



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 02.07.2018**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:09 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Stellvertreter**

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller  
Stadtrat Hans-Jürgen Wich, Vertretung für Frau Yasmin Birk

**Schriftführer/in**

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

***Entschuldigt:***

**Mitglieder des Stadtrates**

Stadtrat Stephan Czepluch,

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Yasmin Birk,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (36/2018) zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/29 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 5 **BA/992/2018**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (38/2018) zum Umbau und Sanierung des Anwesens ehem. Zollhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 153 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 1 **BA/994/2018**
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (39/2018) zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 671 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23 **BA/996/2018**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (40/2018) zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit sechs Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23 **BA/997/2018**
  - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (41/2018) der Fa. Michelin Reifenwerke zur Erweiterung der Leichtbauhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 757 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130 **BA/004/2018**
- 2 Neugestaltung Marktplatz/Lichtenfelser Straße;  
Durchführung eines Künstlerwettbewerbs zur Ausbildung eines christlichen Symbols / Friedenssymbols am Marktplatz **BA/998/2018**
- 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgenden Punkt aufzunehmen:

Antrag auf Baugenehmigung (41/2018) der Fa. Michelin Reifenwerke zur Erweiterung der Leichtbauhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130

**Beschluss:**

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

**Angenommen: Ja 10 Nein 0**

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1 Bauanträge

---

#### TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (36/2018) zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/29 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 5

Die nordseitigen Gebäude der Grabenstraße weisen aufgrund des historischen Baubestandes oftmals Grenzbebauung auf. Teils sind die Grundstücke auf die Außenmaße der Gebäude begrenzt.

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines Balkons im Obergeschoß über dem Eingangsbereich des Anwesens „Grabenstraße 5“.

Unter Az. 436/67 wurde vom LRA am 08.05.1967 für das Nachbargrundstück „Grabenstr. 3“ eine Überdachung des Hofraumes mit Balkon und die Errichtung einer Garage genehmigt. Der beantragte Balkon schließt sich als Grenzbebauung unmittelbar daran an.

Die Nachbarunterschriften wurden erteilt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Baugrundstück ist bereits erschlossen.

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 Antrag auf Baugenehmigung (38/2018) zum Umbau und Sanierung des Anwesens ehem. Zollhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 153 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 1**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 27.06.2018.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten, den beigefügten Stellplatznachweis, insbesondere hinsichtlich der Berechnung aus dem Alt-Bestand anzurechnender Stellplätze und einer Zulässigkeit weiterer in den Nebengebäuden, zu überprüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 0**

**Anmerkung:**

Erster Bürgermeister Söder nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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 (39/2018) zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 671 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23**

Das Baugrundstück ging aus Teilung der ursprünglichen Flurnummer 671 hervor, die mit einer formlosen Anfrage zur späteren Errichtung eines Doppelhauses verbunden war. Maßgebend ist

der Bebauungsplan „Kapellberg 15D“ (4. Änderung) in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Kapellberg“.

Gegenstand der Beratungen ist die Errichtung eines modernen Baukörpers mit Flachdachausführung als Doppelhaushälfte im westlichen Grundstück. Im Baugebiet „Kapellberg“ sind bereits Neubauten mit abweichenden Dachformen und teils nicht unerheblichen Baugrenzenüberschreitungen entstanden. Aus städtebaulicher Sicht würde sich in diesem Bereich ein Doppelhaus einfügen, was im Vorfeld der Teilung von der Verwaltung dem Bauherrn auch in Aussicht gestellt wurde. Die östliche Grenzbebauung beschränkt sich lediglich auf den Aufzugsschacht, nach Kommentarmeinung ist auch eine geringfügige Grenzbebauung für den Begriff des Doppelhauses anwendbar.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“ in Verbindung mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

Es wurden von folgenden Festsetzungen Befreiungen beantragt:

- Einzelhausbebauung,
- Dachform: Pultdach,
- Überschreitung festgelegter Baugrenzen.

Dies sind städtebaulich vertretbar, den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, den Bauantrag hinsichtlich einer Doppelhausbebauung und, im Falle einer Einzelhausbebauung, hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen zu prüfen.

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 671/1 auf die bestehende Bebauung der Fl.Nr. 671 abzustimmen ist.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

### Erschließung:

Das ursprünglich ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 671 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die verbliebene Teilfläche Fl.Nr. 671 und die Fl.Nr. 671/1 (Hinterlieger) werden über die neu gebildete Fl.Nr. 671/2 erschlossen. Die Erschließung über die Fl.Nr. 671/2 ist für die beiden Grundstücke rechtlich sicherzustellen. Die vorhandenen Hausanschlüsse sind nach Möglichkeit im Privatbereich aufzuteilen und weiter zu verwenden. Sollte eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder ein Bedarf an weiteren Anschlüssen für die Bebauung des östlichen Grundstücks Fl.Nr. 671/1 (Hinterliegergrundstück) bestehen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen:        Ja: 7    Nein: 3**

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Diller M., Werner, Wich.

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 (40/2018) zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit sechs Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat sich bereits am 19.02.2018 mit einer möglichen Bebauung des Grundstücks „Valentinstraße 23“ im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage befasst. Gegenstand war seinerzeit die Errichtung von insgesamt fünf Wohnungen in zwei Gebäuden auf dem Grundstück.

Seitens des Gremiums wurde wie folgt beschlossen:

- Giebelständige Ausrichtung des nördlichen (straßenseitigen) Wohngebäudes,
- Anpassung der Firsthöhe an der des Nachbargebäudes, gleiche Höhe bzw. keine Überschreitung.

Bei Einhaltung der vorgenannten Bedingungen wurde der beabsichtigten Bebauung mit zwei Wohngebäuden grundsätzlich die Zustimmung in Aussicht gestellt.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung zweier Wohnhäuser mit insgesamt sechs Wohnungen. Das Hauptgebäude ist giebelständig, die Anbindung an die bestehende Grenzbebauung erfolgt mittels Zwerchgiebel in gleicher Firsthöhe. Den Antragsunterlagen ist eine Grundfläche von 296 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 591 m<sup>2</sup> bei 562 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu entnehmen. Hieraus errechnen sich eine GRZ von 0,53 und eine GFZ von 1,05.

Nachbarunterschriften liegen vor. Den Antragsunterlagen liegen Erklärungen zur Übernahme von Abstandsflächen der westlichen und südlichen Nachbarn bei.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Bauantrag.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, war bereits mit einem Wohngebäude bebaut und ist mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt somit ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grund-  
Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.07.2018

stücksgrenze und auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten, den beigefügten Stellplatznachweis, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit des Nachweises mittels Duplexgarage, zu überprüfen.

Auf die östlich bestehende Grenzbebauung und Sicherung des Bestandes durch entsprechende Maßnahmen wird hingewiesen.

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich hinsichtlich der gesetzlichen Zulässigkeit der gleichzeitig beantragten Abweichung von den Abstandsflächen und der gesetzlichen Brandschutzvorschriften, erteilt.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 3**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Diller H., Diller M., Werner

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

---

**TOP 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (41/2018) der Fa. Michelin Reifenwerke zur Erweiterung der Leichtbauhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 757 der Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130**

Es ist die Erweiterung der bestehenden Leichtbauhalle von derzeit ca. 55 m x 20 m um zwei weitere Felder auf ca. 65 m 20 m geplant. Die Halle dient ausschließlich der Produktlagerung.

Es ist eine Abweichung von Art. 28 BayBO beantragt. Aufgrund der Leichtbauweise sind die gesetzlichen Vorgaben nicht zu erfüllen. Die Prüfung obliegt dem Landratsamt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“.

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

Die Erschließung des Werksgeländes ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abweichungen von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung liegen in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

**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 2      Neugestaltung Marktplatz/Lichtenfelser Straße; Durchführung eines Künstlerwettbewerbs zur Ausbildung eines christlichen Symbols / Friedenssymbols am Marktplatz**

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.06.2018 wurde die Versetzung des Mahnmals für die Verstorbenen der beiden Weltkriege beschlossen. Künftig wird dieses an der südlichen Friedhofsmauer stehen.

Nach Abschluss der Neugestaltung soll am Marktplatz zukünftig ein christliches Symbol / Friedenssymbol stehen. Hinsichtlich der Ausgestaltung, insbesondere bzgl. der Art des Materials, der Form, der Größe, etc. empfiehlt es sich, in Abstimmung mit den beiden Pfarreien einen Künstlerwettbewerb auszurufen.

Von den Mitgliedern des Ausschusses wird die Planung des Büros RSP zur Gestaltung des Marktplatzes als Grundlage für die Gestaltung eines künftigen Symbols festgestellt, weshalb diese im Zuge der Wettbewerbsauslobung weiterzugeben ist. Das künftige Symbol sollte sich hinsichtlich der Höhe in die Planung einfügen.

Die Auswahl der in Frage kommenden Künstler könnte mit Herrn Albrecht Volk und dem Verein der oberfränkischen Künstler vorab besprochen werden.

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die im Stadtrat noch zu treffende Entscheidung über die Ausrufung eines mit den beiden Pfarreien abzustimmenden Künstlerwettbewerb zur Ausbildung eines christlichen Symbols / Friedenssymbols für den neugestalteten Marktplatz in den Fraktionen beraten zu lassen.

Insbesondere möchten sich die Fraktionen zum Ablauf eines Künstlerwettbewerbs (Zeitraumen, Zusammensetzung der Jury, Art der Auslobung, etc.) und hinsichtlich der Beteiligung ortsansässiger Künstler äußern und die Entscheidung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung mitteilen.

**Angenommen:      Ja: 7    Nein: 3**

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Diller H., Diller M., Wolf P.

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

---

## **TOP 3      Mitteilungen**

Der Erste Bürgermeister informiert den Ausschuss über den Antrag von Frau Veronika Will bzgl. der Markierung von Parkflächen in der Kilianstraße und darüber, dass die Verwaltung den Antrag beantwortet hat. Es erfolgte der Hinweis, dass keine Gründe für eine Erforderlichkeit bzgl. der Einzeichnung von Parkflächen vorliegen.

Das Schreiben des Ordnungsamtes wird auf Bitte des Ausschusses den Fraktionen von der Verwaltung übersandt werden.

---

#### **TOP 4      Wünsche und Anfragen**

Stadtrat Werner:

Wie ist der Sachstand zur Baustelle ‚Schwanenbräu‘ – im hinteren Bereich sind keine Baumaßnahmen erkennbar?

Erster Bürgermeister:

Die Baufirma wurde angehalten, die Baumaßnahmen zügig durchzuführen.

Stadtrat Werner:

Marktplatz / Lichtenfelser Straße – wie ist der Sachstand zur Umsetzung des Lichtkonzepts?

Erster Bürgermeister:

Die Einwilligungserklärungen der Anwohner liegen noch nicht vollständig vor. Eine verwaltungsinterne Besprechung (Welcher Bedarf besteht für Märkte / Veranstaltungen auf dem Marktplatz?) erfolgt am 04.07.2018. Die Ergebnisse werden an den Planer, Hr. Knappschneider, zur Anpassung der Planung übermittelt.

Stadtrat Werner:

Wurde sich seitens der Verwaltung um die Beschattung des Kinderspielbereichs im Stadtpark gekümmert?

Erster Bürgermeister:

Fa. Morgenroth erstellt nach Ortsbesichtigung derzeit ein Angebot für die Beschattung des Kinderspielbereichs und für einzelne Sitzbänke.

Stadtrat Hofmann:

Weshalb ist im Stadtpark das Wasserspiel ausgeschaltet / nur teilweise in Betrieb?

Erster Bürgermeister:

Die Reparatur eines Magnetventils ist für den dauerhaften Betrieb des Wasserspiels erforderlich; die Ersatzteile sind bestellt.

Stadtrat Popp:

Ich bitte um Übersendung der Anträge der SPD-Fraktion an die Stadtratskolleginnen und Stadtratskollegen rechtzeitig vor der Sitzung des HV am 04.07.2018.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:09 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino  
Schriftführer/in