



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 05.12.2016**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Herbert Diller, ab 20:40 Uhr abwesend,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Stephan Czepluch,

von der Verwaltung

Verw.-Amtmann Sebastian Faulstich,
Verw.-Fachwirt Markus Kraus, von 18:20 Uhr bis 20:40 Uhr anwesend,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (75/2016) zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Carport und Gartengeräteschuppen auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2342, 2341/1, 2348, 2348/2 und 211 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 12 **BA/576/2016**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (76/2016) zum Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohnungen und 3 Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2342, 2341/1, 2348, 2348/2 und 211 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 12 **BA/577/2016**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8 **BA/590/2016**
- 1.4** Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 21 Wohneinheiten (BVz. 26/2014) sowie Neubau eines Doppelhauses (BVz. 40/2015) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93 und 93/1 der Gemarkung Dörfleins, Hutstraße 7, 7a, 9, 9a, 9b **BA/595/2016**

2 Bauleitplanung

- 2.1** Gemeinde Gundelsheim;
4. Bebauungsplan-Änderung "Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker";
Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB **BA/579/2016**
- 2.2** 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
- 2.2.1** 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 BauGB, Öffentlichkeit) **BA/583/2016**
- 2.2.1.1** Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung) **BA/596/2016**
- 2.2.2** 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1 BauGB, TöB)
- 2.2.2.1** Landratsamt Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/597/2016**
- 2.2.2.2** Staatliches Bauamt Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/598/2016**
- 2.2.2.3** Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg (11. FNP Änderung) **BA/599/2016**

- | | | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 2.2.2.4 | Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth (11. FNP Änderung) | BA/601/2016 |
| 2.2.2.5 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmal (11. FNP Änderung) | BA/602/2016 |
| 2.2.2.6 | Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth (11. FNP Änderung) | BA/603/2016 |
| 2.2.2.7 | Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg (11. FNP Änderung) | BA/604/2016 |
| 2.2.2.8 | DG AG DB Immobilien (11. FNP Änderung) | BA/605/2016 |
| 2.2.2.9 | Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung) | BA/606/2016 |
| 2.2.2.10 | Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung) | BA/607/2016 |
| 2.2.2.11 | Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung) | BA/608/2016 |
| 2.2.2.12 | Gemeinde Gundelsheim (11. FNP Änderung) | BA/609/2016 |
| 2.2.2.13 | Gemeinde Oberhaid (11. FNP Änderung) | BA/610/2016 |
| 2.2.2.14 | Gemeinde Breitengüßbach (11. FNP Änderung) | BA/612/2016 |
| 2.2.2.15 | Gemeinde Kemmern (11. FNP Änderung) | BA/611/2016 |
| 2.2.2.16 | Keine Einwände (11. FNP Änderung) | BA/614/2016 |
| 2.2.2.17 | Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung) | BA/613/2016 |
| 2.2.3 | 11. FNP-Änderung;
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | BA/584/2016 |

2.3 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"

- | | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 2.3.1 | Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 BauGB, Öffentlichkeit) | BA/585/2016 |
| 2.3.1.1 | Regus Fleisch OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/615/2016 |

2.3.2 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1
BauGB, TöB)

2.3.2.1	Regierung von Oberfranken (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/616/2016
2.3.2.2	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/617/2016
2.3.2.3	Landratsamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/618/2016
2.3.2.4	Staatliches Bauamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/619/2016
2.3.2.5	Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/620/2016
2.3.2.6	Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/621/2016
2.3.2.7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/622/2016
2.3.2.8	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/623/2016
2.3.2.9	Ordnungsamt Hallstadt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/624/2016
2.3.2.10	Kreisbandrat des Landkreises Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/625/2016
2.3.2.11	DB AG DB Immobilien (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/626/2016
2.3.2.12	Stadtwerke Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/627/2016
2.3.2.13	Stadt Bamberg Stadtplanungsamt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/628/2016
2.3.2.14	Bayernhafen Gruppe (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/629/2016
2.3.2.15	Gemeinde Gundelsheim (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")	BA/630/2016

- | | | |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 2.3.2.16 | Gemeinde Oberhaid (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/631/2016 |
| 2.3.2.17 | Gemeinde Kemmern (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/632/2016 |
| 2.3.2.18 | Gemeinde Breitengüßbach (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/633/2016 |
| 2.3.2.19 | Keine Einwände (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/634/2016 |
| 2.3.2.20 | Keine Stellungnahme (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") | BA/635/2016 |
| 2.3.2.21 | Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"; Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | BA/586/2016 |

3 Mitteilungen

4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgenden Punkt aufzunehmen:

Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 21 Wohneinheiten (BVz. 26/2014) sowie Neubau eines Doppelhauses (BVz. 40/2015) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93 und 93/1 der Gemarkung Dörfleins, Hutstraße 7, 7a, 9, 9a, 9b

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 11 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 **Antrag auf Baugenehmigung (75/2016) zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit Carport und Gartengeräteschuppen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2342, 2341/1, 2348, 2348/2 und 211 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 12**

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA2) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse
- Anordnung von Staffelgeschossen
- Versickerung Niederschlagswasser
- Begrünung der Dachflächen
- Feuerungsanlagen für flüssige und feste Brennstoffe

Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Sollten aufgrund der Vielzahl von neuen Wohneinheiten größer dimensionierte Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser erforderlich werden, gehen sämtliche Kosten zur Erstellung dieser zu Lasten des Antragstellers.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (76/2016) zum Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohnungen und 3 Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2342, 2341/1, 2348, 2348/2 und 211 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 12

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA2) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse
- Anordnung von Staffelgeschossen
- Versickerung Niederschlagswasser
- Begrünung der Dachflächen
- Feuerungsanlagen für flüssige und feste Brennstoffe

Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Es wurde eine Ablöse von zwei Stellplätzen gem. § 3 Stellplatzsatzung beantragt. Mit dem Bauherrn ist gem. § 3 Abs. 4 Stellplatzsatzung für die Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht eine Ablösevereinbarung zu schließen.

Sollten aufgrund der Vielzahl von neuen Wohneinheiten größer dimensionierte Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser erforderlich werden, gehen sämtliche Kosten zur Erstellung dieser zu Lasten des Antragstellers.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtrat Groh

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Süden

Dieser Ausnahme wird zugestimmt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl
- Errichtung eines dritten Vollgeschosses
- Überschreitung der Baulinie nach Norden
- geplante Dachaufbauten

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 21 Wohneinheiten (BVz. 26/2014) sowie Neubau eines Doppelhauses (BVz. 40/2015) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93 und 93/1 der Gemarkung Dörfleins, Hutstraße 7, 7a, 9, 9a, 9b

Im Zuge der Abnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen Hutstraße Südost“ wurde vermehrt festgestellt, dass der Vorhabenträger in einigen Punkten sein Vorhaben nicht nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtet hat.

Insbesondere sind u. a. folgende Befreiungen erforderlich:

- Änderung der Garagenstandorte,
- Änderung der Stellplätze,
- Zusätzliche Gartenhäusern,
- Errichtung von Fahrradunterstellhäuschen,
- Errichtung von Balkonen, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen

Im Übrigen wird auf das Abnahmeprotokoll verwiesen.

Im Zuge der Abnahme und mit E-Mail vom 26.10.2016 wurde der Vorhabenträger auf die Mängel hingewiesen und zur Stellung eines Bauantrages aufgefordert. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg ist in diesem Fall die Stellung eines Bauantrages erforderlich, da es sich um ein sog. Gesamtbauvorhaben handelt und dieses nicht dem Bebauungsplan entspricht. Hierbei handelt es sich um zwingendes Recht.

Der Vorhabenträger hat nun einen Antrag auf isolierte Befreiung gestellt, da es nach seiner Auffassung um reine verfahrensfreie Vorhaben handelt. Nach Prüfung des Antrages und Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg ist in diesem Fall (Gesamtbauvorhaben) ein Antrag auf Baugenehmigung mit Befreiungen zu stellen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Antrag auf isolierte Befreiung und vom Sachvortrag der Verwaltung.

Der Antrag wird abgelehnt, da hier das falsche Antragsverfahren gewählt wurde. Der Vorhabenträger wird zur Stellung eines Antrages auf Baugenehmigung aufgefordert.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtrat Werner

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2 Bauleitplanung

TOP 2.1 Gemeinde Gundelsheim; 4. Bebauungsplan-Änderung "Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker"; Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.11.2016 wird die Stadt Hallstadt am o. g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Gundelsheim nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Veranlassung zur aufliegenden 4. Bebauungsplan-Änderung ist der Wunsch des Eigentümers der Fl. Nm. 392 und 392/1 der Gemarkung Gundelsheim, die unterschiedlich großen Bauparzellen neu aufzuteilen und künftig mit Einzelhäusern, statt – wie ursprünglich vorgesehen – mit Doppelhäusern, bebauen zu können. Die Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Bebauungsplan-Änderung wird im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Gundelsheim.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 4. Bebauungsplan-Änderung „Westlicher Rothenbühl – Dorfäcker“ der Gemeinde Gundelsheim in der Fassung vom 13.09.2016 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.2 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

**TOP 2.2.1 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 BauGB, Öffentlichkeit)**

TOP 2.2.1.1 Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung)

Mit der Neuordnung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes sowie des Bebauungsplanes soll die Basis für eine Erweiterung des ERTL-Zentrums“ geschaffen werden.

Diese Vorhaben beruht auf der irrigen Annahme, im Besitz eines objektiven Gutachtens zu sein, welches die Verkaufsfläche für den derzeitigen Bestand des Ertl-Zentrums von 14.610 m² bewertete. Hieraus wird geschlossen, dass das aktuelle Sondernutzungsgebiet „SO ERTL-Zentrum“ über eine Verkaufsfläche von etwa 14.500 m² verfügt.

Zukünftig soll es dem Bauherrn möglich sein, auf diesem Areal „SO ERTL-Zentrum“ und SO2 insgesamt 18.500 m² an Verkaufsfläche zu schaffen. Wie dies intern vom Bauherrn gewichtet wird, ist ihm überlassen.

Hinzu kommt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf SO 1 sowie ein Gewerbegebiet im Norden. Die Parkfläche für das erweiterte ERTL-Zentrum soll im Sondergebiet SO 3 errichtet werden.

- Die neue Planung macht nur dann Sinn, wenn die gesamtzulässige Verkaufsfläche von 18.500 m² auf den Sondernutzungsgebieten „SO ERTL-Zentrum“ und „SO 2“ von 18.500 m² nicht bereits vom Sondernutzungsgebiet „SO ERTL-Zentrum“ ausgeschöpft wird.
- Darüber hinaus sind die tatsächlichen Verkaufsflächen entscheidend für die Frequenz des Einkaufszentrums und somit für die Auslegung der zu- und der Abfahrt, die Dimensionierung des Parkhauses und vor allem die Gestaltung des Brandschutzes.

Sollte die Verkaufsfläche von 18.500 m² bereits jetzt auf dem Sondernutzungsgebiet SO ERTL-Zentrum erreicht sein, so bedeutet dies, dass die Ausweisung des Sondernutzungsgebietes SO 2 überflüssig wäre. Der Dimensionierung der Zu- und Abfahrt, des Parkhauses und des Brandschutzes wäre dann nicht der (vermeintliche) Altbestand von ca. 14.500 m² Verkaufsfläche auf SO ERTL-Zentrum, sondern die tatsächliche Verkaufsfläche von ca. 22.000 m² (Altbestand) zuzüglich einer eventuellen Erweiterung von ca. 4.000 m² zu Grunde zu legen (insgesamt: 26.000 m²).

Im Einzelnen:

1. Unter dem Datum des 27.02.2012 hatte Herr Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach, ein Gutachten über die Verkaufsflächen im ERTL-Zentrum erstellt. In Folge des „Ergebnisses der Erhebung des Einzelhandelsangebots im ERTL-Zentrum am 01.02.2012“ gelangte Herr Dr. Acocella zu dem Resultat, dass sich die Verkaufsfläche im ERTL-Zentrum auf insgesamt 14.610 m² belaufe (vgl. Anlage 1).
2. Das Gutachten umfasst drei Seiten. Auf Seite 1 wird die „Methodik“ wiedergegeben. Hier kann nachgelesen werden, wer bei Erstellung des Gutachtens mitwirkte. Unter Ziffer 2 - auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens – wird das Ergebnis der Untersuchung dargestellt. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von 14.610 m² vorliegen.
 - a) Was die Methodik angeht, so wird ausgeführt, dass die Erhebung der Verkaufsfläche im bestehenden ERTL-Zentrum durch Herrn Peter Helbig vom Büro Dr. Acocella am 01.02.2012 vorgenommen wurde. Basis für diese Arbeit waren die „Ergebnisse der Verkaufsflächenenermittlung durch Herrn Schwind der Fa. Bohn Ingenieure GmbH“. Dessen Flächenenermittlung war im Zeitraum vom 16- 28. Dez 2011 vorgenommen worden. Mit anderen Worten: Die Aufmaße von 14 Tagen (16- 28. Dez. 2011) sind von Herrn Helbig aus dem Büro Dr. Acocella am 01.02.2012 stichprobenartig überprüft worden. Die Flächenenermittlung selbst war vom Büro Dr. Acocella nicht vorgenommen worden. Insoweit liegt nur eine Zuarbeit des Herrn Dipl.-Ing. Schwind der Fa. Bohn Ingenieure GmbH vor.
 - b) Seite 1 unten des Gutachtens kann entnommen werden, dass die Resultate des Herrn Dipl.-Ing. Schwind vom Büro Dr. Acocella nach oben korrigiert wurden:
 - Ein Teil der Lagerfläche wurde der Verkaufsfläche zugeschlagen. Es ging hier um etwa 150 m²
 - Weiterhin kann Seite 1 unten des Gutachtens entnommen werden, dass am Tag der Erhebung durch Herrn Dipl.-Ing. Schwind die Fa. Ertl-Licht im 2. OG ein Geschäft mit einer Fläche von ca. 350 m² und eine Sonderverkaufsfläche („Fundgrube“) mit 375 m² im Untergeschoss eröffnet hatte. auch insoweit, dies ist dem Gutachten zu entnehmen, sei die Verkaufsflächenenermittlung des Dipl.-Ing. Schwind durch das Büro Dr. Acocella nach oben korrigiert worden

Diese beiden Korrekturen sollen dem Leser des „Gutachtens „ Dr. Acocella vermitteln dass die Eruiierung der Verkaufsflächen im ERTL-zentrum objektiv und sorgfältig vorgenommen wurde. Das der Leser des Gutachtens insoweit einem Irrtum und zwar einem gravierendem Irrtum unterliegt, zeigen die folgenden Ausführungen.

3. Die Ermittlung der Verkaufsfläche war nicht von einem neutralen Gutachter der „Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Bamberg Bischberg Hallstadt“; sondern vom Bauherrn ERTL selbst in Auftrag geben und entsprechend honoriert worden.

Die Flächenenermittlung, welche Herr Dipl.-Ing. Schwind vornahm, erfolgte nicht im Auftrag des Büros Dr. Acocella, sondern im Auftrag der Fa. ERTL. Folglich kann von vornherein nicht von einer neutralen und objektiven Flächenenermittlung gesprochen werden.

Mit Schreiben vom 26.04.2016 stellt Herr Dr. Acocella klar, dass er selbst nur beauftragt war, die Verkaufsflächenenermittlung des Dipl.-Ing. Schwind bzw. der Fa. Ertl. Zu überneh-

men. Darüber hinaus zählte es nicht zu seinem Aufgabenkreis, in seine Betrachtungen die Regelung von Zu- und Abfahrt, den Nachweis der Stellplätze oder gar die Gestaltung des Brandschutzes mit einzubeziehen. (vgl. Anlage6).

4. Ausgewirkt hat sich dies – nachweislich – allein im Untergeschoss des ERTL-Zentrums dadurch, indem eine Verkaufsfläche von knapp 2.000 m² nicht erfasst wurde. Im Untergeschoss ist auf erste Sicht eine Korrektur nach oben vorgenommen worden, nämlich durch Erfassung der „Fundgrube“. Die restliche Fläche des Untergeschosses, die an H&M (Hennes & Mauritz) vermietet, aber noch nicht eingerichtet worden war, wurde von Herrn Dipl.-Ing. Schwind als Lagerfläche“ für die Fundgrube bewertet und somit nicht als Verkaufsfläche erfasst. Allein im Untergeschoss verfügt das Textilgeschäft „H&M“ über eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m². wird diese Fehlerquelle, die im Untergeschoss zu verzeichnen war, auf alle vier Etagen (UG, EG; 1.Og und 2.OGI hochgerechnet, so resultiert hieraus eine Abweichung zwischen der im Gutachten ausgewiesenen Verkaufsfläche von 14620 m² und der tatsächlichen Verkaufsfläche um 8.000 m², was zu einer gesamten Verkaufsfläche von etwa 22.000 m² bereits im bestehenden ERTL-Zentrum führt.
5. Diese Zahl von 22.000 m² deckt sich auch mit den eigenen Angaben es ERTL-Zentrums. So hatte das Ertl-Zentrum selbst sich mit einer Verkaufsfläche von 22.000 m² auf vier Etagen dargestellt. (Anlage 2). In der Presse ließ man sich ebenfalls mit 22.000 m² präsentieren (Anlage3). Gleiches geschah in der Fachpresse, nämlich der „TextilWirtschaft“. Auch hier ließ das Einkaufszentrum ERTL bekannt geben, dass es ein 22.000 m² großes Shopping-Center darstellen würde (Anlage 4). In diesem Blatt wurde das „ERTL-Zentrum“ weiterhin mit 20.000 m² erfasst (siehe 11. Zeile von unten Anlage 5).
6. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Verkaufsfläche von 18.500 m², die nach der derzeitigen Planung für das Sondergebiet SO ERTL-Zentrum und SO 2 vorgesehen sind, bereit heute vom SO ERTL-Zentrum weit überschritten wird, nämlich um ca. 4.000 m².

Auf das Gutachten vom Februar 2012 des Ingenieurbüros Dr. Acocella kann und darf in diesem Zusammenhang nicht abgestellt werden. Dieses beruht auf Zahlenmaterial, das im Auftrag des ERTL-zentrums selbst kreiert wurde. Die Abweichung zwischen der „gutachterlichen Feststellung“ einerseits und der tatsächlichen Verkaufsfläche liegt bei der Relation 2:3. Dies bedeutet, dass laut Gutachten etwa 14.000 m² Verkaufsfläche vorhanden seien, tatsächlich sind es aber etwa 22.000 m², d. h. die Hälfte mehr des bisher angeblich objektiv festgestellten Umfangs an Verkaufsfläche.

Eine neue, neutrale und seriöse Begutachtung, die ohne Einflussnahme des ERTL-Zentrums zu erfolgen hat, wird dies bestätigen.

7. Dies wiederum bedeutet, dass die derzeitige Planung vom Ansatz her verfehlt ist. Das Sondergebiet SO 2 kann nicht bebaut werden, da die Verkaufsfläche von 18.5000 m² bereits jetzt im Sondergebiet SO ERTL-Zentrum weit überschritten wurde (ca. 4.000 m-2) Inso weit geht die Planung der Stadt Hallstadt also ins Leere. Der Dimensionierung der Zu- und Abfahrt zum ERTL-Zentrum sind ebenfalls die tatsächlichen, nicht die geschönten zahlen des „ERTL-Gutachtens“ zu Grunde zu legen. Dies wird dazu führen, dass das geplante Parkhaus um die Hälfte größer ausfallen müsste als bisher angenommen. Problematisch ist, wie es um den Brandschutz im derzeitigen „ERTL-Zentrum“ bestellt ist. Wurde hier eine Verkaufsfläche von 14.000 m² mit entsprechender Frequenz zu Grunde gelegt, so können die hier angelegten Flucht- und -Rettungswege nicht ausreichen, um die Kundenströme in einer tatsächlichen Verkaufsfläche von ca. 22.000 m² im Katastrophenfall vor Rauch und Feuer zu schützen.
8. All diese Punkte sind im Rahmen der „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ zu berücksichtigen. Die gefälschte Verkaufsflächenermittlung, gesteuert vom ERTL-Zentrum selbst, ist durch eine neue aktuelle Verkaufsflächenermittlung zu ersetzen. Dies wird zu dem Resultat führen, dass die Basis für die derzeitige Planung nicht gegeben ist. Die anvisierte Verkaufsfläche non 18.500 m² auf den Sondernutzungsgebieten ERTL-Zentrum und SO 2 wird bereits jetzt vom bestehenden „ERTL-Zentrum“ weit überschritten. Für das neue Gutachten ist zu fordern, dass dieses nachvollziehbar und transparent erstellt wird. Aus dem Gutachten muss sich ergeben, wie die Differenzierung zwischen Verkaufsflächen und Lageflächen erfolgte. Weiterhin muss das Gutachten mitteilen, wo welche Ver-

kaufsflächen erfasst wurden. Nur so wird nachvollziehbar dargestellt, ob die Flächenermittlung überhaupt fachgerecht vorgenommen wurde und wie sich die gewonnenen Resultate im Einzelnen zusammensetzen. Mit der Widergabe irgendeines „Ergebnisses“ kann man sich nicht begnügen. Hier würde abermals der Täuschung Tür und Tor geöffnet werden. Dies kann nicht im Sinn der Beteiligten, Insbesondere nicht im Interesse der tangierten Bürger und Nutzer des ERTL-Zentrums liegen.

Das gefälschte Gutachten, auf das sich momentan die Behörden, insbesondere die kommunalen Institutionen und Ertl stützen, missachtet die Anforderungen an Dokumentationen und Transparenz baurechtlicher Vorschriften.

Auf die eklatanten Gefahren, welche diese „Expertise“ mit sich bringt, welche aber hoffentlich nicht eintreten mögen, haben wir eindringlich hingewiesen.

Es muss nun der Grundsatz gelten: „*safety first*“

Hieraus resultiert ein Ende der Duldung der manipulierten Ermittlung der Verkaufsflächen im aktuellen ERTL-Zentrum. Es ist eine neue und objektive Erfassung der Verkaufsflächen im ERTL-Zentrum zu erstellen, das auch ein Verkehrsgutachten zur Regelung der Zu- und Abfahrt, die Erstellung des Stellplatznachweise sowie die Gewährleistung des Brandschutzes mit im Auge hat. Nur dies kann im Sinn der Bürger und der Besucher des ERTL-Zentrums sein.

Für ergänzende Auskünfte und weitere Belege für diese Einwendungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Danach folgen die im Text erwähnten Anlagen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Folge unter Pkt. 1-9 aufgeführten Berechnungen und Bewertungen zu den Verkaufsflächen sind für die 11. Änderung des FNP nicht relevant. Auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 11. FNP-Änderung;
2.2.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1 BauGB, TöB)

TOP Landratsamt Bamberg (11. FNP Änderung)
2.2.2.1

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat folgendes ergeben:

Naturschutz:

1. Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen o. g. FNP-Änderung keine Einwände.

Immissionsschutz:

2. Mit Ausnahme des SO-gebietes 3 (Parkhaus) sollen in dem Plangebiet auch schutzbedürftige Räume (Wohnen, Büros, Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig sein. Damit entstehen im Plangebiet maßgebliche Immissionsorte, die entsprechend vor unzulässigen Immissionen zu schützen sind.

Gleiches gilt auch für maßgebliche Immissionsorte i.S.d Nr. 2.3 TA Lärm außerhalb des Plangebiets, die den vom Plangebiet ausgehende Immissionen ausgesetzt sind.

Die Aussage in der Begründung, sowohl zum Flächennutzungs- als auch zum Bebauungsplan, wo nach Immissionen im neuen Plangebiet zu dulden sind, ist falsch. Dies gilt nur für Immissionen, die das zulässige Maß nicht überschreiten. Der bloße Verweis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind, riecht als Begründung nicht aus. Ein Verschieben weiterer Regelungen in spätere Verfahren (Baugenehmigung) ist unzulässig.

Mögliche Konflikte sind bereits im Stadium der Bauleitplanung zu lösen und nicht auf spätere Verfahren zu verschieben. Auch muss bereits in der Bauleitplanung aufgezeigt werden, wie die zulässigen Orientierungswerte und späteren Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Um über den Umfang und das Ausmaß notwendiger Schutzmaßnahmen Aussagen treffen zu können, muss die jeweilige Höhe der Immissionen bekannt sein.

Der Planer hat die maßgeblichen Immissionsorte in und rund um das Plangebiet zu kennzeichnen und sowohl die Immissionen durch das neue Plangebiet auf diese Orte als auch die Immissionen durch die Umgebung (Verkehr, Gewerbe) auf das Plangebiet darzustellen und zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf frühere Besprechungen zu Planungen für dieses Gebiet verwiesen, wo von verschiedenen Seiten auf ein notwendiges leistungsfähiges Verkehrskonzept hingewiesen wurde. Ein leistungsfähiges Verkehrskonzept würde auch dem Schutz der Immissionsorte im und Außerhalb des Plangebiets dienen.

Bei Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte sind bei Verkehrslärmimmissionen – vorrangigaktive Lärmschutzmaßnahmen auszuführen. Reichen diese Maßnahmen nicht aus, sind die maßgeblichen Immissionsorte zusätzlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

Unzulässige Immissionen durch Gewerbelärm sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Abschirmungen zur Emissionsquelle, Raumorientierung weg von der Emissionsquelle) abzusichern und ggf. durch Festsetzungen maximal zulässiger Emissionen im Plangebiet (Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) zu verhindern. Schallschutzfenster gehören in Bezug auf Gewerbelärm ausdrücklich nicht zu den zulässigen schallschutzmaßnahmen.

Laut Plan/Festsetzungen ist das gesamte Plangebiet mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben. Auch verlaufen zwei Linien mit der Bezeichnung „Verkehrslärm Autobahn und Staatsstraße“ durch das Plangebiet. Nähere Erläuterungen zu den beiden Darstellungen /Festsetzungen, insbesondere sich daraus ergebende Konsequenzen (Schallschutzmaßnahmen) werden nicht gemacht. Die Darstellung ist zu erläutern.

Bodenschutz:

3. Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Bauleitpläne liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind uns weder Altlastverdachtsflächen, noch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Allerdings befindet sich im direkten Umfeld des Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 1607, 1607/5, 1600/2, 1600/3, 1600/4, 1600/5) ein ehemaliger Müllplatz der Stadt Bamberg, im Altlastenkataster erfasst unter Katasternummer 47100187. Auf dem Müllplatz wurden vermutlich in den 1950er Jahren Ablagerungen aller Art vorgenommen.

Die jährlichen Grundwasseruntersuchungen über vier Grundwassermessstellen zeigen einen klaren Einfluss des deponierten Materials auf das Grundwasser. Insbesondere hervorzuheben ist ein erhöhter LHKW-Wert, hauptsächlich Tetrachlorethen („PER“).

Aufgrund der errichteten Messstellen (vgl. den beigefügten Lageplan) ist nach Aussage des Gutachters ISU Umweltinstitut GmbH anzunehmen, dass das Grundwasser in diesem Bereich

in südwestlicher Richtung fließt. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach hält dies ebenfalls für plausibel.

Demnach ist auch eine Beeinträchtigung des Grundwassers unter zumindest einigen der im Geltungsbereich der Bauleitpläne liegenden Grundstücke nicht auszuschließen.

Ob sich daraus Nutzungseinschränkungen für diese Grundstücke ergeben können, kann momentan nicht abschließend beurteilt werden. Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse der letzten Jahre durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach steht noch aus. Falls auf den betroffenen Grundstücken eine Nutzung des Grundwassers angestrebt wird, ist evtl. auch das Gesundheitsamt am Landratsamt Bamberg zu beteiligen.

Es wird angeregt, den ehemaligen Müllplatz im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Kennzeichnung der Flächen im Flächennutzungsplan

Gemäß Punkt 2.1.5 des „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ und § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die belasteten Flächen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen, um auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“)

Im Übrigen besteht von Seiten des Bodenschutzes mit der eingereichten Planung Einverständnis.

Wasserrecht:

4. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Eventuelle Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wären zu berücksichtigen.

Bauleitplanung:

5. Gegen die vorliegende Änderung werden aus bauleitplanerischer / Städtebaulicher Sicht keine Einwände erhoben.

Die Änderungsbezeichnung „11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes“ auf dem FNP ist um den Zusatz „im Bereich des ERTL-Zentrum“ zu ergänzen.

Verkehrswesen:

6. Auf die Stellungnahme vom 14. November 2011 zum Bebauungsplanentwurf „Erweiterung ERTL-Zentrum nördlich der Biegenhofstraße“ wird verwiesen. Die dortigen Feststellungen bzw. Forderungen sind nach wie vor aktuell:

„Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erweiterung des ERTL-Zentrums nördlich der Biegenhofstraße keine grundsätzlichen Bedenken, da die vorhandene verkehrliche Erschließung als ausreichend für die geplante Erweiterung anzusehen ist.

Zur detaillierten Ausführung der Verkehrsflächen sowie deren Beschilderung und Markierung im Rahmen der Fachplanung ist allerdings – wie bereits bei der Besprechung am 13.09.2011 ausgeführt – ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Darin sind die unterschiedlichen Verkehrsbeziehungen im Hinblick auf die bereits vorhandenen und neu hinzukommenden Gewerbegebiete in diesem Bereich eingehend zu bewerten. Auch sind die Aussagen dahingehend zu treffen, über welche Straße(n) die Zu- und Ausfahrt zum neuen Parkhaus erfolgen sollen, ob es anstelle der bisher mit einer LZA versehenen Kreuzung eines Kreisverkehrs bedarf und wenn ja, wie dieser gestaltet werden soll und wo künftig Linksabbiegestreifen vorzusehen sind.

Wichtige Voraussetzung für das Verkehrsgutachten ist aber zunächst die Entscheidung der Stadt Hallstadt, ob die Anbindung des Sonder-/Gewerbegebietes über den Hallstätter Weg erhalten bleiben soll oder nicht. Auf die Stellungnahme der Polizeiinspektion Bamberg-Land vom 06.05.2011 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.“

Nachdem sich die südliche Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes direkt gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt des Parkhauses befindet, ist im geforderten Verkehrsgutachten auch auf diese Situation, die aufgrund der hohen Anzahl an abbiegenden Fahrzeugen hiesigen Erachtens zu gefährlichen Begegnungen kann, einzugehen.

Beschluss:

Naturschutz:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Immissionsschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum“ ist eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verdachtsfälle liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind im Planteil zeichnerisch berücksichtigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Wasserrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das WWA Kronach wurde am Verfahren beteiligt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Bauleitplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungsbezeichnung wurde ergänzt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Verkehrswesen:

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt und wird zur 2. Auslegung des Bebauungsplans Bestandteil des Verfahrens. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von uns keine Einwände, soweit die Aussagen in unserer Stellungnahme vom 14.04.2016, Gz. S 32 – 4622 zum gleichzeitig laufenden Bebauungsplanverfahren „Neuordnung ERTL-Zentrum berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden beachtet. Die vorgelegten Zahlen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neuordnung Ertl-Zentrum“ erstellten Verkehrsgutachtens gewürdigt

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.2.2.3 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg (11. FNP Änderung)

Wir haben den Vorgang zur zuständigen Bearbeitung weitergeleitet an die Autobahndirektion Nordbayer, Dienststelle Bayreuth, Wittelsbacherring 15, 95444 Bayreuth. Von dort werden Sie weitere Nachricht erhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Dienststelle in Bayreuth wurde beteiligt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.2.2.4 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth (11. FNP Änderung)

Das Planungsgebiet für die im Betreff genannte 11. Änderung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplanes grenzt unmittelbar südlich an die Bundesautobahn A70 an, wodurch Teilbereiche innerhalb der 40m Bauverbotszone sowie innerhalb der 100m Baubeschränkungszone zu liegen kommen.

Seitens der Autobahndirektion Nordbayern bestehen gegen die vorgesehenen Änderungen keine Einwände, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.

1. Die 40 m Bauverbotszone sowie 100 m Baubeschränkungszone sind im Flächennutzungsplan einzutragen.
2. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfanges durchgeführt werden.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden.

Die Autobahndirektion Nordbayern behält sich vor, weitere Auflagen in den einzelnen Bauantragsverfahren zu erheben.

Beschluss:

Die Bauverbotszonen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Bebauungsplan wurden die Auflagen als Hinweise in den Satzungstext übernommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.2.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmal (11. FNP Änderung)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2016 (P-2011-3585-4_S2) zum zugehörigen Bebauungsplan „Neuordnung Ertl-Zentrum“ und bitten Punkt 2.1.7 der Begründung zu überarbeiten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den / die Gebietsreferenten/in.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Text unter Pkt. 2.1.7 in der Begründung zum FNP wurde überarbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.2.2.6 Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth (11. FNP Änderung)

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des § 4 BauGB. Geplant ist die Neuordnung im Bereich ERTL-Zentrum. Im Wesentlichen geht es um den „Tausch“ zweier Flächen, bei denen die bisherige Festsetzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel geändert werden soll und umgekehrt. Die danach bestehenden Sondergebiete „Fachmarktzentrum“ und ERTL-Zentrum“ sind auf eine maximale Verkaufsfläche von 18.050 m² beschränkt. In der Begründung zum flächennutzungs- sowie auch zum Bebauungsplan wird ausdrücklich betont, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen werden. Dies gilt auch für die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche von 1750 m², da im Gegenzug im Bereich des Sondergebiets „ERTL-Zentrum“ auf bereits zulässige Verkaufsflächen von 1950 m² für Lebensmittel verzichtet wird.

Neben dem Neubau eines Fachmarktzentrums und dem damit verbundenen Abbruch bestehender Gebäude, ist weiter der Neubau eines Parkhauses westlich des ERTL-Zentrums geplant. Das IHK-Gremium Bamberg begrüßt die vorliegende Planung. Dabei wurde jedoch zum Teil hervorgehoben, dass dies unter der Voraussetzung zu sehen sei, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen, soweit sich die bereits bestehenden Verkaufsflächen nicht erhöhen und es sich nur um eine Neuordnung bzw. Erneuerung der Bausubstanz sowie Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes handelt. Bezüglich des Parkhauses wäre die Planung einer Verkehrsberuhigung in diesem Bereich aus unserer Sicht förderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Neuberechnung, Aufteilung und Bewertung der Einzelflächen ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens „Neuordnung Ertl-Zentrum“

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

**TOP Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg (11. FNP Änderung)
2.2.2.7**

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen grundsätzlich keine Einwendungen zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in 96103 Hallstadt.

Auf die Punkte, auf die ich in meinem vorherigen Schreiben hingewiesen habe, gelten auch für diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Beschluss:

Die unter Pkt. 1 – 4 in der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Neuordnung Ertl-Zentrum“ genannten Auflagen wurden beachtet und als Hinweise in den Satzungstext übernommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Karl war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

**TOP DG AG DB Immobilien (11. FNP Änderung)
2.2.2.8**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Es folgen Bedingungen/Auflagen zu
Infrastrukturellen Belangen
Immobilienrelevante Belange

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Satzungstext des Bebauungsplanes übernommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Karl war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung)
2.2.2.9

Stellungnahme Gasversorgung:

Seitens der Gasversorgung bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Stromversorgung:

Die im Plangebiet auf dem Flst. 2125/2 vorhandene Umspannstelle ERTL ist für die aktuelle und zukünftige Versorgung notwendig. Die Umspannstelle ist einschließlich der Kabeltrasse für die Versorgungsleitungen im Bestand zu sichern und im Neuprojekt einzuplanen. Des Weiteren ist die die Umspannstelle im Bebauungsplan falsch eingezeichnet, bitte entnehmen sie den aktuellen Standort dem beigefügten Bestandsplan.

Von Seiten der Stromversorgung ist anzumerken, dass bei einer geringen Erweiterung der Gewerbefläche die Versorgung aus der vorhandenen Umspannstelle erfolgen kann, Ansonsten ist der Neubau einer weiteren Umspannstelle einzuplanen.

Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:

Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Fernwärme Bamberg:

Aus Sicht der Fernwärme Bamberg GmbH bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

Zu dem genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg GmbH keine Einwände.

Es folgen technische Erläuterungen.

Stellungnahme ÖPNV:

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehende Haltestelle „ERTL-Zentrum“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Von Seiten der STVP bestehen daher keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplanes. Es folgen technische Erläuterungen

Beschluss:

Gasversorgung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Karl war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Stromversorgung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Karl war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Glasfaseranbindung FTTX:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Fernwärme Bamberg:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Straßenbeleuchtung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

ÖPNV:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

**TOP Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung)
2.2.2.10**

Laut interkommunalem Entwicklungskonzept der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid handelt es sich beim Standort des ERTL-Zentrums um einen nicht integrierten Standort (Ni-1-Standort). Die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist laut Standortatlas an diesem Standort nicht zulässig. Die Begründung zum beabsichtigten B-Plan beschreibt eine ausschließliche Neuordnung der genehmigten Verkaufsflächen. Der Genehmigungsrahmen übersteigt allerdings die bislang tatsächlich umsetzba-

re Verkaufsfläche. In der Folge ist durch das Bauleitplanverfahren somit eine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen zu erwarten.

Der Beschluss der ARGE 2/2011 stellt im möglichen Genehmigungsrahmen nur auf bereits tatsächlich realisierte Verkaufsflächen ab. Die im März 2016 neu erarbeitete Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandschutz, beschreibt konkrete Bedingungen die an eine ausnahmsweise zulässige Umstrukturierung geknüpft sind. Neben der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sind dies insbesondere: Behebung eines städtebaulichen Missstandes, zusätzliche Vereinbarungen durch einen städtebaulichen Vertrag, Einzelfallbeurteilung durch den Gutachter der ARGE, positiver Beschluss der Beteiligtenversammlung.

Bereits im Juni 2011 wurden durch Beschluss der Beteiligtenversammlung folgende Bedingungen für eine interkommunale Abstimmung einer Umstrukturierung des ERTL-Zentrums formuliert: Ausweisung eines SO-Gebietes mit sortimentsbezogenen Festsetzungen, keine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, Umwandlung der bislang genehmigten Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt in nicht zentrenrelevante Sortimente. Zusätzlich sprechen vor diesem Hintergrund aus Sicht der Stadt Bamberg folgende Gründe gegen das geplante Vorhaben „Neuordnung ERTL-Zentrum“ in seiner jetzigen Form:

- Durch die zu erwartende faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen sind – über das bereits bislang bestehende Maß hinaus – weitere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bamberg nicht auszuschließen.
- Für das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind einzelhandelsbezogene Nutzungsausschlüsse nahversorgung- und zentrenrelevanter Sortimente in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen.
- Im SO-Gebiet sind sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zu definieren – nicht zuletzt auch zur Einhaltung der bislang nicht ausreichend berücksichtigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Die Aktuelle Genehmigungslage der in die Flächenbilanz eingeflossenen 650 m² Verkaufsfläche Lebensmittel auf Flurnummer 2125/2 kann auf Basis vorhandener Unterlagen nicht nachvollzogen werden.

Grundsätzlich bleibt festzustellen: die laut Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid notwendige Meldung des Vorhabens an die Geschäftsstelle (§14 Abs. 2) ist ausgeblieben. Eine Vorbesprechung und Abstimmung der konkreten Inhalte der Änderung /Aufstellung des FNP/B-Planes mit den Beteiligten der ARGE hat nicht stattgefunden.

Die Stadt Bamberg hält die Erzielung eines interkommunalen Konsens durch Diskussion Anpassung und Abstimmung des Vorhabens in der ARGE für dringend erforderlich Weiteren, konkretisierenden Ausführungen der Stellungnahme der Geschäftsstelle der besonderen Arbeitsgemeinschaft Salm & Stegen, die u.a. allen beteiligten Kommunen mit E-Mail vom 22.04.2016 zugesandt worden ist, schließt sich die Stadt Bamberg an.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Ausführungen betreffen das Bebauungsplanverfahren und sind in der Abwägung zu den Stellungnahmen des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum“ abgehandelt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung)
2.2.2.11

Zu den beiden Bauleitplanverfahren haben wir folgende Anregungen:

1. Sachverhalt:

Die bayernhafen Gruppe betreibt den trimodalen Hafen Bamberg. Das Hafensareal wird derzeit von Osten her an das überregionale Schienennetz angebunden. Es ist allerdings nicht geklärt, ob diese bestehende Anbindung des Hafens an das Schienennetz aufgrund des Ausbaus der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt dauerhaft erhalten bleiben kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine neue Anbindung erforderlich wird. Die Lage dieser Alternativenanbindung des Hafens an das überregionale Schienennetz erfolgt über eine sogenannte Nordeinschleifung, die unmittelbar an den Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne anschließt. Um die Trimodalität des Hafens dauerhaft zu gewährleisten, muss diese Nordanbindung bis zum Abschluss des ICE-Ausbaus der Strecke Nürnberg - Erfurt gewährleistet werden.

Die planerische Sicherung der Alternativenanbindung des Hafens an das überregionale Schienennetz wurde bei den bisherigen Planungen der Stadt Hallstadt beachtet: So stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hallstadt aus dem Jahre 1994 eine Anbindung der Gleisanlagen auf dem Hafensareal an die Bahnlinie Bamberg-Rottendorf dar. Im Flächennutzungsplan heißt es dazu:

"Bahnanlagen, Industriegleis, Vorgabe DB, vom Stadtrat abgelehnt".

Das "Hafengleis" wurde im Bebauungsplan "Laubanger Nord" berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Dieses Hafengleis grenzt unmittelbar an den nördlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne an. Die Entwürfe der aktuellen Bauleitplanverfahren stellen diese Nordeinschleifung nicht dar. Dies muss auch in den aktuellen Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht ausreichend ist hierzu der Hinweis im Bebauungsplanentwurf (II. Hinweise 8. Bahnstrecke):

"Bezüglich des geplanten Hafengleises wird besonders darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Angrenzer für künftig geplante Vorhaben entlang des Hafengleises, für baulich erforderliche Schutzvorkehrungen selbst aufzukommen haben, sowie keine Forderungen hinsichtlich des Schall- und Erschütterungsschutzes gegenüber der DB AG erheben. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2, 5m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Starkwüchsige oder kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren usw.) dürfen zur Bahnseite hin nicht verwendet werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen."

Von einem funktionsfähigen Hafen profitiert auch die Stadt Hallstadt.

2. Rechtliche Würdigung:

2. 1. Städtebauliche Erforderlichkeit:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Städte und Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sieht ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vor. Die sogenannte Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen an das überörtliche Schienennetz der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Aufgrund dieser Nähe und der Wechselwirkungen auf das geplante Gewerbegebiet ergibt sich eine Pflicht für die Stadt Hallstadt, auch einen entsprechenden Korridor für das Hafengleis vorzusehen und auch im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan zumindest als Hinweis darzustellen. Dies lässt der aktuelle Bebauungsplanentwurf vermissen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt der Rechtssatz, dass eine kommunale Bauleitplanung auf hinreichend konkretisierte und verfestigte Planungsabsich-

ten der konkurrierenden Fachplanung Rücksicht nehmen muss, auch wenn diese noch nicht rechtsverbindlich sind." (BVerwG, B. v. 14. 11.2012 - 4 BN 5.12 unter Verweis auf BVerwG, B. v. 13. 11.2001 - BVerwG-9 B 57. 01)

Weiter führt das Bundesverwaltungsgericht zutreffend aus:

"In der Konkurrenz zwischen hinreichend konkretisierter und verfestigter, aber noch nicht rechtsverbindlicher Fachplanung und Bauleitplanung muss letztere im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) auf die in Aussicht genommene Fachplanung Rücksicht nehmen" (BVerwG, B. v. 14. 11.2012 - 4 BN 5. 12 unter Verweis auf BVerwG, B. v. 05. 11. 2002 - BVerwG 9 VR 14. 02).

Diese Rücksichtnahme- und Einbeziehungspflicht gilt vorliegend umso mehr, als die in Rede stehende Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen nicht nur im Flächennutzungsplan von 1994, sondern auch im Bebauungsplan "Laubanger Nord" geregelt wird. Die Stadt Hallstadt darf infolgedessen keine planerischen Festsetzungen treffen, die sich mit der getroffenen Planfeststellung betreffend die Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen inhaltlich nicht vereinbaren lassen (vgl. etwa Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 19. EL 2015, § 38 Rn. 92).

Unerheblich ist insofern, dass die Nordeinschleifung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Entscheidend ist aber, dass die geplante Gleis-/Bahnanlage unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt und sich auch auf das Plangebiet auswirkt. Die Berücksichtigung der Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen ist nicht nur aus Klarstellungsgründen und im Interesse der den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz: genügenden Bauleitpläne, sondern auch nach dem Konfliktbewältigungsgebot bezüglich widerstreitender Nutzungsinteressen angezeigt.

Der Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum" muss aus sich heraus verständlich und abschließend sein. Derzeit kann man die Hinweise im Bebauungsplan (11. 8.) nur dann verstehen, wenn man den Bebauungsplan Laubanger Nord daneben legt. Handelt es sich allerdings um zwei Bebauungspläne ist auch nicht gewährleistet, dass diese Pläne dauerhaft und rechtlich dasselbe "Schicksal" nehmen. Auch dies macht deutlich, dass es gerade nicht ausreicht, die Gleisanlagen in einem anderen Bebauungsplan zu regeln.

2. 2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Wir weisen darauf hin, dass zumindest die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich ist (vgl. Ziffern 18.8 und 18.6 der Anlage 1 UVPG). In diese Prüfung muss auch die Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen mit einbezogen werden. Dabei sind sämtliche Einwirkungen, die von der Gleisanlage ausgehen können, zu berücksichtigen. Weiter sind die Auswirkungen der Planung auf die Gleisanlage zu beurteilen. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 3 c UVPG wurde, soweit ersichtlich, nicht durchgeführt. Wir bitten Sie daher die UVP Vorprüfung vor dem nächsten Verfahrensschritt nachzuholen.

2. 3. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf dieses Überschwemmungsgebiet sind darzustellen und zu beurteilen. Besonderes Gewicht erfährt dieser Belang durch § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, wonach die Belange des Hochwasser-Schutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Die möglichen Auswirkungen ergeben sich vor allem aus Folgendem: Nach den geplanten Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung zulässig: Bisher galt für die beiden Sondergebietsflächen "Großflächiger Einzelhandel" ("SO GEH") und die Gewerbegebietsfläche ("GE") eine Grundflächenzahl ("GRZ") von 0,6. Zukünftig ist bei SO 1, SO 2 und GE eine GRZ von 0,8 zulässig. Dadurch wird eine erhebliche Nachverdichtung zugelassen, die jedenfalls Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet haben kann.

Die bloße nachrichtliche Darstellung der "Überschwemmungsgrenzen" im Bebauungsplan ist dazu nicht ausreichend ("7. Sonstige Planzeichen"):

"amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze gem. Hochwasser vom 05. 02. 1909 (nachrichtliche Übernahme aus BBP Hallstadt Hafen-Süd vom 18. 09. 1968)

Wie sich die Nachverdichtung auswirkt, und ob dies auch Auswirkungen auf die Bahntrasse haben kann, ist zu klären.

2. 4. Raumordnung:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Besondere Bedeutung erhält die Anbindung des Hafens an das überörtliche Schienenwegenetz auch durch sogenannte Ziele der Raumordnung. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 (LEP 2013) heißt es unter Ziff. 4. 6:

Zum Schienenwegenetz heißt es im LEP 2013 (Ziff. 4. 3. 1):

"(G) Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden."

Im Regionalplan Oberfranken-West ist unter B V 1. 7. 1. folgendes Ziel der Raumordnung festgelegt:

"(Z) Die Entwicklung des Hafens Bamberg soll durch den weiteren Ausbau des kombinierten Güterverkehrs und die Ansiedlung entsprechender Logistik- und Dienstleistungsunternehmen sichergestellt werden."

Als Verkehrsleitbild wird im Regionalplan als Grundsatz im Sinne der Raumordnung festgelegt:

"(G) Es ist anzustreben, den Güterverkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsträger wie den Main-Donau-Kanal mit seinem "Bayernhafen Bamberg" und die Schiene zu verlagern."

Diesen Vorgaben der Raumordnung müssen auch die verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne der Stadt Hallstadt gerecht werden, zumal nicht auszuschließen ist, dass das Hafengebiet zukünftig über eine Nordeinschleifung an die Bahnlinie Bamberg-Rottendorf angebunden werden muss und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt.

2. 5. Abwägung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verstößt zudem gegen das Abwägungsgebot. Dieses ist verletzt, wenn

- eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung), der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Besonderes Gewicht erfährt die Trimodalität des Hafens zudem durch § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Güterverkehrs zu berücksichtigen sind.

Die Bauleitplanverfahren setzen sich nicht im rechtlich gebotenen Maß mit den Auswirkungen einer Nordeinschleifung des Hafenareals an das überörtliche Schienenwegenetz auseinander. Der bloße Hinweis im Bebauungsplan (dort Ziff. 8.) genügt insofern nicht. Um dem Konfliktbewältigungsgebot Rechnung zu tragen, ist zudem eine Beurteilung der akustischen Auswirkungen eines Bahnbetriebs erforderlich.

3. Zusammenfassung/Anträge:

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplans "Neuordnung ERTL-Zentrum" berücksichtigen eine möglicherweise notwendige Anbindung des Hafenareals an das überörtliche Schienenwegenetz nicht in rechtlich gebotenem Maße.

Wir beantragen daher:

I. Die Darstellung bzw. Festsetzung des "Hafengleises" in den beiden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) und

II. die Beurteilung der möglichen Auswirkungen, die durch die Änderung des Bebauungsplans (Hochwassersituation) hervorgerufen werden, sowie

III. die Beurteilung und Klärung der Auswirkungen des Hafengleises auf das Plangebiet.

Beschluss:

Das sog. „Hafennordgleis liegt außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Würdigung der Stellungnahme ist Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Neuordnung Ertl-Zentrum“.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Ein Umweltbericht wurde im Rahmen der Begründung zur 11. Änderung des FNP erstellt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Überschwemmungsgebiet:

Die entsprechenden Fachbehörden wurden am Verfahren beteiligt. Von den Fachbehörden wurden keine Einwände oder Bedenken erhoben, da die amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenzen aus 1909 durch den Bau der Bundesautobahn A70 nicht weiter einschlägig sind und derzeit eine Überarbeitung dieser Grenzen stattfindet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Gemeinde Gundelsheim (11. FNP Änderung)
2.2.2.12

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Wunsch der Gemeinde ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Gemeinde Oberhaid (11. FNP Änderung)
2.2.2.13

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auf Wunsch der Gemeinde ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Gemeinde Breitengüßbach (11. FNP Änderung)
2.2.2.14

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auf Wunsch der Gemeinde ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Gemeinde Kemmern (11. FNP Änderung)
2.2.2.15

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auf Wunsch der Gemeinde ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Keine Einwände (11. FNP Änderung)
2.2.2.16

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände gegen die Planung:

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
Ordnungsamt der Stadt Hallstadt
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
Fernwasserversorgung Oberfranken
Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
Bayrischer Bauernverband, Bamberg
Freiwillige Feuerwehr Hallstadt
Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
Amt für Ländliche Entwicklung, Oberfranken
Marktgemeinde Hirschaid
Gemeinde Memmelsdorf

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Groh war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

**TOP Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung)
2.2.2.17**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberfranken
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken
Handwerkskammer für Oberfranken
Kreishandwerkerschaft
Kreisjugendring Bamberg – Land
Gemeinde Bischberg
WWA Kronach

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Groh war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

**TOP 2.2.3 11. FNP-Änderung;
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachvortrag der Verwaltung und des vorgelegten Entwurfes zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Stadtrat billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den vom Büro Manfred Jahnke, Pfedelbach, ausgearbeiteten Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 05.12.2016.

Der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes“ mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 2.3 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"

**TOP 2.3.1 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 BauGB, Öffentlichkeit)**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.1.1 Regus Fleisch OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Mit der Neuordnung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes sowie des Bebauungsplanes soll die Basis für eine Erweiterung des ERTL-Zentrums“ geschaffen werden.

Diese Vorhaben beruht auf der irrigen Annahme, im Besitz eines objektiven Gutachtens zu sein, welches die Verkaufsfläche für den derzeitigen Bestand des Ertl-Zentrums von 14.610 m² bewertete. Hieraus wird geschlossen, dass das aktuelle Sondernutzungsgebiet „SO ERTL-Zentrum“ über eine Verkaufsfläche von etwa 14.500 m² verfügt.

Zukünftig soll es dem Bauherrn möglich sein, auf diesem Areal „SO ERTL-Zentrum“ und SO2 insgesamt 18.500 m² an Verkaufsfläche zu schaffen. Wie dies intern vom Bauherrn gewichtet wird, ist ihm überlassen.

Hinzu kommt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf SO 1 sowie ein Gewerbegebiet im Norden. Die Parkfläche für das erweiterte ERTL-Zentrum soll im Sondergebiet SO 3 errichtet werden.

- Die neue Planung macht nur dann Sinn, wenn die gesamtzulässige Verkaufsfläche von 18.500 m² auf den Sondernutzungsgebieten „SO ERTL-Zentrum“ und „SO 2“ von 18.500 m² nicht bereits vom Sondernutzungsgebiet „SO ERTL-Zentrum“ ausgeschöpft wird.
- Darüber hinaus sind die tatsächlichen Verkaufsflächen entscheidend für die Frequenz des Einkaufszentrums und somit für die Auslegung der zu- und der Abfahrt, die Dimensionierung des Parkhauses und vor allem die Gestaltung des Brandschutzes.

Sollte die Verkaufsfläche von 18.500 m² bereits jetzt auf dem Sondernutzungsgebiet SO ERTL-Zentrum erreicht sein, so bedeutet dies, dass die Ausweisung des Sondernutzungsgebietes SO 2 überflüssig wäre. Der Dimensionierung der Zu- und Abfahrt, des Parkhauses und des Brandschutzes wäre dann nicht der (vermeintliche) Altbestand von ca. 14.500 m² Verkaufsfläche auf SO ERTL-Zentrum, sondern die tatsächliche Verkaufsfläche von ca. 22.000 m² (Altbestand) zuzüglich einer eventuellen Erweiterung von ca. 4.000 m² zu Grunde zu legen (insgesamt: 26.000 m²).

Im Einzelnen:

9. Unter dem Datum des 27.02.2012 hatte Herr Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Teichstraße 14, 79539 Lörrach, ein Gutachten über die Verkaufsflächen im ERTL-Zentrum erstellt. In Folge des „Ergebnisses der Erhebung des Einzelhandelsangebots im ERTL-Zentrum am 01.02.2012“ gelangte Herr Dr. Acocella zu dem Resultat, dass sich die Verkaufsfläche im ERTL-Zentrum auf insgesamt 14.610 m² belaufe (vgl. Anlage 1).
 10. Das Gutachten umfasst drei Seiten. Auf Seite 1 wird die „Methodik“ wiedergegeben. Hier kann nachgelesen werden, wer bei Erstellung des Gutachtens mitwirkte. Unter Ziffer 2 - auf den Seiten 2 und 3 des Gutachtens – wird das Ergebnis der Untersuchung dargestellt. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von 14.610 m² vorliegen.
- c) Was die Methodik angeht, so wird ausgeführt, dass die Erhebung der Verkaufsfläche im bestehenden ERTL-Zentrum durch Herrn Peter Helbig vom Büro Dr. Acocella am 01.02.2012 vorgenommen wurde. Basis für diese Arbeit waren die „Ergebnisse der Verkaufsflächenermittlung durch Herrn Schwind der Fa. Bohn Ingenieure GmbH“. Dessen Flächenermittlung war im Zeitraum vom 16- 28. Dez 2011 vorgenommen worden. Mit anderen Worten: Die Aufmaße von 14 Tagen (16- 28. Dez. 2011) sind von Herrn Helbig aus dem Büro Dr. Acocella am 01.02.2012 stichprobenartig überprüft worden. Die Flächenermittlung selbst war vom Büro Dr. Acocella nicht vorgenommen worden. Insoweit liegt nur eine Zuarbeit des Herrn Dipl.-Ing. Schwind der Fa. Bohn Ingenieure GmbH vor.
- d) Seite 1 unten des Gutachtens kann entnommen werden, dass die Resultate des Herrn Dipl.-Ing. Schwind vom Büro Dr. Acocella nach oben korrigiert wurden:
- Ein Teil der Lagerfläche wurde der Verkaufsfläche zugeschlagen. Es ging hier um etwa 150 m²
 - Weiterhin kann Seite 1 unten des Gutachtens entnommen werden, dass am Tag der Erhebung durch Herrn Dipl.-Ing. Schwind die Fa. Ertl-Licht im 2. OG ein Geschäft mit einer Fläche von ca. 350 m² und eine Sonderverkaufsfläche („Fundgrube“) mit 375 m² im Untergeschoss eröffnet hatte. auch insoweit, dies ist dem Gutachten zu entnehmen, sei die Verkaufsflächenermittlung des Dipl.-Ing. Schwind durch das Büro Dr. Acocella nach oben korrigiert worden Diese beiden Korrekturen sollen dem Leser des „Gutachtens „ Dr. Acocella vermitteln dass die Erhebung der Verkaufsflächen im ERTL-zentrum objektiv und sorgfältig vorgenommen wurde. Dass der Leser des Gutachtens insoweit einem Irrtum und zwar einem gravierendem Irrtum unterliegt, zeigen die folgenden Ausführungen.

11. Die Ermittlung der Verkaufsfläche war nicht von einem neutralen Gutachter der „Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Bamberg Bischberg Hallstadt“; sondern vom Bauherrn ERTL selbst in Auftrag geben und entsprechend honoriert worden.
Die Flächenermittlung, welche Herr Dipl.-Ing. Schwind vornahm, erfolgte nicht im Auftrag des Büros Dr. Acocella, sondern im Auftrag der Fa. ERTL. Folglich kann von vornherein nicht von einer neutralen und objektiven Flächenermittlung gesprochen werden.
Mit Schreiben vom 26.04.2016 stellt Herr Dr. Acocella klar, dass er selbst nur beauftragt war, die Verkaufsflächenermittlung des Dipl.-Ing. Schwind bzw. der Fa. Ertl. zu übernehmen. Darüber hinaus zählte es nicht zu seinem Aufgabenkreis, in seine Betrachtungen die Regelung von Zu- und Abfahrt, den Nachweis der Stellplätze oder gar die Gestaltung des Brandschutzes mit einzubeziehen. (vgl. Anlage 6).
12. Ausgewirkt hat sich dies – nachweislich – allein im Untergeschoss des ERTL-Zentrums dadurch, indem eine Verkaufsfläche von knapp 2.000 m² nicht erfasst wurde.
Im Untergeschoss ist auf erste Sicht eine Korrektur nach oben vorgenommen worden, nämlich durch Erfassung der „Fundgrube“. Die restliche Fläche des Untergeschosses, die an H&M (Hennes & Mauritz) vermietet, aber noch nicht eingerichtet worden war, wurde von Herrn Dipl.-Ing. Schwind als „Lagerfläche“ für die Fundgrube bewertet und somit nicht als Verkaufsfläche erfasst.
Allein im Untergeschoss verfügt das Textilgeschäft „H&M“ über eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m². Wird diese Fehlerquelle, die im Untergeschoss zu verzeichnen war, auf alle vier Etagen (UG, EG; 1.OG und 2.OG) hochgerechnet, so resultiert hieraus eine Abweichung zwischen der im Gutachten ausgewiesenen Verkaufsfläche von 14.620 m² und der tatsächlichen Verkaufsfläche um 8.000 m², was zu einer gesamten Verkaufsfläche von etwa 22.000 m² bereits im bestehenden ERTL-Zentrum führt.
13. Diese Zahl von 22.000 m² deckt sich auch mit den eigenen Angaben des ERTL-Zentrums. So hatte das Ertl-Zentrum selbst sich mit einer Verkaufsfläche von 22.000 m² auf vier Etagen dargestellt. (Anlage 2). In der Presse ließ man sich ebenfalls mit 22.000 m² präsentieren (Anlage 3). Gleiches geschah in der Fachpresse, nämlich der „Textil Wirtschaft“. Auch hier ließ das Einkaufszentrum ERTL bekannt geben, dass es ein 22.000 m² großes Shopping-Center darstellen würde (Anlage 4). In diesem Blatt wurde das „ERTL-Zentrum“ weiterhin mit 20.000 m² erfasst (siehe 11. Zeile von unten Anlage 5).
14. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Verkaufsfläche von 18.500 m², die nach der derzeitigen Planung für das Sondergebiet SO ERTL-Zentrum und SO 2 vorgesehen sind, bereits heute vom SO ERTL-Zentrum weit überschritten wird, nämlich um ca. 4.000 m².
Auf das Gutachten vom Februar 2012 des Ingenieurbüros Dr. Acocella kann und darf in diesem Zusammenhang nicht abgestellt werden. Dieses beruht auf Zahlenmaterial, das im Auftrag des ERTL-Zentrums selbst kreiert wurde. Die Abweichung zwischen der „gutachterlichen Feststellung“ einerseits und der tatsächlichen Verkaufsfläche liegt bei der Relation 2:3. Dies bedeutet, dass laut Gutachten etwa 14.000 m² Verkaufsfläche vorhanden seien, tatsächlich sind es aber etwa 22.000 m², d. h. die Hälfte mehr des bisher angeblich objektiv festgestellten Umfangs an Verkaufsfläche.
Eine neue, neutrale und seriöse Begutachtung, die ohne Einflussnahme des ERTL-Zentrums zu erfolgen hat, wird dies bestätigen.
15. Dies wiederum bedeutet, dass die derzeitige Planung vom Ansatz her verfehlt ist. Das Sondergebiet SO 2 kann nicht bebaut werden, da die Verkaufsfläche von 18.500 m² bereits jetzt im Sondergebiet SO ERTL-Zentrum weit überschritten wurde (ca. 4.000 m²). Insoweit geht die Planung der Stadt Hallstadt also ins Leere.
Der Dimensionierung der Zu- und Abfahrt zum ERTL-Zentrum sind ebenfalls die tatsächlichen, nicht die geschönten Zahlen des „ERTL-Gutachtens“ zu Grunde zu legen. Dies wird dazu führen, dass das geplante Parkhaus um die Hälfte größer ausfallen müsste als bisher angenommen. Problematisch ist, wie es um den Brandschutz im derzeitigen „ERTL-Zentrum“ bestellt ist. Wurde hier eine Verkaufsfläche von 14.000 m² mit entsprechender Frequenz zu Grunde gelegt, so können die hier angelegten Flucht- und -Rettungswege nicht ausreichen, um die Kundenströme in einer tatsächlichen Verkaufsfläche von ca. 22.000 m² im Katastrophenfall vor Rauch und Feuer zu schützen.

16. All diese Punkte sind im Rahmen der „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ zu berücksichtigen. Die gefälschte Verkaufsflächenermittlung, gesteuert vom ERTL-Zentrum selbst, ist durch eine neue aktuelle Verkaufsflächenermittlung zu ersetzen. Dies wird zu dem Resultat führen, dass die Basis für die derzeitige Planung nicht gegeben ist. Die anvisierte Verkaufsfläche von 18.5000 m² auf den Sondernutzungsgebieten ERTL-Zentrum und SO 2 wird bereits jetzt vom bestehenden „ERTL-Zentrum“ weit überschritten.
17. Für das neue Gutachten ist zu fordern, dass dieses nachvollziehbar und transparent erstellt wird. Aus dem Gutachten muss sich ergeben, wie die Differenzierung zwischen Verkaufsflächen und Lagerflächen erfolgte. Weiterhin muss das Gutachten mitteilen, wo welche Verkaufsflächen erfasst wurden. Nur so wird nachvollziehbar dargestellt, ob die Flächenermittlung überhaupt fachgerecht vorgenommen wurde und wie sich die gewonnenen Resultate im Einzelnen zusammensetzen.
- Mit der Widergabe irgendeines „Ergebnisses“ kann man sich nicht begnügen. Hier würde abermals der Täuschung Tür und Tor geöffnet werden. Dies kann nicht im Sinn der Beteiligten, insbesondere nicht im Interesse der tangierten Bürger und Nutzer des ERTL-Zentrums liegen.
- Das gefälschte Gutachten, auf das sich momentan die Behörden, insbesondere die kommunalen Institutionen und Ertl stützen, missachtet die Anforderungen an Dokumentationen und Transparenz baurechtlicher Vorschriften.
- Auf die eklatanten Gefahren, welche diese „Expertise“ mit sich bringt, welche aber hoffentlich nicht eintreten mögen, haben wir eindringlich hingewiesen.
- Es muss nun der Grundsatz gelten: „*safety first*“
- Hieraus resultiert ein Ende der Duldung der manipulierten Ermittlung der Verkaufsflächen im aktuellen ERTL-Zentrum. Es ist eine neue und objektive Erfassung der Verkaufsflächen im ERTL-Zentrum zu erstellen, das auch ein Verkehrsgutachten zur Regelung der Zu- und Abfahrt, die Erstellung des Stellplatznachweise sowie die Gewährleistung des Brandschutzes mit im Auge hat. Nur dies kann im Sinn der Bürger und der Besucher des ERTL-Zentrums sein.
- Für ergänzende Auskünfte und weitere Belege für diese Einwendungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Danach folgen die im Text erwähnten Anlagen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Folge unter Pkt. 1-9 aufgeführten Berechnungen und Bewertungen zu den Verkaufsflächen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Es gelten allein die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Die Ausführungen bezüglich Stellplätzen und Brandschutz sind im Bebauungsplan, soweit wie rechtlich möglich, bauplanungsrechtlich berücksichtigt. Die weitere Prüfung dieser Punkte hat in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erfolgen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
2.3.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1 BauGB, TöB)

TOP **Regierung von Oberfranken (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")**
2.3.2.1

1. Die vorgelegte Bauleitplanung kann aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden.
2. Aus städtebaulicher Sicht weisen wir auf Folgendes hin:
Die Stadt Hallstadt ist Mitglied in der Besonderen Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft B2H2. Das heißt, die Planung ist mit der Besonderen Arbeitsgemeinschaft interkommunal abzustimmen. Das Ergebnis einer erfolgreichen Abstimmung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft dient als Grundlage für einen dauerhaften Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.
3. Im Übrigen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Ergebnisse eines Entwicklungskonzeptes (hier speziell auch des Interkommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.
4. Darüber hinaus ist die Begründung zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf zu ergänzen, da diese bisher nicht auf mittlerweile geschaffene, deutlich verbesserte innerstädtische Rahmenbedingungen der Nahversorgung (Marktscheune) eingeht. Das auf Seite 11 genannte ausschlaggebende Argument zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes aus Gründen einer Verpflichtung der Stadt zu Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung ist für den Bereich der Nahversorgung daher zu hinterfragen.
Der ebenfalls auf Seite 11 der Begründung ausgeführte Satz, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen, sollte entfallen.
5. Abschließend wird angeregt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes (GE) Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird

Beschluss:

1. Die landesplanerische Akzeptanz zum Bebauungsplan wird begrüßt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Eine interkommunale Vorabstimmung fand am 23.09.2016 und 24.10.2016 statt. Hier wurde sich darauf verständigt, dass eine erneute Abstimmung nach Beschluss der neuen Vereinbarung und vor dem Satzungsbeschluss stattfindet. Einer Fortführung des Verfahrens wurde zugestimmt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. Die Ergebnisse des interkommunalen Entwicklungskonzeptes werden beachtet, bzw. entsprechen den künftigen Vereinbarungen der Beteiligten.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Auf die verbesserten innerstädtischen Rahmenbedingen wird in der Begründung künftig hingewiesen. Der entsprechende Satz auf S. 11 der Begründung entfällt. Des Weiteren hat der Betreiber der Marktscheune schriftlich mitgeteilt, dass durch das beabsichtigte Bauleitplanverfahren keine negativen Auswirkungen für die Marktscheune zu erwarten sind, da hier unterschiedliche Nutzungskonzepte verfolgt werden.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Innerhalb des Gewerbegebietes wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Bezüglich GE2 wird auf die gesonderte Festsetzung hingewiesen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.2 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Es wird jedoch um die Beachtung der landesplanerischen Vorgaben gebeten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerischen Vorgaben wurden berücksichtigt. Seitens der Landesplanung wird das Vorhaben begrüßt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.3 Landratsamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat folgendes ergeben:

Naturschutz:

Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen o. g. Bebauungsplan keine Einwände unter Beachtung der folgenden Auflagen:

1. Die festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung (Kap.6.2) werden begrüßt. Das grünordnerische Konzept sieht eine Gliederung des Gebietes durch Gehölzstreifen vor. Die zur Verfügung gestellten Flächen sind allerdings so klein, dass unter Berücksichtigung von gesetzlichen Abstandsflächen keine Bäume gepflanzt werden können. Um eine Gliederung und Durchgrünung zu erreichen, sind die Flächen mit Pflanzgebot zu vergrößern. Ist dies nicht möglich, muss der naturschutzrechtliche Ausgleich erhöht werden, da die Durchgrünung nicht als Minimierung angerechnet werden kann.
2. Eine Festsetzung zur Verwendung von Bodendeckern wird fachlich abgelehnt. Die Pflanzung soll sich auf heimische Arten beschränken, um die massiven Eingriffe für die heimische Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung wenigstens minimal abzumildern.
3. Die bisher geplante Randeingrünung zur Autobahn hin soll entfallen. Das Erscheinungsbild des Raumes Hallstadt/Bamberg wird für viele Menschen von dieser Seite aus geprägt. Es sollte deshalb unbedingt zumindest eine minimale Eingrünung zur Autobahn hin festgesetzt werden.
4. Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Verbleiben die Flächen in privatem Eigentum, ist eine dringliche Sicherung erforderlich.

5. Es wird vorgeschlagen, eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung mit aufzunehmen, um eine Aufheizung des Gebiets in sommerlichen Hitzeperioden zu verringern und Energie für die Kühlung der Gebäude zu sparen.

Immissionsschutz:

6. Mit Ausnahme des SO-Gebietes 3 (Parkhaus) sollen in dem Plangebiet auch schutzbedürftige Räume (Wohnen, Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig sein. Damit entstehen im Plangebiet maßgebliche Immissionsorte, die entsprechend vor unzulässigen Immissionen zu schützen sind.

Gleiches gilt auch für maßgebliche Immissionsorte i.S.d Nr. 2.3 TA Lärm außerhalb des Plangebiets, die den vom Plangebiet ausgehende Immissionen ausgesetzt sind.

Die Aussage in der Begründung, sowohl zum Flächennutzungs- als auch zum Bebauungsplan, wo nach Immissionen im neuen Plangebiet zu dulden sind, ist falsch. Dies gilt nur für Immissionen, die das zulässige Maß nicht überschreiten. Der bloße Verweis, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind, reicht als Begründung nicht aus. Ein Verschieben weiterer Regelungen in spätere Verfahren (Baugenehmigung) ist unzulässig.

Mögliche Konflikte sind bereits im Stadium der Bauleitplanung zu lösen und nicht auf spätere Verfahren zu verschieben. Auch muss bereits in der Bauleitplanung aufgezeigt werden, wie die zulässigen Orientierungswerte und späteren Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Um über den Umfang und das Ausmaß notwendiger Schutzmaßnahmen Aussagen treffen zu können, muss die jeweilige Höhe der Immissionen bekannt sein.

Der Planer hat die maßgeblichen Immissionsorte in und rund um das Plangebiet zu kennzeichnen und sowohl die Immissionen durch das neue Plangebiet auf diese Orte als auch die Immissionen durch die Umgebung (Verkehr, Gewerbe) auf das Plangebiet darzustellen und zu bewerten.

7. In diesem Zusammenhang wird auch auf frühere Besprechungen zu Planungen für dieses Gebiet verwiesen, wo von verschiedenen Seiten auf ein notwendiges leistungsfähiges Verkehrskonzept hingewiesen wurde. Ein leistungsfähiges Verkehrskonzept würde auch dem Schutz der Immissionsorte im und außerhalb des Plangebiets dienen.

Bei Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte sind bei Verkehrslärmimmissionen – vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuführen. Reichen diese Maßnahmen nicht aus, sind die maßgeblichen Immissionsorte zusätzlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

Unzulässige Immissionen durch Gewerbelärm sind durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Abschirmungen zur Emissionsquelle, Raumorientierung weg von der Emissionsquelle) abzusichern und ggf. durch Festsetzungen maximal zulässiger Emissionen im Plangebiet (Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) zu verhindern. Schallschutzfenster gehören in Bezug auf Gewerbelärm ausdrücklich nicht zu den zulässigen Schallschutzmaßnahmen.

8. Laut Plan/Festsetzungen ist das gesamte Plangebiet mit dem Planzeichen Nr. 15.6 „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgeben. Auch verlaufen zwei Linien mit der Bezeichnung „Verkehrslärm Autobahn und Staatsstraße“ durch das Plangebiet. Nähere Erläuterungen zu den beiden Darstellungen /Festsetzungen, insbesondere sich daraus ergebende Konsequenzen (Schallschutzmaßnahmen) werden nicht gemacht. Die Darstellung ist zu erläutern.

Bodenschutz:

9. Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich der Bauleitpläne liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind uns weder Altlastverdachtsflächen, noch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Allerdings befindet sich im direkten Umfeld des Geltungsbereichs (Fl.Nrn. 1607, 1607/5, 1600/2, 1600/3, 1600/4, 1600/5) ein ehemaliger Müllplatz der Stadt Bamberg, im Altlastenkataster erfasst unter Katasternummer 47100187. Auf dem Müllplatz wurden vermutlich in den 1950er Jahren Ablagerungen aller Art vorgenommen.

Die jährlichen Grundwasseruntersuchungen über vier Grundwassermessstellen zeigen einen klaren Einfluss des deponierten Materials auf das Grundwasser. Insbesondere hervorzuheben ist ein erhöhter LHKW-Wert, hauptsächlich Tetrachlorethen („PER“).

Aufgrund der errichteten Messstellen (vgl. den beigefügten Lageplan) ist nach Aussage des Gutachters ISU Umweltinstitut GmbH anzunehmen, dass das Grundwasser in diesem Bereich in südwestlicher Richtung fließt. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach hält dies ebenfalls für plausibel.

Demnach ist auch eine Beeinträchtigung des Grundwassers unter zumindest einigen der im Geltungsbereich der Bauleitpläne liegenden Grundstücke nicht auszuschließen.

Ob sich daraus Nutzungseinschränkungen für diese Grundstücke ergeben könne, kann momentan nicht abschließend beurteilt werden. Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse der letzten Jahre durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach steht noch aus. Falls auf den betroffenen Grundstücken eine Nutzung des Grundwassers angestrebt wird, ist evtl. auch das Gesundheitsamt am Landratsamt Bamberg zu beteiligen.

Es wird angeregt, den ehemaligen Müllplatz im Zuge des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

10. Kennzeichnung der Flächen im Flächennutzungsplan

Gemäß Punkt 2.1.5 des „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ und § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind die belasteten Flächen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen um auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“)

Im Übrigen besteht von Seiten des Bodenschutzes mit der eingereichten Planung Einverständnis.

Wasserrecht:

11. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Eventuelle Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wären zu berücksichtigen.

Bauleitplanung:

12. Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen bzw. zu überarbeiten:

Die in der Vorentwurf-Begründung unter – Punkt B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen, Nr. 3 Bauweise und Baugrenze, letzter Satz (Seite 12) getroffene Aussage zur Abstandsflächenregelung könnte zu unterschiedlichen Interpretationen führen. (a, Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 erster Teilsatz – hinsichtlich größerer oder kleinerer Tiefen oder b, Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 zweiter Teilsatz – hinsichtlich Anordnung der Abstandsflächenregelung nach Bayerischer Bauordnung). Die Formulierung ist zu überarbeiten und zudem auch im Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen /einzufügen.

13. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen in erster Linie durch (variable) max. Vollgeschoss- Festsetzungen bis zu IV VG) geregelt. Um eine kontrollierter städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, könnten (entsprechend den letzten Bebauungsplanänderungen und –Aufstellungen der Stadt Hallstadt) Gebäudehöhen-Festsetzungen über NN oder OK-EGFB in Bezug zur First- oder Traufhöhe, im Maß der baulichen Nutzung, aufgenommen werden. Auch eine maximale Höhenfestsetzung bezüglich Werbeträger (Fahnenmasten o. a.) sollte die Stadt Hallstadt in Betracht ziehen.

14. Soweit ersichtlich soll das Verfahren keine Bebauungsplanänderung(en), sondern eine eigenständige (neue) Überplanung (Neuordnung ERTL-Zentrum) gewählten Geltungsbereich bewirken.

Dementsprechend ist die Legendenbedeutung des „schwarzen“ Geltungsbereiches unter Punkt 6. Planzeichen für Festsetzungen zu korrigieren (und auf die Bezeichnung 1. Änderung zu verzichten).

Verkehrswesen:

15. Auf die Stellungnahme vom 14. November 2011 zum Bebauungsplanentwurf „Erweiterung ERTL-Zentrum nördlich der Biegenhofstraße“ wird verwiesen. Die dortigen Feststellungen bzw. Forderungen sind nach wie vor aktuell:

„Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erweiterung des ERTL-Zentrums nördlich der Biegenhofstraße keine grundsätzlichen Bedenken, da die vorhandene verkehrliche Erschließung als ausreichend für die geplante Erweiterung anzusehen ist.

Zur detaillierten Ausführung der Verkehrsflächen sowie deren Beschilderung und Markierung im Rahmen der Fachplanung ist allerdings – wie bereits bei der Besprechung am 13.09.2011 ausgeführt – ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Darin sind die unterschiedlichen Verkehrsbeziehungen im Hinblick auf die bereits vorhandenen und neu hinzukommenden Gewerbegebiete in diesem Bereich eingehend zu bewerten. Auch sind die Aussagen dahingehend zu treffen, über welche Straße(n) die zu- und Ausfahrt zum neuen Parkhaus erfolgen sollen, ob es anstelle der bisher mit einer LZA versehenen Kreuzung eines Kreisverkehrs bedarf und wenn ja, wie dieser gestaltet werden soll und wo künftig Linksabbiegestreifen vorzusehen sind.

Wichtige Voraussetzung für das Verkehrsgutachten ist aber zunächst die Entscheidung der Stadt Hallstadt, ob die Anbindung des Sonder-/Gewerbegebietes über den Hallstädter Weg erhalten bleiben soll oder nicht. Auf die Stellungnahme der Polizeiinspektion Bamberg-Land vom 06.05.2011 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.“

Nachdem sich die südliche Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes direkt gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt des Parkhauses befindet, ist im geforderten Verkehrsgutachten auch auf diese Situation, die aufgrund der hohen Anzahl an abbiegenden Fahrzeugen hiesigen Erachtens zu gefährlichen Begegnungen kann, einzugehen.

Beschluss:

Naturschutz:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Neuberechnung wurde vorgenommen und der Ausgleich entsprechend angepasst.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Die Pflanzenliste wurde in diesem Bereich überarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. Auf eine Randeingrünung parallel zur Autobahn wird verzichtet. Der externe Ausgleich dafür erhöht.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Die externen Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der UNB bewertet und festgelegt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen einer Ersatzzahlung und ist mit der UNB abgestimmt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Eine Dachbegrünung wird unter II. Hinweise, Punkt 4 empfohlen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Immissionsschutz:

6. Eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens mit Emissionskontingentierung und Verkehrs- und Gewerbelärmbeurteilung ist erfolgt und wird zur 2. Auslegung Bestandteil des Verfahrens.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

7. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt und wird zur 2. Auslegung Bestandteil des Verfahrens. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

8. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Festsetzungen überarbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Bodenschutz:

9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verdachtsfälle liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Im Satzungstext wurde unter II. Hinweise, Pkt. 11 ein Vermerk aufgenommen, das sich im direkten Umfeld ein ehemaliger Müllplatz befunden hat.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

10. Die Flächen werden im FNP entsprechend dargestellt und in der Abwägung entsprechend behandelt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Wasserrecht:

11. Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das WWA Kronach wurde am Verfahren beteiligt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Bauleitplanung:

12. Die Formulierung bezüglich der Abstandsflächen wird entsprechend überarbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

13. Eine Festsetzung der max. Firsthöhen über NN erfolgt zur 2. Auslegung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

14. Die Legende wird entsprechend angepasst.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Verkehrswesen:

15. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Die aufgeführten Forderungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens behandelt und die Ergebnisse aus der verkehrstechnischen Untersuchung wurden eingearbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Staatliches Bauamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.4

1. Gegen die Aufstellung des Planes in der vorliegenden Form bestehen keine Einwände, soweit die Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau eingehalten werden.

2. Hierzu teilen wir für das Planungsgebiet folgende Verkehrsdaten (Zählung 2010) mit:

ST 2281, Hallstadt (St2190) – Hallstadt
(Zählstelle 6031/9119)

-	mittl. stündl. Verkehr	tags	673 Kfz/h
-		nachts	117 Kfz/h

-	LKW-Anteil	tags	3,9 %
		Nachts	5,0 %

ST 2190, Hallstadt - Bamberg
(Zählstelle 6031/9106)

-	mittl. stündl. Verkehr	tags	995 Kfz/h
-		nachts	154 Kfz/h

-	LKW-Anteil	tags	4,6 %
		Nachts	5,8 %

Die für die Berechnung erforderlichen Angaben über die jeweilige Straßenlängsneigung, den Straßenbelag und die Geschwindigkeit sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden beachtet. Die vorgelegten Zahlen wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens gewürdigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.5 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Würzburg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Wir haben den Vorgang zur zuständigen Bearbeitung weitergeleitet an die Autobahndirektion Nordbayer, Dienststelle Bayreuth, Wittelsbacherring 15, 95444 Bayreuth. Von dort werden Sie weitere Nachricht erhalten.

Beschluss:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Dienststelle in Bayreuth wurde beteiligt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.6 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan grenzt unmittelbar südlich an die Bundesautobahn A70 an, wodurch Teilbereiche innerhalb der 40m Bauverbotszone sowie innerhalb der 100m Baubeschränkungszone zu liegen kommen.

Seitens der Autobahndirektion Nordbayern bestehen gegen die Ausweisungen des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.

1. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.
2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
3. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 nicht geblendet wird.
4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
5. Die Entwässerungsanlagen der BAB A70 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
6. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
7. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 beeinträchtigen können.
8. Stellplätze innerhalb der 40m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden.
9. Die Autobahndirektion Nordbayern behält sich vor, weitere Auflagen in den einzelnen Bauantragsverfahren zu erheben.

Soweit noch nicht erfolgt, sind die Grundstücke gegenüber der Autobahn ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Beschluss:

Die unter Pkt. 1 – 10 genannten Auflagen werden beachtet und als Hinweise in den Satzungstext übernommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-4-6031-0212: Siedlung der römischen Kaiserzeit
- D-4-6031-0091: Brandgräber der Urnenfelderzeit und Siedlung der römischen Kaiserzeit.
- D-4-6031-0103: Siedlung des Endneolithikums, der Urnenfelderzeit, der frühen Latènezeit und der späten Latènezeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit.
- D-46031-0087: Siedlung der römischen Kaiserzeit.

Daher sind auch im Planungsbereich Bodendenkmäler zu vermuten

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenden Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die Archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 /Denkmalpflege Information des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5. Nr.2)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtlichen Grundlagen beider Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-o7, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11,15, 20[Bodendenkmal als „Archiv des Boden“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständliche gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der

Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den / die Gebietsreferenten/in.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine bodendenkmalpflegerische Untersuchung für das Flst. Nr. 2125/2 ist erfolgt und im Satzungstext berücksichtigt.

Im Übrigen wird unter II. Hinweise, Punkt 1, auf die frühzeitige Beteiligung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege – Fachbereich Bodendenkmal, und das entsprechende Verfahren hingewiesen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2.3.2.8 Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des § 4 BauGB. Geplant ist die Neuordnung im Bereich ERTL-Zentrum. Im Wesentlichen geht es um den „Tausch“ zweier Flächen, bei denen die bisherige Festsetzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet Handel geändert werden soll und umgekehrt. Die danach bestehenden Sondergebiete „Fachmarktzentrum“ und ERTL-Zentrum“ sind auf eine maximale Verkaufsfläche von 18.050 m² beschränkt. In der Begründung zum flächennutzungs- sowie auch zum Bebauungsplan wird ausdrücklich betont, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen werden. Dies gilt auch für die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittel“ mit einer Verkaufsfläche von 1750 m², da im Gegenzug im Bereich des Sondergebiets „ERTL-Zentrum“ auf bereits zulässige Verkaufsflächen von 1950 m² für Lebensmittel verzichtet wird.

Neben dem Neubau eines Fachmarktzentums und dem damit verbundenen Abbruch bestehender Gebäude, ist weiter der Neubau eines Parkhauses westlich des ERTL-Zentrums geplant. Das IHK-Gremium Bamberg begrüßt die vorliegende Planung. Dabei wurde jedoch zum Teil hervorgehoben, dass dies unter der Voraussetzung zu sehen sei, dass keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen.

Gegen die vorliegende Planung erheben wir keine Einwendungen, soweit sich die bereits bestehenden Verkaufsflächen nicht erhöhen und es sich nur um eine Neuordnung bzw. Erneuerung der Bausubstanz sowie Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes handelt. Bezüglich des Parkhauses wäre die Planung einer Verkehrsberuhigung in diesem Bereich aus unserer Sicht förderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Neuberechnung, Aufteilung und Bewertung der Einzelflächen ist Bestandteil der Begründung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Ordnungsamt Hallstadt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.9

Die Grundsatzangelegenheit wurden mit den bisher vorgelegten Plänen in der Verkehrsschau am 13.04.2016 mit 6 Vertretern des Landratsamtes Bamberg, der Polizeiinspektion Bamberg-Land, des Staatlichen Bauamtes Bamberg und des Ordnungsamtes Hallstadt geprüft und folgendes festgestellt:

Auszug aus dem Verkehrsschauprotokoll über die Verkehrsschau vom 13.04.2016:

2. Emil-Kemmer-Straße 19, Bauvorhaben des Unternehmens ERTL GbR

Anhand der eingereichten Pläne des Unternehmens ERTL GbR kann aus verkehrs- und sicherheitsrechtlicher Sicht keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden.

Um genauere Aussagen treffen zu können, ist ein, auf festgestellten Verkehrszahlen basierendes und unter der Berücksichtigung der EAR 05 (Empfehlung für Analgen des ruhenden Verkehrs) erstelltes Verkehrskonzept bzw. eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich, dass vom Antragsteller zu beauftragen ist. Zu beachten sind hierbei die Stellungnahmen des LRA Bamberg, Fachbereiches 32, von Herrn Hartwich, vom 07.04.2016 und 20.10.2011.

Ein daraus resultierender Verkehrszeichenplan und das Verkehrsgutachten selbst, ist dem Ordnungsamt im Vorfeld der nächsten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für eine nochmalige Prüfung im Rahmen einer Besprechung mit den Fachbehörden (Landratsamt Bamberg, Staatliches Bauamt, Polizeiinspektion Bamberg-Land), vorzulegen.

Die in der Verkehrsschau erwähnten Stellungnahmen von Herrn Hartwich, Landratsamt Bamberg, sind dieser Stellungnahme anhängig.

Beschluss:

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erstellt. Die aufgeführten Forderungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens behandelt. Die Ergebnisse wurden in Zusammenarbeit mit den Verkehrsbehörden umgesetzt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Kreisbandrat des Landkreises Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-
2.3.2.10 Zentrum")

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen grundsätzliche keine Einwendungen zum Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ in 96103 Hallstadt.

Möchte auf folgende Punkte hinweisen:

1. Die Löschwasserversorgung muss gem. Brandschutzgutachten von Wasserversorger bestätigt werden.
2. Die Feuerwehrezufahrten müssen gem. Art. 5 BayBO entsprechen.
3. Hecken Sträucher, Bäume sind so zu pflanzen, dass diese bei einem Feuerwehreinsatz mit der Drehleiter keine Behinderung darstellen. (auch zu späteren Zeitpunkten).

Das Objekt muss mit einer TMO Gebäudefunkanlage ausgestattet sein (auch das Parkhaus). Diese Anlage muss installiert werden. Sollte die Funkverbindung im Gebäude ausreichend sein, wird von dieser Anforderung abgesehen (mit derzeitigen Einführung des Digitalfunk in Bayern).

Beschluss:

Die unter Pkt. 1 – 4 genannten Auflagen wurden beachtet und als Hinweise in den Satzungstext übernommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP DB AG DB Immobilien (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.11

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.a. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Es folgen Bedingungen/Auflagen zu
Infrastrukturellen Belangen
Immobilienrelevante Belange
Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Vorgaben wurden in den Satzungstext übernommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Stadtwerke Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.12

Stellungnahme Gasversorgung:

1. Seitens der Gasversorgung bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Stromversorgung:

2. Die im Plangebiet auf dem Flst. 2125/2 vorhandene Umspannstelle ERTL ist für die aktuelle und zukünftige Versorgung notwendig. Die Umspannstelle ist einschließlich der Kabeltrasse für die Versorgungsleitungen im Bestand zu sichern und im Neuprojekt einzuplanen. Desweiteren ist die die Umspannstelle im Bebauungsplan falsch eingezeichnet, bitte entnehmen sie den aktuellen Standort dem beigefügten Bestandsplan.

Von Seiten der Stromversorgung ist anzumerken, dass bei einer geringen Erweiterung der Gewerbefläche die Versorgung aus der vorhandenen Umspannstelle erfolgen kann, Ansonsten ist der Neubau einer weiteren Umspannstelle einzuplanen.

Stellungnahme Glasfaseranbindung FTTX:

3. Aus Sicht der Glasfaseranbindung bestehen keine Einwände.

Stellungnahme Fernwärme Bamberg:

4. Aus Sicht der Fernwärme Bamberg GmbH bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Straßenbeleuchtung:

5. Zu dem genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Stadtwerke Bamberg GmbH keine Einwände.
Es folgen technische Erläuterungen.

Stellungnahme ÖPNV:

6. Das Plangebiet ist durch die bereits bestehende Haltestelle „ERTL-Zentrum“ sehr gut an den ÖPNV angebunden. Von Seiten der STVP bestehen daher keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplanes. Es folgen technische Erläuterungen

Beschluss:

Gasversorgung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Stromversorgung:

Der Standort der Umspannstelle wird beachtet und im Plan korrigiert. Ob der Neubau einer weiteren Umspannstelle notwendig ist, wird vom Bauherrn im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Glasfaseranbindung FTTX:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Fernwärme Bamberg:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Straßenbeleuchtung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

ÖPNV:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Stadt Bamberg Stadtplanungsamt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.13

1. Laut interkommunalem Entwicklungskonzept der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid handelt es sich beim Standort des ERTL-Zentrums um einen nicht integrierten Standort (NI-1-Standort). Die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist laut Standortatlas an diesem Standort nicht zulässig. Die Begründung zum beabsichtigten B-Plan beschreibt eine ausschließliche Neuordnung der genehmigten Verkaufsflächen. Der Genehmigungsrahmen übersteigt allerdings die bislang tatsächlich umsetzbare Verkaufsfläche. In der Folge ist durch das Bauleitplanverfahren somit eine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen zu erwarten.

2. Der Beschluss der ARGE 2/2011 stellt im möglichen Genehmigungsrahmen nur auf bereits tatsächlich realisierte Verkaufsflächen ab. Die im März 2016 neu erarbeitete Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandschutz, beschreibt konkrete Bedingungen die an eine ausnahmsweise zulässige Umstrukturierung geknüpft sind. Neben der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sind dies insbesondere: Behebung eines städtebaulichen Missstandes, zusätzliche Vereinbarungen durch einen städtebaulichen Vertrag, Einzelfallbeurteilung durch den Gutachter der ARGE, positiver Beschluss der Beteiligtenversammlung.

Bereits im Juni 2011 wurden durch Beschluss der Beteiligtenversammlung folgende Bedingungen für eine interkommunale Abstimmung einer Umstrukturierung des ERTL-Zentrums formuliert: Ausweisung eines SO-Gebietes mit sortimentsbezogenen Festsetzungen, keine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, Umwandlung der bislang genehmigten Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt in nicht zentrenrelevante Sortimente. Zusätzlich sprechen vor diesem Hintergrund aus Sicht der Stadt Bamberg folgende Gründe gegen das geplante Vorhaben „Neuordnung ERTL-Zentrum“ in seiner jetzigen Form:

- Durch die zu erwartende faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen sind – über das bereits bislang bestehende Maß hinaus – weitere negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bamberg nicht auszuschließen.
- Für das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind einzelhandelsbezogenen Nutzungsausschlüsse nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen.
- Im SO-Gebiet sind sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zu definieren – nicht zuletzt auch zur Einhaltung der bislang nicht ausreichend berücksichtigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- Die aktuelle Genehmigungslage der in die Flächenbilanz eingeflossenen 650 m² Verkaufsfläche Lebensmittel auf Flurnummer 2125/2 kann auf Basis vorhandener Unterlagen nicht nachvollzogen werden.

3. Grundsätzlich bleibt festzustellen: die laut Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid notwendige Meldung des Vorhabens an die Geschäftsstelle (§14 Abs. 2) ist ausgeblieben. Eine Vorbesprechung und Abstimmung der konkreten Inhalte der Änderung /Aufstellung des FNP/B-Planes mit den Beteiligten der ARGE hat nicht stattgefunden.

Die Stadt Bamberg hält die Erzielung eines interkommunalen Konsens durch Diskussion, Anpassung und Abstimmung des Vorhabens in der ARGE für dringend erforderlich. Weiteren, konkretisierenden Ausführungen der Stellungnahme der Geschäftsstelle der besonderen Arbeitsgemeinschaft Salm & Stegen, die u.a. allen beteiligten Kommunen mit E-Mail vom 22.04.2016 zugesandt worden ist, schließt sich der Stadt Bamberg an.

Beschluss:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Der Entwurf zur Vereinbarung der ARGE vom 22.11.2016 soll bis zum Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens beschlossen werden und die darin enthaltenen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im GE wird vorgenommen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gem. Abstimmung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit, erweiterten Bestandsschutz im GE2 zugelassen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hallstadt werden weitere Regelungen bezüglich eines Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffen. Begründung und textliche Festsetzungen wurden dahingehend überarbeitet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. Eine Information der Besonderen Arbeitsgemeinschaft hat stattgefunden. Des Weiteren wurde das Vorhaben in den Sitzungen vom 23.09.2016 und 24.10.2016 vorgestellt und gemeinsam erörtert. Hier wurde sich auf eine Fortführung des Verfahrens und eine interkommunale Abstimmung anhand der neuen Vereinbarung vor dem Satzungsbeschluss verständigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Bayernhafen Gruppe (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.14

Zu den beiden Bauleitplanverfahren haben wir folgende Anregungen:

1. Sachverhalt:

Die bayernhafen Gruppe betreibt den trimodalen Hafen Bamberg. Das Hafensreal wird derzeit von Osten her an das überregionale Schienennetz angebunden. Es ist allerdings nicht geklärt, ob diese bestehende Anbindung des Hafens an das Schienennetz aufgrund des Ausbaus der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt dauerhaft erhalten bleiben kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine neue Anbindung erforderlich wird. Die Lage dieser Alternativenbindung des Hafens an das überregionale Schienennetz erfolgt über eine sogenannte Nordeinschleifung, die unmittelbar an den Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne anschließt. Um die Trimodalität des Hafens dauerhaft zu gewährleisten, muss diese Nordanbindung bis zum Abschluss des ICE-Ausbaus der Strecke Nürnberg - Erfurt gewährleistet werden.

Die planerische Sicherung der Alternativenbindung des Hafens an das überregionale Schienennetz wurde bei den bisherigen Planungen der Stadt Hallstadt beachtet: So stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hallstadt aus dem Jahre 1994 eine Anbindung der Gleisanlagen auf dem Hafensreal an die Bahnlinie Bamberg-Rottendorf dar. Im Flächennutzungsplan heißt es dazu:

"Bahnanlagen, Industriegleis, Vorgabe DB, vom Stadtrat abgelehnt".

Das "Hafengleis" wurde im Bebauungsplan "Laubanger Nord" berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Dieses Hafengleis grenzt unmittelbar an den nördlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne an. Die Entwürfe der aktuellen Bauleitplanverfahren stellen diese Nordeinschleifung nicht dar. Dies muss auch in den aktuellen Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht ausreichend ist hierzu der Hinweis im Bebauungsplanentwurf (II. Hinweise 8. Bahnstrecke):

"Bezüglich des geplanten Hafengleises wird besonders darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Angrenzer für künftig geplante Vorhaben entlang des Hafengleises, für baulich erforderliche Schutzvorkehrungen selbst aufzukommen haben, sowie keine Forderungen hinsichtlich des Schall- und Erschütterungsschutzes gegenüber der DB AG erheben. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2, 5m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Starckrankende oder kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren usw.) dürfen zur Bahnseite hin nicht verwendet werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen."

Von einem funktionsfähigen Hafen profitiert auch die Stadt Hallstadt.

2. Rechtliche Würdigung:

2. 1. Städtebauliche Erforderlichkeit:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Städte und Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sieht ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vor. Die sogenannte Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen an das überörtliche Schienenwegenetz der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Aufgrund dieser Nähe und der Wechselwirkungen auf das geplante Gewerbegebiet ergibt sich eine Pflicht für die Stadt Hallstadt, auch einen entsprechenden Korridor für das Hafengleis vorzusehen und auch im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan zumindest als Hinweis darzustellen. Dies lässt der aktuelle Bebauungsplanentwurf vermissen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt der Rechtssatz, "dass eine kommunale Bauleitplanung auf hinreichend konkretisierte und verfestigte Planungsabsichten der konkurrierenden Fachplanung Rücksicht nehmen muss, auch wenn diese noch nicht rechtsverbindlich sind." (BVerwG, B. v. 14. 11.2012 - 4 BN 5.12 unter Verweis auf BVerwG, B. v. 13. 11.2001 - BVerwG-9 B 57. 01)

Weiter führt das Bundesverwaltungsgericht zutreffend aus:

"In der Konkurrenz zwischen hinreichend konkretisierter und verfestigter, aber noch nicht rechtsverbindlicher Fachplanung und Bauleitplanung muss letztere im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) auf die in Aussicht genommene Fachplanung Rücksicht nehmen" (BVerwG, B. v. 14. 11.2012 - 4 BN 5. 12 unter Verweis auf BVerwG, B. v. 05. 11. 2002 - BVerwG 9 VR 14. 02).

Diese Rücksichtnahme- und Einbeziehungspflicht gilt vorliegend umso mehr, als die in Rede stehende Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen nicht nur im Flächennutzungsplan von 1994, sondern auch im Bebauungsplan "Laubanger Nord" geregelt wird. Die Stadt Hallstadt darf infolgedessen keine planerischen Festsetzungen treffen, die sich mit der getroffenen Planfeststellung betreffend die Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen inhaltlich nicht vereinbaren lassen (vgl. etwa Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 19. EL 2015, § 38 Rn. 92).

Unerheblich ist insofern, dass die Nordeinschleifung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Entscheidend ist aber, dass die geplante Gleis-/Bahnanlage unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt und sich auch auf das Plangebiet auswirkt. Die Berücksichtigung der Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen ist nicht nur aus Klarstellungsgründen und im Interesse der den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz: genügenden Bauleitpläne, sondern auch nach dem Konfliktbewältigungsgebot bezüglich widerstreitender Nutzungsinteressen angezeigt.

Der Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum" muss aus sich heraus verständlich und abschließend sein. Derzeit kann man die Hinweise im Bebauungsplan (11. 8.) nur dann verstehen, wenn man den Bebauungsplan Laubanger Nord daneben legt. Handelt es sich allerdings um zwei Bebauungspläne ist auch nicht gewährleistet, dass diese Pläne dauerhaft und rechtlich dasselbe "Schicksal" nehmen. Auch dies macht deutlich, dass es gerade nicht ausreicht, die Gleisanlagen in einem anderen Bebauungsplan zu regeln.

2. 2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Wir weisen darauf hin, dass zumindest die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich ist (vgl. Ziffern 18.8 und 18.6 der Anlage 1 UVPG). In diese Prüfung muss auch die Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen mit einbezogen werden müssen. Dabei sind sämtliche Einwirkungen, die von der Gleisanlage ausgehen können, zu berücksichtigen. Weiter sind die Auswirkungen der Planung auf die Gleisanlage zu beurteilen. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 3 c UVPG wurde, soweit ersichtlich, nicht durchgeführt. Wir bitten Sie daher die UVP Vorprüfung vor dem nächsten Verfahrensschritt nachzuholen.

2. 3. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf dieses Überschwemmungsgebiet sind darzustellen und zu beurteilen. Besonderes Gewicht erfährt dieser Belang durch § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, wonach die Belange des Hochwasser-Schutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Die möglichen Auswirkungen ergeben sich vor allem aus Folgendem: Nach den geplanten Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung zulässig: Bisher galt für die beiden Sondergebietsflächen "Großflächiger Einzelhandel" ("SO GEH") und die Gewerbegebietsfläche ("GE") eine Grundflächenzahl ("GRZ") von 0,6. Zukünftige ist bei SO 1, SO 2 und GE eine GRZ von 0,8 zulässig. Dadurch wird eine erhebliche Nachverdichtung zugelassen, die jedenfalls Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet haben kann.

Die bloße nachrichtliche Darstellung der "Überschwemmungsgrenzen" im Bebauungsplan ist dazu nicht ausreichend ("7. Sonstige Planzeichen"):

"amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze gem. Hochwasser vom 05. 02. 1909 (nachrichtliche Übernahme aus BBP Hallstadt Hafen-Süd vom 18. 09. 1968)

Wie sich die Nachverdichtung auswirkt, und ob dies auch Auswirkungen auf die Bahntrasse haben kann, ist zu klären.

2. 4. Raumordnung:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Besondere Bedeutung erhält die Anbindung des Hafens an das überörtliche Schienenwegenetz auch durch sogenannte Ziele der Raumordnung. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 (LEP 2013) heißt es unter Ziff. 4. 6:

"(Z) Die Häfen sind entsprechend dem Bedarf zu trimodalen Schnittstellen ausgebaut werden."

Zum Schienenwegenetz heißt es im LEP 2013 (Ziff. 4. 3. 1):

"(G) Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden."

Im Regionalplan Oberfranken-West ist unter B V 1. 7. 1. folgendes Ziel der Raumordnung festgelegt:

"(Z) Die Entwicklung des Hafens Bamberg soll durch den weiteren Ausbau des kombinierten Güterverkehrs und die Ansiedlung entsprechender Logistik- und Dienstleistungsunternehmen sichergestellt werden."

Als Verkehrsleitbild wird im Regionalplan als Grundsatz im Sinne der Raumordnung festgelegt:

"(G) Es ist anzustreben, den Güterverkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsträger wie den Main-Donau-Kanal mit seinem "bayernhafenen Bamberg" und die Schiene zu verlagern."

Diesen Vorgaben der Raumordnung müssen auch die verfahrensgegenständlichen Bauleitpläne der Stadt Hallstadt gerecht werden, zumal nicht auszuschließen ist, dass das Hafengebiet zukünftig über eine Nordeinschleifung an die Bahnlinie Bamberg-Rottendorf angebunden werden muss und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt.

2. 5. Abwägung:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verstößt zudem gegen das Abwägungsgebot. Dieses ist verletzt, wenn

- eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung), der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Besonderes Gewicht erfährt die Trimodalität des Hafens zudem durch § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Güterverkehrs zu berücksichtigen sind.

Die Bauleitplanverfahren setzen sich nicht im rechtlich gebotenen Maß mit den Auswirkungen einer Nordeinschleifung des Hafenareals an das überörtliche Schienenwegenetz auseinander. Der bloße Hinweis im Bebauungsplan (dort Ziff. 8.) genügt insofern nicht. Um dem Konfliktbewältigungsgebot Rechnung zu tragen, ist zudem eine Beurteilung der akustischen Auswirkungen eines Bahnbetriebs erforderlich.

3. Zusammenfassung/Anträge:

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des Bebauungsplans "Neuordnung ERTL-Zentrum" berücksichtigen eine möglicherweise notwendige Anbindung des Hafenareals an das überörtliche Schienenwegenetz nicht in rechtlich gebotenen Maße.

Wir beantragen daher:

I. Die Darstellung bzw. Festsetzung des "Hafengleises" in den beiden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) und

II. die Beurteilung der möglichen Auswirkungen, die durch die Änderung des Bebauungsplans (Hochwassersituation) hervorgerufen werden, sowie

III. die Beurteilung und Klärung der Auswirkungen des Hafengleises auf das Plangebiet.

Beschluss:

Das Hafengleis liegt außerhalb des Geltungsbereiches des in der Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahrens. Die Bahnanlage ist im Bebauungsplan „Laubanger Nord“ rechtsverbindlich festgesetzt. An diesen Festsetzungen greift das laufende Bebauungsplanverfahren nicht ein. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan „Laubanger Nord“ hat man sich entschieden in dessen Rechte nicht einzugreifen. An der rechtlichen Situation des sog. „Hafen Nordgleises“ ändert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan nichts. Aus diesen Gründen ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Unter II. Hinweis, Punkt 9, wurde ein Hinweis auf die geplante Bahnstrecke vorgenommen.

Die Festsetzung der gesamten planfestgestellten Bahnanlage wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit und dem Gebot des Bestimmtheitsgrundsatz bewusst in nur einem Bebauungsplan („Laubanger Nord“) geregelt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Ein Umweltbericht und eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurden erstellt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Überschwemmungsgebiet:

Die entsprechenden Fachbehörden wurden am Verfahren beteiligt. Von den Fachbehörden wurden keine Einwände oder Bedenken erhoben, da die amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenzen aus 1909 durch den Bau der Bundesautobahn A70 nicht weiter einschlägig sind und derzeit eine Überarbeitung dieser Grenzen stattfindet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP Gemeinde Gundelsheim (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.15**

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Wunsch der Gemeinde wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP **Gemeinde Oberhaid (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")**
2.3.2.16

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Wunsch der Gemeinde wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP **Gemeinde Kemmern (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")**
2.3.2.17

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Wunsch der Gemeinde wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP **Gemeinde Breitengüßbach (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")**
2.3.2.18

Keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Wunsch der Gemeinde wird auf eine weitere Beteiligung am Verfahren verzichtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP **Keine Einwände (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")**
2.3.2.19

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände gegen die Planung:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
Marktgemeinde Hirschaid
Fernwasserversorgung Oberfranken
Gemeinde Memmelsdorf
Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg /Gas
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
Bayerischer Bauernverband, Bamberg
Freiwillige Feuerwehr Hallstadt
Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP Keine Stellungnahme (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
2.3.2.20

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Amt für Ländliche Entwicklung, Oberfranken
Handwerkskammer für Oberfranken
Kreishandwerkerschaft
Kreisjugendring Bamberg – Land
Gemeinde Bischberg
WWA Kronach

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

**TOP 2.3.2.21 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Zustimmung zum Entwurf und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachvortrag der Verwaltung und des vorgelegten Entwurfes zum Bebauungsplanverfahren „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den vom Büro Manfred Jahnke, Pfedelbach, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf „Neuordnung ERTL-Zentrum“ in der Fassung vom 05.12.2016.

Der Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Wolf P. war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 3 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Söder teilte folgendes mit:

- Von der Stadt Bamberg ging folgendes Schreiben nach der Sitzungsladung bei uns ein: „Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 336N für das Gebiet südlich des Malerviertels zwischen verlängerter Ohmstraße und Berliner Ring (Neuansiedlung BMW Sperber)“.

Um die Beteiligungsfrist wahren zu können, werden wir die Angelegenheit in der Stadtratsitzung am 14.12.2016 auf die Tagesordnung nehmen.

- Der Weg „Weißer Graben“ wird aktuell hergerichtet.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Hofmann G.:

Werden Stichstraßen nicht geräumt und gekehrt (z.B. Dammstraße in Dörfleins)?

Erster Bürgermeister Söder:

Angelegenheit wird durch die Verwaltung geprüft.

Stadträtin Birk:

Wie viele Stunden ist der Parküberwachungsdienst monatlich beschäftigt?

Erster Bürgermeister Söder:

Insgesamt 10 Stunden im Monat.

Diller H.:

Wie ist der Sachstand in Hallstadt bezüglich des E-Mobil-Carsharing-Vorhabens des Landkreises Bamberg?

Erster Bürgermeister Söder:

Das Modell des Landkreises ist mit sehr hohem Personalaufwand für die Kommunen verbunden, weshalb ich momentan empfehle, davon Abstand zu nehmen.

Ggf. werden wir das Thema demnächst im Hauptverwaltungsausschuss behandeln.

Stadtrat Werner:

Bitte in der Seebachstraße bei der Einmündung des Schwester-Columbana-Weges ein Hinweisschild „rechts-vor-links“ anbringen.

Bitte auf der Brücke über den Mühlbach auf Höhe der Bauerngasse ein Geländer anbringen (analog Brücke auf Höhe der Mühlgasse).

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Sebastian Faulstich
Schriftführer/in