



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 08.04.2019**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:13 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk, abwesend ab nicht öffentlicher Sitzung,
Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann, ab 18:41 Uhr zu TOP 1.9 anwesend,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Hans-Jürgen Wich, Vertretung für Herrn Matthias Diller,

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

von der Verwaltung

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Matthias Diller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (16/2019) zum Rückbau und Neuerrichtung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 238/7 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 42 **BA/124/2019**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (17/2019) zum Umbau zu einer Wohnung über der bestehenden Garage und Anbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 654 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 22 **BA/128/2019**
- 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (18/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/87 Gemarkung Hallstadt, Wacholderweg 27 **BA/137/2019**
- 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung (20/2019) zur Errichtung einer Garage mit einem Carport im vorderen Teil des Grundstücks auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/98 Gemarkung Hallstadt, Südring 12 **BA/140/2019**
- 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (21/2019) zur Nutzungsänderung Flachdachteilfläche in Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 135 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 16 **BA/139/2019**
- 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (22/2019) zur Renovierung, Nutzungsänderung der Flächen und Änderung der Fassaden mit Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/7 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 4 **BA/141/2019**
- 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (23/2019) zur Nutzungsänderung zu Praxisräumen (Vormals Verwaltung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 2374 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43 **BA/143/2019**
- 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (24/2019) zur Nutzungsänderung von Schulräumen zur provisorischen Kindergartengruppe in der Grundschule auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 Gemarkung Dörfleins, Schulstraße 4 **BA/147/2019**
- 1.9 Antrag auf Baugenehmigung (25/2019) zum Umbau des bestehenden Kindergartens und Errichtung einer zusätzlichen Gruppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 650/2 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 24 **BA/148/2019**
- 1.10 Antrag auf Baugenehmigung (29/2019) zur Nutzungsänderung von Mehrzweck- und Nebenräumen zu einer provisorischen Kinderkrippengruppe im Kindergarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 7 Gemarkung Dörfleins, Zehntstraße 5 **BA/156/2019**
- 1.11 Antrag auf Baugenehmigung (67/2018) zur Errichtung einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 326 und 326/5 Gemarkung **BA/035/2018**

Hallstadt, Michelinstraße 27 - erneute Behandlung

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (19/2019) zur Errichtung von 2 Doppelhaus-
hälften auf dem Grundstück Fl. Nr. 129/1 Gemarkung Dörfleins, Obe-
rer Kapellberg **BA/138/2019**

3 Bauleitplanung

- 3.1** 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes "Mainstümpfel" mit inte-
griertem Grünordnungsplan **BA/151/2019**
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

4 Sanierung Schwanenbräu

- 4.1** Sanierung Schwanenbräu;
Vorstellung des Entwurfs zur Gastraumgestaltung **BA/145/2019**

- 4.2** Sanierung Schwanenbräu;
Festlegung des Materials zur Pflasterung der Außenanlagen **BA/142/2019**

5 Umgestaltung Marktplatz / Lichtenfelser Straße

- 5.1** Sanierung Lichtenfelser Straße;
Fußgängerampel bei Einmündung Seelagraben **OA/042/2019**

- 5.2** Sanierung Lichtenfelser Straße;
Vorstellung der Entwürfe zur Gestaltung der Engstellen **BA/144/2019**

- 5.3** Sanierung Lichtenfelser Straße;
Anordnung Baumreihe im Bereich der Anwesen HsNrn. 1-11 **BA/150/2019**

6 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 (29/2019) zur Nutzungsänderung von Mehrzweck- und Nebenräumen zu einer provisorischen Kinderkrippengruppe im Kindergarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 7 Gemarkung Dörfleins, Zehntstraße 5

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

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

Antrag auf Baugenehmigung (67/2018) zur Errichtung einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 326 und 326/5 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 27 - erneute Behandlung

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 (16/2019) zum Rückbau und Neuerrichtung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 238/7 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 42**

Der Bauantrag beinhaltet die Neuerrichtung eines zweigeschossigen Nebengebäudes zur Einrichtung einer Werkstatt im EG und eines Arbeitszimmers im OG an der nördlichen Grundstücksgrenze. Ausmaße der Erweiterung: 4,65 m x 2,68 m.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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 „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Es wurde folgende Abweichung beantragt:

- Abstandsflächen in Richtung Norden

Das Baugrundstück ist mit dem Hauptgebäude bereits erschlossen, 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 (17/2019) zum Umbau zu einer Wohnung über der bestehenden Garage und Anbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 654 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 22

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan „Westliche Karlstraße“ maßgebend. Dieser setzt als überbaubare Fläche im Bereich der geplanten Wohnung „Nebengebäude“ als Bestand fest. Die Wohnung über der Garage und sonstigen Nebenräumen weist Grenzbebauung nach Westen und Süden auf. Den Berechnungen zum Bauantrag sind eine GRZ von 0,75 sowie eine GFZ von 0,86 zu entnehmen.

Auf dem Grundstück werden insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen (Garage u. Innenhof).

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Abweichung beantragt:

- Westliche und südliche Abstandsfläche

Es wurden folgende Befreiung beantragt:

- Überbauung von für Nebenanlagen festgelegter Flächen mit Wohnbebauung

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird - aufgrund der beengten Anordnung im Innenhof - gebeten, die Anordnung der Stellplätze auf Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (18/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/87 Gemarkung Hallstadt, Wacholderweg 27

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und 12 Stellplätzen. Aufgrund der Doppellerschließung des Baugrundstücks sind Zufahrten über den Wacholderweg und den Lindenweg möglich. Die Gebäudeausmaße betragen 15,99 m x 14,11 m. Die Baugrenzen werden nach Süden (ca. 6,60 m) nach Westen (ca. 1,10 m) und nach Osten (ca. 0,80 m) überschritten, die Abweichung nach Süden resultiert aus der Versetzung des Baukörpers. Für das Wohnhaus ist den Bauunterlagen eine GRZ von 0,29 zu entnehmen, hinsichtlich der Geschoßfläche errechnet sich ein Wert von 0,81. Die Abstandsflächen liegen nach den Planangaben auf dem Baugrundstück bzw. erstrecken sich nach Süden bis zur Straßenmitte über öffentliche Verkehrsflächen.

In der näheren Umgebung sind bereits Baukörper mit Geschoßflächen von mehr als 0,80 vorhanden. Das geplante Gebäude fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die vorhandene Bebauung ein.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Änderung der Firstrichtung
- Anzahl der Vollgeschosse III anstatt II
- Überschreitung der Baugrenzen
- geringfügige Überschreitung der GFZ (0,81)

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

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 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung (20/2019) zur Errichtung einer Garage mit einem Carport im vorderen Teil des Grundstücks auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/98 Gemarkung Hallstadt, Südring 12

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf isolierte Befreiung.

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

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung von Carport und Garage außerhalb eingezeichneter überbaubarer Flächen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (21/2019) zur Nutzungsänderung Flachdachteilfläche in Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 135 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 16

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 „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung hinsichtlich Abstandsflächen

Die Erschließung ist gesichert.

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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (22/2019) zur Renovierung, Nutzungsänderung der Flächen und Änderung der Fassaden mit Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/7 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 4

Mit der Renovierung, Nutzungsänderung und Änderung der Fassaden ist eine Aufwertung des an zentraler Stelle des Gewerbegebiets „Laubanger“ stehenden Gebäudekomplexes beabsichtigt. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Sondergebiet mit Verkaufsflächen für Textilfachmarkt, Raumausstattung und Gastronomie fest. Der Antrag umfasst eine interne Neueinteilung der Verkaufsflächen, die für die einzelnen Sortimente festgelegten zulässigen Flächen werden dabei nicht überschritten. Die Fassade soll durch Neuordnung moderner Werbeanlagen direkt am Gebäude und diversen Änderungen ansprechender gestaltet werden. Es wird bewusst auf die Stellung eines Werbepylons verzichtet. Ebenso ist eine Aufwertung der Außenanlagen beabsichtigt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

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

- Textilfachmarkt max. 3.000 m² Verkaufsfläche
- Raumausstatter max. 2.800 m² Verkaufsfläche
- Gastronomie

Es wurden keine Befreiungen 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 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (23/2019) zur Nutzungsänderung zu Praxisräumen (Vormals Verwaltung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 2374 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 43

Das ehemalige Verwaltungsgebäude soll durch die Einrichtung von Praxisräumen für

- Psychotherapie,
- Logopädie und
- Ergotherapie

neue Nutzungen erfahren. Neben einer geänderten Innenraumaufteilung ist den Plänen eine geänderte Silhouette der Außenfassade, bedingt durch eine Neuordnung von Fenstern, zu entnehmen.

Den eingereichten Unterlagen ist der Nachweis von 12 Stellplätzen zu entnehmen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abstandsflächen, Abstände
- Brandwände

Es wurden keine Befreiungen 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 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (24/2019) zur Nutzungsänderung von Schulräumen zur provisorischen Kindergartengruppe in der Grundschule auf dem Grundstück Fl. Nr. 8 Gemarkung Dörfleins, Schulstraße 4

In einem Trakt der Schule Dörfleins ist ein Umbau von Räumen beabsichtigt, um diese als provisorische Kindergartengruppe nutzen zu können.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen (Gemeinbedarfsfläche mit Bestandsnutzung Schule).

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Ausführung von Abschlüssen in Trennwände zwischen zwei Nutzungseinheiten, mind. feuerhemmend, dicht- und selbstschließend,
- Erfordernis von notwendigen Fluren innerhalb Nutzungseinheiten >200 m²,
- Ausführung von Abschlüssen aus notwendigen Treppenträumen zu Nutzungseinheiten >200 m² mind. feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend

Es wurden keine Befreiungen 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 1.9 Antrag auf Baugenehmigung (25/2019) zum Umbau des bestehenden Kindergartens und Errichtung einer zusätzlichen Gruppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 650/2 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 24

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. 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). Im Flächennutzungsplan ist das zu bebauende Grundstück als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten“ dargestellt.

Der Antrag sieht eine temporäre Erweiterung des „Hauses für Kinder St. Franziskus“ vorhandenen Gebäudes mittels Container-Lösung vor. Die Übergangslösung umfasst 131 m² Grundfläche im östlichen Grundstücksteil.

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 „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsart „Kindergarten“ dargestellt.

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

Die Erschließung ist gesichert.

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 1.10 Antrag auf Baugenehmigung (29/2019) zur Nutzungsänderung von Mehrzweck- und Nebenräumen zu einer provisorischen Kinderkrippengruppe im Kindergarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 7 Gemarkung Dörfleins, Zehntstraße 5

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden keine Befreiungen beantragt

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 1.11 Antrag auf Baugenehmigung (67/2018) zur Errichtung einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 326 und 326/5 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 27 - erneute Behandlung

Das gemeindliche Einvernehmen zu vorgenanntem Antrag auf Baugenehmigung wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung vom 17.09.2018 erteilt. Im Nachgang zur Sitzung wurden die Antragsunterlagen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Bamberg weitergeleitet.

Die Vorprüfung des Landratsamtes Bamberg ergab, dass für das geplante Vorhaben zusätzlich ein „Antrag auf Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung“ hinsichtlich der Abstandsflächen erforderlich ist. Der entsprechende Antrag auf Abweichung liegt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss zur Entscheidung vor.

Beschluss:

Es wird erneut Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10c, Schafhof“.

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

Es wurde folgende Abweichung beantragt:

- Abstandsflächen

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen 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 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (19/2019) zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften auf dem Grundstück Fl. Nr. 129/1 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg

Inhalt der Bauvoranfrage ist die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 129/1 Gemarkung Dörfleins mit einem Doppelhaus und die Errichtung von Stellplätzen. Das zur Bebauung vorgesehene Hauptflurstück grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich eines Bebauungsplans an, liegt planungsrechtlich jedoch im Außenbereich.

Für die vorhandene, an das Grundstück angrenzende Bebauung „Oberer Kapellberg 47a“ sowie „Oberer Kapellberg 47b“, hat der Bebauungsplan „Ellerweg“ Gültigkeit.

Zur Geländebeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeit liegt dem Antrag ein geologischer Untersuchungsbericht vor, über Tragfähigkeit des Untergrunds sind darin keine Aussagen getroffen.

Eine mögliche Bebauung und verschiedene Varianten hinsichtlich der erforderlichen und nicht unproblematischen Erschließung wurden in einem Vorort-Termin mit dem Grundstückseigner erörtert. So müsste ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsanlage über Privatgrund des Vorderliegergrundstücks geführt und auch entsprechend rechtlich gesichert sein. Eine Entwässerung aller Geschoße im Freispiegel an das vorhandene Kanalnetz erscheint fraglich, ggf. müssten tiefliegende Geschoße bei Bedarf mittels technischer Anlage entwässert werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Außenbereich nach § 35 BauGB. Lediglich der westliche Teil des Gebäudes wird geringfügig vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“ erfasst.

Im Flächennutzungsplan ist an dieser Stelle „Sukzession“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.

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

Entsprechende Befreiungen sind zunächst nicht beantragt

Die Erschließung ist privatrechtlich zu sichern. Es handelt sich um eine Einzelerschließung eines Hinterliegergrundstücks.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 4

Anmerkung:

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Söder, Stadträte Groh, Karl, Parthemüller

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 Bauleitplanung

**TOP 3.1 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes "Mainstümpfel" mit integriertem Grünordnungsplan
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“ umfasst eine Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche (SO), den Ausbau der früheren Kreisstraße BA5, die Ausweisung neuer Gewerbeflächen (GE) im Teilbereich bestehender Sportflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Verkehrs- und Parkflächen in derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gründe:

Der im Norden der Stadt Hallstadt angesiedelte Discounter plant eine Erweiterung seiner Filiale. In diesem Zuge wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die alte Gundelsheimer Straße und frühere Kreisstraße BA5 auszubauen und am östlichen Ende die Straße mit einer Wendeanlage zu versehen. Des Weiteren sieht die Stadt Hallstadt den Bedarf für die Ausweitung weiterer Gewerbeflächen südlich der alten Gundelsheimer Straße auf Teilflächen bestehender Sportflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zur Verbesserung der innerstädtischen Parksituation ist zusätzlich die Schaffung von Parkflächen auch für Busse am nördlichen Ortsrand angedacht. Die Restfläche der - mittlerweile durch die Auflassung des niveaugleichen Bahnübergangs abgeschnittenen – ehemaligen Kreisstraße kann zur Erschließung der Flächen und als Zufahrt zum Parkplatz umfunktioniert werden.

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wird vorgeschlagen, den Planentwurf der Weyrauther Ingenieurgesellschaft, Stand 08.04.2019, zu billigen und die frühzeitige öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Beschluss:

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und über die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigt den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“ in der Fassung vom 08.04.2019 und beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“ und die Begründung sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen; Ort und Dauer der Auslegung sowie die umweltrelevanten Informationen und Gutachten sind dabei mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

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 4 Sanierung Schwanenbräu

TOP 4.1 Sanierung Schwanenbräu; Vorstellung des Entwurfs zur Gasträumgestaltung

(s. hierzu auch TOP 1.11 n.ö.)

Die Sanierung der ehemaligen Gaststätte Schwanenbräu schreitet voran. Die Eröffnung der Gaststätte ist in circa einem Jahr geplant, weshalb eine Entscheidung zur Gestaltung Innenausstattung zu treffen ist.

Die Stadt Hallstadt hat als Eigentümerin der Liegenschaft großes Interesse an einer optimalen Ausnutzung des Gastraumes (Sitzplatzanzahl) sowie an dessen Ausstattung und Gestaltung.

Die Verwaltung hat Skizzen zu einer möglichen Gestaltung bei drei Innenarchitekten angefragt.

Nach Prüfung und Durchsicht der ersten groben Skizzen werden, nach vorher erfolgter Abstimmung mit den künftigen Pächtern, dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Ideen und das Konzept des Büros Mummer-Innenarchitektur, Stegaurach, in öffentlicher Sitzung vorgestellt und Gelegenheit zur Erörterung mit der Planerin gegeben.

TOP 4.2 Sanierung Schwanenbräu; Festlegung des Materials zur Pflasterung der Außenanlagen

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.03.2019 hat Frau Grömling vom beauftragten Planungsbüro Baurconsult den Entwurf des Außenanlagenplans vorgestellt.

Die in der Sitzung geäußerten Änderungswünsche wurden von Frau Grömling wie folgt beantwortet:

- Kinderspielbereich: Eine Vergrößerung desselben ist nur zu Lasten der Außensitzplatzfläche möglich.
- Parkplatz: Durch Wegfall der vorgesehenen Grünfläche kann ein weiterer Parkplatz gewonnen werden.
- Schiebetor: Vorschlag eines Stabmattenzaunes als Schutz.
- und
- Materialauswahl Pflasterflächen: – Es werden Mustersteine und Bildmaterial von Musterflächen zur Auswahl vorgelegt.

Der aktuelle Entwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet und sieht einen weiteren Parkplatz vor.

An Pflastermaterial stehen den Mitgliedern des Ausschusses folgende Varianten zur Ansicht zur Verfügung:

- 1) Betonstein in Muschelkalkoptik
- 2) Klinkerstein
- 3) Granitpflaster und Granitplatten

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gestaltung mit Betonstein eine Versickerung über die Fugen ermöglichen würde. Eine Ausführung mit Klinkersteinen oder Granit erfordert dagegen eine Entwässerung.

Des Weiteren sollte die Mauer am Biergarten sowie an der Pergola in diesem Falle passend gestaltet werden.

Von den Ausschussmitgliedern wird das Erfordernis eines Pflasterunterbaues von 70 cm, wie vom Planer vorgesehen, diskutiert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt den vorgestellten Entwurf der Firma Baurconsult zur Gestaltung der Außenanlagen:

Die Parkplatzenerweiterung um einen weiteren Stellplatz soll im Entwurf berücksichtigt werden. Als Pflaster im Bereich des Parkplatzes sowie des Hofes Bamberger Straße wird Betonstein festgelegt.

Die Außensitzflächen und die Wege ab Parkplatz / Vordereingang sind in Betonstein mit veredelter Oberfläche auszugestalten.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadträtin Birk

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

TOP 5 Umgestaltung Marktplatz / Lichtenfelser Straße

**TOP 5.1 Sanierung Lichtenfelser Straße;
Fußgängerampel bei Einmündung Seelagraben**

An der Einmündung „Seelagraben“ in die Lichtenfelser Straße war bis zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen eine Fußgängerampel angebracht. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Lichtenfelser Straße wird zukünftig durchgängig auf 30 km/h begrenzt werden. Um diese Beschränkung rechtlich zu ermöglichen, wurde die Straßenbreite in den Planungen entsprechend reduziert. In der Verkehrsschau vom 30.08.2016, in der unter anderem die Herren Krauß (Polizeiinspektion Bamberg-Land) und Hartwich (Landratsamt Bamberg) teilgenommen haben, wurden diese Maßnahmen befürwortet.

Aus dem Ortstermin ging ebenfalls hervor, dass, aufgrund der verringerten Straßenbreite in Verbindung mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, ein Überqueren der Straße, vor allem an den geplanten Engstellen, gefahrlos möglich wird. Nach dem Verkehrsgutachten des Planungsbüros Obermeyer (Herr Ammerl) aus dem Jahr 2016 ist, aufgrund der verkehrsberuhigenden baulichen Maßnahmen, eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Lichtenfelser Straße zu erwarten. Dies führt letztlich zu einer Erleichterung der Straßenüberquerung für Fußgänger.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte besteht aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine Notwendigkeit einer Fußgängerampel gemäß der Straßenverkehrsordnung (StVO) in der Nähe der Einmündung „Seelagraben“.

Die Anbringung einer neuen Fußgängerampel ist jedoch möglich, wenn dies vom Stadtrat der Stadt Hallstadt gewünscht wird.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorstehenden Sachvortrag der Stadtverwaltung.

Es wird die Anbringung einer neuen Fußgängerampel in der Lichtenfelser Straße in der Nähe der Einmündung „Seelagraben“ beschlossen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Werner war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

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

TOP 5.2 Sanierung Lichtenfelser Straße; Vorstellung der Entwürfe zur Gestaltung der Engstellen

Der Stadtrat hat am 16.03.2016 das vorgestellte Verkehrskonzept des Büros Obermeyer gebilligt. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde vom Büro RSP Architektur + Stadtplanung ein Vorentwurf erarbeitet, der vom Stadtrat am 19.10.2016 beschlossen wurde. Die Planungen beinhalten die Ausbildung von zwei Engstellen in der Lichtenfelser Straße. Diese haben das Ziel, den durchfließenden Verkehr zu verlangsamen.

Das Büro RSP hat für die Umsetzung zwei Vorschläge unterbreitet:

Vorschlag 1:

„Stelen / Säulen“ seitlich am Fahrbahnrand.

Vorschlag 2:

Ausbildung der Engstelle als „Tor“, mit Ausschnitt und Inschrift versehen, Text noch zu bestimmen, beleuchtet

Zur Fortführung der Ausführungsplanung, insbesondere zur Festlegung der Fundamente, und für die Abstimmung mit der Polizei und dem Landesamt für Denkmalpflege bedarf es einer Entscheidung des Ausschusses für eine Variante.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses nehmen die Vorschläge 1 „Stele“ und 2 „Tor“ für die Ausgestaltung der Engstellen zur Kenntnis.

Der Ausschuss spricht sich für eine Mischung der Varianten 1 und 2 aus:

Ausbildung der Engstelle als „Stele“ mit Ausschnitt und noch festzulegender Inschrift.

Angenommen: Ja: 7 Nein: 4

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Diller H., Karl und Wolf P.

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

TOP 5.3 Sanierung Lichtenfelser Straße; Anordnung Baumreihe im Bereich der Anwesen HsNrn. 1-11

Die Planung der Büros RSP, Bayreuth und dem IB Balling, Bamberg, sieht im Bereich der Anwesen Lichtenfelser Straße 1-11 zur Eingrünung die Pflanzung von fünf Laubbäumen im nördlichen Gehwegbereich vor.

Der Stadtverwaltung gegenüber wurde von zwei Anwohnern der Wunsch nach der Reduzierung auf lediglich drei Laubbäume ausgesprochen. Begründet wurde dies mit besserer Anfahrbarkeit

der dort vorgesehenen Parkmöglichkeiten und verminderten Pflegeaufwand für die Stadt Hallstadt.

Beschluss:

Die Entwürfe und langjährige Planungen der Stadt Hallstadt wurden den Bürgern und Anwohnern vorgestellt und mit ihnen hinreichend erörtert. Die heute vorliegenden Pläne haben den Status der Ausführungsplanung erlangt, sind mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt und nicht zuletzt Grundlage der Gewährung beantragter Fördermittel. Die Baumreihe stellt mit der beabsichtigten Begrünung einen nicht unerheblichen Anteil an der künftigen Ortsbildgestaltung dar. Einer Reduzierung der ursprünglich geplanten Anzahl an Laubbäumen wird nicht zugestimmt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 3

Anmerkung:

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Söder, 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 6 Wünsche und Anfragen

➤ **Stadtrat Czepluch:**

Bittet um Aufstellung von Sitzgelegenheiten im Bereich der Anna-Kapelle. Es liegt diesbezüglich bereits ein entsprechender Antrag vor.

➤ **Stadträtin Birk:**

Die Geschwindigkeitswarnanlage in der Mainstraße ist bereits seit längerer Zeit trotz Nachfragen funktionslos. Das Gerät sollte abgebaut werden.

Das Gerät weist einen irreparablen Defekt auf. Ein Austausch der alten Anlage erfolgt nach Lieferung des bereits bestellten Ersatzgerätes.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:13 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in