



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Stadtrates  
am Mittwoch 28.09.2022**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 21:20 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2/Sitzungssaal 2. OG

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich,

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Thomas Aßländer,  
Stadträtin Claudia Büttner,  
Stadträtin Melanie Datscheg,  
Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Klaus Hittinger,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Heiko Nitsche,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadträtin Stefanie Stollberger,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw.-Ang. Heide Göppel,

**von der Verwaltung**

Verw.Ang. Lisa Eichhorn,  
Techn. Angestellter Oliver Funk,  
Verw.-Fachwirt Uwe Schardt,  
Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

## **Gäste**

Architekten Nickel & Wachter,  
Geschäftsführer CTIP Geschäftsführer CTIP Peter Keller,  
Christian Neumohr,  
Planungsgruppe Strunz Frank Schönfelder,  
Bauhofleiter Michael Tuchart,

## ***Entschuldigt:***

## **Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Veit Popp,  
Stadträtin Ute Sommer,  
Stadtrat Ludwig Wolf,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Vorstellung neue Mitarbeiter, Frau Hümmer und Frau Lohr **HA/733/2022**
- 2 Programm "1000 Bäume für Hallstadt"; Vorstellung eines Pflanzkonzeptes durch den Bauhof **HA/734/2022**
- 3 Antrag der SPD Fraktion auf Herstellen einer "Allee" ab dem Kreisverkehr Lichtenfelser Straße / Auffahrt Berliner Ring **HA/735/2022**
- 4 Antrag auf Baugenehmigung (55/2022) zum Neubau eines Innovationszentrums Cleantech Innovation Park auf dem Grundstück Fl.Nr. 757, Gmkg. Hallstadt, Michelinstraße 130 **BA/752/2022**
- 5 Bauleitplanung
  - 5.1 Bauleitplanung - Bebauungsplan "Laubanger Nord 1. Änderung"; Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen **BA/749/2022**
    - 5.1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/753/2022**
    - 5.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)
      - 5.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/755/2022**
      - 5.1.2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 13.09.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/756/2022**
      - 5.1.2.3 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/757/2022**
      - 5.1.2.4 Stellungnahme der Handwerkskammer Oberfranken vom 25.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/758/2022**
      - 5.1.2.5 Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.09.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/759/2022**
      - 5.1.2.6 Stellungnahme der Gemeinde Breitengüßbach vom 16.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord) **BA/760/2022**

- |                 |  |                    |
|-----------------|--|--------------------|
| <b>5.1.2.7</b>  | Stellungnahme des Marktes Hirschaid vom 01.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)   | <b>BA/761/2022</b> |
| <b>5.1.2.8</b>  | Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 26.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)  | <b>BA/762/2022</b> |
| <b>5.1.2.9</b>  | Stellungnahme der Gemeinde Memmelsdorf vom 24.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)  | <b>BA/763/2022</b> |
| <b>5.1.2.10</b> | Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 01.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger-Nord)   | <b>BA/764/2022</b> |
| <b>5.2</b>      | Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB                    | <b>BA/750/2022</b> |
| <b>6</b>        | Freibad Hallstadt (Investitionen, Wärme); Sachstand und weitere Vorgehensweise;<br>Antrag auf Aufnahme in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur | <b>Kä/353/2022</b> |
| <b>7</b>        | Mitteilungen   |                    |
| <b>8</b>        | 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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### **TOP 1      Vorstellung neue Mitarbeiter, Frau Hümmer und Frau Lohr**

##### **Frau Annika Hümmer:**

Annika Hümmer ist seit 01.07.2022 bei der Stadt Hallstadt als Sachbearbeiterin in der Kämmeri in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis beschäftigt.  
Sie ist die Nachfolgerin von Denise Schallenberg.

##### **Frau Simone Lohr:**

Simone Lohr ist seit 01.08.2022 bei der Stadt Hallstadt als Sachbearbeiterin in der Kasse eingesetzt und befindet sich ebenfalls in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis.  
Sie wird die Nachfolgerin von Silvia Kohler sein.

---

#### **TOP 2      Programm "1000 Bäume für Hallstadt"; Vorstellung eines Pflanzkonzeptes durch den Bauhof**

Bauhofleiter Michael Tuchart und der städtische Gärtner Christian Neumohr stellen verschiedene städtische Flächen vor, die für eine Anpflanzung von Bäumen zur Verfügung stehen könnten.

##### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Sachvortrag. In den Fraktionen sollen die Vorschläge diskutiert werden. Es soll geprüft werden, ob Fördermittel vom Bund beantragt werden können.

**Angenommen:      Ja: 18 Nein: 0**

---

#### **TOP 3      Antrag der SPD Fraktion auf Herstellen einer "Allee" ab dem Kreisverkehr Lichtenfelser Straße / Auffahrt Berliner Ring**

Im Stadtentwicklungskonzept (SEK) wurde als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung die Anlegung einer Allee entlang der nördlichen Ortszufahrt zwischen „Berliner Ring/B 4“ und dem Kreis „Lichtenfelser Straße“ als mögliche Maßnahme vorgeschlagen.

Mit Schreiben vom 27.07.2022 wird seitens der SPD Stadtratsfraktion Hallstadt die Herstellung dieser Allee erneut beantragt.

Die Thematik der Anlegung einer solchen Allee wurde in den Sitzungen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 01.07.2013 und 09.02.2015 jeweils vorberaten und vom Stadtrat in den Sitzungen am 17.07.2013 und 04.03.2015 abschließend behandelt.

Die Prüfung der Angelegenheit durch die Verwaltung brachte nachfolgendes Ergebnis:

Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h würde dies nach den seinerzeitigen Verwaltungsrecherchen eines Pflanzabstandes von 7,50 m vom Fahrbahnrand bedürfen. Andernfalls wäre noch die Anbringung eines Anfahrschutzes (Leitplanke) eine Option. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit kam nicht in Frage. Alternativ müsste noch entsprechender Grunderwerb von den Anliegern getätigt werden.

Der Stadtrat fasste am 04.03.2015 daher den Beschluss, die Angelegenheit nicht weiter zu verfolgen.

Mittlerweile hat sich der Träger der Straßenbaulast durch Abstufung der ehemaligen Bundesstraße geändert, der Straßenabschnitt befindet sich im Eigentum der Stadt Hallstadt.

Der östlich der Fahrbahn gelegene Randstreifen umfasst jedoch die Straßenböschung sowie einen Straßenentwässerungsgraben. Dessen Breite variiert zwischen etwa 3,70 m und 5,90 m. In diesem Randstreifen sind zudem Leitungen der Stadtwerke zur Versorgung der Ampelanlage sowie die 20-kV-Leitung aus dem Baugebiet „Vesperbild“ unterirdisch verlegt.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat begrüßt den Antrag der SPD Fraktion und möchte soweit wie möglich Baumpflanzungen entlang der Lichtenfelser Straße bis zur Auffahrt Berliner Ring durchführen. Die Maßnahme ist in das Konzept des Programmes 1000 Bäume für Hallstadt zu integrieren.

**Angenommen:        Ja: 18 Nein: 0**

---

#### **TOP 4        Antrag auf Baugenehmigung (55/2022) zum Neubau eines Innovationszentrums Cleantech Innovation Park auf dem Grundstück Fl.Nr. 757, Gmkg. Hallstadt, Michelinstraße 130**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Innovationszentrums der Cleantech Innovation Park GmbH. Auf dem Gelände der Michelinwerke soll nach bereits erfolgtem Rückbau verschiedener Gebäude ein neuer Gebäudekomplex entstehen. Die Ausmaße sind mit 125,96 m x 72,03 m angegeben. Das Bauwerk soll in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Auf dem großen Areal sind ausreichend Stellplätze vorhanden, ein entsprechender Stellplatznachweis mit Zuteilung auf die neuen Einzelbetriebe ist geführt.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO mit großzügigen Baugrenzen für einen einzelnen Gewerbebetrieb fest. Von dieser Vorschrift ist eine entsprechende Befreiung beantragt.

Das ehemalige Werksgelände umfasst eine Fläche von etwa 23 ha. Die Ansiedlung mehrerer Betriebe auf dem großen Areal ist die logische Konsequenz für eine sinnvolle Nachnutzung. Mittlerweile nutzen bereits mehrere Betriebe verschiedene Teilbereiche auf dem Gelände und entsprechende Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits erteilt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“ der Stadt Hallstadt.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In einem Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zugelassen, die in anderen Baugebieten unzulässig wären.

Es ist folgende Befreiung von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beantragt:

- Gewerbliche Baufläche für EINEN großen Betrieb.

Der beantragten Befreiung wird in diesem konkreten Fall zugestimmt.

### Aus den Gründen:

Der Reifenhersteller hat den Produktionsstandort Hallstadt mit einer Grundstücksfläche von 233.248 m<sup>2</sup> aufgegeben. Die Fläche des ehemaligen Areals soll mit der Ansiedlung der Cleantech Innovation Parks mit verschiedenen Gebäuden, die einem unterschiedlichem Nutzerkreis zur Verfügung stehen, eine sinnvolle Nachnutzung erfahren. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben auf dem ehemaligen Werksgelände nicht entgegen, vielmehr erfährt das Grundstück mit dem modernen Neubau eine Aufwertung.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ist zu beachten. Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:      Ja: 18    Nein: 0**

---

## **TOP 5      Bauleitplanung**

---

### **TOP 5.1      Bauleitplanung - Bebauungsplan "Laubanger Nord 1. Änderung"; Behandlung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stel-**

## Stellungnahmen

---

### **TOP 5.1.1      Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 09.09.2022 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB aus der Bürgerschaft keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**Angenommen:      Ja: 18    Nein: 0**

---

### **TOP 5.1.2      Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 09.09.2022 mit Schreiben vom 29.07.2022 statt. Der Stadt Bamberg wurde auf Antrag Fristverlängerung gewährt.

**Angenommen:      Ja: 18    Nein: 0**

---

### **TOP 5.1.2.1      Stellungnahme des Landratsamtes vom 29.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

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

#### Wasserrecht:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um die Änderung für eine Bestandsbebauung handelt. Die Lage im Risikogebiet des Mains für ein extremes Hochwasserereignis wurde in der Begründung bereits dargestellt.

#### Bauleitplanung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Bebauungsplanänderung "Laubanger Nord", soweit die Änderung bzw. die umfangreichen ausnahmsweise zulässigen Branchen und Sortimente den landes- sowie regionalplanerischen Vorgaben entsprechen und das interkommunale Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) eingehalten wird.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind 3 Planausfertigungen der o.g. Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.

#### **Beschluss:**



Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

#### Wasserrecht:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### Bauleitplanung:

Der Stadtrat stellt fest, dass die Branchen und Sortimente mit der Höheren Landesplanung abgestimmt sind und das interkommunale Abstimmungsgebot eingehalten wurde.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens 3 Planausfertigungen der Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung dem Landratsamt vorzulegen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

### **TOP 5.1.2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberfranken vom 13.09.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Zur o.a. Bauleitplanung der Stadt Hallstadt teilen wir Ihnen aus baurechtlicher und landesplanerischer Sicht Folgendes mit:

#### Art der Nutzung

Die Formulierung "Ausnahmsweise zulässig sind (Spiel- und Wettannahmestellen)" ist nicht zulässig. Abhängig vom Planungswillen der Stadt ist eine der beiden folgenden Formulierungen zu wählen: "Ausnahmsweise können zugelassen werden..." oder "Zulässig sind ..."

Landesplanerisch ist bezüglich der Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe festzustellen, dass verschiedene Sortimente in der angezeigten Größenordnung nicht Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) entsprechen; hier im Einzelnen die jeweils maximal zulässigen VK-Größen: a) Baby- und Kinderartikel: 550 m<sup>2</sup>, b) Glas, Porzellan u.a.: 400 m<sup>2</sup>, c) Schuhe: 450 m<sup>2</sup>, d) Spielwaren: 250 m<sup>2</sup>, e) Sport- und Campingartikel: 500 m<sup>2</sup>.

#### Allgemeines

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke sind aus Gründen der Rechtssicherheit und der Dokumentation auf einer Urkunde zusammenzuführen.

#### Umweltrelevante Stellungnahmen

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen: Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" sowohl in Papierform als auch in Internet sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen. Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung des Bauleitplans mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.

#### **Beschluss:**

#### Art der Nutzung

Die Formulierung wird in „Ausnahmsweise können Spiel- und Wettannahmestellen zugelassen werden“ geändert.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen werden entsprechend korrigiert.

#### Allgemeines

Die Trennung der genannten Teile der Planunterlage während des Verfahrens hat arbeitstechnische Gründe. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke werden am Ende des Verfahrens auf einer Urkunde zusammengeführt.

#### Umweltrelevante Stellungnahmen

Der Hinweis bezüglich umweltbezogener Stellungnahmen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftigen Unterlagen unter dem gewünschten Betreff an die gewünschte E-Mail-Adresse zu senden

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

#### **TOP 5.1.2.3 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 25.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Gegen die vorliegende Planung der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank!

#### **Beschluss:**

Die Mitteilung, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

#### **TOP 5.1.2.4 Stellungnahme der Handwerkskammer Oberfranken vom 25.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Die Planungen haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Planänderung dient dem Erhalt und der Zukunftsfähigkeit der bestehenden gewerblichen Einrichtung. Beeinträchtigungen der Interessen des Handwerks sind damit nicht verbunden. Da die Handwerkskammer eine weitere Beteiligung nicht für notwendig erachtet, beschließt der Stadtrat, die Handwerkskammer nicht mehr am weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

#### **TOP Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.09.2022 (1. Änderung B-Plan Lau-**

### 5.1.2.5 banger Nord)

Die Stadt Bamberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und die gewährte Fristverlängerung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4.1 BauGB zur 1. Bebauungsplanänderung „Laubanger Nord“ in Hallstadt und übermittelt nachfolgend ihre Stellungnahme:

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen ausnahmsweise kleinteiligere Einzelhandelsbetriebe, die nicht als großflächig gelten und gemäß der Sortimentsliste der ARGE B2H2 nicht als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant gelten, zugelassen werden.

Dies sieht die Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg als äußerst kritisch:

Der Einzelhandel in den Innenstädten ist in den letzten beiden Jahren durch Corona massiv beeinträchtigt worden. Dazu kommt der zunehmende Wettbewerb des Onlinehandels, so dass zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte um ihre Existenz fürchten. Daher wäre es immens schädlich für die Bamberger Innenstadt, in dem Sondergebiet kleinflächigeren Einzelhandel zuzulassen – zumal dies auch Branchen, wie etwa Antiquitäten umfassen soll, die mit der Bamberger Altstadt räumlich eng verknüpft sind. Auch im Bereich Baby- und Kinderartikel ist davon auszugehen, dass die kleinen Läden in der Bamberger Innenstadt mit max. 200 qm massiv von einem zunehmenden Wettbewerb in Hallstadt betroffen wären. Im Bereich des Textilsegmentes geht auch die Auswirkungsanalyse der GMA davon aus, dass die zentralen Lagen bereits unter einem hohem Wettbewerbsdruck stehen und so zusätzlich geschwächt würden.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Sowohl Corona als auch die Zunahme des Onlinehandels sind ein grundsätzliches Thema, das jeden Einzelhandel betroffen hat und weiter betreffen wird. Dies gilt auch für den durch die vorliegende Planung ermöglichten kleinflächigen Einzelhandel in Hallstadt.

Der geplante Einzelhandel verursacht die Probleme nicht, sondern muss genauso damit rechnen, davon betroffen zu werden.

Nach Hinweis der Regierung von Oberfranken auf die Obergrenzen gemäß Ziel 5.3.3 des LEP werden die zulässigen Verkaufsflächen für

- Baby- und Kinderartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschäftsartikel und Haushaltswaren,
- Schuhe
- Spielwaren,
- Sport- und Campingartikel

deutlich verringert, sodass die geschilderte Bedrohung der Bamberger Innenstadt nicht gesehen wird.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

### **TOP 5.1.2.6 Stellungnahme der Gemeinde Breitengüßbach vom 16.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der 1. Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“ der Stadt Hallstadt und hat dagegen keine Einwendungen.

Es wird nicht erforderlich gehalten (*sic*), am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Mitteilung, dass die Gemeinde Breitengüßbach keine Einwendungen hat und eine weitere Beteiligung nicht für erforderlich hält, zur Kenntnis und beschließt, die Gemeinde Breitengüßbach am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

**TOP 5.1.2.7      Stellungnahme des Marktes Hirschaid vom 01.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Nach Rücksprache mit Herrn Bürgermeister Homann bestehen unsererseits keine Einwendungen gegen die Bauleitplanung der Stadt Hallstadt. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

**TOP 5.1.2.8      Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 26.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Laubanger Nord“ durch die Stadt Hallstadt wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.08.2022 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB behandelt.

Nach Prüfung der mit Schreiben vom 29.07.2022 übersandten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens der Gemeinde Kemmern keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung bestehen.

Auf eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird verzichtet.

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Mitteilung, dass keine Einwendungen oder Bedenken bestehen und auf eine weitere Beteiligung verzichtet wird, zur Kenntnis und beschließt daher, die Gemeinde Kemmern am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

**TOP 5.1.2.9      Stellungnahme der Gemeinde Memmelsdorf vom 24.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger Nord)**

Seitens der Gemeinde Memmelsdorf bestehen gegen die o.g. Planung keine Einwendungen oder Bedenken. Wir bitten um Kenntnisnahme. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass seitens der Gemeinde Memmelsdorf keine Einwendungen oder Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

**TOP 5.1.2.10 Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 01.08.2022 (1. Änderung B-Plan Laubanger-Nord)**

Die Gemeinde Oberhaid erhebt gegen die Planungen zur 1. Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“ der Stadt Hallstadt keine Einwendungen.

**Beschluss:**

Die Mitteilung, dass die Gemeinde Oberhaid keine Einwände erhebt, wird zur Kenntnis genommen.

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

**TOP 5.2 Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Details zum fortgeschriebenen und heute vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf werden den Mitgliedern des Stadtrates Hallstadt seitens der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, Herrn Schönfelder erläutert.

Die Gestaltung der Außenanlagen, dem bisher vorliegenden Bauantrag entsprechend, wird nach jüngst erfolgter Abstimmung zwischen Stadt und Investor im Hinblick auf ökologische Aspekte verbessert. Gemäß dem heute vorgestellten Konzept für die Außenanlagen werden mehr Baumstandorte und Grünstrukturen vorgesehen, die Zahl der Stellplätze wird dafür auf 146 reduziert. Zwei Drittel der Stellplätze werden mit versickerungsfähiger Oberfläche gestaltet. 10 Stellplätze sind für E-Mobile vorgesehen, mit der Möglichkeit, E-Ladestationen zu nutzen. Diese Änderungen werden in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen.

Die Stellplätze dürfen überdacht werden. Diese Überdachung für Solarmodule zu nutzen, ist zulässig.

Das Dach des Gastronomiegebäude darf als Gründach ausgeführt werden.

Das neue Konzept für die Außenanlagen wird als Anlage in die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

Die obigen Ausführungen werden als entsprechende Hinweise in den Textteil aufgenommen.

**Beschluss:**

**Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten Entwurf zur

1. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord"

in der Fassung vom 28.09.2022

## Auslegungsbeschluss

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

**Angenommen: Ja: 18 Nein: 0**

---

### **TOP 6 Freibad Hallstadt (Investitionen, Wärme); Sachstand und weitere Vorgehensweise; Antrag auf Aufnahme in das Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur"**

Im Nachgang zur Badesaison 2022 im Freibad Hallstadt soll dem Stadtrat die aktuelle Situation der Energieausgaben dargestellt und Auskunft über die zukünftigen Investitionen gegeben werden. Es muss in den Fraktionen besprochen werden, welche Maßnahmen ab Oktober 2022 für die neue Badesaison umgesetzt werden sollen. Dazu steht noch die Festlegung der Eintrittspreise ab der neuen Saison aus. Zusätzlich muss angesichts der steigenden Energiepreise und der notwendigen Investitionen ein politischer Beschluss gefasst werden, ob der Betrieb des Freibades Hallstadt ab der Badesaison 2023 weiter erfolgen soll.

#### **Situation der Beheizung in der Badesaison 2022 mit der bisherigen Wärmequelle der ehemaligen Firma Michelin, jetzt CTIP GmbH**

Für die Badesaison 2022 wurde beschlossen, die Beheizung der Becken durch die bisherige Wärmequelle der CTIP GmbH vorzunehmen. Im letzten Jahr erfolgte die Abnahme der Wärme im Sommer auch noch durch andere Abnehmer. Ab diesem Sommer wurde das Kesselhaus nur für das Freibad Hallstadt betrieben.

Aufgrund dieser einzigen Abnahme durch das Bad, entstanden Wärmeverluste von bis zu 80% der Heizungsanlage. Es wurde deshalb bereits im Juli die Temperatur der Becken deutlich reduziert und ab August wurde zum Teil keine Wärme mehr zugeführt, so dass hier noch Einsparungen erzielt werden konnten. Trotzdem entstanden Energiekosten zum Beheizen der Becken von ca. 200.000.- €.

Durch die Abschaltung der Wärmezufuhr wurde auch das Wasser im Duschbereich nicht mehr erwärmt, da es bisher nur eine Leitung für die Erwärmung von Duschen und Badewasser gab. Erst mit der Erneuerung der Gastherme (Kosten ca. 20.000.- €) Ende August, konnte nach langen Lieferproblemen hier Abhilfe geschaffen werden.

Zum besseren Verständnis des bisherigen Wärmeverlustes und der zukünftigen Entwicklung liegt eine Übersicht zu diesem Punkt bei.

#### **Zukünftige Beheizung des Freibades Hallstadt ab der Badesaison 2023**

Für die Zukunft der Beheizung des Bades gibt es drei Alternativen:

##### Alternative 1:

Die CTIP schafft demnächst eine neue Energiequelle an, deren maximaler Verlust nur noch bis zu 20% des Anlagenwirkungsgrades beträgt.

Die Stadt Hallstadt trägt hier keine Investitionskosten.

Die Energiekosten würden jährlich derzeit ca. 130.000.- brutto betragen, eine Entwicklung der Kosten ist hier nicht absehbar.

Unsicher bei dieser Variante ist die Bestandsleitung zwischen CTIP GmbH und Freibad Hallstadt, da es hier nicht ersichtlich ist, welche Instandsetzungen hier in den nächsten Jahren notwendig werden.

Der Anschluss an die CTIP GmbH wäre eine Zwischenlösung bis nach Anschluss an die Fernwärme des MHKW eine neue Möglichkeit wählbar wäre.

#### Alternative 2:

Eine vollwertige Beheizung inklusive der ersten Erwärmung über Gaskessel.

Die Investitionskosten betragen ca. 200.000.- € brutto.

Die Energiekosten würden jährlich derzeit ca. 140.000.- brutto betragen, eine Entwicklung der Kosten ist hier nicht absehbar.

#### Alternative 3:

Eine Beheizung ohne erste Erwärmung aller Becken mit 2 Wärmepumpen zum Erhalt der Zieltemperatur.

Die Investitionskosten betragen ca. 300.000.- € brutto.

Die Energiekosten für die erste Erwärmung und Erhalt der Zieltemperatur würden jährlich derzeit ca. 135.000.- brutto betragen, eine Entwicklung der Kosten ist hier nicht absehbar.

In der letzten Sitzung wurde die Beheizung durch Geothermie angesprochen. Das technische Bauamt die vorgeschlagenen Beispiele (Musterobjekte in Niederwinkling und Hofbieber) untersucht und folgendes Fazit dazu gegeben:

Niederwinkling: Beckenwasser ges. 350 cbm (Becken mit 25 x 10 und 4,65 x 4,65 mtr.); erforderliche Leistung ca. 35 KW; Saison ab ca. 25 Mai; Wassertemperatur schwankend bis max. 25° C;

Die Beheizung erfolgt ausschließlich über thermische solare Absorberplatten auf dem Dach des Gebäudes.

Hofbieber: Beckenwasser ges. 1.500 cbm (Becken mit ca. 33x11 mtr. sowie ein Rundbecken mit ca. 8 mtr. Durchmesser); erforderliche Leistung ca. 160 KW; Saison ab ca. 18 Mai (2022 erst am 11. Juni); Wassertemperatur schwankend max. ca. 24° C;

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasserwärmepumpe sowie PV-Anlagen auf den beiden Dächern mit ges. ca. 20 kWp und zusätzlich über einem eigentlichen Notbehelf (= thermische solare Absorberplatten), welche - wegen Lieferverzögerung der Wärmepumpe – notgedrungen einfach auf eine eingezäunte Wiese gelegt und verbunden wurden.

Fazit:

Beide genannten Freibäder werden primär solar und ohne Geothermie beheizt. In Hofbieber zusätzlich nachts mit Wärmepumpe und den derzeitigen bekannten Kosten hierfür.

Auch von Seiten der Verwaltung wird für unser Freibad eine alternative Beheizung mit Wärmepumpe und PV-Anlage(n) statt Fernwärme über CTIP in Betracht gezogen. Hierfür wären jedoch zusätzliche Flächen für PV oder/und Solarthermie wünschenswert.

Ein Wasservolumen von rund 2.400 cbm, eine erforderliche Leistung von rund 250 kW und vor allem der Beginn ab ca. 30. April ist in solarer Hinsicht anders zu werten.

In Sachen Geothermie mit Wärmepumpen ist primär die Winterbeheizung von isolierten Gebäuden und Schwimmbecken rentabel.

Für Freibäder ist die Luft- Wasserwärmepumpe in der Sommersaison aufgrund der Außentemperaturen im Vorteil.

Die Bauweise der im Winter zu beheizenden Gebäude sowie die Trinkwassererwärmung (= Leistung und Volumen) sind natürlich immer individuell zu betrachten.

Abschließend wäre hier der Vorschlag der Verwaltung, eine vorübergehende Anbindung an die neue mobile Energiequelle der CTIP GmbH (Alternative 1) mit späterem Anschluss an die Fernwärme und Unterstützung durch die eigene Gastherme, wenn es Gaspreise im Vergleich zu Öl zulassen

### **Zusätzliche notwendige Maßnahmen im Freibad Hallstadt**

- Umbau des Eingangsgebäude mit Sanierung und Verstärkung des Daches und Einbau von Personalräumen:

Kosten ca.130.000.- €

- Zusätzlich zur Beheizung des Bades Installation einer PV-Anlage auf dem Eingangsgebäude

Kosten ca. 110.000.- € bis 150.000.- €

- Technische Änderungen (Pumpen etc.)

Kosten ca. 165.000 .- € (teils förderfähig)

- Abdeckung nur Schwimmerbecken:

Kosten ca.100.000.- € (förderfähig)

- Abdeckung restliche Becken

Kosten bis zu 100.000.- € (nicht förderfähig)



Bezüglich der Abdeckung der Becken über Nacht muss der Hinweis gegeben werden, dass bei unerlaubtem Einsteigen in die Becken in der Nacht ein hohes Risiko besteht, unter den Planen nicht mehr an die Wasseroberfläche zu kommen und somit Lebensgefahr besteht.

Der Stadtrat muss die Grundüberlegung anstellen, ob ein weiterer Betrieb aufgrund der jährlichen Kosten und in Folge anfallender Investitionen mit einem zusätzlichen jährlichen Defizit in Höhe von bis zu 1.000.000.- € auch nach Anpassung der Eintrittsgelder sinnvoll erscheint und weiter aufrecht erhalten werden kann.

Weiterhin wäre es sinnvoll, dass sich die Stadt Hallstadt für die Sanierungsmaßnahmen am Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ bewerben.

### **Beschluss:**

Der Sachvortrag dient zur Kenntnis. Es werden Angebote von der IFE Amberg für ein energetisches Konzept eingeholt. Eine kleine Gastherme für den Frostschutz ist vorhanden.

Die Stadt Hallstadt bewirbt sich um die Aufnahme in das Bundesförderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“.

**Angenommen:      Ja: 18    Nein: 0**

---

## **TOP 7      Mitteilungen**

- Termine für die Bürgerversammlungen wurden wie folgt festgelegt:  
Hallstadt 18.11.2022  
Dörfleins 25.11.2022
- Projekt Valentinstraße Vorstellung durch die Investoren. Termin wird nach Abfrage der Stadträte bekanntgegeben.
- Am Sonntag, 02.10. findet das Marktplatzfest fest. Führung um 14.00 Uhr durch die beiden Bürgermeister. 15.00 Uhr buntes Programm auf dem Marktplatz. Hierzu ergeht herzliche Einladung.
- Die Bürgerinfo für die Baumaßnahme Gartenstraße findet am 06.10. um 19.00 Uhr in der Schulmensa statt.

---

## **TOP 8      Wünsche und Anfragen**

### Stadträtin Stollberger:

Die Partnerstadt Lempdes wird heuer zum Weihnachtsmarkt kommen. Wir fahren Ende November nach Frankreich. Im nächsten Jahr will die Partnerstadt ihr 30-jähriges Bestehen zusammen mit ihrer portugiesischen Partnerstadt feiern.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 21:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Heide Göppel  
Schriftführer/in