



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 06.03.2017**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Herbert Diller, ab 18:06 Uhr anwesend,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Stephan Czepluch
Stadtrat Werner Pflaum, Vertretung für Herrn Harald Werner

Schriftführer/in

Verw.-Fachangestellter Marc Hilbert,

von der Verwaltung

Verw.-Fachwirt Markus Kraus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Harald Werner,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauleitplanung

1.1 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

- 1.1.1 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeit)
- 1.1.2 Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung) **BA/677/2017**
- 1.1.3 S&S Sportwagen OHG (11. FNP Änderung) **BA/678/2017**
- 1.1.4 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB, TöB)
- 1.1.5 Landratsamt Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/679/2017**
- 1.1.6 Wasserwirtschaftamt Kronach (11. FNP Änderung) **BA/680/2017**
- 1.1.7 Ordnungsamt Stadt Hallstadt (11. FNP Änderung) **BA/681/2017**
- 1.1.8 Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/682/2017**
- 1.1.9 Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung) **BA/683/2017**
- 1.1.10 DB AG DB Immobilien (11. FNP Änderung) **BA/684/2017**
- 1.1.11 Bayerischer Bauernverband, Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/685/2017**
- 1.1.12 Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung) **BA/686/2017**
- 1.1.13 Keine Einwände (11. FNP Änderung) **BA/687/2017**
- 1.1.14 Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung) **BA/688/2017**

1.2 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"

- 1.2.1 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeit)
- 1.2.2 Regus Fleisch OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/689/2017**

- 1.2.3 S&S Sportwagen OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum" **BA/690/2017**
- 1.2.4 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2
BauGB; TöB)
- 1.2.5 Regierung von Oberfranken (BPlan "Neuordnung ERTL-
Zentrum") **BA/691/2017**
- 1.2.6 Landratsamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/692/2017**
- 1.2.7 Wasserwirtschaftsamt Kronach (BPlan "Neuordnung ERTL-
Zentrum") **BA/693/2017**
- 1.2.8 Staatliches Bauamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-
Zentrum") **BA/694/2017**
- 1.2.9 Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth (BPlan
"Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/695/2017**
- 1.2.10 Ordnungsamt Hallstadt (BPlan "Neuordnung ERTL-
Zentrum") **BA/696/2017**
- 1.2.11 Stadtwerke Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/697/2017**
- 1.2.12 Bayernhafen Gruppe (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/698/2017**
- 1.2.13 DB AG DB Immobilien (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/699/2017**
- 1.2.14 Bayerischer Bauernverband, Bamberg (BPlan "Neuordnung
ERTL-Zentrum") **BA/700/2017**
- 1.2.15 Stadt Bamberg Planungsamt (BPlan "Neuordnung ERTL-
Zentrum") **BA/701/2017**
- 1.2.16 Keine Einwände (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/702/2017**
- 1.2.17 Keine Stellungnahme (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") **BA/703/2017**

2 Bauanträge

- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (8/2017) zur Umnutzung der vorhande-
nen Verkaufs- und Ladenflächen zum Verkauf für Ofen und Kamine
sowie Produktion und Verkauf von Brautmoden auf dem Grundstück
Fl. Nr. 1792/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 12 **BA/652/2017**

- 2.2** Anzeige der Beseitigung (12/2017) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/33 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 29 **BA/659/2017**
- 2.3** Antrag auf Baugenehmigung (20/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/33 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 29 **BA/668/2017**
- 2.4** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (14/2017) Tektur zum Anbau einer Halle, hier: Büroerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 781/6 Gemarkung Hallstadt, Max-Brose-Straße 2 **BA/661/2017**
- 2.5** Antrag auf Baugenehmigung (16/2017) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 61 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 51a **BA/663/2017**
- 2.6** Antrag auf Baugenehmigung (17/2017) zur Errichtung von 9 Reihenhäusern sowie von 3 Wohnhäusern mit behindertengerechter Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/15 Gemarkung Hallstadt, Wilhelm-Högner-Straße 1 **BA/664/2017**
- 2.7** Antrag auf Baugenehmigung (18/2017) zum Herstellen von Interimparkplätzen in der Zeit der Bauphasen des Ertl-Zentrums auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1640/1, 1642/2, 1645, 1647, 1650, 1651, 1657, 1658, 1659 Gemarkung Hallstadt, Nähe Emil-Kemmer-Straße **BA/666/2017**
- 2.8** Antrag auf Baugenehmigung (19/2017) zum Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2087 u.a. Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 6 **BA/667/2017**
- 2.9** Anzeige der Beseitigung (21/2017) zum Abbruch eines Wohnhauses und einer Scheune mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 18 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 46 **BA/670/2017**
- 2.10** Antrag auf Baugenehmigung (22/2017) zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 2465/22 der Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 19 **BA/672/2017**
- 2.11** Antrag auf Baugenehmigung (23/2017) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 326, 326/5 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 25, 27 **BA/673/2017**
- 3** Bauvoranfragen
- 3.1** Antrag auf Vorbescheid (13/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/39 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 2 **BA/660/2017**

4 Mitteilungen

5 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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauleitplanung

TOP 1.1 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

TOP 1.1.1 11. FNP-Änderung; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeit)

TOP 1.1.2 Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung)

Diese Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom 05.02.2016 wie sie dem Stadtrat zur Abwägung bereits zur Sitzung am 14.12.2016 vorlag.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird erneut zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates vom 14.12.2016 wie folgt verwiesen: „Die in der Folge unter Pkt. 1-9 aufgeführten Berechnungen und Bewertungen zu den Verkaufsflächen sind für die 11. Änderung des FNP nicht relevant.“

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

TOP S&S Sportwagen OHG (11. FNP Änderung)
1.1.3

Sowohl gegen den Flächennutzungsplan als auch gegen den Bebauungsplan werden im Namen der Fa. S&S Sportwagen OHG (Dr.-Robert-Pfleger-Str. 25, 96103 Hallstadt) Einwendungen vorgetragen. Unsere Legitimation ergibt sich aus der beiliegenden Vollmacht vom 26.01.2017, unterzeichnet von den Gesellschaftern Frank Strobl und Sven Smrcek.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan zur „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ beruhen unter anderem auf dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer Planen + Beraten GmbH (Hansastraße 40, 80686 München) vom 08.09.2016 als auch auf dem Schallschutzgutachten des Büros IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth) vom 03.08.2016.

Seite 5 des Verkehrsgutachtens ist zu entnehmen, dass Basis für die Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastung lediglich eine einzige, vierstündige Verkehrserhebung war. Diese wurde am Donnerstag, dem 16.06.2016, zwischen 13:00 Uhr und 17:00 Uhr durchgeführt.

Allein anhand einer vierstündigen Beobachtung kann nicht sicher prognostiziert werden, wie der Verkehr nach Umsetzung der Neuordnung des ERTL-Zentrums sich bis zum Kalenderjahr 2030 (vgl. Seite 11 des Gutachtens) entwickeln wird. Bereits diese Methodik entspricht nicht den allgemein gültigen Standards.

Hinzu kommt, dass das Verkehrsaufkommen, gegliedert nach Beschäftigten-, Kunden-, Einwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr (vgl. Seite 9 des Gutachtens), auf unrealistischen Zahlen beruht. Auf Seite 8 des Verkehrsgutachtens kann nachgelesen werden, dass Ausgangsbasis folgende Größenordnungen waren:

Gewerbegebiet: Discounter, ca. 1.263 m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 1: Lebensmittelmarkt, ca. 1.723 m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 2: Einzelhandel, 4.800 m² Bruttogeschossfläche

Sondergebiet ERTL-Zentrum:

Einzelhandel, 13.500 m² Bruttogeschossfläche

Asia-Restaurant, 900 m² Bruttogeschossfläche

Wohnungen, 280 m² Bruttogeschossfläche

Büroflächen, 400 m² Bruttogeschossfläche

Lagerfläche, 6.120 m² Bruttogeschossfläche

Das ERTL-Zentrum verfügt bereits jetzt (Bestand) über eine Verkaufsfläche von 22.000 m². Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Einwendungen der Fa. Regus Fleisch OHG (Biegenhofstraße 15, 96103 Hallstadt) vom 02.05.2016 und die dazugehörigen

Anlagen A 1 - A 6 verwiesen

(Anlagenkonvolut 1).

Ergänzend kann in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass auf Grund eines Zeitungsartikels im Fränkischen Tag vom 17.08.2014 auch der Öffentlichkeit bekannt ist, dass nach eigenen Angaben der Familie Ertl sich die Verkaufsfläche ihres Zentrums bereits jetzt auf 22.000 m² beläuft.

Gleichwohl wird im Verkehrsgutachten das neue, erweiterte ERTL-Zentrum lediglich mit 13.500 m² Fläche einbezogen (vgl. Seite 8 des Gutachtens). Dementsprechend ist sowohl das Verkehrsaufkommen auf Seite 10 des Gutachtens falsch ermittelt worden mit der Konsequenz, dass auch die Prognose für

2030 unterdimensioniert ist (vgl. Seiten 11 und 12 des Gutachtens).

Wird das Verkehrsaufkommen nicht in voller Höhe erfasst, so hat dies weiterhin zur Konsequenz, dass der „allgemeine Parkverkehr nicht in seiner Dimension erkannt und gelöst wird.

Mit anderen Worten: Es ist zu erwarten, dass im Bereich der Zufahrten Dr.-Robert-Pfleger-Straße, Biegenhofstraße und Emil-Kemmer-Straße ein Dauerstau auftreten wird. Kunden des ERTL-Zentrums werden feststellen, dass die Parkplätze inklusive der Parkflächen im neu zu errichtenden Parkhaus nicht ausreichen. Dieser Verkehr wird zum Hindernis für den Durchfahrtsverkehr. Die Nachbarschaft insgesamt wird in Mitleidenschaft gezogen werden.

Unsere Mandantin hingegen muss damit rechnen, dass ihren Kunden die Zufahrt erschwert und von der Erprobung von den angebotenen Fahrzeugen abgehalten werden, da diese sich erst

durch einen Stau quälen müssten, bevor die Leistungsfähigkeit eines angehaltenen Fahrzeuges getestet werden kann.

Für die S&S Sportwagen OHG werden sich daher bei Umsetzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ erhebliche negative wirtschaftliche Folgen ergeben. Ähnliches ist auch für die anliegenden Gewerbebetriebe zu befürchten.

Eine ungelöste Problematik ergibt sich auch aus dem Schallschutzgutachten vom 03.08.2016. Auch im Schallschutzgutachten wird an den aktuellen Stand der Planung angeknüpft, die an der Realität vorbei das ERTL-Zentrum mit lediglich 13.500 m² Verkaufsfläche und nicht mit der tatsächlichen Größe von 22.000 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Obwohl also auch das Schallschutzgutachten von einem

zu geringen Ansatz der Verkaufsfläche und damit auch von einem zu geringen Ansatz des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeht, kann auf Seite 22 nachgelesen werden:

Mit dem vorgenannten Emissionsansatz für die Parkplatznutzung kann davon ausgegangen werden, dass das zur Verfügung stehende Emissionskontingent zur Tagzeit ausreicht, um den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums auf den betreffenden Teilflächen, bei Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik sowie der Schallschutzbelange (Einhaltung der Emissionskontingente), zu realisieren.

Eine abschließende Bewertung des Planvorhabens kann erst auf Basis des Ergebnisses einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Detailplanung erfolgen, wobei auch weitere Schallquellen (Anlieferung, gebäudetechnische Anlagen, ...) in die Prüfung einzubeziehen sind.

"

Dies bedeutet, dass aus schalltechnischer Sicht die Probleme, welche die Neuordnung des ERTL-Zentrums mit sich bringen wird, heute noch nicht gelöst sind. Hier bedarf es noch weiterer Untersuchungen. Ob eine Lösung am Ende gefunden werden kann, ist bisher nicht gesichert. Dies scheint äußerst fraglich, zumal, dies muss an dieser Stelle nochmals hervorgehoben werden, der Stand der Planung (d.h. die Missachtung der Realität, die Unterschlagung von momentan 8.000 m² Verkaufsfläche) bei den Sachverständigen Bedenken hervorrufen. Sollten den Sachverständigen die tatsächliche

Verkaufsfläche bekannt gemacht werden, so hätte dies zur Konsequenz, dass die Lärmschutzprobleme nicht in den Griff zu bekommen sind.

Das noch zu errichtende Parkhaus wird nicht viel weiter helfen. Unter Lärmschutzaspekten fällt hier auf, dass es einen Schalleistungspegel von 100 dB(A) aufweisen wird, wie auf Seite 23 des Schallschutzgutachtens ausgeführt wurde. In Gewerbegebieten ist tagsüber der Grenzwert von 69 dB(A) und nachts von 59 dB(A) einzuhalten, wie auf Seite 9 des Schallschutzgutachtens nachgelesen werden kann.

Auch mit dieser Problematik hat man sich weder in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans noch im Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ auseinander gesetzt.

Auf Seite 9 des Bebauungsplans kann unter dem Stichwort „Emissionsschutz“ lediglich nachgelesen werden, dass „eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ... durch das Ingenieurbüro IBAS, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, mit Datum vom 03.08.2016 erstellt (wurde).“ Das hier aber von dem Sachverständigen ausgeführt wurde, das aktuell die schalltechnischen Probleme noch nicht gelöst sind und eine weitere Bewertung nach Vorliegen der Detailplanung vorzunehmen ist, dies wird im Bebauungsplan nicht erwähnt. Insoweit weist die Planung also ein erhebliches Defizit auf.

Im Übrigen wird auch hier das, bisherige ERTL-Zentrum“ lediglich mit 17.850 m² bzw. 16.550 m² erfasst, obwohl bereits jetzt 22.000 m² Verkaufsfläche vorliegen (Seite 12 des Bebauungsplans). Wiederholt wird dies dann nochmals auf Seite 15 des Bebauungsplanes (hier Ziffer 9 Emissionsschutz). Durch die Wiederholung, dass bereits ein schalltechnisches Verträglichkeitsgutachten eingeholt würde, werden die dort geschilderten Probleme nicht gelöst.

Sowohl die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Bebauungsplan für die „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ leiden an gravierenden Planungsmängeln. Sie können nicht Basis für die Umgestaltung des ERTL-Zentrums sein. Hier sind noch weitere Untersuchungen zur Eruierung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, des Bedarfs an Parkplätzen (inklusive Zu- und Abfahrten) und des damit verbundenen Lärmpegels vorzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Folge aufgeführten Einwände und Bewertungen zu den zum Verkehrsgutachten, Immissionsschutz und Verkaufsflächen sind für die 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung nicht relevant.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Anmerkung:

Ab diesem Tagesordnungspunkt war Stadtrat Diller H. anwesend.

**TOP 1.1.4 11. FNP-Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB, TöB)**

TOP 1.1.5 Landratsamt Bamberg (11. FNP Änderung)

1. Immissionsschutz:

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf wurde erstmalig auch eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 03.08.2016) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sowie der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen vorgelegt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplanentwurf auch ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer Planen + Beraten GmbH (Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes). Das Lärmgutachten umfasst die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der BAB A70, der Staatsstraße St 2190 und der Bahnstrecke Bamberg - Würzburg sowie der umliegenden Gewerbeflächen und ermittelt die vom Plangebiet ausgehenden, zulässigen Emissionspegel (in Form von Emissionskontingenten). Die im Plangebiet verursachten Verkehrslärmemissionen wurden nicht betrachtet.

Die untersuchten Immissionsorte im Plangebiet wurden anhand von konkreten Planunterlagen für das Nahversorgungszentrum (Stand 11.01.2016) und des Fachmarktzentums (Stand 07.07.2016) der Ertl GmbH [Unterlagen liegen den Bauleitplanunterlagen nicht bei] festgelegt. Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entspricht die Lage der Immissionsorte damit nicht den einschlägigen Beurteilungsgrundlagen. Nach der DIN 18005-1 sollen die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden und auch nach der TA Lärm liegen Immissionsorte am Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Abweichend zur Betrachtung im Lärmgutachten wurde das Sondergebiet SO 3 (Parkhaus und ebenerdige

Stellplätze) zwischenzeitlich in ein Gewerbegebiet (GE 1) umgewandelt. Da das Grundstück damit nicht nur mit einem Parkhaus, sondern allgemein auch mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 bebaut werden kann sind auf der Baulinie / -grenze maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen.

Letztgenanntes gilt auch für die Planflächen Sol, SO2 und GE2, d.h. mögliche maßgebliche Immissionsorte sind jeweils auf den Rand der Planfläche (Baugrenze, -linie) festzulegen.

Bei der Planfläche SO Einkaufszentrum (Ertl-Zentrum) sind nicht nur die Ebenen EG, 1. OG und 2 OG, sondern auch die Wohnungen auf dem Einkaufszentrum als Immissionsorte zu betrachten.

Da die umliegenden Bebauungsplangebiete keine Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhalten, rechnet der Gutachter ersatzweise mit den für Gewerbeflächen nach der DIN 18005 Teil 1 zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Eine Plausibilitätsprüfung der angesetzten Emissionswerte fand nicht statt.

Die Umgebungsflächen sind durchgehend bebaut. Die im Gutachten gemachten Annahmen wären durch Prüfung vorhandener Baugenehmigungen, Erfahrungswerte des Gutachters bei vergleichbaren Betrieben im Einzelfall, Lärmmessungen etc. auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen.

Zur Beurteilung der vom Plangebiet auf seine Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Lärmgutachten rund um das Plangebiet Immissionsorte festgesetzt (Büroräume, Aufenthaltsräume

...). Für das Grundstück Fl. Nr. 1792/1 fehlt ein entsprechender Immissionsort. [Damit lässt sich auch erklären, warum im GE 1 tags ein höherer LEK als in den übrigen Plangebieten zulässig sein soll.]

Eine überschlägige Überprüfung der Schallemissionen der Stellplätze im Norden des Plangebietes

(GE 2 und SO 1) sowie des Parkhauses (GE 1) durch IBAS ergab, dass ein Parkplatzbetrieb zur Tageszeit

im Norden des Plangebiets grundsätzlich möglich erscheint. Eine abschließende Bewertung ist aber erst im Rahmen einer Detailplanung unter Berücksichtigung weiterer Schallquellen im Plangebiet

(Anlieferung, gebäudetechnische Anlagen etc.) möglich und notwendig.

Für das Parkhaus sind aufgrund der erforderlichen Emissionskontingentierung bei der Bauausführung Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Eine offene Bauweise des Parkhauses wird danach ohne weiteres nicht möglich sein.

IBAS geht bei dem Einkaufs- und Fachmarktzentrum nur von einem reinen Tagesbetrieb aus. Laut Verkehrsgutachten befindet sich im Ertl-Zentrum aber mindestens 1 Restaurant (Asia-Restaurant), das vermutlich auch nachts (nach 22.00 Uhr) betrieben wird. Auch ist von Nachtanlieferungen etc. auszugehen.

Das Lärmgutachten hat auch hierzu Aussagen zu machen. Die gemachte Aussage „Zur Nachtzeit ist innerhalb des Plangebietes nur ein eingeschränkter Betrieb realisierbar.“ ist zu ungenau. Insgesamt sollte das Plangebiet da, wo Orientierungswert-/Immissionsrichtwertüberschreitungen vorhanden und Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sind, mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichnet werden.

Das Lärmgutachten ist entsprechend zu ergänzen und in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Ansonsten bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanentwurf aus

der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

2. Bodenschutz:

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebiets mit Lebensmittelvollsortimenter und Fachmarktzentrum die Fl. Nr. 1600/2, 1612, 1610, 1607, 1600/3, 1600/4 als Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 47100187 erfasst. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Industrieabfälle der Stadt Bamberg.

Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ausgewiesene Fläche beinhaltet auch die Fläche der

ehemaligen Deponie für Hausmüll und Industrieabfälle (rechts neben dem im Bebauungsplan eingezeichneten

Bereich, der überbaut werden soll).

Die Deponie ist mangels Versiegelung der Gesamtoberfläche (nur teilweise auf dem ehemaligen Grundstück der Fa. Autohaus Gintner ordnungsgemäß versiegelt) noch nicht abschließend stillgelegt.

Mehrere Sachverständigen-Gutachten in den letzten 20 Jahren ergaben allerdings keine akute Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach hat eine regelmäßige Messung an drei Grundwassermessstellen angeordnet, da eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden konnte.

Die endgültige vollständige Stilllegung der Deponie mittels Versiegelung wäre aus bodenschutzrechtlicher Sicht aber zeitnah umzusetzen. Da die Deponie von der Stadt Bamberg betrieben wurde, ist diese als Betreiber und somit Handlungsstörer auch verpflichtet, die Deponie ordnungsgemäß stillzulegen.

Die Stadt Hallstadt sollte aus unserer Sicht diesbezüglich nochmals auf die Stadt Bamberg zugehen. Das Landratsamt Bamberg wird ebenfalls zwecks Besprechung weiterer Maßnahmen mit

der Stadt Bamberg Kontakt aufnehmen. Der letzte Schriftverkehr fand 2012 statt.

Die zur ehemaligen Deponie benachbarten Grundstücke sind bereits mit Gebäuden zu gewerblichen Nutzungszwecken bebaut, auch Teile der Deponie selbst, und es bestehen von Seiten des Bodenschutzes her keine Bedenken für eine Nutzung als Gewerbegebiet mit Parkflächen.

3. Wasserrecht:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Eventuelle Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wären zu berücksichtigen.

4. Verkehrswesen:

Nachdem die Empfehlungen im Verkehrsgutachten vom 08.09.2016 berücksichtigt wurden (Ziffer 7 der Hinweise), bestehen gegen die vorliegenden Planungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

5. Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken

Beschluss:

1. Immissionsschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwände beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren und sind somit für die 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht relevant. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Neuordnung ERTL-Zentrum“ wird eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Nach Vorlage dieser Überarbeitung wird in der Begründung unter Punkt 7 auf die neue schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Bodenschutz:

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

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. Wasserrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Verkehrswesen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Bauleitplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Wasserwirtschaftamt Kronach (11. FNP Änderung) 1.1.6

Grundsätzlich spricht nichts gegen die geplante Bebauung im Bereich Reno, da diese mehr als 100 m von der Altdeponie entfernt ist.

Sollte jedoch eine Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme nötig sein, sind Beprobungen auf altlastenspezifische Parameter vorzusehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Vorgaben werden im weiteren Verfahren beachtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Ordnungsamt Stadt Hallstadt (11. FNP Änderung) 1.1.7

Keine Einwendungen. Verweis auf das Verkehrsschauprotokoll vom 13.09.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Verkehrsschauprotokoll vom 13.09.2016 beachtet.

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

TOP Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung)
1.1.8

Von Seiten der Stadtwerke Bamberg bestehen keine zusätzlichen Einwände, die Stellungnahme vom 27.04.2016 hat weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Einwände beachtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung)
1.1.9

Zu den beiden Bauleitplanverfahren haben wir folgende Anregungen:

1. Sachverhalt:

Die bayernhafen Gruppe betreibt den trimodalen Hafen Bamberg. Das Hafenareal 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 Hafenareal 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 stel-

len 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. Starkwuchernde oder kletternde 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 ausreichen ("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 "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 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:

1. Sachverhalt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Hafengleis liegt außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Eine

Würdigung der Stellungnahme ist Bestandteil der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „Neuordnung Ertl-Zentrum“.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Ein Umweltbericht wurde im Rahmen der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erstellt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. 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. Hiernach liegt das Plangebiet nicht mehr in einem festgesetzten bzw. festzusetzenden Überschwemmungsgebiet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Raumordnung:

Das Bauleitplanverfahren widerspricht nicht den aufgeführten Zielen der Raumordnung, da die Gleisanlage im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt berücksichtigt wurde und bauplanungsrechtlich festgesetzt ist.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Abwägung:

Das Abwägungsgebot wurde beachtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP DB AG DB Immobilien (11. FNP Änderung) 1.1.10

Folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.
Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 29.04.2016 mit Z: TÖB-MÜ-16-8976 (FS.R-S-L(A) MLa). Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten.
Außerdem bitten wir um Beachtung, dass ein Bearbeiter- und Adresswechsel bei DB Immobilien stattgefunden hat. Die neue Adresse zur Beteiligung der DB AG und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Bauanträgen Dritter oder als Träger öffentlicher Belange zu Bau- und Planungsvorhaben Dritter aufgrund gesetzlicher Vorgaben lautet:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Lagonski, zu wenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Einwände beachtet.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Bayerischer Bauernverband, Bamberg (11. FNP Änderung)
1.1.11

Verweis auf Stellungnahme vom 27.04.2016

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen einer Ersatzzahlung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung)
1.1.12

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 als Ziele der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Umstrukturierungen und Neubau sowie Abriss von Gebäuden. Die dementsprechende Überplanung und Neuordnung von planungsrechtlich gesicherten Flächen führt zu einem beabsichtigten planungsrechtlichen Genehmigungsrahmen (Plankonzept 18.050m² / Planentwurf 19.050 m²), der die bislang tatsächlich baulich umsetzbare Verkaufsfläche (Verkaufsflächenerhebung Dezember 2011: 13.637m²) deutlich übersteigen wird. In der Folge ist durch das Bauleitplanverfahren somit eine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen zu erwarten.

Der Beschluss der ARGE von Februar 2011 stellt im möglichen Genehmigungsrahmen nur auf bereits tatsächlich realisierte Verkaufsflächen ab. Der derzeit bei den beteiligten Kommunen zur Beschlussfassung vorliegende Entwurf der Handlungsanleitung für den erweiternden Bestandschutz beschreibt konkret, dass Umstrukturierungen im Bestand nur ausnahmsweise zulässig sind und stets eine Einzelfallprüfung erfordern. Zu den Bedingungen an die eine ausnahmsweise Umstrukturierung geknüpft sind, zählen neben der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens insbesondere die Behebung eines städtebaulichen Missstandes, zusätzliche Vereinbarungen

durch einen städtebaulichen Vertrag, Einzelfallbeurteilung durch den Gutachter der ARGE und positiver Beschluss der Beteiligtenversammlung (siehe § 19 Abs.2 der Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandsschutz).

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 und 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 (in einer Größenordnung von derzeit etwa 4.000-5.000m²) sind - über das bereits bislang bestehende Maß hinaus - umfassende weitere negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aller beteiligten Kommunen und insbesondere den der Stadt Bamberg nicht auszuschließen.
- Diesbezüglich ist insbesondere bei der Definition der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in den SO-Gebieten eine weitere Mehrung von den im Plankonzept ersichtlich gewordenen und bislang in der ARGE zur Diskussion stehenden 18.050 m² auf jetzt 19.050m² nicht hinnehmbar.
- Für das Gewerbegebiet GE2 sollten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hallstadt (evtl. auch über textliche Festsetzungen des Bebauungsplans) Vereinbarungen getroffen werden, die ausschließlich die beabsichtigte Bestandsumsiedlung des Lebensmittelmarktes ALDI (mit entsprechender Verkaufsflächen-Größe) ermöglichen. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollten im GE2 ausgeschlossen werden.
- In der Folge der Umsiedlung des Lebensmittelmarktes ALDI sollte die Stadt Hallstadt für die Fläche des Altbestandes an der Emil-Kemmer-Straße ebenfalls entsprechende Festsetzung treffen, die eine weitere Einzelhandelsentwicklung ausschließt. Ziel sollte es sein, die weitere Mehrung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten am NI-1- Standort Laubanger zu verhindern.
- Um negative verkehrliche Auswirkungen auf angrenzende Bereiche des Laubanger-Gebietes zu verhindern, ist sowohl die konkrete Dimensionierung (Stellplätze etc.) als auch die zeitnahe bauliche Umsetzung des notwendigen Parkhauses auf der Fläche GE1 (im Plankonzept vormals SO Parkhaus), über textliche Festsetzungen oder vertraglich bzw. über ein Baugebot gemäß §176 BauGB oder über Festsetzungen des § 9 Abs.2 BauGB zu sichern.

Die Stadt Bamberg erachtet folgende Punkte vor einem möglichen Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens für dringend erforderlich:

- Gemeinsamer Beschluss der ARGE-Mitgliedskommunen über alle Inhalte der Fortschreibung der Vereinbarung.
- Erzielung eines interkommunalen Konsens durch Diskussion, Anpassung und Abstimmung des Vorhabens in der ARGE auf Grundlage der dann beschlossenen Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandsschutz.

Darüber hinaus hält die Stadt Bamberg inhaltlich an ihrem Schreiben vom 26.04.2016 fest und erneuert hiermit explizit die darin vorgetragenen Anregungen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass sich die vorgebrachten Einwendungen ausschließlich auf das Bebauungsplanverfahren „Neuordnung ERTL-Zentrum“ beziehen und somit für die 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes irrelevant sind. Im Übrigen wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ verwiesen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Keine Einwände (11. FNP Änderung)
1.1.13

Folgende Träger öffentlicher Belange tragen keine Einwände gegen die Planung vor:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
Marktgemeinde Hirschaid
Fernwasserversorgung Oberfranken
Gemeinde Memmelsdorf
Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
Amt für Ländliche Entwicklung, Oberfranken
Gemeinde Bischberg
Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg
Handwerkskammer für Oberfranken
Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken
Staatliches Bauamt Bamberg
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bamberg

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den vorgenannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Einwände erhoben werden.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung)
1.1.14

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine aktuelle Stellungnahme abgegeben:

Kreishandwerkerschaft
Kreisjugendring Bamberg – Land
Regierung von Oberfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
Freiwillige Feuerwehr Hallstadt
Kreisbrandrat
Industrie und Handelskammer Oberfranken
Amt für Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Scheßlitz

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den vorgenannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 1.2 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"

**TOP 1.2.1 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeit)**

TOP 1.2.2 Regus Fleisch OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Diese Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom 05.02.2016 wie sie dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zur Abwägung bereits zur Sitzung am 05.12.2017 vorlag.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird erneut zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Behandlung in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.12.2016 wie folgt verwiesen:

„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 S&S Sportwagen OHG (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

1.2.3

Sowohl gegen den Flächennutzungsplan als auch gegen den Bebauungsplan werden im Namen der Fa. S&S Sportwagen OHG (Dr.-Robert-Pfleger-Str. 25, 96103 Hallstadt) Einwendungen vorgetragen. Unsere Legitimation ergibt sich aus der beiliegenden Vollmacht vom 26.01.2017, unterzeichnet von den Gesellschaftern Frank Strobl und Sven Smrcek.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan zur „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ beruhen unter anderem auf dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer Planen + Beraten GmbH (Hansastraße 40, 80686 München) vom 08.09.2016 als auch auf dem Schallschutzgutachten des Büros IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth) vom 03.08.2016.

Seite 5 des Verkehrsgutachtens ist zu entnehmen, dass Basis für die Bewertung der zukünftigen Verkehrsbelastung lediglich eine einzige, vierstündige Verkehrserhebung war. Diese wurde am Donnerstag, dem 16.06.2016, zwischen 13:00 Uhr und 17:00 Uhr durchgeführt.

Allein anhand einer vierstündigen Beobachtung kann nicht sicher prognostiziert werden, wie der Verkehr nach Umsetzung der Neuordnung des ERTL-Zentrums sich bis zum Kalenderjahr 2030 (vgl. Seite 11 des Gutachtens) entwickeln wird. Bereits diese Methodik entspricht nicht den allgemein gültigen Standards.

Hinzu kommt, dass das Verkehrsaufkommen, gegliedert nach Beschäftigten-, Kunden-, Einwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr (vgl. Seite 9 des Gutachtens), auf unrealistischen Zahlen beruht. Auf Seite 8 des Verkehrsgutachtens kann nachgelesen werden, dass Ausgangsbasis folgende Größenordnungen waren:

Gewerbegebiet: Discounter, ca. 1.263 m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 1: Lebensmittelmarkt, ca. 1.723 m² Verkaufsfläche

Sondergebiet 2: Einzelhandel, 4.800 m² Bruttogeschossfläche

Sondergebiet ERTL-Zentrum:

Einzelhandel, 13.500 m² Bruttogeschossfläche

Asia-Restaurant, 900 m² Bruttogeschossfläche

Wohnungen, 280 m² Bruttogeschossfläche

Büroflächen, 400 m² Bruttogeschossfläche

Lagerfläche, 6.120 m² Bruttogeschossfläche

Das ERTL-Zentrum verfügt bereits jetzt (Bestand) über eine Verkaufsfläche von 22.000 m². Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Einwendungen der Fa. Regus Fleisch OHG (Biegenhofstraße 15, 96103 Hallstadt) vom 02.05.2016 und die dazugehörigen

Anlagen A 1 - A 6 verwiesen

(Anlagenkonvolut 1).

Ergänzend kann in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass auf Grund eines Zeitungsartikels im Fränkischen Tag vom 17.08.2014 auch der Öffentlichkeit bekannt ist, dass nach eigenen Angaben der Familie Ertl sich die Verkaufsfläche ihres Zentrums bereits jetzt auf 22.000 m² beläuft.

Gleichwohl wird im Verkehrsgutachten das neue, erweiterte ERTL-Zentrum lediglich mit 13.500 m² Fläche einbezogen (vgl. Seite 8 des Gutachtens). Dementsprechend ist sowohl das Verkehrsaufkommen auf Seite 10 des Gutachtens falsch ermittelt worden mit der Konsequenz, dass auch die Prognose für

2030 unterdimensioniert ist (vgl. Seiten 11 und 12 des Gutachtens).

Wird das Verkehrsaufkommen nicht in voller Höhe erfasst, so hat dies weiterhin zur Konsequenz, dass der „allgemeine Parkverkehr nicht in seiner Dimension erkannt und gelöst wird. Mit anderen Worten: Es ist zu erwarten, dass im Bereich der Zufahrten Dr.-Robert-Pfleger-Straße, Biegenhofstraße und Emil-Kemmer-Straße ein Dauerstau auftreten wird. Kunden des

ERTL-Zentrums werden feststellen, dass die Parkplätze inklusive der Parkflächen im neu zu errichtenden Parkhaus nicht ausreichen. Dieser Verkehr wird zum Hindernis für den Durchfahrtsverkehr. Die Nachbarschaft insgesamt wird in Mitleidenschaft gezogen werden. Unsere Mandantin hingegen muss damit rechnen, dass ihren Kunden die Zufahrt erschwert und von der Erprobung von den angebotenen Fahrzeugen abgehalten werden, da diese sich erst durch einen Stau quälen müssten, bevor die Leistungsfähigkeit eines angehaltenen Fahrzeuges getestet werden kann.

Für die S&S Sportwagen OHG werden sich daher bei Umsetzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ erhebliche negative wirtschaftliche Folgen ergeben. Ähnliches ist auch für die anliegenden Gewerbebetriebe zu befürchten.

Eine ungelöste Problematik ergibt sich auch aus dem Schallschutzgutachten vom 03.08.2016.

Auch im Schallschutzgutachten wird an den aktuellen Stand der Planung angeknüpft, die an der Realität vorbei das ERTL-Zentrum mit lediglich 13.500 m² Verkaufsfläche und nicht mit der tatsächlichen Größe von 22.000 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Obwohl also auch das Schallschutzgutachten von einem

zu geringen Ansatz der Verkaufsfläche und damit auch von einem zu geringen Ansatz des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeht, kann auf Seite 22 nachgelesen werden:

Mit dem vorgenannten Emissionsansatz für die Parkplatznutzung kann davon ausgegangen werden, dass das zur Verfügung stehende Emissionskontingent zur Tagzeit ausreicht, um den geplanten Betrieb des Nahversorgungszentrums auf den betreffenden Teilflächen, bei Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik sowie der Schallschutzbelange (Einhaltung der Emissionskontingente), zu realisieren.

Eine abschließende Bewertung des Planvorhabens kann erst auf Basis des Ergebnisses einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Detailplanung erfolgen, wobei auch weitere Schallquellen (Anlieferung, gebäudetechnische Anlagen, ...) in die Prüfung einzubeziehen sind.

Dies bedeutet, dass aus schalltechnischer Sicht die Probleme, welche die Neuordnung des ERTL-Zentrums mit sich bringen wird, heute noch nicht gelöst sind. Hier bedarf es noch weiterer Untersuchungen. Ob eine Lösung am Ende gefunden werden kann, ist bisher nicht gesichert. Dies scheint äußerst fraglich, zumal, dies muss an dieser Stelle nochmals hervorgehoben werden, der Stand der Planung (d.h. die Missachtung der Realität, die Unterschlagung von momentan 8.000 m² Verkaufsfläche) bei den Sachverständigen Bedenken hervorrufen. Sollten den Sachverständigen die tatsächliche

Verkaufsfläche bekannt gemacht werden, so hätte dies zur Konsequenz, dass die Lärmschutzprobleme nicht in den Griff zu bekommen sind.

Das noch zu errichtende Parkhaus wird nicht viel weiter helfen. Unter Lärmschutzaspekten fällt hier auf, dass es einen Schallleistungspegel von 100 dB(A) aufweisen wird, wie auf Seite 23 des Schallschutzgutachtens ausgeführt wurde. In Gewerbegebieten ist tagsüber der Grenzwert von 69 dB(A) und nachts von 59 dB(A) einzuhalten, wie auf Seite 9 des Schallschutzgutachtens nachgelesen werden kann.

Auch mit dieser Problematik hat man sich weder in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans noch im Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ auseinander gesetzt.

Auf Seite 9 des Bebauungsplans kann unter dem Stichwort „Emissionsschutz“ lediglich nachgelesen werden, dass „eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ... durch das Ingenieurbüro IBAS, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, mit Datum vom 03.08.2016 erstellt (wurde).“ Das hier aber von dem Sachverständigen ausgeführt wurde, das aktuell die schalltechnischen Probleme noch nicht gelöst sind und eine weitere Bewertung nach Vorliegen der Detailplanung vorzunehmen ist, dies wird im Bebauungsplan nicht erwähnt. Insoweit weist die Planung also ein erhebliches Defizit auf.

Im Übrigen wird auch hier das „bisherige ERTL-Zentrum“ lediglich mit 17.850 m² bzw. 16.550 m² erfasst, obwohl bereits jetzt 22.000 m² Verkaufsfläche vorliegen (Seite 12 des Bebauungsplans). Wiederholt wird dies dann nochmals auf Seite 15 des Bebauungsplanes (hier Ziffer 9 Emissionsschutz). Durch die Wiederholung, dass bereits ein schalltechnisches Verträglichkeitsgutachten eingeholt würde, werden die dort geschilderten Probleme nicht gelöst.

Sowohl die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Bebauungsplan für die „Neuordnung des ERTL-Zentrums“ leiden an gravierenden Planungsmängeln. Sie können nicht Basis für die Umgestaltung des ERTL-Zentrums sein. Hier sind noch weitere Untersuchungen zur Eruierung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, des Bedarfs an Parkplätzen (inklusive Zu- und Abfahrten) und des damit verbundenen Lärmpegels vorzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Berechnungen und Bewertungen zu den Verkaufsflächen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Es gelten allein die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen.

Es handelt sich um ein verkehrstechnisches Gutachten zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen (Knotenpunkte). Diese basieren auf den maßgebenden Spitzenstundenbelastungen – hier ist es die Nachmittagsspitzenstunde.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens für das gesamte Stadtgebiet Hallstadt einschl. Gewerbegebiet wurden im Jahre 2014 auch umfangreiche Verkehrserhebungen im Gewerbegebiet durchgeführt (wie z.B. Dauerzählungen über 7 Tage), so dass die im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens im Jahr 2016 durchgeführten Erhebungen als Ergänzung bzw. Aktualisierung zu betrachten sind und für dieses verkehrstechnische Gutachten als völlig ausreichend angesehen werden können.

Die Flächenangaben wurden anhand der vorgelegten Unterlagen bzw. anhand des bestehenden Baurechts ermittelt, sowie dem geplanten Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden somit zutreffend prognostiziert. Eine Erschwernis der Zufahrt zum Betriebsgelände der S&S Sportwagen OHG ist nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Sportwagen auf öffentlichen Verkehrsflächen kann weiterhin nach Maßgabe des Straßenverkehrsrechts festgestellt werden. Für die aufgeführten Zahlen zu den Verkaufsflächen liegen keine rechtlichen Nachweise vor. Die letzte Ermittlung der Verkaufsflächen aus dem Jahr 2011 für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente liegen deutlich unter der bereits im Bebauungsplan „Östliche Biegenhofstraße“ zulässigen Verkaufsfläche von 17.850 m². Selbst durch die aufgeführten Flächenmehrungen wird die Zahl von 17.850 m² nicht erreicht. Es wird festgehalten, dass nur die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen gelten. Die weiteren Behauptungen wären in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären.

Die schalltechnischen Untersuchungen werden gem. der Stellungnahme des LRA vom 08.02.2017, Fachbereich Immissionsschutz, überarbeitet. Gegebenenfalls werden die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten abgeändert und um Festsetzungen zu passiven Schallschutz an den Gebäuden im Plangebiet ergänzt.

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 1.2.4 Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB; TöB)**

TOP 1.2.5 Regierung von Oberfranken (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Die vorgelegte Bauleitplanung kann aus landesplanerischer Sicht weiterhin akzeptiert werden unter der Voraussetzung, dass die Gesamtverkaufsfläche für die Bereiche SO 2 und SO Einkaufszentrum derjenigen des Planungsstandes vom 03.03.2016 entspricht.

Aus städtebaulicher Sicht weisen wir - wie bereits in unserer Stellungnahme vom 09.05.2016 - 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.

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.

Beschluss:

Die landesplanerische Akzeptanz zum Bebauungsplan wird auch weiterhin begrüßt. Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von 19.050 m² auf 18.050 m² entsprechend dem Planungsstand vom 03.03.2016 wird vorgenommen.

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.

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

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 Landratsamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum") 1.2.6

1. Immissionsschutz:

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf wurde erstmalig auch eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 03.08.2016) der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sowie der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen vorgelegt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplanentwurf auch ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer Planen + Beraten GmbH (Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes). Das Lärmgutachten umfasst die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der BAB A70, der Staatsstraße St 2190 und der Bahnstrecke Bamberg - Würzburg sowie der umliegenden Gewerbeflächen und ermittelt die vom Plangebiet ausgehenden, zulässigen Emissionspegel (in Form von Emissionskontingenten). Die im Plangebiet verursachten Verkehrslärmemissionen wurden nicht betrachtet.

Die untersuchten Immissionsorte im Plangebiet wurden anhand von konkreten Planunterlagen für das Nahversorgungszentrum (Stand 11.01.2016) und des Fachmarktzentrum (Stand 07.07.2016) der Ertl GmbH [Unterlagen liegen den Bauleitplanunterlagen nicht bei] festgelegt. Da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entspricht die Lage der Immissionsorte damit nicht den einschlägigen Beurteilungsgrundlagen. Nach der DIN 18005-1 sollen die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Bauflä-

chen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden und auch nach der TA Lärm liegen Immissionsorte am Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Abweichend zur Betrachtung im Lärmgutachten wurde das Sondergebiet SO 3 (Parkhaus und ebenerdige

Stellplätze) zwischenzeitlich in ein Gewerbegebiet (GE 1) umgewandelt. Da das Grundstück damit nicht nur mit einem Parkhaus, sondern allgemein auch mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. DIN 4109 bebaut werden kann, sind auf der Baulinie / -grenze maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen.

Letztgenanntes gilt auch für die Planflächen SO1, SO2 und GE2, d.h. mögliche maßgebliche Immissionsorte sind jeweils auf den Rand der Planfläche (Baugrenze, -linie) festzulegen.

Bei der Planfläche SO Einkaufszentrum (Ertl-Zentrum) sind nicht nur die Ebenen EG, 1. OG und 2. OG, sondern auch die Wohnungen auf dem Einkaufszentrum als Immissionsorte zu betrachten.

Da die umliegenden Bebauungsplangebiete keine Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhalten, rechnet der Gutachter ersatzweise mit den für Gewerbeflächen nach der DIN 18005 Teil 1 zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Eine Plausibilitätsprüfung der angesetzten Emissionswerte fand nicht statt.

Die Umgebungsflächen sind durchgehend bebaut. Die im Gutachten gemachten Annahmen wären durch Prüfung vorhandener Baugenehmigungen, Erfahrungswerte des Gutachters bei vergleichbaren Betrieben im Einzelfall, Lärmmessungen etc. auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen.

Zur Beurteilung der vom Plangebiet auf seine Umgebung einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Lärmgutachten rund um das Plangebiet Immissionsorte festgesetzt (Büroräume, Aufenthaltsräume...). Für das Grundstück FINr. 1792/1 fehlt ein entsprechender Immissionsort. [Damit lässt sich auch erklären, warum im GE 1 tags ein höherer LEK als in den übrigen Plangebieten zulässig sein soll.]

Eine überschlägige Überprüfung der Schallemissionen der Stellplätze im Norden des Plangebietes (GE 2 und SO 1) sowie des Parkhauses (GE 1) durch IBAS ergab, dass ein Parkplatzbetrieb zur Tageszeit im Norden des Plangebietes grundsätzlich möglich erscheint. Eine abschließende Bewertung ist aber erst im Rahmen einer Detailplanung unter Berücksichtigung weiterer Schallquellen im Plangebiet

(Anlieferung, gebäudetechnische Anlagen etc.) möglich und notwendig.

Für das Parkhaus sind aufgrund der erforderlichen Emissionskontingentierung bei der Bauausführung Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Eine offene Bauweise des Parkhauses wird danach ohne weiteres nicht möglich sein.

IBAS geht bei dem Einkaufs- und Fachmarktzentrum nur von einem reinen Tagesbetrieb aus. Laut Verkehrsgutachten befindet sich im Ertl-Zentrum aber mindestens 1 Restaurant (Asia-Restaurant), das vermutlich auch nachts (nach 22.00 Uhr) betrieben wird. Auch ist von Nachtanlieferungen etc. auszugehen.

Das Lärmgutachten hat auch hierzu Aussagen zu machen. Die gemachte Aussage „Zur Nachtzeit ist innerhalb des Plangebietes nur ein eingeschränkter Betrieb realisierbar.“ ist zu ungenau. Insgesamt sollte das Plangebiet da, wo Orientierungswert-

/Immissionsrichtwertüberschreitungen vorhanden und Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sind, mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichnet werden.

Das Lärmgutachten ist entsprechend zu ergänzen und in die Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Ansonsten bestehen gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanentwurf aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

2. Bodenschutz:

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes mit Lebensmittelvollsortimenter und Fachmarktzentrum die Fl. Nr. 1600/2, 1612, 1610, 1607, 1600/3, 1600/4 als Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 47100187 erfasst. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Industrieabfälle der Stadt Bamberg.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die beiden geplanten Unternehmen liegt selbst nicht unmittelbar über der ehemaligen Deponie für Hausmüll und Industrieabfälle.

Die Deponie ist jedoch mangels Versiegelung der Gesamtoberfläche noch nicht abschließend stillgelegt.

Bislang ist laut Aktenlage lediglich ein Teil der Oberfläche durch den damaligen Neubau des BMW-Autohauses Gintner versiegelt worden, andere Teilflächen waren nur mit einer relativ dünnen

Schicht Boden notdürftig überdeckt worden. Eine ordnungsgemäße Rekultivierung fand aufgrund der Bauvorhaben ebenfalls nie statt.

In den letzten 20 Jahren angefertigte Gutachten ergaben allerdings keine derzeitige Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch in der unmittelbaren Umgebung der Deponie. Insbesondere wurden zu keinem Zeitpunkt erhöhte Messwerte für Deponiegase festgestellt.

Lediglich eine Gefährdung des Grundwassers wurde von den Gutachtern und dem Wasserwirtschaftsamt befürchtet. Die benachbarten Grundstücke sind bereits mit Gebäuden zu gewerblichen Nutzungszwecken bebaut, negative Auswirkungen auf dort verkehrende Menschen sind nicht bekannt.

Von Seiten des Bodenschutzes bestehen daher keine Bedenken für eine Nutzung der vorgesehenen Fläche als Gewerbegebiet mit Parkplätzen.

3. Wasserrecht:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Eventuelle Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wären zu berücksichtigen.

4. Verkehrswesen:

Nachdem die Empfehlungen im Verkehrsgutachten vom 08.09.2016 berücksichtigt wurden (Ziffer 7 der Hinweise), bestehen gegen die vorliegenden Planungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

5. Bauleitplanung:

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Entgegen der Ausführungen im Beschlussbuchauszug vom 05.12.2016 unter Punkt 12. wurde allerdings die Formulierung zur Abstandsflächenregelung nicht überarbeitet. Es wird daher nochmal auf die entsprechende Stellungnahme vom 28.04.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Beschluss:

1. Immissionsschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden aufgenommen und die schalltechnische Untersuchung entsprechend der Vorgaben des Immissionsschutzes überarbeitet.

Angenommen:

Ja: 11 Nein: 0

2. Bodenschutz:

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

Angenommen:

Ja: 11 Nein: 0

3. Wasserrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach wurde beteiligt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Verkehrswesen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Bauleitplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächenregelung wird derart überarbeitet, dass lediglich ein Verweis auf die Anwendung der Bayerischen Bauordnung vorgenommen wird.

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 1.2.7 Wasserwirtschaftsamt Kronach (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Grundsätzlich spricht nichts gegen die geplante Bebauung im Bereich Reno, da diese mehr als 100 m von der Altdeponie entfernt ist.

Sollte jedoch eine Bauwasserhaltung während der Baumaßnahme nötig sein, sind Beprobungen auf altlastenspezifische Parameter vorzusehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind im weiteren Verfahren zu beachten.

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 1.2.8 Staatliches Bauamt Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Die Auflage in unserer Stellungnahme vom 14.04.2016 wurde gem. Beschlussbuchauszug der Stadt Hallstadt entsprechend berücksichtigt.

Es bestehen daher keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

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

Unter Bezug auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2016 bestehen gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan keine weiteren Einwände

Beschluss:

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 1.2.10 Ordnungsamt Hallstadt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Keine Einwendungen. Verweis auf das Verkehrsschauprotokoll vom 13.09.2016.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Verkehrsschauprotokoll vom 13.09.2016 beachtet.

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 1.2.11 Stadtwerke Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")

Von Seiten der Stadtwerke Bamberg bestehen keine zusätzlichen Einwände, die Stellungnahme vom 27.04.2016 hat weiterhin Gültigkeit.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Einwände beachtet.

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")
1.2.12

In Fortführung unserer Mandatierung durch die bayernhafen Gruppe nehmen wir zu den beiden Bauleitplanverfahren und zur Behandlung unserer Einwendungen im entsprechenden Ausschuss am 05.12.2016 Stellung.

Wir begrüßen, dass ein Umweltbericht erarbeitet wird und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Gleichwohl sehen wir unsere Bedenken, gerade im Hinblick auf das planfestgestellte Hafengleis nicht vollständig beachtet. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat am 05.12.2016 im Rahmen der Abwägung der TöB-Einwendungen zum Hafengleis beschlossen:

„Das Hafengleis liegt außerhalb des Geltungsbereiches des in 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 Bestimmtheitsgrundsatzes bewusst in nur einem Bebauungsplan („Laubanger Nord“) geregelt.“

Unsere Bedenken sind im Einzelnen:

1. Sachverhalt:

Wir nehmen zunächst auf unseren Einwendungsschriftsatz vom 20.06.2016 Bezug. Wie Sie wissen, betreibt die bayernhafen Gruppe den trimodalen Hafen Bamberg. Von einem funktionsfähigen Hafen profitiert auch die Stadt Hallstadt. Das Hafenareal 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 Alternativanbindung 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 Alternativanbindung 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 Hafenareal 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, der nunmehr gegenüber der Vorfassung etwas konkreter gefasst wurde (11. Hinweise 9. Bahnstrecke):

... Auf die Festsetzung der Bahnanlage im Bebauungsplan "Laubanger Nord" wird verwiesen. ... Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.)."

2. Rechtliche Würdigung:

2.1. Städtebauliche Erforderlichkeit:

Nach § 1 Abs. 3 Satz I 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, nach wie vor, 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, 119. 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 (II.9.) 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. Die Hinweise im Bebauungsplan sind erst dann verständlich, wenn ersichtlich ist, wo dieses Gleis liegt. Das Hafengleis muss daher zumindest nachrichtlich dargestellt werden. Nicht anders wurde im Bauleitplanverfahren auch mit der - außerhalb des Plangebiets liegenden - Bundesautobahn A 70 verfahren. Es sind keine Gründe ersichtlich, warum sich die Stadt gegen eine solche nachrichtliche Darstellung weigert.

Hinzukommt, dass durch das Bebauungsplanverfahren auch Flächen einbezogen werden, die bisher bereits innerhalb des Umgriffs der Bebauungspläne „Östliche Biegenhofstraße“ und "Laubanger Nord“ lagen. Das Verhältnis dieser Bauleitpläne ist nicht klar. So müsste mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren auch Änderungsverfahren für die beiden anderen Bebauungspläne durchgeführt werden, da sich etwa aus dem Bebauungsplan „Östliche Biegenhofstraße“ isoliert betrachtet nicht ersehen lässt, dass bestimmte Teilbereiche nunmehr in dem Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum" liegen.

2.2. Immissionsschutz

Wir begrüßen, dass die Stadt zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH einholte (03.08.2016). Auch in dieser schalltechnischen Untersuchung wird allerdings das Hafengleis nicht berücksichtigt (vgl. IBAS, S. 10f.). Das Gutachten kommt aber - trotz Nichtbeachtung des Hafengleises - bzgl. Verkehrslärmeinwirkungen zu folgendem Ergebnis (Untersuchung S. 24):

„Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit eingehalten, nachts jedoch an den Nord- und Ostfassaden um bis zu 7 dB überschritten.“

Diese Überschreitung dürfte weiter zunehmen, wenn auch das Hafengleis betrieben wird. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird gerade nicht sichergestellt, dass eine Nachtnutzung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unterbleibt. Zudem sei angemerkt, dass die Immissionsgrenzwerte für die Tagzeit allenfalls exakt eingehalten werden. An den Nordfassaden (zur Bundesautobahn A70 hin) treten Pegel von bis zu 70 dB(A) auf (vgl. IBAS, Anlage 2.1). Bei dem Betrieb des Hafengleises dürfte es daher auch tagsüber zu - möglicherweise erstmaligen - Überschreitungen der Grenzwerte kommen.

Es müssen gerade im Bereich zur Bundesautobahn A 70 und zum Hafengleis hin, entsprechende Fenster mit einem Mindestschalldämmmaß festgesetzt werden. Diese Konfliktbewältigung muss im Bebauungsplan vorgegeben werden und im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden. Unabhängig davon ist auch nicht auszuschließen, dass etwa für Büronutzung gar kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, sondern eine schlichte Genehmigungsfreistellung erfolgt (Art. 58 BayBO).

2.3. Überschwemmungsgebiet

Zum Überschwemmungsgebiet führt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in der Sitzung vom 05.12.2016 aus:

„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“

In unserem Schriftsatz im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben wir näher konkretisiert, dass es durch die Bauleitplanverfahren zu einer erhebliche Nachverdichtung kommt. Dürfen wir die Behandlung unserer Einwendung so verstehen, dass es insofern zu keiner Verschlechterung im Hinblick auf die Bahntrasse kommt?

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 (LEP2013) 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 Güterkehr auf umweltfreundlicher 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 (Abwägungsfehlschätzung),
- 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-gebotenem Maß mit den Auswirkungen einer Nordeinschleifung des Hafenareals an das überörtliche Schienenwegenetz auseinander. Der bloße Hinweis im Bebauungsplan (dort Ziff. 9.) 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 nach wie vor 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 und Klärung der akustischen Auswirkungen des Hafengleises auf das Plangebiet und
- III. Festsetzung von Fenstern mit (näher zu bestimmenden) Schalldämmmaßnahmen im nördlichen Bereich des Plangebiets (Richtung Autobahn und Hafengleis).

Beschluss:

1. Sachverhalt:

Die Stellungnahme wird erneut zur Kenntnis genommen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Hafengleis außerhalb des Geltungsbereiches des in der Aufstellung befindlichen Bauleitverfahrens liegt. 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 auch weiterhin 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 einen Bebauungsplan („Laubanger Nord“) geregelt. Die Festsetzung der Bahnanlage im Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ würde zu einer Änderung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ führen. Dies ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan „Laubanger Nord“ die Gleisanlage abschließend festsetzt. Dies wird, unter Beachtung des damaligen Planfeststellungsverfahrens, als ausreichend angesehen. Im Folgenden wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn am laufenden Verfahren beteiligt wurde. Von dieser Stelle wurden keine diesbezüglichen Einwände erhoben. Somit wird festgestellt, dass die Deutsche Bahn als Inhaberin der Planungshoheit für die Gleisanlagen mit den getroffenen Festsetzungen einverstanden ist. Auch wurden keine Festsetzungen getroffen, die den Bestand einer Gleisanlage gefährden würden. Vielmehr wurde unter II. Hinweise, Punkt 9, auf die geplante Bahnstrecke hingewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ lassen sich inhaltlich sehr wohl mit der getroffenen Planfeststellung betreffend der Nordeinschleifung der Hafengleisanlage vereinbaren.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

2. Städtebauliche Erforderlichkeit:

Der Einwand wird aufgenommen und das Hafengleis wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ handelt es sich um eine Neuaufstellung und nicht um die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen. Aufgrund dieses Verfahrens und der Anregung des Landratsamtes Bamberg im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf eine Darstellung der Änderungsbereiche verzichtet, da dies zu Irritationen führen kann.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

3. Immissionsschutz:

Die schalltechnischen Untersuchungen werden gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg, FB Immissionsschutz, vom 08.02.2017 redaktionell überarbeitet. Die Gleisanlage wird entsprechend berücksichtigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

4. Überschwemmungsgebiet:

Die Stellungnahme zum Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan „Östliche Biegenhofstraße“ war auch bisher schon eine Bebauung möglich. Somit ist mit keiner substantiellen Verschlechterung im Hinblick auf die Bahntrasse zu rechnen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

5. Raumordnung:

Das Bebauungsplanverfahren widerspricht nicht den aufgeführten Zielen der Raumordnung.

Angenommen:

Ja: 11 Nein: 0

6. Abwägung:

Das Abwägungsgebot wurde beachtet. Die vorgenannten Punkte wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, insbesondere im Bereich der Abwägung, berücksichtigt. Die akustischen Auswirkungen werden in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung 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 DB AG DB Immobilien (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
1.2.13**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Wir gehen davon aus, dass sich die im Erläuterungsbericht erwähnten Auffüllungen weder auf Bahngrund noch auf dem Gelände des zukünftigen Hafengleises befinden. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände bzw. auf der planungsbehafteten Fläche nördlich des Geltungsbereiches zwischen- oder abgelagert werden darf.

Wir bitten um Beachtung, dass ein Bearbeiter- und Adresswechsel bei DB Immobilien stattgefunden hat. Die neue Adresse zur Beteiligung der DB AG und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Bauanträgen Dritter oder als Träger öffentlicher Belange zu Bau- und Planungsvorhaben Dritter aufgrund gesetzlicher Vorgaben lautet:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Lagonski, zu wenden.

In Ergänzung zu unserem Schreiben vom 16.02.2017 möchten wir Sie bitten, aufgrund der Nähe und Wechselwirkung zu dem o.g. Gewerbegebiet, die Lage der geplanten Hafengleisanbindung nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Einwände beachtet.

Der Einwand wird aufgenommen und das Hafengleis wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

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 Bayerischer Bauernverband, Bamberg (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
1.2.14**

Verweis auf Stellungnahme vom 27.04.2016.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird erneut zur Kenntnis genommen.

Zum Ausgleich werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen einer Ersatzzahlung.

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 Planungsamt (BPlan "Neuordnung ERTL-Zentrum")
1.2.15**

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 als Ziele der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Umstrukturierungen und Neubau sowie Abriss von Gebäuden. Die dementsprechende Überplanung und Neuordnung von planungsrechtlich gesicherten Flächen führt zu einem beabsichtigten planungsrechtlichen Genehmigungsrahmen (Plankonzept 18.050m²/Planentwurf 19.050 m²), der die bislang tatsächlich baulich umsetzbare Verkaufsfläche (Verkaufsflächenerhebung Dezember 2011: 13.637 m²) deutlich übersteigen wird. In der Folge ist durch das Bauleitplanverfahren somit eine faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen zu erwarten.
2. Der Beschluss der ARGE von Februar 2011 stellt im möglichen Genehmigungsrahmen nur auf bereits tatsächlich realisierte Verkaufsflächen ab. Der derzeit bei den beteiligten Kommunen zur Beschlussfassung vorliegende Entwurf der Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandsschutz beschreibt konkret, dass Umstrukturierungen im Bestand nur ausnahmsweise zulässig sind und stets eine Einzelfallprüfung erfordern. Zu den Bedingungen an die eine ausnahmsweise Umstrukturierung geknüpft sind, zählen neben der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens insbesondere die Behebung eines städtebaulichen Missstandes, zusätzliche Vereinbarungen durch einen städtebaulichen Vertrag, Einzelfallbeurteilung durch den Gutachter der ARGE und positiver Beschluss der Beteiligtenversammlung (siehe § 19 Abs.2 der Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandsschutz).

3. 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 und 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:

4. Durch die zu erwartende faktische Vergrößerung der Verkaufsflächen (in einer Größenordnung von derzeit etwa 4.000-5.000m²) sind - über das bereits bislang bestehende Maß hinaus - umfassende weitere negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aller beteiligten Kommunen und insbesondere den der Stadt Bamberg nicht auszuschließen.
5. Diesbezüglich ist insbesondere bei der Definition der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in den SO-Gebieten eine weitere Mehrung von den im Plankonzept ersichtlich gewordenen und bislang in der ARGE zur Diskussion stehenden 18.050 m² auf jetzt 19.050m² nicht hinnehmbar.
6. Für das Gewerbegebiet GE2 sollten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Hallstadt (evtl. auch über textliche Festsetzungen des Bebauungsplans) Vereinbarungen getroffen werden, die ausschließlich die beabsichtigte Bestandsumsiedlung des Lebensmittelmarktes ALDI (mit entsprechender Verkaufsflächen-Größe) ermöglichen. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollten im GE2 ausgeschlossen werden.
7. In der Folge der Umsiedlung des Lebensmittelmarktes ALDI sollte die Stadt Hallstadt für die Fläche des Altbestandes an der Emil-Kemmer-Straße ebenfalls entsprechende Festsetzung treffen, die eine weitere Einzelhandelsentwicklung ausschließt. Ziel sollte es sein, die weitere Mehrung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten am NI-1- Standort Laubanger zu verhindern.
8. Um negative verkehrliche Auswirkungen auf angrenzende Bereiche des Laubanger-Gebietes zu verhindern, ist sowohl die konkrete Dimensionierung (Stellplätze etc.) als auch die zeitnahe bauliche Umsetzung des notwendigen Parkhauses auf der Fläche GE1 (im Plankonzept vormals SO Parkhaus), über textliche Festsetzungen oder vertraglich bzw. über ein Baugebot gemäß §176 BauGB oder über Festsetzungen des § 9 Abs.2 BauGB zu sichern.
9. Die Stadt Bamberg erachtet folgende Punkte vor einem möglichen Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens für dringend erforderlich:
 - Gemeinsamer Beschluss der ARGE-Mitgliedskommunen über alle Inhalte der Fortschreibung der Vereinbarung.
 - Erzielung eines interkommunalen Konsens durch Diskussion, Anpassung und Abstimmung des Vorhabens in der ARGE auf Grundlage der dann beschlossenen Handlungsanleitung für den erweiterten Bestandsschutz.

Darüber hinaus hält die Stadt Bamberg inhaltlich an ihrem Schreiben vom 26.04.2016 fest und erneuert hiermit explizit die darin vorgetragenen Anregungen.

Beschluss:

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Handlungsanleitung wurde beachtet. Der geforderte Beschluss der Beteiligtenversammlung wird, gemäß gemeinsamer Vereinbarung unter den Beteiligten, nach Unterzeichnung der neuen Vereinbarung und vor dem Satzungsbeschluss nachgeholt. Mit dieser Vorgehensweise zeigten sich alle Beteiligten in den Sitzungen am 23.09.2016 und 24.10.2016 einverstanden.
3. Die Beteiligten der Besonderen Arbeitsgemeinschaft sind sich einig, dass eine derartige Beschlusslage rechtlich nicht umsetzbar ist. Aus diesen Gründen wurde auch die vorgenannte Handlungsanleitung erarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadtrat Bamberg in seiner Sitzung am 22.02.2017, dieser Handlungsanleitung zum Umgang mit Bestandsimmobilien zugestimmt hat.
4. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ werden über die bereits vorhandenen bzw. genehmigten Verkaufsflächen hinaus keine weiteren Verkaufsflächen geschaffen. In der Gesamtsumme werden sogar über 8.000 m² Verkaufsflächen reduziert. Somit sind auch keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aller beteiligten Kommunen zu erwarten.
5. Der Einwand wird aufgenommen. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf 18.050 m² wird vorgenommen.
6. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hallstadt und dem Grundstückseigentümer wird geschlossen. Ein Ausschluss von weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird in diesem Vertrag geregelt.
7. Das Grundstück Emil-Kemmer-Straße 9a (bisheriger ALDI) befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Laubanger Nord“. An dieser Stelle ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauN-VO festgesetzt. Ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Forderung ist somit bereits erfüllt.
8. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen. Die Errichtung und Anzahl von Stellplätzen wird anhand der städtischen Stellplatzsatzung in Verbindung mit der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens geprüft.
9. 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. Der Einwand wird aufgenommen, da an dieser gemeinsam festgelegten Vorgehensweise wird auch weiterhin festgehalten.

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")

1.2.16

Folgende Träger öffentlicher Belange tragen keine Einwände gegen die Planung vor:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
Marktgemeinde Hirschaid
Fernwasserversorgung Oberfranken
Gemeinde Memmelsdorf
Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg /Gas
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
Regionaler Planungsverband, Bamberg
Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Amt für Ländliche Entwicklung, Oberfranken
Handwerkskammer für Oberfranken
Gemeinde Bischberg

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den vorgenannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Einwände erhoben werden.

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")

1.2.17

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine aktuelle Stellungnahme abgegeben:

Kreishandwerkerschaft
Kreisjugendring Bamberg – Land
Landesamt für Denkmalpflege
Kreisbrandrat
Industrie- und Handelskammer
Freiwillige Feuerwehr Hallstadt
Amt für Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Scheßlitz

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den vorgenannten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Stellungnahme abgegeben wurde.

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 Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (8/2017) zur Umnutzung der vorhandenen Verkaufs- und Ladenflächen zum Verkauf für Ofen und Kamine sowie Produktion und Verkauf von Brautmoden auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 12

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Einrichtung eines Werksverkaufs für Brautmoden

Dieser Ausnahme 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 2.2 Anzeige der Beseitigung (12/2017) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/33 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 29

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige der Beseitigung.

Dem Abbruch der Gebäude wird zugestimmt.

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 Antrag auf Baugenehmigung (20/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/33 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 29

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Der Anordnung der Stellplätze, wie in den Planunterlagen dargestellt, wird nicht zugestimmt. Die neu zu schaffenden Stellplätze sind so anzuordnen, dass diese über eine gemeinsame, zentrale Zufahrt (max. Breite von 3,50 m) von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden können.

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 2.4 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (14/2017) Tektur zum Anbau einer Halle, hier: Büroerweiterung auf dem Grundstück Fl. Nr. 781/6 Gemarkung Hallstadt, Max-Brose-Straße 2

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 17, Borstig III, 1. Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

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 2.5 Antrag auf Baugenehmigung (16/2017) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 61 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 51a

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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 2.6 Antrag auf Baugenehmigung (17/2017) zur Errichtung von 9 Reihenhäusern sowie von 3 Wohnhäusern mit behindertengerechter Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/15 Gemarkung Hallstadt, Wilhelm-Högner-Straße 1

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Verlegung der Ein- u. Ausfahrt Richtung östliche Grundstückshälfte

- Überschreitung der östlichen Baugrenze

Diesen Befreiungen wird zugestimmt. Hinsichtlich der Verlegung der Ein- und Ausfahrten hat der Antragsteller alle anfallenden Kosten zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahme-erklärung ist vom Antragsteller vorzulegen.

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 2.7 Antrag auf Baugenehmigung (18/2017) zum Herstellen von Interimsparkplätzen in der Zeit der Bauphasen des Ertl-Zentrums auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1640/1, 1642/2, 1645, 1647, 1650, 1651, 1657, 1658, 1659 Gemarkung Hallstadt, Nähe Emil-Kemmer-Straße

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 30, Dr.-Robert-Pfleger-Straße Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen und der Baulinien
- Verlegung der geplanten Zufahrtsstraße
- Verzicht der Pflanz- und Erhaltungsgebote

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 2.8 Antrag auf Baugenehmigung (19/2017) zum Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2087 u.a. Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 6

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 32, Östliche Biegenhofstraße“, sowie im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“. Der Bebauungsplan hat die formelle Planreife erlangt.

Im bisherigen Bebauungsplan „Nr. 32, Östliche Biegenhofstraße“ ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO GEH) nach § 11 BauNVO mit folgenden Sortimenten festgesetzt:

- Bau- und Ökomarkt , Verkauf von Produkten für die Baubranche und das ökologische Bauen

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neuordnung ERTL-Zentrum“ ist im südlichen Bereich der Baugrundstücke ein Sondergebiet (SO GEH) nach § 11 BauNVO mit folgendem Sortiment festgesetzt:

- Lebensmittelvollsortimenter

Im nördlichen Bereich der Baugrundstücke ist ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche (VK) von 1.257,90 m². Aus diesen Gründen ist die Vermutungsregelung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO fachgutachterlich zu widerlegen.

Die Antragsteller haben die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes für sich und ihre Rechtsnachfolger anerkannt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen zum Lebensmittelvollsortimenter wird erteilt. Das Einvernehmen zum Lebensmitteldiscounter wird unter der Voraussetzung der fachgutachterlichen Widerlegung der Vermutungsregelung aus § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 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 2.9 Anzeige der Beseitigung (21/2017) zum Abbruch eines Wohnhauses und einer Scheune mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 18 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 46

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Anzeige der Beseitigung.

Dem Abbruch der Gebäude wird zugestimmt.

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 2.10 Antrag auf Baugenehmigung (22/2017) zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 2465/22 der Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 19

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und von der Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth, vom 06.03.2017

Es wird Kenntnis genommen von der Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth, vom 06.03.2017.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt. Die Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth, vom 06.03.2017 ist zu beachten.

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 2.11 Antrag auf Baugenehmigung (23/2017) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 326, 326/5 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 25, 27

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“, sowie dessen Änderung „Nr. 10b, Schafhof“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- geringfügige Überschreitung der GFZ um 0,14
- Überschreitung der Baugrenzen
- 3. Vollgeschoss im Dach
- Dachneigung 40 Grad anstatt 30 Grad

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Für das Bauvorhaben ist eine neue Gehwegabsenkung erforderlich. Die anfallenden Kosten sind von den Antragstellern zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorzulegen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

TOP 3 Bauvoranfragen

TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (13/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/39 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 2

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Dachneigung mit 35 Grad anstatt 25 – 29 Grad

Dieser Ausnahme wird zugestimmt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Geringfügige Überschreitung der Baulinie nach Westen
- Überschreitung der Baugrenze nach Süden und Osten
- Lage der Garage und Stellplätze

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Der Anordnung der Stellplatznachweise, wie in den Planunterlagen dargestellt, wird nicht zugestimmt. Die zu schaffenden Stellplatznachweise sind so anzuordnen, dass diese über eine gemeinsame, zentrale Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden können.

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 4 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Thomas Söder teilte folgendes mit:

„E-Car-Sharing“ – Modell des Landkreises Bamberg;
Der Fragenkatalog der Stadt Hallstadt wurde an das Landratsamt Bamberg übermittelt. Ein Ergebnis der Anfrage liegt noch nicht vor.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadträtin Birk:

Der neue Parkplatz am Freibad wird bereits jetzt sehr stark genutzt. Wie wird sichergestellt, dass die Badegäste diesen Parkplatz zur Badesaison nutzen können?

Erster Bürgermeister Söder:

Eine rechtliche Überwachung könnte sich als schwierig herausstellen. Aktuell herrscht aufgrund interner Baumaßnahmen der Fa. Michelin eine Sondersituation. Im Rahmen der Nachbarschaftshilfe dürfen Mitarbeiter den Parkplatz benutzen.

Stadtrat Diller H.:

Wie ist der Sachstand zur Klage der errichteten Werbetafel in der Lichtenfelser Straße?

Erster Bürgermeister Söder:

Wir sind zu einer einvernehmlichen Lösung bemüht.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in