

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **1. Bebauungsplan-Änderung "Heganger"**

**Stadt Hallstadt**

**Landkreis Bamberg**

Satzung vom 17.06.2024

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten	3
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>GEPLANTE ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>6</b>

## ANHANG

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Heganger“ der Stadt Hallstadt besteht seit 2008. Das im östlichen Bereich ausgewiesene Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für einen Elektrofachmarkt, Textilfachmarkt und Schuhfachmarkt weist nach dem Auszug des bisher dort ansässigen Media-Marktes einen Leerstand auf, den der Eigentümer, die Firma Regus, umgehend beenden möchte. Angedacht ist ein Einkaufsmarkt mit neuen Sortimenten. Dazu ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Diese Änderung betrifft lediglich die Änderung von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit der neuen Sortimente. Bauliche Änderungen erfolgen nicht; die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Da auch die Stadt Hallstadt daran interessiert ist, dass der Leerstand der Immobilie baldmöglichst beendet wird, hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss von Hallstadt daher am 15.04.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Heganger“ entsprechend zu ändern.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die die Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche des Bebauungsplanes zum Ziel hat. Zudem ist der Änderungsbereich auf etwa 10.000 m<sup>2</sup> begrenzt, womit sie der Maßgabe des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche kleiner 20.000 m<sup>2</sup>) entspricht.

Der Auftrag zur Bearbeitung dieser 1. Bebauungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst, der bestehende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die bestehende Festsetzung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ bleibt unverändert.

Eine positive gutachterliche Beurteilung der vorgesehenen Sortimente durch die GMA liegt vor (s. Anhang)<sup>1</sup>. Diese Beurteilung ist auch den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Bamberg-Bischberg-Hallstadt-Hirschaid (ARGE B<sup>2</sup>H<sup>2</sup>) zugegangen; diese Kommunen wurden auch am vorliegenden Verfahren beteiligt.

Der Änderungsbereich liegt – wie auch weite Teile seiner Umgebung – in der Hochwassergefahrenfläche eines HQ<sub>extrem</sub> (s. nachfolgende Abbildung 1).

---

<sup>1</sup> Das Gutachten enthält noch die höheren Verkaufsflächenangaben, diese wurden erst zum Satzungsbeschluss reduziert. Da diese Reduzierung am Ergebnis des Gutachtens nichts ändert, wurde auf seine Aktualisierung verzichtet.

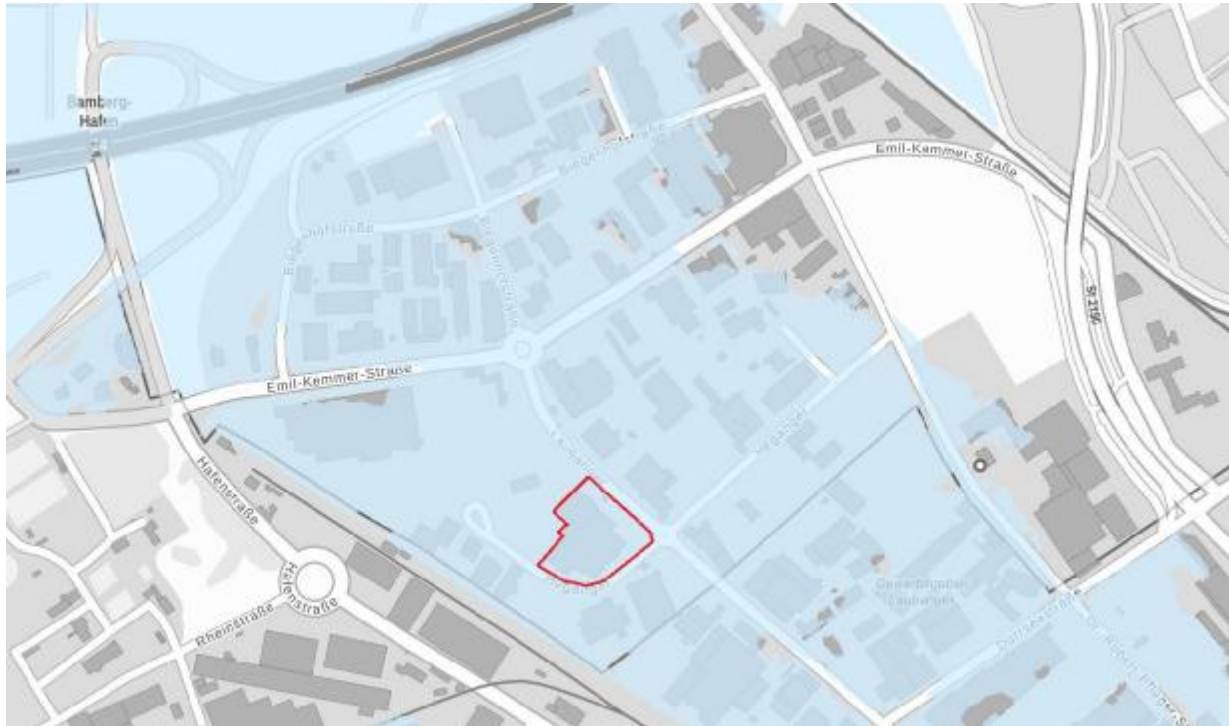


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rote Linie) im Hochwassergefahrenbereich HQextrem (hellblaue Fläche), Quelle „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

Nach § 78b Abs.1 Satz 2 Nummer 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Bei einem extremen Hochwasserereignis können Wasserstände von mehr als 1 bis 2 Meter über der Geländeoberkante im betroffenen Bereich auftreten (Quelle: BayernAtlas).

Da es sich im „Heganger“ um ein Gewerbegebiet handelt und die Vorwarnzeit für den Main insbesondere für ein extremes Hochwasserereignis als ausreichend für Evakuierungsmaßnahmen oder Betriebsschließungen angesehen werden kann, kann von einem ausreichenden Schutz für Leben und Gesundheit im Falle eines Hochwasserereignisses ausgegangen werden. Für die bauplanungsrechtliche Abwägung ist somit vor allem die Vermeidung erheblicher Sachschäden, die im Fall einer Überschwemmung in einem Gewerbegebiet in größerem Umfang entstehen könnten, zu berücksichtigen. Diese wird mit der vorliegenden Änderung von Sortimenten in keiner Weise kritischer.

### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Bamberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

---

15.04.2024	Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Beschluss des Entwurfs
01.05.2024	ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10.05. – 11.06.2024	Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
17.06.2024	Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
01.07.2024	Bekanntmachung Satzungsbeschluss

## 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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

## 2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Heganger“ ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: durch die Flur-Nrn. 1805 (Laubanger), Gmkg. Hallstadt  
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1792/10 (Heganger), Gmkg. Hallstadt  
Im Nordwesten: durch die Flur-Nrn. 1770/10 und 1770/22, Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur-Nrn. 1784, 1786 und 1792/12 der Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 1,0236 ha.

## 3 GEPLANTE ÄNDERUNG

Im Bereich des ehemaligen Media-Marktes sollen künftig folgende Sortimente und Verkaufsflächen (VF) gelten:

Textil/Bekleidung (inkl. Kinderbekleidung)	1.650 m <sup>2</sup>
Schuhe	790 m <sup>2</sup>
Sport/Freizeit	550 m <sup>2</sup>
<u>Randsortimente</u>	<u>240 m<sup>2</sup></u>
Summe	3.230 m <sup>2</sup>

Zum Sortiment Textil / Bekleidung ist noch eine genehmigte VF von 1.000 m<sup>2</sup> dazuzurechnen, die von den beiden aktuell bestehenden Bekleidungsgeschäften (mit 480 m<sup>2</sup> bzw. 400 m<sup>2</sup> Ver-

kaufsfläche) und die bisher nicht in Anspruch genommene und somit vakante VF von 120 m<sup>2</sup> abgedeckt wird.

Daraus ergeben sich in Summe folgende Sortimente und Verkaufsflächen:

Textil/Bekleidung (inkl. Kinderbekleidung)	2.650 m <sup>2</sup>
Schuhe	790 m <sup>2</sup>
Sport/Freizeit	550 m <sup>2</sup>
<u>Randsortimente</u>	<u>240 m<sup>2</sup></u>
Summe	4.230 m <sup>2</sup>

Mit diesen Festsetzungen soll eine neue und zukunftsfähige Nutzung der Immobilie ermöglicht werden, um so für den durch den Auszug des Elektrofachmarkts bedingten Leerstand möglichst rasch eine Nachfolgenutzung zu etablieren.

Das Baugebiet bleibt ansonsten nach wie vor als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen. Bauliche Erweiterungen am Bestand sind nicht vorgesehen.

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

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

#### **4 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

##### Nachbargemeinden:

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

---

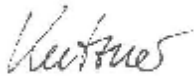
Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

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

Aufgestellt:  
Bamberg, den 15.04.2024, geändert am 17.06.2024  
Ku-24.021.7

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
( 0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner