



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Stadtrates  
am Donnerstag 23.03.2017**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:35 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Ludwig Wolf,

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Michael Beck,  
Stadträtin Yasmin Birk,  
Stadträtin Claudia Büttner,  
Stadtrat Stephan Czepluch,  
Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Klaus Hittinger,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Heiko Nitsche,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Werner Pflaum,  
Stadtrat Veit Popp,  
Stadträtin Stefanie Stollberger,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Hans-Jürgen Wich, ab 19.05 Uhr abwesend  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw.-Angestellte Sylvia Pecht,

**von der Verwaltung**

Verw.-Amtmann Sebastian Faulstich,

**Gäste**

Planungsgruppe Gesting-Knipping-DeVries Arno Schone,

***Entschuldigt:***

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadträtin Rita Deusel,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Neubau Feuerwehrhaus Hallstadt
  - 1.1 Vorstellung der Genehmigungsplanung durch Herrn Dipl.-Ing. Schone vom Büro Gesting, Knipping, de Vries **BA/706/2017**
  - 1.2 Zustimmung zur Genehmigungsplanung **BA/707/2017**
- 2 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
  - 2.1 11. FNP-Änderung;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB, TöB)
    - 2.1.1 Landratsamt Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/679/2017**
    - 2.1.2 Wasserwirtschaftamt Kronach (11. FNP Änderung) **BA/680/2017**
    - 2.1.3 Ordnungsamt Stadt Hallstadt (11. FNP Änderung) **BA/681/2017**
    - 2.1.4 Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/682/2017**
    - 2.1.5 Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung) **BA/683/2017**
    - 2.1.6 DB AG DB Immobilien (11. FNP Änderung) **BA/684/2017**
    - 2.1.7 Bayerischer Bauernverband, Bamberg (11. FNP Änderung) **BA/685/2017**
    - 2.1.8 Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung) **BA/686/2017**
    - 2.1.9 Keine Einwände (11. FNP Änderung) **BA/687/2017**
    - Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung) **BA/688/2017**
  - 2.1.10
  - 2.2 11. FNP-Änderung;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeit)
    - 2.2.1 Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung) **BA/677/2017**
    - 2.2.2 S&S Sportwagen OHG (11. FNP Änderung) **BA/678/2017**

**3** Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-West;  
Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Ziels B II 3.1.3 Nachfolgefunk-  
tionen

**HA/322/2017**

**4** Mitteilungen

**5** Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Stadtratsmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Folgende Protokolle lagen während der Sitzung zur Einsichtnahme auf; Widersprüche wurden nicht erhoben:

Öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 15.02.2017  
Nichtöffentliche Sitzung des Stadtrats vom 15.02.2017

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### **TOP 1      Neubau Feuerwehrhaus Hallstadt**

---

##### **TOP 1.1    Vorstellung der Genehmigungsplanung durch Herrn Dipl.-Ing. Schone vom Büro Gesting, Knipping, de Vries**

Herr Dipl.-Ing. Architekt Arno Schone vom Büro „Planungsgruppe Gesting, Knipping, de Vries“ stellt die Genehmigungsplanung in der Fassung vom 23.03.2017 vor und beantwortet Rückfragen zur Planung.

---

##### **TOP 1.2    Zustimmung zur Genehmigungsplanung**

Nachdem Herr Dipl.-Ing. Architekt Arno Schone vom Büro „Planungsgruppe Gesting, Knipping, de Vries“ die Genehmigungsplanung vorgestellt hat, beantworten die Vertreter der Feuerwehr und der Stadtverwaltung Rückfragen aus dem Gremium.

##### **Beschluss:**

Die Genehmigungsplanung und die Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. Architekt Arno Schone vom Büro „Planungsgruppe Gesting, Knipping, de Vries“ sowie der Vertreter von Feuerwehr und Stadtverwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat stimmt der Genehmigungsplanung in der Fassung vom 23.03.2017 zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauantragsverfahren einzuleiten.

**Angenommen:      Ja: 18   Nein: 2**

##### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtdräte Nitsche und Werner.

---

## TOP 2 11. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

---

### TOP 2.1 11. FNP-Änderung; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB, TöB)

---

#### TOP 2.1.1 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 Plangebietern 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 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. Bauleitplanung:**

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: 20 Nein: 0**

### **2. Bodenschutz:**

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

**Angenommen: Ja: 20 Nein: 0**



### **3. Wasserrecht:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 20 Nein: 0**

### **4. Verkehrswesen:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 20 Nein: 0**

### **5. Bauleitplanung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 20 Nein: 0**

---

#### **TOP 2.1.2 Wasserwirtschaftamt Kronach (11. FNP Änderung)**

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: 19 Nein: 0**

#### **Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

---

#### **TOP 2.1.3 Ordnungsamt Stadt Hallstadt (11. FNP Änderung)**

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: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

---

**TOP 2.1.4 Stadtwerke Bamberg (11. FNP Änderung)**

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: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

---

**TOP 2.1.5 Bayernhafen Gruppe (11. FNP Änderung)**

Zu den beiden Bauleitplanverfahren haben wir folgende Anregungen:

**1. Sachverhalt:**

Die bayernhafen Gruppe betreibt den trimodalen Hafen Bamberg. Das Hafengebiet 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 stellen diese Nordeinschleifung nicht dar. Dies muss auch in den aktuellen Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden.

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

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

Von einem funktionsfähigen Hafen profitiert auch die Stadt Hallstadt.

## **2. Rechtliche Würdigung:**

### **2. 1. Städtebauliche Erforderlichkeit:**

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

Weiter führt das Bundesverwaltungsgericht zutreffend aus:

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

Diese Rücksichtnahme- und Einbeziehungspflicht gilt vorliegend umso mehr, als die in Rede stehende Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen nicht nur im Flächennutzungsplan von

1994, sondern auch im Bebauungsplan "Laubanger Nord" geregelt wird. Die Stadt Hallstadt darf infolgedessen keine planerischen Festsetzungen treffen, die sich mit der getroffenen Planfeststellung betreffend die Nordeinschleifung der Hafengleisanlagen inhaltlich nichtvereinbaren lassen (vgl. etwa Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 19. EL 2015, § 38 Rn. 92).

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

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

## **2. 2. Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

## **2. 3. Überschwemmungsgebiet**

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

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

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

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

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

## **2. 4. Raumordnung:**

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

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

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

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

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

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

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

"(G) Es ist anzustreben, den Güterverkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsträger wie den Main-Donau-Kanal mit seinem "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 Hafens 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 Hafens 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: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

**2. Umweltverträglichkeitsprüfung:**

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

**Angenommen: Ja: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

**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: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

**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: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

**5. Abwägung:**

Das Abwägungsgebot wurde beachtet.

**Angenommen: Ja: 19 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadtrat Diller H. war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

**Angenommen: Ja: 19 Nein: 0**

---

**TOP DB AG DB Immobilien (11. FNP Änderung)**  
**2.1.6**

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: 18 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadträte Diller H. und Werner waren während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

---

**TOP Bayerischer Bauernverband, Bamberg (11. FNP Änderung)**  
**2.1.7**

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: 17 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadträte Diller H., Hittinger und Werner waren während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend..

---

**TOP            Stadt Bamberg Planungsamt (11. FNP Änderung)**  
**2.1.8**

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 18.050m<sup>2</sup> / Planentwurf 19.050 m<sup>2</sup>), der die bislang tatsächlich baulich umsetzbare Verkaufsfläche (Verkaufsflächenerhebung Dezember 2011: 13.637m<sup>2</sup>) 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 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).

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 4.000-5.000m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> auf jetzt 19.050m<sup>2</sup> 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: 20 Nein: 0**

### **Anmerkung:**

Nach Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes verlässt Stadtrat Wich nach vorheriger Entschuldigung beim Vorsitzenden die Sitzung.

**TOP**            **Keine Einwände (11. FNP Änderung)**  
**2.1.9**

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

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: 19 Nein: 0**

---

**TOP 2.1.10 Keine Stellungnahme (11. FNP Änderung)**

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: 19 Nein: 0**

---

**TOP 2.2 11. FNP-Änderung;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB, Öffentlich-  
lichkeit)**

---

**TOP**            **Regus Fleisch OHG (11. FNP Änderung)**  
**2.2.1**

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: 18 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Stadträtin Birk war während der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Tagesordnungspunktes nicht anwesend.

---

**TOP**            **S&S Sportwagen OHG (11. FNP Änderung)**  
**2.2.2**

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Sondergebiet 1:    Lebensmittelmarkt, ca. 1.723 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Sondergebiet 2:    Einzelhandel, 4.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Sondergebiet ERTL-Zentrum:

Einzelhandel, 13.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Asia-Restaurant, 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Wohnungen, 280 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Büroflächen, 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Lagerfläche, 6.120 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Das ERTL-Zentrum verfügt bereits jetzt (Bestand) über eine Verkaufsfläche von 22.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> beläuft.

Gleichwohl wird im Verkehrsgutachten das neue, erweiterte ERTL-Zentrum lediglich mit 13.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nicht mit der tatsächlichen Größe von 22.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. 16.550 m<sup>2</sup> erfasst, obwohl bereits jetzt 22.000 m<sup>2</sup> 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: 19    Nein: 0**

---

### **TOP 3        Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-West; Anhörungsverfahren zur Fortschreibung des Ziels B II 3.1.3 Nachfolgefunktionen**

Die Stadt Hallstadt ist, wie der gesamte Landkreis Bamberg, Teil des Regionalen Planungsverbandes „Oberfranken-West“.

Der Regionalplan legt neben der Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffsicherung auch Nachfolgenutzungen (künftig Nachfolgefunktionen) für die einzelnen Vorranggebiete fest.

Bisher sind folgende Nachfolgenutzungen im Regionalplan vorgesehen:

Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Ökologische Ausgleichsfläche/Biotop, Sportfischerei und Erholung.

Mit der Anpassung der Regionalpläne an das LEP kommen künftig als Folgefunktionen insbesondere Land- und Forstwirtschaft, Biotopentwicklung und Erholung in Frage.

Durch die nun vorgesehene Streichung der Funktion „Sportfischerei“ wird auch einem Antrag des Bezirksfischereiverbandes Oberfranken entsprochen, der die Fischerei als ökologische Öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 23.03.2017

Nutzung eines Gewässers ansieht. Künftig wird nicht mehr im Regionalplan sondern in der Regel im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bestimmt, inwieweit die Fischerei im Ausgleich mit anderen naturschutzfachlichen Interessen und Zielen stattfinden kann.

Für das Gemeindegebiet Hallstadt ist hier die Vorrangfläche „Dörfleins-Südwest“ (Säugriessee) betroffen. Hier soll nunmehr als Nachfolgefunktion „Erholung“ festgelegt werden. Dieser Nachfolgefunktion ist grundsätzlich zuzustimmen. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass der Anglerverein Hallstadt, den Säugriessee weiterhin bewirtschaften kann.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt von den Ausführungen Kenntnis. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Fortschreibung des Zieles B II 3.1.3 des Regionalplanes gemäß Art. 16 Abs. 3 BayLPIG stimmt die Stadt Hallstadt der vorgesehenen Änderung des Regionalplanes zu.

Die Belange des Anglervereins Hallstadt, der den Säugriessee bewirtschaftet, sind hierbei entsprechend zu berücksichtigen.

**Angenommen: Ja: 19 Nein: 0**

---

#### **TOP 4 Mitteilungen**

- Das 15. Oberfränkische Bauseminar wurde erfolgreich durchgeführt. Erster Bürgermeister Söder bedankt für die Teilnahme und Durchführung bei den Mitwirkenden und für die Berichterstattung.
  - Am Sonntag, 02. April 2017 findet der Frühlingmarkt statt und im Rathaus der „Tag der offenen Tür“.
  - Am Dienstag, 28. März 2017 findet im Bürgerhaus die Verleihung der Bürgermedaille statt.
  - Am Samstag, 25. März 2017 findet im Bauhof eine Fortbildung der Freiwilligen Feuerwehr zum Hochwasserschutz statt.
  - Am Dienstag, 11. April 2017, findet bei der Firma Michelin ein Anwohnernachmittag statt mit Führung durch die neuen Logistikhallen.
  - In der nächsten Stadtratssitzung wird der Haushaltsplan vorgestellt.
  - Am 03. April 2017 ist Baubeginn der Sanierungsmaßnahmen Hans-Wölfel-Straße.
- 

#### **TOP 5 Wünsche und Anfragen**

##### Stadträtin Birk:

Die Gewerbetreibenden haben Bedenken hinsichtlich der Verkehrsregelung während der Baumaßnahme Umgestaltung Marktplatz/Lichtenfelser Straße. Was sehen die Planungen vor?

##### Erster Bürgermeister Söder:

Wir haben bereits einen Baustellenblog erstellt und werden dort auch einen Sachstandsbericht abgeben. Derzeit befinden wir uns in der Ausführungsplanung. Wir werden vermutlich auch noch Sondersitzungen benötigen.

Stadtrat Werner:

Seit dem Verkauf der Parkplätze in der Michelinstraße an die Firma Michelin parken die LKW nun unberechtigt in Höhe der Firma Guck und hinterlassen dort auch ihren Unrat. Hier sollte ein Parkverbot aufgestellt werden. Die gleiche Situation ist in der Biegenhofstraße. Auch hier sollte Abhilfe geschaffen werden.

Im Wertstoffhof ist an der Mulde für Grünabfälle eine Treppe angebracht. Für manche ältere Menschen ist es sehr erschwerlich hochzukommen. Es sollte geprüft werden, ob dort eine begehbare Mulde aufgestellt werden kann.

Im Wertstoffhof ist hinter dem Container für Elektroabfälle eine Box für Leuchtstoffröhren aufgestellt. In den Leuchtstoffröhren befindet sich Quecksilber. Die Box ist nach vorne offen und davor befindet sich ein Gulli. Dies sollte überprüft werden.

Erster Bürgermeister Söder:

Wir werden die Punkte prüfen.

Stadtrat Werner:

Vor der Wendepalte bei der Firma Börner in der Biegenhofstraße stehen Container, welche die Zufahrt zum Wendehammer verhindern. Wie ist hier der Sachlage?

Erster Bürgermeister Söder:

Die Container gehören einen privaten Dritten. Die Verwaltung ist dabei dies abzuklären.

Stadtrat Wolf P.:

Bei der Parkplatzeinweisung am 22.03.2017 wurde festgestellt, dass das Zählwerk für die freien Parkplätze in der Tiefgarage „An der Marktscheune“ die fest reservierten Plätze nicht berücksichtigt. Dies muss geändert werden.

Erster Bürgermeister Söder:

Dies wurde bereits weitergeleitet.

Stadtrat Karl:

Ist bei der Firma Guck die Feuerwehzufahrt durch die parkenden LKW noch gewährleistet? Es sollte dann noch der Zusatz „Feuerwehzufahrt“ auf den Schildern angebracht werden.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Sylvia Pecht  
Schriftführer/in