beteiligten zu diesem Thema. Das Ergebnis kann aus Sicht des Projektmanagements als modellhaft gelten und kann auch anderen Kommunen als mögliche Handreichung dienen.
2. **Der Bebauungsplan „Neuordnung Ertl-Zentrum“ wurde durch die Stadt Hallstadt am 3. Juli 2017 gesetzt und erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 12. Juli 2017 Rechtskraft. Jedoch wurde für die Neuordnung des Ertl-Zentrums bislang kein positives Votum der Beteiligtenversammlung erzielt.** Das Vorhaben gilt deshalb gemäß der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft als nicht interkommunal abgestimmt.

Die Umsetzung eines nicht interkommunal abgestimmten Vorhabens durch eine der Beteiligten ist ein Einschnitt in der Zusammenarbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft. Das Jahr 2018 wird zeigen, wie die Beteiligten mit diesem Einschnitt umgehen.

Vollversammlung am 9. Januar 2017 in Hallstadt



MODERATIONSLEISTUNGEN IM JAHR 2017

Im Jahr 2017 fanden folgende Gremiensitzungen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft statt:

- ▶ Vollversammlung am 9. Januar 2017 in Hallstadt
- ▶ Beteiligtenversammlung am 18. September 2017 in Hallstadt

Zusätzlich fanden im Jahr 2017 eine ungewöhnlich hohe Zahl an Präsentationen in den kommunalen Gremien und an ergänzenden Abstimmungsgesprächen der Geschäftsstelle mit den Beteiligten und weiteren Akteuren statt:

- ▶ Informationsveranstaltung zur Fortschreibung der Vereinbarung für den Stadtrat der Stadt Bamberg am 7. Februar 2017 in Bamberg
- ▶ Informationsveranstaltung zur Fortschreibung der Vereinbarung für den Stadtrat der Stadt Hallstadt am 7. Februar 2017 in Hallstadt
- ▶ Präsentation der fortgeschriebenen Vereinbarung im Stadtrat der Stadt Bamberg am 22. Februar 2017
- ▶ Abstimmungsgespräche zwischen der Geschäftsstelle und der Stadt Bamberg sowie der Stadt Hallstadt am 21. März 2017
- ▶ Präsentation der fortgeschriebenen Vereinbarung im Marktgemeinderat Hirschaid am 28. März 2017
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Hallstadt am 27. April 2017 in Hallstadt
- ▶ Abstimmungsgespräch mit Herrn Bürgermeister Söder am 13. Juni 2017 in Hallstadt
- ▶ Abstimmungsgespräch mit Herrn Bürgermeister Söder am 21. Juli 2017 in Hallstadt
- ▶ Informationsaustausch mit Herrn Rechtsanwalt Hilland, Vertreter der Intersport-Gruppe, am 31. Juli 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg am 7. August 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg am 21. August 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg am 23. August 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit Herrn Bürgermeister Söder am 7. September 2017 in Hallstadt
- ▶ Abstimmungsgespräch mit Herrn Bürgermeister Pfister am 12. September 2017 in Bischberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit Herrn Bürgermeister Homann am 14. September 2017 in Hirschaid
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg am 15. September 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg am 18. September 2017 in Bamberg
- ▶ Abstimmungsgespräch mit der Stadt Bamberg, der Stadt Hallstadt und der Firma Ertl am 18. September 2017 in Hallstadt

ORGANISATORISCHE VERÄNDERUNGEN

Mit der Eröffnung eines Bürostandortes in Memmelsdorf durch das Büro Salm & Stegen im Mai 2017 verkürzte sich die räumliche Distanz zwischen der Geschäftsstelle/dem Projektmanagement und den Beteiligten der Besonderen Arbeitsgemeinschaft.

Abstimmungstermine konnten nun kurzfristiger und effizienter wahrgenommen werden.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN

Herr Sebastian Faulstich und Herr Markus Kraus haben die Stadt Hallstadt zum 4. Quartal 2017 bzw. zum Jahresende 2017 verlassen und sich beruflich neu orientiert. Damit endet auch ihre langjährige Mitarbeit in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft.

Interkommunales Modellprojekt

> bamberg > bischberg
> hallstadt > hirschaid



BUDGET UND KOSTEN IM JAHR 2017

Auch im Jahr 2017 stand der Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ein Budget von 20.000 Euro brutto für das Projektmanagement zur Verfügung. Mit Gesamtkosten in Höhe von 16.959,59 Euro brutto wurde das Budget nicht ausgeschöpft.

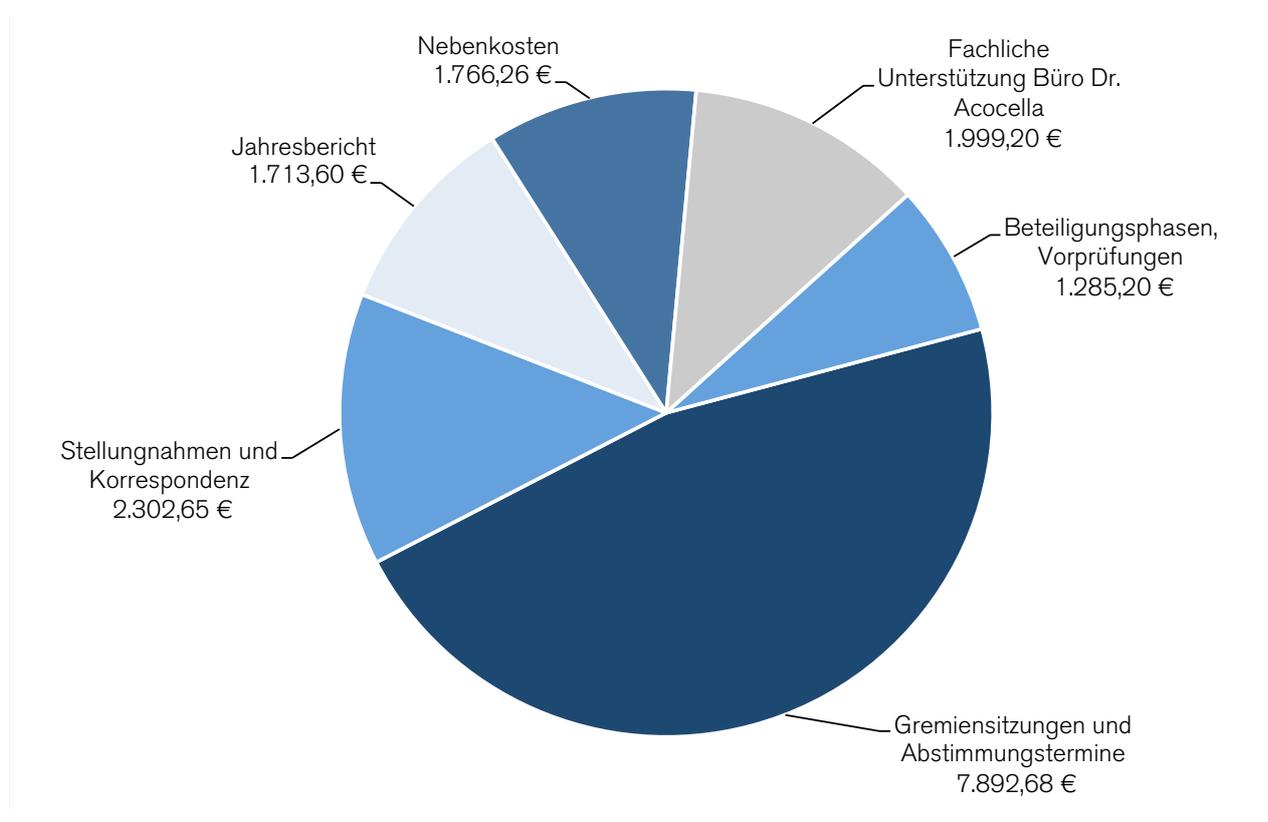


Abbildung: Kostenpositionen im Geschäftsjahr 2017; Angaben in Euro brutto; Zusammenstellung: Salm & Stegen 2018

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 2017:

Regierung von Oberfranken SG 34 Städtebau	10.175,75
Stadt Bamberg	3.391,92
Gemeinde Bischberg	1.130,64
Stadt Hallstadt	1.130,64
Markt Hirschaid	1.130,64

Angaben in Euro brutto

PRÜF- UND MODERATIONSVERFAHREN

3. Februar 2017

Vorprüfung und Meldung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß §§ 13 und 14 der Vereinbarung

Ansiedlungskommune	Stadt Hallstadt
Vorhabenbezeichnung	Ansiedlung ALDI-Lebensmitteldiscounter im Fachmarktzentrum Market Oberfranken
Adresse/Gemarkung	Michelinstraße 142
Beschreibung	Umbau einer Spielhallenfläche und der Teilfläche einer Diskothek zum Zweck der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters der Firma ALDI. Die Mietfläche soll 1.600 qm, die Verkaufsfläche rund 1.100 qm betragen.
Standort gemäß Standortatlas	NI-2-Standort
Zulässigkeit gemäß Standortatlas	Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ist das Vorhaben laut Standortatlas nicht zulässig.
Baurecht	Die Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB. Erläuterung: Mit Urteil vom 16. Mai 2013 des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth wurden die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen des Bebauungsplanes Borstig III 6. Änderung als unzulässige, weil gebietsbezogene und nicht vorhabenbezogene Festsetzungen für nichtig erklärt. Die Zulässigkeit von Verkaufsflächenänderungen innerhalb des Geltungsbereiches des nunmehr einfachen Bebauungsplanes bemisst sich nach § 34 BauGB. Der Vorhabenträger hat mit Datum 20. Januar 2017 eine Auswirkungsanalyse der BBE München vorgelegt, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB ausschließt. Vorbehaltlich der Genehmigung des LRA und ggf. weiterer Genehmigungsbehörden ist deshalb davon auszugehen, dass für das Vorhaben Baurecht besteht.
Behandlung innerhalb der Besonderen Arbeitsgemeinschaft	Da für das Vorhaben Baurecht besteht, ist das Vorhaben kein Gegenstand der interkommunalen Abstimmung und wurde den Beteiligten im Sinne der gegenseitigen Information gemeldet.

Mai/Juni 2017

Beteiligungsphase gemäß § 15 der Vereinbarung**Ansiedlungskommune**

Stadt Bamberg

Vorhabenbezeichnung

Verlagerung des Dehner Gartencenters vom Standort Moosstraße 109 (Flurnummer 4711-4714) an den Standort Geisfelder Straße/Berliner Ring (u.a. Flurnummer 4594/15)

Beschreibung

Die Firma Dehner möchte ihr Gartencenter von der Moosstraße an die Ecke Geisfelder Straße/Berliner Ring verlagern. Der Planstandort befindet sich im Bereich der Konversionsflächen (MUNA). Derzeit wird hierfür der Bebauungsplan „Gewerbepark Geisfelder Straße“ aufgestellt. Die Stadt Bamberg würde am Planstandort ein „SO Gartenfachmarkt“ mit sortimentsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzungen ausweisen. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Einzelhandel ausgeschlossen, hier sollen Festsetzungen als GE und GI erfolgen. Die Gesamtverkaufsfläche soll 5.745 qm betragen. Davon sind 130 qm nahverSORgungsrelevant und ca. 425 qm zentrenrelevant. Die Randsortimente umfassen somit weniger als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche. Am Altstandort in der Moosstraße soll Wohnungsbau erfolgen.

**Standort gemäß Standortatlas
Zulässigkeit gemäß Standortatlas**

Der Standort in der Moosstraße ist laut Standortatlas ein Einzelstandort. Der Planstandort ist als „sonstiger nicht integrierter Standort“ einzustufen. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind dort ausnahmsweise zulässig. Die Aufgreifschwelle für eine interkommunale Abstimmung liegt laut Vereinbarung in diesen Fällen bei 800 qm Verkaufsfläche (Schwelle zur Großflächigkeit). Ggf. wäre der Planstandort auch als Ortsrandlage und integrierter Standort zu bewerten. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist an diesen Standorten allgemein zulässig, die Aufgreifschwelle von 800 qm wäre jedoch auch bei einer Einstufung als sonstiger integrierter Standort zu beachten.

Baurecht

Für das Vorhaben soll ein SO Gartenfachmarkt mit entsprechenden Sortimentsbegrenzungen festgesetzt werden. Insbesondere die Randsortimente sollen auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

Behandlung innerhalb der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Das Vorhaben ist interkommunal abstimmungspflichtig. Es wird eine Beteiligungsphase gemäß § 15 der Vereinbarung eingeleitet. Gehen innerhalb der vierwöchigen Beteiligungsphase keine negativen Stellungnahmen der Beteiligten beim Projektmanagement ein, gilt das Vorhaben als interkommunal abgestimmt.

Bericht zur Beteiligungsphase

Die Beteiligungsphase begann am 22. Mai 2017 und endete am 19. Juni 2017. In diesem Zeitraum gingen keine negativen Stellungnahmen beim Projektmanagement ein.

Das Vorhaben „Verlagerung Dehner Gartenfachmarkt“ ist in der o.a. beschriebenen Form gemäß § 15 (4) der Vereinbarung zwischen den Beteiligten der Besonderen Arbeitsgemeinschaft interkommunal abgestimmt.

AKTENVERMERKE UND STELLUNGNAHMEN

1. August 2017

Stellungnahme der Geschäftsstelle zur Ansiedlung eines Action-Sonderpostenmarktes im GI Trosdorf, Gemeinde Bischberg

18. September 2017

Behandlung des Vorhabens in der Beteiligtenversammlung

Auszug aus dem Protokoll:

Mit der Klärung der planungsrechtlichen Situation im GI Trosdorf wurde die Kanzlei Hoffmann & Greß durch die Gemeinde Bischberg beauftragt. Die Klärung der planungsrechtlichen Situation war notwendig, um auch das weitere Abstimmungsverfahren innerhalb der Besonderen Arbeitsgemeinschaft festlegen zu können.

Nach fernmündlicher Aussage der Kanzlei Hoffmann & Greß ist auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Trosdorf“ Einzelhandel zulässig, jedoch nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (bis ca. 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm Geschossfläche). Weiterführende Regelungen (bspw. Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels trifft der Bebauungsplan nicht. Eine kurze schriftliche Stellungnahme wird von der Kanzlei Hoffmann & Greß noch erstellt.

Der Eigentümer der Immobilie in der Bürgermeister-Wachter-Straße 2 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Trosdorf gelegen) plant die Ansiedlung eines Posten- und Partienmarktes der Firma Action Deutschland mit rund 750 qm.

Da diese Ansiedlung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigungsfähig ist, ist das Vorhaben kein Gegenstand der interkommunalen Abstimmung in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft (§13 (3) der Vereinbarung). Es wird vereinbart, dass die Zulässigkeit des Vorhabens nun im Rahmen eines formalen Antragsverfahrens durch das Landratsamt geprüft wird. Insbesondere ist zu prüfen, ob aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet von einer Agglomerationswirkung auszugehen ist oder nicht.

Gegen diese Vorgehensweise werden seitens der Beteiligten keine Einwände vorgebracht.

Das Vorhaben wurde vom Landratsamt mit einem positiven Ergebnis geprüft. Die Eröffnung des Action-Marktes in Bischberg fand im November 2017 statt.

AKTENVERMERKE UND STELLUNGNAHMEN

1. Dezember 2017**Stellungnahme zur Einhaltung der Verfahrensregeln der interkommunalen Abstimmung im Bauleitplanverfahren „Neuordnung Ertl-Zentrum“ der Stadt Hallstadt auf Wunsch der Regierung von Oberfranken**

Auf Wunsch der Regierung von Oberfranken hat die Geschäftsstelle zur Einhaltung der Verfahrensregeln in der interkommunalen Abstimmung des Bauleitplanverfahrens „Neuordnung Ertl-Zentrum“ noch einmal zusammenfassend Stellung genommen.

Im Ergebnis der Stellungnahme wird auf die fehlende interkommunale Abstimmung im Sinne der Vereinbarung hingewiesen, da das Vorhaben ohne einen positiven Beschluss der Beteiligtenversammlung umgesetzt wurde.

Hingewiesen wurde in der Stellungnahme ebenfalls auf einen weiteren wesentlichen Mangel in der Abstimmung, dass keine Einzelfallprüfung der städtebaulichen Vertretbarkeit (Gutachten) und keine Umsetzung der daraus abzuleitenden Ergebnisse im Bauleitplanverfahren (§ 19 (2) der Vereinbarung) erfolgt sind.

AUSBLICK AUF DAS JAHR 2018

Trotz der positiven Beschlüsse aller kommunalen Gremien im Jahr 2017 bezüglich der fortgeschriebenen Vereinbarung und der Unterzeichnung der fortgeschriebenen Vereinbarung durch die Beteiligten, wird sich die Besondere Arbeitsgemeinschaft erneut kritisch und ehrlich mit ihrem Fortbestand auseinandersetzen müssen.

Der ausstehende interkommunale Konsens im Bauleitplanverfahren Neuordnung Ertl-Zentrum belastet die Zusammenarbeit nachhaltig, da gemeinsam vereinbarte Spielregeln nur dann tragen, wenn sich alle Beteiligten daran halten.

Mit Spannung darf zudem erwartet werden, mit welchem Ergebnis die Stadt Bamberg Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung Fachmarktzentrum Dr.-Robert-Pfleger-Straße 23 (Decathlon-Sportfachmarkt) und den Bebauungsplan „Neuordnung Ertl-Zentrum“ eingelegt hat. Der Ausgang der Rechtsstreitigkeiten wird ein wichtiges Signal für die Beteiligten darstellen, welche Wertigkeit der Arbeit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft auch aus juristischer Sicht beizumessen ist.

Den Vorsitz im Jahr 2018 übernimmt vereinbarungsgemäß die Marktgemeinde Hirschaid.

