



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 06.06.2016**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Yasmin Birk,  
Stadtrat Stephan Czepluch,  
Stadtrat Herbert Diller, ab 18:12 Uhr anwesend,  
Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Verw.-Amtmann Sebastian Faulstich,

**von der Verwaltung**

Janina Selig,

***Entschuldigt:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (42/2016) zur Errichtung einer Wohnung auf einem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 4129/2 der Gemarkung Hallstadt, Weißer Graben 1 **BA/487/2016**
  - 1.2 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (44/2016) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19 **BA/491/2016**
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (40/2016) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/26 der Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 18 **BA/483/2016**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (41/2016) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/27 der Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 20 **BA/484/2016**
  - 1.5 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (43/2016) zum Bau einer Fertiggarage mit Flachdach auf den Grundstücken Fl. Nrn. 530/48, 532/7 (Teilfläche) der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 108 **BA/490/2016**
  - 1.6 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (45/2016) zur Errichtung eines Balkons und Erweiterung der Aufenthaltsräume im KG auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/41 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 10 **BA/493/2016**
- 2 Stadtpark an der Marktscheune; Vorstellung des Vorentwurfes durch das Büro plandrei, Erfurt, und Festlegung der weiteren Vorgehensweise **BA/489/2016**
- 3 Mitteilungen
- 4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

---

##### **TOP 1.1     Antrag auf Baugenehmigung (42/2016) zur Errichtung einer Wohnung auf einem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 4129/2 der Gemarkung Hallstadt, Weißer Graben 1**

Zu diesem Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid (BVz. 65/2015, Az. LRA 20151190) vor. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle „Dauergrünland“ vor.

Dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:       Ja: 10   Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

##### **TOP 1.2     Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (44/2016) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19**

Mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 18.09.2014 wurde der Neubau eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19, genehmigt. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 23.07.2014 zu diesem Antrag (BVz. 42/2014) das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der Zwischenzeit fand aus Kostengründen eine Umplanung (BVz. 36/2015, Planstand 24.06.2015) durch die Antragsteller statt, die in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 06.07.2015 behandelt wurde.

Das Einvernehmen hierzu wurde nicht erteilt.

Am 07.08.2015 ging daraufhin eine geänderte Planung (BVz. 43/2015, Planstand 27.07.2015) bei der Stadt Hallstadt ein. Diese Planung entsprach nicht den Vorgaben, die der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 06.07.2015 machte.

Daher wurde das Gespräch mit Antragsteller und Entwurfsverfasserin gesucht. Ergebnis der Beratung war, dass der Antrag (BVz. 43/2015) vor einer Behandlung im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom Antragsteller zurückgenommen wurde und eine erneute Umplanung durchgeführt wurde.

In der erneuten Umplanung (BVz. 52/2015, Planstand 09.09.2015) konnten durch die Beratung des Antragstellers und der Entwurfsverfasserin einige Verbesserungen erreicht werden:

- Reduzierung der Hauptgebäudehöhe, der Höhe der Carportanlage und der Einfriedungshöhe/Bruchsteinmauer.
- Reduzierung der direkten Ausfahrten auf die Straße „Unterer Kapellberg“ nahe des Kreuzungsbereiches durch Aufgabe von Carportplätzen zugunsten eines Abstellraumes für Räder und Holzlege
- Gefälligere Gestaltung durch begrüntes Carportdach und Bepflanzung der Bruchsteinmauer

Aus Sicht der Bauverwaltung konnte somit dem nun vorgelegten Entwurf (BVz. 52/2015) zugestimmt werden. Aufgrund der Anforderungen durch die besondere topographische Lage sind hier einige Kompromisse (z. B. Grundstückszufahrten) erforderlich, die andernorts nicht notwendig wären, jedoch im vorliegenden Ausnahmefall akzeptabel sind.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestanden gegen die vorgelegte Umplanung (BVz. 52/2015, Planstand 09.09.2015) ebenfalls keine Bedenken mehr.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hatte daraufhin in seiner Sitzung am 21.09.2015 zu diesem Antrag (BVz. 52/2015) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Bamberg hatte mit Bescheid vom 04.11.2015 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19 (BVz. 52/2015), genehmigt.

Am 24.05.2016 ging nunmehr erneut eine geänderte Planung (BVz. 44/2016, Planstand 24.05.2016) bei der Stadt Hallstadt ein. Bestandteil dieser Tekturplanung sind folgende Änderungen:

- Errichtung von KFZ-Stellplätzen im nördlichen Grundstücksbereich
- Südliche Geschossflächenerweiterung im Bereich der Terrasse im Obergeschoss, wobei ein zusätzlicher Balkon errichtet wird
- Ausführung als Satteldach mit 16° (zusätzlich auf die bisher geplante Gebäudehöhe aufgesetzt)

Somit liegt die nun geplante Firsthöhe bei 272,45 m üNN (BVz. 44/2016) gegenüber der bisherigen Flachdachplanung mit 269,66 m üNN (BVz. 52/2015), was einer Erhöhung von 2,79 m entspricht.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Erhöhung nicht zugestimmt werden.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen bzw. Abweichungen beantragt:

- GaStellV, § 2 Zu – und Abfahrten (1), BayBO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: 3.3 Baulinien, 3.4 Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung: 2.1 Zahl der Vollgeschosse
- Maß der baulichen Nutzung: 2.2 GRZ
- Baugestaltung: Einfriedungen
- Stellplätze und Garagen

Diesen Befreiungen bzw. Abweichungen wird über das bereits genehmigte Maß nicht zugestimmt. (Ausnahme: Stellplätze)

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Angenommen:        Ja: 11    Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

## **TOP 1.3    Antrag auf Baugenehmigung (40/2016) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/26 der Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 18**

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Garage und Carport sollen an die südliche Grundstücksgrenze
- Nichteinhaltung der Baulinie
- Dachneigung soll auf 22° verringert werden
- Garagendach soll als Satteldach ausgeführt werden

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (41/2016) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/27 der Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 20**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Garage und Carport sollen an die südliche Grundstücksgrenze
- Nichteinhaltung der Baulinie
- Dachneigung soll auf 22° verringert werden
- Garagendach soll als Satteldach ausgeführt werden

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.5 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (43/2016) zum Bau einer Fertiggera-ge mit Flachdach auf den Grundstücken Fl. Nrn. 530/48, 532/7 (Teilfläche) der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 108**

**zurückgestellt**

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 1.6 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (45/2016) zur Errichtung eines Balkons und Erweiterung der Aufenthaltsräume im KG auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/41 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 10**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 E, Hallstadt Süd“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei entsprechender Beantragung wird folgender zusätzlicher Befreiung zugestimmt:

- südliche Baugrenzenüberschreitung

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 2**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Diller M.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 2 Stadtpark an der Marktscheune; Vorstellung des Vorentwurfes durch das Büro plandrei, Erfurt, und Festlegung der weiteren Vorgehensweise**

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 2016 wurde ein Antrag zur Gestaltung der Grünanlage im Bereich des Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“ gestellt. Vom beauftragten Büro plandrei, Erfurt, wurden drei Varianten als Vorentwürfe erarbeitet. Vor dem Eintritt in die Entwurfsplanungen wäre eine Variante als Vorzugsplanung festzulegen.

Die Vorentwürfe wurden von Hr. Dittrich, plandrei, anhand einer Power Point Präsentation vorgestellt.

**Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen von den drei Gestaltungsvarianten des Büros plandrei, Erfurt, und vom Sachvortrag der Verwaltung.

Auf Grundlage von Variante 3 soll die Entwurfsplanung erfolgen.

**Abgelehnt:            Ja: 2    Nein: 9**

**Anmerkung:**

Dafür: Erster Bürgermeister Söder, Stadträtin Birk

**Beschluss 2:**

Es wird Kenntnis genommen von den drei Gestaltungsvarianten des Büros plandrei, Erfurt, und vom Sachvortrag der Verwaltung.

Auf Grundlage von Variante 1 soll die Entwurfsplanung erfolgen.

**Angenommen:        Ja: 6    Nein: 5**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Söder, Stadträte Birk, Diller M., Groh, Wolf P.

**Beschluss 3:**

Bei den weiteren Planungen ist die Anlage eines Brunnens im Stadtpark zu prüfen.

**Angenommen:        Ja: 8    Nein: 3**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Söder, Stadträte Hofmann, Wolf P.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

---

**TOP 3      Mitteilungen**

**Bauamtsleiter Faulstich teilt folgendes mit:**

- Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Mahlrain-Nord“ in Oberhaid findet aktuell die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Aufnahme auf die Tagesordnung der heutigen Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung war aufgrund der Ladungsfrist nicht möglich. Es ist beabsichtigt, die Angelegenheit ohne weitere Vorberatung in der Sitzung des Stadtrates am 15.06.2016 zu behandeln.
- Bezüglich „Kanalsanierungskonzept 2016“ wurde vom Büro Gaul eine Übersicht des Kanalbestandes übermittelt.

Es ergeben sich folgende Kanallängen:

- Mischwasser: ca. 27 km
  - Regenwasser: ca. 23 km
  - Schmutzwasser: ca. 16 km
- Somit Gesamtkanallänge ca. 66 km.

Erste Übersicht, in welchen Stadtbereichen die einzelnen Systeme überwiegend verbaut sind, folgt.

Die Unterlagen werden den Fraktionen zur weiteren Beratung zur Verfügung gestellt.

- Vom Ordnungsamt der Stadt Hallstadt liegt folgende Mitteilung zur Anfrage von Stadtrat Diller H. bezüglich einer Querungshilfe in der Michelinstraße (Höhe Fußweg Firma Brose) vor:

*„In der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.03.2016 fragte der Stadtrat Herr Herbert Diller nach der, in der Bürgerversammlung angesprochenen und geforderten, Querungshilfe auf der Höhe des Fußweges der Firma Brose in Richtung Market.*

*Der gewünschte Standort befindet sich direkt an einer Straßeneinmündung, weshalb die Aufstellfläche für Fußgänger fehlt und deshalb dieser einzig sinnvolle Standort am Fußweg der Firma Brose nicht möglich ist. Zudem fehlt es an einer sicheren Weiterführung der Fußgänger über Fußgängerwege zum Einkaufszentrum, ohne der eine Fußgängerquerung nach der StVO nicht möglich ist. Ein anderer Standort ist nicht möglich, da nach der StVO der Fußgänger auf dem kürzesten Weg zu führen ist. Zudem läge dieser außerhalb (ca. 30 Meter entfernt) des gewohnten und direkten Weges der Brose-Mitarbeiter in Richtung des Market-Einkaufszentrums und würde somit auch nicht genutzt werden.“*

#### **Erster Bürgermeister Söder teilt folgendes mit:**

Im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes und der Lichtenfelser Straße sind in Kürze weitere Beteiligungsrunden mit den Anwohnern, Gewerbetreibenden und der gesamten Bürgerschaft geplant.

---

## **TOP 4      Wünsche und Anfragen**

### **Stadtrat Werner:**

Die Max-Brose-Straße scheint sanierungsbedürftig zu sein.

### **Erster Bürgermeister Söder:**

Wir werden dies überprüfen.

### **Stadtrat Werner:**

Ein Gewerbetreibender hat mir mitgeteilt, dass er bislang nicht beim Gewerbeleitsystem berücksichtigt wurde:

### **Frau Selig (Pressestelle):**

Ansprechpartner für das Gewerbeleitsystem ist Herr Planner vom Quartiersmanagement (CI-MA).

Bitte Gewerbetreibende darauf hinweisen, dass sie sich direkt an Herrn Planner wenden sollen, wenn sie aufgenommen werden möchten.

Die Kontaktdaten von Herr Planner sind im Amtsblatt zu finden.  
Ungefähr im vierteljährlichen Turnus wird das Gewerbeleitsystem auf Aktualität überprüft.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Sebastian Faulstich  
Schriftführer/in