

BEGRÜNDUNG

zur

2. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord"

Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

Entwurf vom 13.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	5
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	6
2	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
3	GEPLANTE ÄNDERUNG	6
4	GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE	7
5	BETEILIGTE FACHSTELLEN	8

ANHANG

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Laubanger Nord“ der Stadt Hallstadt gilt seit 2008. Im östlichen Bereich, südwestlich des Kreisverkehrs Emil-Kemmer-Straße/Dr.-Robert-Pfleger-Straße, befindet sich das Küchenstudio *Küchen Hummel*, Emil-Kemmer-Straße 14. Der Bereich ist als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO GEH) für einen Möbelfachmarkt ausgewiesen. Aktuell besteht dort durch den Auszug eines Mieters (*Multipolster*) ein Gebäudeleerstand, der möglichst bald durch einen Nachnutzer behoben werden soll.

Da ein weiterer Showroom im Möbelbereich aufgrund der aktuellen Marktlage unrentabel erscheint, sollen gänzlich neue Nutzungsarten angesiedelt werden. Da seitens des Landratsamtes Bamberg für eine neue Nutzung, z. B. ein Fitness-Studio, keine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden kann, da die Nutzung als Fitnessstudio von den Grundzügen der Planung zu weit abweicht, wird eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Da auch das Fitnessstudio aktuell nur eine Option darstellt, sollen noch weitere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden, um auch in Zukunft flexibel auf sich ändernde wirtschaftliche Bedingungen reagieren zu können, ohne erneuten Kosten- und Zeitaufwand für eine Bebauungsplan-Änderung. Die Firma Hummel hat zur Ermittlung solch geeigneter Möglichkeiten eine Potenzialanalyse in Auftrag gegeben, die im Anhang zur vorliegenden Begründung enthalten ist. Im Ergebnis werden weitere Zweckbestimmungen für das Sondergebiet aufgenommen, die detailliert in Kapitel 3 beschrieben werden.

Da neben dem Eigentümer auch die Stadt Hallstadt daran interessiert ist, dass die nach dem Auszug von *Multipolster* ungenutzte Fläche baldmöglichst wieder vollwertig genutzt werden kann, hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 13.07.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Laubanger Nord“ entsprechend zu ändern. Es handelt sich damit um die zweite Änderung des Bebauungsplans¹.

Um die Nutzung des Areales für die Zukunft nachhaltiger zu gestalten und an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen, werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes weitergehende grünordnerische Maßnahmen als bisher vorgesehen, die im Falle von Neubauten und umfassenden Änderungen des Bestandes umzusetzen sind.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 2. Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Landesplanerische Beurteilung und Abstimmung mit der ARGE B²H²

Da an der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß § 11 BauNVO festgehalten wird und ansonsten nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, wird keine gutachterliche Beurteilung erforderlich. Ebenso wenig ist eine Behandlung in der Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid (ARGE B²H²)

¹ Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ erfolgte 2024 für den Bereich des ehemaligen Textilfachmarkts Emil-Kemmer-Straße 4 und ist hier nicht relevant.

Hochwassergefahrenbereich

Bodendenkmal

² E-Mail-Antwort des Managements der ARGE vom 30.06.2026 auf die entsprechende Anfrage der Stadt Hallstadt vom 29.06.2026



Abb. 2: Lage des Bodendenkmals D-4-6031-0087, größtenteils auf dem Grundstück Flur-Nr. 1641/1 (Quelle: BayernAtlas)

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die die Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche des Bebauungsplanes zum Ziel hat.

Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

13.07.2026	Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Beschluss des Entwurfs
01.08.2026	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung / der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
03.08. – 04.09.2026	öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
15.09.2026	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
01.10.2026	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1549/3 (Emil-Kemmer-Straße), Gmkg. Hallstadt
Im Osten: durch die Flur-Nr. 1701/4 (Dr.-Robert-Pfleger-Straße), Gmkg. Hallstadt-
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1625 und 1633/12, Gmkg. Hallstadt
Im Westen: durch die Flur-Nr. 1792/4, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nr. 1641/1 der Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 0,9 ha.

3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Laubanger Nord“ von 2008 ist für den Bereich der aktuellen Änderung bisher Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (GEH) für einen Möbelfachmarkt mit maximal 5.500 m² Verkaufsfläche (VF) festgesetzt, wovon maximal 500 m² VF für Randsortiment/Sonderposten zulässig sind.

Künftig sollen folgende Zweckbestimmungen gelten:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 5.500 m² VF, wovon 500 m² VF Randsortiment/Sonderposten zulässig sind
- Anlagen für Indooraktivitäten (z. B. Escape-Room, Actionspielplatz oder ähnliche Nutzungskonzepte), sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²) von 2022 definiert und in die textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wie nachfolgend aufgeführt aufgenommen:

- Autoteile und -zubehör
- Baby- und Kinderartikel (größteilig, z. B. Kinderwagen, Autositz, Wickelkommode)

- Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung
- Boote und -zubehör
- Campingartikel (großteilig, z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Elektrogeräte, Haushaltsgeräte (weiße Ware), Büromaschinen
- Fahrräder (inkl. E-Antriebe, Lastenräder) sowie -zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenmaschinen (inkl. Zubehör)
- Informations- und Telekommunikationstechnologie (inkl. Zubehör, braune Ware)
- Lampen / Leuchten (inkl. Zubehör)
- Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Küchenmöbel, Matratzen)
- Sanitätswaren / medizinisch-orthopädische Produkte
- Sportgroßgeräte, Reitsportartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Zoologische Artikel (Tiere, Tierbedarf, Tierpflegemittel, ohne Tierfutter)
- sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)

Eine Ansiedelung von nahversorgungsrelevanten Sparten oder zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht zugelassen.

Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht mit der neuen Angebotsvielfalt eine zukunftsorientierte Weiternutzung und dient somit der Vorbeugung eines in Form eines Leerstands drohenden städtebaulichen Missstands.

Bauliche Erweiterungen am Bestand sind nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung sind gesichert und werden von der Änderung der Branchen bzw. Sortimente nicht berührt.

4 GRÜNNORDUNG UND UMWELTBELANGE

Im Hinblick auf den Klimawandel werden neue grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die die Nachhaltigkeit fördern und die Ressourcen schonen sollen.

So werden für Gehölzpflanzungen neben standortgerechten heimischen Gehölzen auch Gehölze neu aufgenommen, die resistenter gegen Trockenheit sind.

Mit der Festsetzung von Gründächern wird künftig eine Pufferung des Abflusses von Niederschlagswasser bewirkt, was insbesondere bei Starkregen positiv wirkt. Zudem verbessern sich die kleinklimatischen Verhältnisse durch eine verlängerte Verdunstungsphase, womit die Ressource Wasser geschont wird.

Mit der gleichen Intention gilt für Stellplätze künftig, dass sie versickerungsfähig zu gestalten sind, z. B. als Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, oder ausgeführt mit Rasengittersteinen.

Im Weiteren wird im Textteil zum Bebauungsplan auf Art. 44a Abs. 2 BayBO hingewiesen, wonach Eigentümer von Nichtwohngebäuden seit dem 1. Januar 2023 bei Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständiger Bauvorlage sicherzustellen haben, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

Die Firma Hummel hat schon im Jahr 2022 eine PV-Dachflächenanlage mit einer Leistung von 180 kWp errichtet und erzeugt damit mehr Strom als sie verbraucht, so dass sie bereits andere Betriebe mitversorgen kann.

5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplanänderungs-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Bamberg
2. Regierung von Oberfranken
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
5. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
6. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth
7. Handwerkskammer Oberfranken, Bayreuth
8. Ordnungsamt Hallstadt
9. PLEdoc GmbH, Essen

Nachbargemeinden:

10. Stadt Bamberg
11. Gemeinde Bischberg
12. Gemeinde Breitengüßbach
13. Gemeinde Gundelsheim
14. Markt Hirschaid
15. Gemeinde Kemmern
16. Gemeinde Memmelsdorf
17. Gemeinde Oberhaid

Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 13.07.2026

Ku-26.023.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39
96052 Bamberg
(0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner