



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Stadtrates
am Mittwoch 15.01.2020**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 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,
Stadtrat Peter Wolf,

ab 19.02 Uhr

Schriftführer/in

Verw.-Angestellte Sylvia Pecht,

von der Verwaltung

Verw.-Ang. Lisa Eichhorn,
Rechtsassessorin Michaela Frizino,
Verw.-Fachwirt Uwe Schardt,
Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

Mitglieder des Stadtrates

Stadträtin Rita Deusel,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Stadt Bamberg ./ Stadt Hallstadt; **BA/250/2020**
Normenkontrollklage mit Entscheidung gegen den Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum";
Sachstand und weitere Vorgehensweise

- 2 Bauvoranfragen
 - 2.1 Antrag auf Vorbescheid (77/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Sportartikel im Erdgeschoss des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2 **BA/249/2020**

 - 2.2 Antrag auf Vorbescheid (75/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Gewürze im Erdgeschoss des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2 **BA/247/2020**

 - 2.3 Antrag auf Vorbescheid (76/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Schuhe im Erdgeschoss des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2 **BA/248/2020**

- 3 Mitteilungen

- 4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Stadtratsmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Stadt Bamberg ./ Stadt Hallstadt; Normenkontrollklage mit Entscheidung gegen den Bebauungsplan "Neuordnung ERTL-Zentrum"; Sachstand und weitere Vorgehensweise

1. Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat mit einstimmigem Beschluss vom 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuordnung Ertl-Zentrum“ beschlossen. Planungsziel war die Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelsflächen bzw. Baurechte im Planungsgebiet unter Verzicht auf einen im bisherigen Bebauungsplan zulässigen Bau- und Ökomarkt. Mit einstimmigem Beschluss des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.03.2016 wurde der Planentwurf genehmigt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange in der Folge durchgeführt. Hierbei wurde auch die Stadt Bamberg beteiligt.
2. Im Vorfeld der Beschlüsse wurde mit der Regierung von Oberfranken, Landesplanung, der Bebauungsplanentwurf besprochen. Die Vorgaben der Landesplanung, dass keine Erhöhung der bisher festgesetzten zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen erfolgen dürfe, wurde im Planentwurf Rechnung getragen. Zusätzlich erklärte sich der Vorhabens-träger dazu bereit, auf 8.000 qm Verkaufsfläche (Bau- und Ökomarkt) zu verzichten und sämtliche Kosten des Verfahrens zu übernehmen. Zur Sicherung dieser Vereinbarung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabensträger geschlossen. Die Regierung von Oberfranken als zuständige Behörde erklärte im Vorfeld und in allen Verfahrensschritten, dass der Planentwurf den Zielen der Raumordnung entspricht.
3. Am 23.09.2016 und 24.10.2016 fand die interkommunale Abstimmung in der Arbeitsgemeinschaft B2H2 statt. Sämtliche Wünsche der Arbeitsgemeinschaft B2H2 wurden im Planentwurf eingearbeitet. Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.12.2016 sämtliche Einwendungen behandelt. Mit einstimmigem Beschluss wurde der geänderte Planentwurf gebilligt und die zweite Auslegung beschlossen.
4. In der Sitzung des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses am 06.03.2017 wurden die Einwendungen der zweiten Auslegung erörtert. Hier wurde der Stadt Bamberg nochmals entgegengekommen und die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Festsetzungen um weitere 1.000 qm reduziert. In der Sitzung des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 03.07.2017 wurde der Bebauungsplan als Satzung einstimmig beschlossen und das Einvernehmen für die notwendigen Baugenehmigungen erteilt. Die Satzung wurde im Hallstadt-Magazin vom 01.08.2017 bekannt gemacht.
5. Die Bauvorhaben bzw. Nutzungen wurden in der Folge vom Landratsamt Bamberg genehmigt und vom Vorhabensträger realisiert. Es wurden hierbei mehr als 30 Mio. Euro in die Bauvorhaben investiert. Das Planungsziel wurde mit der Nutzungsaufnahme erreicht. Mittlerweile arbeiten nach Auskunft des Ertl-Zentrums ca. 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben.

6. Mit Schriftsatz vom 24.11.2017 reichte die Stadt Bamberg gegen den Bebauungsplan Neuordnung Ertl-Zentrum einen Normenkontrollantrag beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof ein. Ferner wurde auch der einstweilige Rechtsschutz beantragt.
7. Mit Beschluss vom 17.07.18 lehnte der Bayer. Verwaltungsgerichtshof den Antrag der Stadt Bamberg im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes ab. Das Gericht sah zu diesem Verfahrensstadium keine wesentlichen Gründe, warum der Bebauungsplan unwirksam sein sollte, insbesondere sei die Stadt Bamberg ausreichend am Verfahren beteiligt worden. Auch habe die Stadt Hallstadt die Regelungen der Arbeitsgemeinschaft B2H2 eingehalten.
8. Mit Schreiben 20.09.19 setzte der Bayer. Verwaltungsgerichtshof den Termin für die mündliche Verhandlung auf den 21.11.2019 fest. Mit Schriftsatz vom 19.10.2019 legte die Stadt Bamberg erstmals ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vor, welches ihren Sachvortrag stützen soll.
9. In der mündlichen Verhandlung vom 21.11.2019 ging der Bayer. Verwaltungsgerichtshof auf die einzelnen angegriffenen Punkte des Bebauungsplanes ein, ohne jedoch eine Tendenz erkennen zu geben, wie die Entscheidung ausfallen wird. Das Gericht gab am Ende der Verhandlung den Parteien bekannt, dass eine Entscheidung in den nächsten Wochen fallen werde. Ob das Urteil noch in diesem Jahr geschrieben und zugestellt werden könnte, lasse sich noch nicht absehen.
10. Am 20.12.2019 ging dem Prozessvertreter der Stadt Hallstadt, Kanzlei F.E.L.S., Bayreuth, das Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes zu. Dieses wurde auf Nachfrage am 23.12.2019 vorab per E-Mail an die Stadt Hallstadt gesandt.
11. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof erklärte in seinem Urteil vom 28.11.2019 die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Neuordnung Ertl-Zentrum“. Es stützt sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:
 - a) Bei der Bekanntmachung der Satzung fehle ein Hinweis, wo die verwendete DIN-Norm 45691 (im Rahmen des Schallschutzgutachtens verwandt) einsehbar sei. **Dieser formelle Fehler führe nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bereits alleine zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.**
 - b) Auf zwei weitere materielle Fehler wies das Gericht hin. So sei die Anordnung einer Ersatzzahlung für fehlende Ausgleichsflächen nach dem Naturschutzgesetz geboten. Im Bebauungsplan müsste jedoch zuerst der naturschutzrechtliche Ausgleich vorgesehen werden und erst in der Umsetzung des Bebauungsplanes – mangels fehlender Ausgleichsflächen – die Ersatzzahlung vom Vorhabensträger verlangt werden.

Weiterhin folge das Gericht dem vorgelegten Gutachten der Stadt Bamberg in einem Punkt, nämlich dass beim Bebauungsplan das Ziel Nr. 5.3.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (Ziele der Raumordnung) nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden hat. Sämtliches weitere Vorbringen der Stadt Bamberg wurde zurückgewiesen, oder ließ das Gericht in seiner Entscheidung dahinstehen, da es bereits einen gravierenden formellen Fehler festgestellt habe.

12. Das Gericht stellte in seiner Entscheidung erneut fest, dass die Stadt Hallstadt das interkommunale Abstimmungsgebot eingehalten hat und auch die Regelung der Arbeitsgemeinschaft B2H2 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beachtet hat. Die Pressemitteilungen der Stadt Bamberg sind somit unzutreffend. Auch sei das Laubangergebiet

als ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu betrachten, so dass großflächiger Einzelhandel sowohl auf Bamberger, als auch auf Hallstadter Seite zulässig ist.

13. Unabhängig vom weiteren Fortgang des Verfahrens – wie das Gericht in der mündlichen Verhandlung am Ende ausführte – hat das Urteil keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehende Nutzung. Weiterhin drohen der Stadt Hallstadt weder finanzielle Folgeschäden, noch Regressansprüche. Denn das Planungsziel wurde erreicht. Im Gegenteil wurden durch die Verwirklichung des Vorhabens zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen und eine Erhöhung der direkten und indirekten Steuereinnahmen erreicht. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren hat der Vorhabenträger übernommen. Die Prozesskosten werden weitestgehend von der Rechtsschutzversicherung der Stadt Hallstadt beglichen.

14. Weiteres Vorgehen:

- a) Es wird Revisionsnichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt, um die Rechtskraft des Urteiles zu verhindern.
- b) Zwischenzeitlich wird der formelle Fehler geheilt und die Satzung mit dem Hinweis, wo man die verwendete Rechtsnorm und Regelwerke – insbesondere die DIN 45691, einsehen kann, nochmals bekannt gemacht.
- c) Um das parteiische Gutachten der Stadt Bamberg zu widerlegen, wird ein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben.

Beschluss:

Die Stadt Hallstadt legt Revisionsnichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ein. Die Satzung „Bebauungsplan Neuordnung Ertl-Zentrum“ wird unter Heilung des festgestellten formellen Fehlers nochmals bekannt gemacht. Es wird ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches das Gutachten der Stadt Bamberg widerlegt und darstellen soll, dass der Bebauungsplan, insbesondere alle rechtlichen Vorgaben einhält.

Angenommen: Ja: 20 Nein: 0

Anmerkung 1:

Die Verwaltung wird gebeten, Gespräche mit der Stadt Bamberg zu führen, um eine außergerichtliche Einigung zu erzielen.

Anmerkung 2:

Während der Beratung des vorstehenden Tagesordnungspunktes erscheint StR Diller H. um 19.02 Uhr zur Sitzung.

TOP 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (77/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Sportartikel im Erdgeschoss des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2

Der Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (52/2016) Tektur zum Neubau eines Fachmarktzentrum mit Drogerie- und Biomarkt sowie Lagerflächen, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20160798) vom 05.09.2016 bauaufsichtlich genehmigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum, Sondergebiet SO 2, Fachmarktzentrum“ mit konkreter Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhan-

del. Die maximale Verkaufsfläche ist mit bis zu 4.500 m² angegeben, wobei Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig sind.

Die seinerzeit beantragten Flächen „Biomarkt und Lagerflächen“ sollen neu mit einem Fachgeschäft für Sportartikel im EG des Fachmarktzentruns belegt werden. Laut Betriebsbeschreibung ist folgendes Warenangebot vorgesehen:

- Sportartikel verschiedenster Art

Hinsichtlich der Verkaufsflächen des Fachmarktzentruns sind dem Bauantrag nachfolgende Flächen zu entnehmen:

UG Einzelhandelsfachgeschäft:	648,85 m ²
EG Sportartikel:	392,42 m²
EG Drogerie:	751,96 m ²
EG Einzelhandelsfachgeschäft:	451,78 m ²
OG Sportartikel:	2.055,68 m ²
VK gesamt:	4.300,69 m ²

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO 2) nach § 11 BauNVO mit folgenden Sortimenten festgesetzt:

- Fachmarktzentrum: max. 4.500 m² VK; Innerhalb des Fachmarktzentruns sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig.

Befreiungen sind keine beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 14 Nein: 6

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Büttner, Diller M., Nitsche, Pflaum, Werner und Wich.

TOP 2.2 Antrag auf Vorbescheid (75/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Gewürze im Erdgeschoss des Fachmarktzentruns auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2

Der Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (52/2016) Tektur zum Neubau eines Fachmarktzentruns mit Drogerie- und Biomarkt sowie Lagerflächen, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20160798) vom 05.09.2016 bauaufsichtlich genehmigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum, Sondergebiet SO 2, Fachmarktzentrum“ mit konkreter Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel. Die maximale Verkaufsfläche ist mit bis zu 4.500 m² angegeben, wobei Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig sind.

Die seinerzeit beantragten Flächen „Biomarkt und Lagerflächen“ sollen neu mit einem Fachgeschäft für Gewürze im EG des Fachmarktzentrums belegt werden. Laut Betriebsbeschreibung ist folgendes Warenangebot vorgesehen:

- Gewürze verschiedenster Art

Dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind Gewürze zuzuordnen.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums sind dem Bauantrag nachfolgende Flächen zu entnehmen:

UG Einzelhandelsfachgeschäft:	648,85 m ²
EG Gewürzladen:	410,55 m²
EG Drogerie:	751,96 m ²
EG Einzelhandelsfachgeschäft:	451,78 m ²
OG Sportartikel:	2.055,68 m ²
<hr/> VK gesamt:	<hr/> 4.318,82 m ²

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO 2) nach § 11 BauNVO mit folgenden Sortimenten festgesetzt:

- Fachmarktzentrum: max. 4.500 m² VK; Innerhalb des Fachmarktzentrums sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig.

Befreiungen sind keine beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Angenommen: Ja: 19 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtrat Czepluch

TOP 2.3 Antrag auf Vorbescheid (76/2019) zur Nutzungsänderung von einem Biomarkt zu einem Fachgeschäft für Schuhe im Erdgeschoss des Fachmarktzentrum auf dem Grundstück Fl. Nr. 2125/2, Biegenhofstraße 2

Der Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (52/2016) Tektur zum Neubau eines Fachmarktzentrum mit Drogerie- und Biomarkt sowie Lagerflächen, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20160798) vom 05.09.2016 bauaufsichtlich genehmigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum, Sondergebiet SO 2, Fachmarktzentrum“ mit konkreter Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel. Die maximale Verkaufsfläche ist mit bis zu 4.500 m² angegeben, wobei Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig sind.

Die seinerzeit beantragten Flächen „Biomarkt und Lagerflächen“ sollen neu mit einem Fachgeschäft für Schuhe im EG des Fachmarktzentrum belegt werden. Laut Betriebsbeschreibung ist folgendes Warenangebot vorgesehen:

- Schuhe verschiedenster Art

Hinsichtlich der Verkaufsflächen des Fachmarktzentrum sind dem Bauantrag nachfolgende Flächen zu entnehmen:

UG Einzelhandelsfachgeschäft:	648,85 m ²
EG Schuhgeschäft:	410,55 m²
EG Drogerie:	751,96 m ²
EG Einzelhandelsfachgeschäft:	451,78 m ²
OG Sportartikel:	2.055,68 m ²
VK gesamt:	4.318,82 m ²

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO 2) nach § 11 BauNVO mit folgenden Sortimenten festgesetzt:

- Fachmarktzentrum: max. 4.500 m² VK; Innerhalb des Fachmarktzentrum sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig.

Befreiungen sind keine beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 20 Nein: 0

TOP 3 Mitteilungen

- Bei der Friedhofskapelle stehen noch Restarbeiten an, die erst bei wärmerer Witterung erledigt werden können. Die Kapelle kann jedoch bereits geöffnet werden.
- Der Hochbehälter ist am Netz angeschlossen und in der 1. Phase in Betrieb. Wir sind mit den Ergebnissen sehr zufrieden.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Wich:

Am Hochbehälter ist unterhalb des Zaunes ein Durchschlupf.

Rechtsassessorin Frizino:

Die Auffüllung konnte witterungsbedingt noch nicht erfolgen. Dies wird jedoch baldmöglichst erledigt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Sylvia Pecht
Schriftführer/in