



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 26.11.2018**

Beginn: 18:08 Uhr
Ende: 19:18 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Herbert Diller, ab 18:26 Uhr anwesend,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Heiko Nitsche, Vertretung für Herrn Harald Werner

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Harald Werner,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (76/2018) - Nutzungsänderung von Biomarkt und Lagerflächen zu einem Einzelhandelsgeschäft im UG und EG des Fachmarktzentrums - auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2087 und 2125/2 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 2 **BA/050/2018**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (77/2018) zum Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 501, 511/1, 511/6, 511/13 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 120 **BA/065/2018**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (78/2018) zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2357/1 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 19 **BA/056/2018**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (79/2018) zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2375, 2376, u.a. Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43b-d **BA/068/2018**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (80/2018) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2375, 2376 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43e **BA/069/2018**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (82/2018) zum Neubau eines Wohnhauses und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 965/3 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 7b **BA/059/2018**
- 1.7** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (84/2018) zur Erweiterung, Umbau und Sanierung Schwanenbräu auf dem Grundstück Fl. Nr. 268 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 15 **BA/060/2018**
- 1.8** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (85/2018) Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen - Änderung auf 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 668/4 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 9 **BA/061/2018**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (86/2018) zum Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 18, 18/1, 18/2 Gemarkung Hallstadt, Mühlhofstraße 8-12 **BA/063/2018**

3 Hochwasserschutz - Deichnachrüstung Gestaltung der Bastion

BA/062/2018

4 Mitteilungen

5 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:08 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 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (76/2018) - Nutzungsänderung von Biomarkt und Lagerflächen zu einem Einzelhandelsgeschäft im UG und EG des Fachmarktzentrums - auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2087 und 2125/2 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 2

Der Änderungsantrag zu dem genehmigten Verfahren (52/2016) „Tektur zum Neubau eines Fachmarktzentrums mit Drogerie- und Biomarkt sowie Lagerflächen“, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20160798) vom 05.09.2016 bauaufsichtlich genehmigt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuordnung Ertl-Zentrum, Sondergebiet SO 2, Fachmarktzentrum“ mit konkreter Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Die maximale Verkaufsfläche ist mit bis zu 4.500 m² angegeben, wobei Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zulässig sind.

Die seinerzeit beantragten Flächen „Biomarkt und Lagerflächen“ sollen neu mit einem Einzelhandelsgeschäft im UG und EG des Fachmarktzentrums belegt werden. Laut Betriebsbeschreibung ist folgendes Warenangebot vorgesehen:

- Textilien sowie Accessoires,
- Schuhe und Haushaltswaren,
- Geschenkartikel,
- Toilettenartikel,
- Schmuck,
- Parfüm- und sonstige Pflegeartikel,
- Kosmetika,
- Reiseartikel, Gepäckstücke, Taschen,
- Unterwäsche, Sonnenbrillen, Wohn- und Einrichtungsgegenstände,
- Spielwaren,
- Unterhaltungselektronik.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen sind dem Bauantrag nachfolgende Flächen zu entnehmen:

UG Bekleidung:	835,62 m ²
EG Bekleidung:	838,53 m ²
EG Drogerie:	751,96 m ²
OG VK allgemein:	2.065,29 m ²

VK gesamt:

4.491,40 m²

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO 2) nach § 11 BauNVO mit folgenden Sortimenten festgesetzt:

- Fachmarktzentrum: max. 4.500 m² VK

Befreiungen sind keine beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

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 (77/2018) zum Neubau eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 501, 511/1, 511/6, 511/13 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 120

Zu genanntem Bauvorhaben liegt ein Antrag auf Vorbescheid (BVz. 47/2018) zur Genehmigung dem Landratsamt Bamberg vor. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.08.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Vorbescheid wurde unter folgenden Auflagen erteilt:

- Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen
- GRZ und GFZ sind einzuhalten, wobei für deren Berechnung die Gesamtfläche der Grundstücke Fl. Nrn. 501, 511/1, 511/6 und 511/13 herangezogen werden kann
- die nördlich festgelegte Baulinie ist einzuhalten
- das Hauptgebäude hat sich der bestehenden Grenzbebauung anzupassen

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“. Die Erschließung ist gesichert.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Änderung der Dachneigung bis 36°
- Errichtung von Dachgauben
- Dachausbau

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Erforderliche Abstandsflächen liegen zum Teil über der Straßenmitte. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Abweichungen liegt bei der Unteren Bauaufsicht. Das Landratsamt Bamberg wird um Überprüfung gebeten, ob eine Abweichung in dem beantragten Ausmaß rechtlich möglich und ggf. eine Übernahme von Abstandsflächen durch den gegenüberliegenden Nachbarn erforderlich ist.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann 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 (78/2018) zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2357/1 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 19

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein schmales, langgestrecktes Grundstück, das mit einem neuen Gebäude mit 2 Geschossen zuzüglich Dachgeschoß bebaut werden soll. Das Gebäude orientiert sich in Breite und Höhe an der Bauweise der umliegenden Bebauung.

Zu den umliegenden Grundstücken Fl.Nrn. 2356/5, 2359/4 und 2356/3 werden die Abstandsflächen überschritten, auf dem Baugrundstück selbst werden einzuhaltende Abstandsflächen zwischen Wohnhaus und Garage unterschritten. Diese Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO Art. 6) sind vom Antragsteller beantragt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag Baugenehmigung.

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

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

Das Grundstück ist bereits bebaut, die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

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

Erforderliche Abstandsflächen liegen zum Teil auf benachbarten Grundstücken. Die Zuständigkeit für die Erteilung von Abweichungen liegt bei der Unteren Bauaufsicht. Das Landratsamt Bamberg wird um Überprüfung gebeten, ob die beantragten Abweichungen rechtlich möglich sind und ggf. eine Übernahme von Abstandsflächen durch die Nachbarn erforderlich ist.

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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (79/2018) zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2375, 2376, u.a. Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43b-d

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Kniestockhöhe
- Überschreitung der Länge der Garagengebäude / Carports

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

Anmerkung:

Stadtrat Diller H. ab diesem Tagesordnungspunkt anwesend.

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 (80/2018) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2375, 2376 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43e

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Höhenlage über dem natürlich festgelegten Gelände um 16 cm

Dieser Befreiung 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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (82/2018) zum Neubau eines Wohnhauses und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 965/3 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 7b

Aus dem ursprünglichen Hauptgrundstück Fl.Nr. 965 sind durch Teilung die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 965/2 und 965/3 hervorgegangen. Der Bebauungsplan „Ellerweg“ wurde im vereinfachten Verfahren für diesen Bereich im Jahr 2008 geändert. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans gelten auch für den geänderten Teilbereich. Das Grundstück Fl.Nr. 965/2 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Das Urgrundstück Fl.Nr. 965 ist direkt von der Ortsstraße „Obere Hut“ erschlossen, die Erschließung der beiden Baugrundstücke ist nur über die private Fläche desselben möglich.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Dachform als Pultdach
- Dachneigung 10°
- Standort / Lage der Garage
- Überschreitung der GRZ auf 0,34

- Überschreitung der GFZ auf 0,45

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung kann nur über die Flurnummer 965 hergestellt werden. Dies ist mit entsprechender dinglicher Sicherung – Eintragung eines Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts – zu gewährleisten.

Das ursprüngliche Grundstück Fl.Nr. 965 liegt in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an und wurde mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt 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.

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 1.7 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (84/2018) zur Erweiterung, Umbau und Sanierung Schwanenbräu auf dem Grundstück Fl. Nr. 268 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 15

Der Antrag auf Baugenehmigung (69/2017) zur Erweiterung, Umbau und Sanierung Schwanenbräu Hallstadt, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20171046) vom 09.04.2018 bauaufsichtlich genehmigt.

Im Zuge der weiteren Planung der Haustechnik wurde offensichtlich, dass der Platzbedarf für die Haustechnik, insbesondere der Lüftungsanlage nicht ausreicht.

Die Tektur umfasst folgende Änderungen:

- KG: Raum 23 wurde in der Nutzung geändert, vorher Abstellraum, jetzt Haustechnik
- EG: Erweiterung des Nebengebäudes in Ostrichtung um einen Lagerraum für Gartenmöbel (vorher KG Raum 23).
- Dach über Anbau EG: Platzierung des Lüftungsgerätes für die Gasträume sowie von Kühlgeräten. Aus gestalterischen Gründen wird die Haustechnik auf dem Flachdach mit einer 1 m Umzäunung als Lamellen ausgeführt, die gleichzeitig als Absturzsicherung dient.
- Dach über Nebengebäude: Durchführung Fortluftturm Küche.
- DG Altbau: Wegfall der Raumabtrennung für die Technikzentrale, da diese nun im KG bzw. auf dem Dach des Neubaus installiert wird.
- Fassade Altbau: Die Gestaltung der Hauptfassade orientiert sich am Bestand, die vorhandenen Fassadenelemente (Gewände, Sockel, Eckquader) werden erhalten. Das vorhandene EG-Fachwerk an den Giebelseiten muss, aufgrund starker Schädigung, durch Mauerwerk ersetzt werden. Fensteröffnungen werden übernommen, das Holzgesims zwischen EG und OG bleibt erhalten. Das Fachwerk im OG bleibt außenseitig sichtbar.

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ sowie teilweise im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im östlichen Grundstücksbereich im Gebiet des Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO. Im Bebauungsplan ist eine Grünanlage festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Befreiung von der Festsetzung „Grünanlagen“

Dieser Befreiung 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 1.8 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (85/2018) Tektur zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen - Änderung auf 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 668/4 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 9

Der Antrag auf Baugenehmigung (8/2018) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20180175) vom 28.05.2018 bauaufsichtlich genehmigt.

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung von Dachgauben
- Anordnung der Stellplätze an nicht vorgegebener Stelle

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Dieser Ausnahme 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 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (86/2018) zum Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 18, 18/1, 18/2 Gemarkung Hallstadt, Mühlhofstraße 8-12

Das angefragte Bauvorhaben liegt im so genannten Innenbereich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“.

Des Weiteren wird das Bauvorhaben vom Geltungsbereich der Sanierungssatzung erfasst. Das Büro RSP, Herr Schmitz-Klopf, wurde im Vorfeld der heutigen Sitzungsbehandlung mit eingebunden und um Beurteilung der Anfrage gebeten.

Mit Stellungnahme vom 20.11.2018, spricht sich das Büro gegen eine traufständige Anordnung des Baukörpers an dieser Stelle aus, räumt jedoch einer giebelständigen Ersatzbauweise zur Mühlhofstraße Zustimmungsfähigkeit ein:

„...den Antrag auf Vorbescheid haben wir erhalten und uns mit der städtebaulichen Situation im Bereich Mühlhofstraße noch einmal intensiv auseinandergesetzt.

Unter Berücksichtigung auch der „vertieften denkmalpflegerischen Untersuchung Hallstadt“ (dort Blätter 125, 315 f) kommen wir zu dem eindeutigen Ergebnis, dass eine traufständige Anordnung des Ersatzbaukörpers an dieser Stelle keinesfalls hingenommen werden kann.

Die, die Kulisse (vom Main her gesehen) der Mühlhofstraße ausschließlich bestimmende, stadt- bildprägende, giebelständige Gebäudestruktur ist zwingend einzuhalten.

Dies bedeutet, dass ein Ersatzbau wohl möglich, jedoch giebelständig errichtet werden muss.

In so weit haben wir uns auch telefonisch bereits mit dem planenden Kollegen verständigen können.

Wir möchten der Stadt Hallstadt daher empfehlen, der Ersatzbebauung unter der Maßgabe de- ren Anordnung: giebelständig zur Mühlhofstraße, zuzustimmen.

Bedenken wegen des ortsbildprägenden Charakters des Gebäudes Mühlhofstraße können dann zu Gunsten weiteren innerstädtischen Wohnraums zurückstehen.“

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid und der Stellungnah- me des Büros RSP, Bayreuth vom 20.11.2018.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

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

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind bei einer neuen Bebauung in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das vorliegende Bauvorhaben fügt sich in der beantragten Anordnung – traufständig - nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Einvernehmen nicht wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann 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 3 Hochwasserschutz - Deichnachrüstung Gestaltung der Bastion

Im Zuge der anstehenden Deichnachrüstung ist im Einmündungsbereich des Gründleinsbaches in den Main eine so genannte Bastion in den Planungen der Wasserwirtschaftsbehörde vorge- sehen. Der Stadt Hallstadt wurden zwei Planungsvarianten übersandt.

Variante 1 sieht eine segmentförmige Bastion mit Winkelstützmauer und einer vorgeblendeten, abgestuften Trockenmauer aus Buntsandstein vor.

Variante 2 sieht die Ausbildung der Bastion mittels Schwergewichtsmauer mit Klinkervorsatz aus Buntsandstein vor.

Bei beiden Varianten ist eine wassergebundene Decke als Belag und ein Geländer als Absturzsicherung vorgesehen. Die Bastion soll mit einem entsprechenden Denkmal versehen werden.

Es wird gebeten, beide Varianten im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zu erörtern. In der anschließenden Diskussion wird eine Verwendung von Buntsandstein als schadensanfällig erachtet, da das Material nicht frostbeständig sei. Eine Alternative könnte eine Ausführung in Muschelkalk darstellen.

Die Frage nach der Höhe eines eventuell auf die Stadt Hallstadt entfallenden Kostenanteils kann in der Vorplanungsphase noch nicht beantwortet werden.

Beschluss:

Nach eingehender Diskussion spricht sich der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss grundsätzlich für

Variante 1 - Bastion mit Winkelstützmauer und einer vorgeblendeten, abgestuften Trockenmauer aus Buntsandstein

aus.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Diller H. und Wolf P.

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

TOP 4 Mitteilungen

Bürgermeister Söder informiert den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss über nachfolgende Themen:

- In letzter Zeit wurden bei verschiedenen Bauvorhaben in Hallstadt Baueinstellungen vom Landratsamt verfügt. In einem Fall fand ein Baubeginn ohne bauaufsichtliche Genehmigung statt, in anderer Sache wichen genehmigte Pläne aufgrund falscher Bauzeichnungen von der Realität ab. Die Nachprüfung solcher Sachverhalte bedeutet einen erhöhten Verwaltungsaufwand, eine nachträgliche Aufnahme mit auf die Tagesordnung anstehender Sitzungen ist, entgegen den verständlichen Wünschen der Bauherren nach einer zügigen Behandlung zur Vermeidung von Verzögerungen, in der Regel jedoch oft nicht möglich.
- Bürgermeister Söder bedankt sich für die rege Teilnahme und konstruktive Mitarbeit der Stadtratsmitglieder am Workshop am 24.11.2018. An diesem Tag konnte eine Vielzahl anstehender Entscheidungen, vor allem hinsichtlich des Baufortschritts der Großbaustellen, bereits im Vorfeld der ordentlichen Sitzungen vorbereitet werden.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

➤ **Stadtrat Partheimüller:**

Fragt nach dem Zeitpunkt der Öffnung des Mühlbachwehres. Er befürchtet, dass es, aufgrund der Trockenlegung des Bachbettes, zur Bildung von Setzungsrissen bei den anliegenden Gebäuden kommen kann.

Aus Sicht der Stadt wäre eine Flutung des Bachlaufes längst erfolgt, jedoch hat die Wasserwirtschaftsbehörde dem Vorhaben nicht entsprochen. Wegen des extrem trockenen Jahres weisen viele Bäche und Flussläufe auch zurzeit einen extremen Niedrigwasserstand auf. Der Stadt wurde von der Fachbehörde angeraten, das wenige zur Verfügung stehende Wasser weiterhin vollständig dem Gründleinsbach zuzuführen. So sind in diesem Gewässer erst im letzten Jahr nach der Verunreinigung durch chemische Mittel neue Fische eingesetzt worden, deren Lebensraum es vorrangig zu erhalten gilt. Für den Mühlbach ist nach erfolgter Flutung ebenfalls ein neuer Fischbesatz vorgesehen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in