



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 21.10.2019**

Beginn: 18:04 Uhr
Ende: 19:26 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Peter Wolf,

Stellvertreter

Stadtrat Werner Pflaum, Vertretung für Herrn Harald Werner
Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Stephan Czepluch, ab 18:08 Uhr anwesend,

Schriftführer/in

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Harald Werner,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (48/2019) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/17 Gemarkung Hallstadt, Hopfengarten 18 **BA/198/2019**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (52/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 605 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 57a **BA/207/2019**
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (54/2019) Nutzungsänderung mit Umbau einer bestehenden Lagerhalle in einen Fachmarkt für elektrotechnischen Großhandel und Umnutzung eines Hallenbereiches in Kfz-Abstellflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 910, Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 132 **BA/213/2019**
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (53/2019) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 37, Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 16 **BA/212/2019**
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (56/2009) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/182, Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 13 **BA/215/2019**
- 2 Bauvoranfragen
 - 2.1 Antrag auf Vorbescheid (55/2019) Umnutzung des besteh. Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/39, Gemarkung Hallstadt, Schafhof **BA/214/2019**
 - 2.2 Antrag auf Vorbescheid (58/2019) zur Errichtung einer Logistikhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2143/13, 2390/56 der Gemarkung Hallstadt, Hallstätter Weg **BA/216/2019**
- 3 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt **BA/217/2019**
- 4 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt **BA/218/2019**
- 5 Mitteilungen
- 6 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:04 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 (48/2019) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/17 Gemarkung Hallstadt, Hopfengarten 18

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 16.09.2019 behandelt.

Dem Baugesuch wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

In der Begründung wurde angeführt, dass sich der beantragte Baukörper hinsichtlich seiner Baumasse nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Der Bauantrag reize mit einer GRZ von 0,39 allein mit dem Wohnhaus die Bebauung für ein Allgemeines Wohngebiet bereits aus. Hinzu komme eine Vollversiegelung durch die Schaffung der erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten. Die Stellplätze seien fast an der kompletten Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin angeordnet. Dies führe zu einer Verschärfung der Verkehrssituation, vor allem im Kurvenbereich Hopfengarten/Josefstraße. Der Realisierung des Bauvorhabens stünden somit städtebauliche und verkehrsrechtliche Gründe entgegen.

Eine Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens ist nach den Ausführungen des Landratsamtes nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen möglich.

Die Prüfung des Bauvorhabens auf bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch das Landratsamt hat folgendes ergeben:

„...Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in einem allgemeinen Wohngebiet ist bauplanungsrechtlich zulässig, soweit es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Baugesetzbuch -BauGB-) und die Erschließung gesichert ist. Für die Bewertung des Einfügens wird das Geviert zwischen der Landsknechtstraße, Josefstraße, Hopfengarten und Königsstraße herangezogen.

Im Flächennutzungsplan ist zwar eine Wohnbaufläche festgesetzt und vor Ort kann als Gebietscharakter ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgestellt werden, der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan im Innenbereich allerdings nur empfehlenden Charakter und entfaltet gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung.

Entscheidungskriterien nach § 34 BauGB sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche. Nach der Rechtsprechung ist die absolute Größe der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche prägend für das Bild der maßgeblichen Umgebung. Deshalb sind diese Faktoren vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehen. Als maßgebend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, vorrangig ist dabei auf diejenigen Maßkriterien abzuheben, in denen die prägende Wirkung optisch besonders zum Ausdruck kommt.

In diesem Gebiet existieren bereits sehr große Gebäude mit sehr hoher Baumasse, die auch teilweise die Grundstücksfläche fast vollständig ausnutzen. Bei dem Gebäude Königshofstraße 5 handelt es sich z.B. um ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen und den erforderlichen 10 Stellplätzen, die mit Datum vom 25.06.2019 unter AZ.: 201810940 abschließend genehmigt wurde. Bereits zurückliegend wurden für dieses Vorhaben unter AZ.: 20150817, 20160543 und 20161194 Baugenehmigungen für dieses Anwesen erteilt. Die Parkplätze wurden für dieses Grundstück entlang der Straße Hopfengarten und Königshofstraße angeordnet und mit Einvernehmen der Gemeinde vom 18.02.2019 und Baugenehmigung vom 25.06.2019 genehmigt. Die Baugenehmigung ist bestandskräftig.

Bei dem Gebäude Königshofstraße 9/11 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 380 m², einem Kellergeschoss, welches teilweise aus dem Gelände ragt, drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden hat. Weitere Gebäude im Umgriff (z.B. Landsknechtstraße 31/33) sind ebenso weitaus größer dimensioniert.

Das beantragte Mehrfamilienhaus hat eine Grundfläche von 275,60 m², ein kaum aus dem Erdreich ragendes Kellergeschoss, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden. Das Bauvorhaben ist somit in seiner Grundfläche und der Höhe kleiner als das in unmittelbarer Nähe stehende Mehrfamilienhaus. Nördlich des Baugrundstückes befindet sich die 3 ½ - geschossige Schule, Entfernung ca. 90 m - Innenbereich. Südlich an den Innenbereich grenzt auf der anderen Straßenseite der Bebauungsplan „Hallstadt-Süd“ mit errichteten 8-geschossigen Punkthäusern an, Entfernung Luftlinie ca. 230 m.

Die o.g. sehr großen Gebäude im Umgriff dieses durch die Straßenzüge begrenzten Gevierts haben nach Auffassung des Landratsamtes deutlich prägende Wirkung. Bereits durch die Vorhaben Königshofstraße 5 und 11a oder Landsknechtstraße 55 und 58 sind sehr große Baumassen genehmigt worden, ein Einfügen diesbezüglich ist daher nach Auffassung des Landratsamtes Bamberg gegeben.

Unbeachtlich ist insoweit die Grundflächenzahl (GRZ) des Vorhabens oder der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Eine Berücksichtigung dieses relativen Maßfaktors ist zwar durch die obergerichtliche Rechtsprechung nicht ausgeschlossen. Die relativen Maßstäbe - die Grundflächen- und die Geschosflächenzahl - werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete Bedeutung oder, je nach den Umständen des Einzelfalles, auch gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben, weil sie in der Örtlichkeit häufig nur schwer ablesbar sind, sondern vielmehr erst errechnet werden müssen.

Bei der Beurteilung des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung kann das Verhältnis der Grundfläche des Vorhabens zur der dieses umgebenden verbleibenden Freifläche nicht unberücksichtigt bleiben. Da jedoch auch hier Bezugfälle zugelassen wurden, die die Grundstücksfläche fast vollständig ausnutzen, ist trotz der großflächigen Versiegelung des Grundstücks nach dem Maß der baulichen Nutzung kein Grund gegeben, das Bauvorhaben wegen fehlendem Einfügen abzulehnen.

Für die verkehrsrechtliche Situation hinsichtlich der Stellplätze ist festzuhalten, dass diese der Deckung des in diesem Gebiet zulässigen Mehrfamilienwohnhauses dienen und diese sich da-

her einfügen. Hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Situation im Kreuzungsbereich wird der Fachbereich Straßenverkehr im Landratsamt Bamberg um Stellungnahme gebeten.

Es können dem Bauvorhaben aus Sicht des Landratsamtes Bamberg somit keine planungsrechtlichen Gründe entgegen gehalten werden, die eine Verweigerung des Einvernehmens und eine daraus resultierende Ablehnung des Vorhabens rechtfertigen können...“

Seitens der Unteren Bauaufsicht wird der Stadt Hallstadt nochmals die Gelegenheit gegeben, über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu beraten und zu entscheiden.

Sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, sieht sich das Landratsamt Bamberg gezwungen, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Beschluss:

Es wird erneut 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, die Obergrenzen des für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt:

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten, die Zulässigkeit der Anordnung der Stellplätze im Kreuzungsbereich zu überprüfen.

Das Gebäude weist eine Länge von mehr als 16 m auf. Das Landratsamt wird gebeten, die Abstandsflächenberechnung des Bauherrn/Architekten zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit einer Halbierung von Abstandsflächen zum südlichen Nachbarn hin (16m-Privileg).

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, erteilt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 3

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Hofmann, Pflaum und Popp

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 (52/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 605 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 57a

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 Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 21.10.2019

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 Bereich zwischen Graben- und Karlstraße ist als Hauptnutzungsart „Wohnen“ festzustellen, die nähere Umgebung wird einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

Beantragt ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des bestehenden Anwesens. Die Bauweise entspricht II + D. Den Bauantragsunterlagen ist eine GRZ von 0,58 und eine GFZ von 0,68 zu entnehmen. Insgesamt werden auf dem Grundstück sieben Stellplätze nachgewiesen, auf den Neubau entfallen hiervon fünf.

Im Antrag sind sechs Nachbarn aufgeführt, es liegt eine Nachbarunterschrift vor.

Städtebauliche Beurteilung:

In der näheren Umgebung sind bereits einige größere Wohngebäude, teils unter Ausreizung der jeweiligen Baugrundstücke, entstanden. Aus Sicht der Verwaltung können der Realisierung eines weiteren großen Wohngebäudes keine grundsätzlichen städtebaulichen Gründe entgegengebracht werden.

Erschließung:

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und ist mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt somit ausreichend erschlossen. Für das Bauvorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nach den Antragsunterlagen eine separate, private Erschließung vorgesehen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. Die für ein WA nach der BauNVO geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind dabei einzuhalten.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Erschließung:

Das Baugrundstück Fl.Nr. 605, Gemarkung Hallstadt, ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Es wird empfohlen, die Erschließung des geplanten weiteren Gebäudes rechtlich sicherzustellen. Nach den Antragsunterlagen besteht ein Bedarf an weiteren, zusätzlichen Anschlüssen für die Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil. In diesem Fall sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (54/2019) Nutzungsänderung mit Umbau einer bestehenden Lagerhalle in einen Fachmarkt für elektrotechnischen Großhandel und Umnutzung eines Hallenbereiches in Kfz-Abstellflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 910, Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 132

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauantrag beinhaltet die Nutzungsänderung der bisherigen Lagerhalle in einen Großhandel für Elektronik. Ein weiterer Teil der Halle soll als Kfz-Abstellfläche dienen. Eine Anfrage beim Landratsamt Bamberg hat ergeben, dass ein reiner Großhandelsbetrieb unter Ausschluss jeglichen Einzelhandels dort zulässig ist.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden keine Befreiungen beantragt.

Es wurden keine Abweichungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 (53/2019) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 37, Gemarkung Dörfleins, Weiherstraße 16

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 Bereich der Weiherstraße in Dörfleins ist als Hauptnutzungsart „Wohnen“ festzustellen, der Flächennutzungsplan stellt für den Ortskern von Dörfleins eine „gemischte Baufläche“ dar. Die nähere Umgebung im Bereich der Weiherstraße entspricht aufgrund der vorherrschenden Bauweise einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) .

Es ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit beantragt. Die Bauweise entspricht II + D. Den Antragsunterlagen sind eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,74 zu entnehmen. Die Abstandsflächen sind teilweise mit unter 3 m eingezeichnet und wurden augenscheinlich nach drei Seiten halbiert.

Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze nachgewiesen.

Nachbarunterschriften liegen nicht 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

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

Die Erschließung ist durch vorherigen Baubestand bereits gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird – aufgrund des ansteigenden Geländes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze - gebeten, die Anordnung der Stellplätze auf Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Das Landratsamt wird ferner um Überprüfung der Abstandsflächen gebeten.

Das Einvernehmen wird - vorbehaltlich der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften - 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 Baugenehmigung (56/2009) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/182, Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 13

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan „Nr. 16, Anger“ maßgebend.

Der Bauantrag umfasst die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Den Antragsunterlagen sind eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 0,63 zu entnehmen (B-Plan: 0,4 / 0,8). Die GRZ für das Wohngebäude allein bemisst sich auf 0,22, es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968, wonach Nebenanlagen nicht mit einzurechnen sind. Die zulässige GRZ gilt damit als eingehalten und bedarf aus Sicht der Verwaltung keiner weiteren Befreiung.

Weiterhin wurden der Berechnung der GFZ drei Vollgeschosse in Ansatz gebracht. Die eingezeichneten Abstandsflächen liegen nach Osten teilweise auf dem Grundstück der DB Netz AG.

Es sind vier Stellplätze vorgesehen.

Die Nachbarunterschrift des westlichen Anrainers (Reihenhaus) liegt vor.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben fügt sich in die vorhandene Reihenhausbebauung ein, die beantragten Baugrenzenüberschreitungen sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Es ist folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Das Dachgeschoß wird nach den eingereichten Antragsunterlagen nicht ausgebaut. Das Landratsamt wird dennoch um Überprüfung gebeten, ob im Dachgeschoß bei der beantragten Bauausführung ein Vollgeschoß vorliegt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 (55/2019) Umnutzung des besteh. Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/39, Gemarkung Hallstadt, Schafhof

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof – 1. Änderung“. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Jahr 2013 wurde eine geänderte Dachkonstruktion sowie ein Anbau mit Dusche und WC für die als Werkstatt genutzten Nebenanlagen genehmigt. Die aktuelle Bauvoranfrage umfasst die Umnutzung des bestehenden, grenzständigen Lagergebäudes in ein Wohngebäude. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/39 zwei Wohnbaurechte vor. Die Nebenanlagen (Lagergebäude) wurden seinerzeit als Bestand eingetragen.

Dem Antrag sind zwei Stellplätze zu entnehmen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die derzeit als Lagerhallen genutzten Gebäude grenzen an öffentliche Flächen und an Mehrfachgaragen an. Hinsichtlich der Gebäudekubatur wurde bereits einer baulichen Veränderung zugestimmt und diese auch bauaufsichtlich genehmigt. Die Bauvoranfrage entspricht hinsichtlich der Gebäudeausmaße – abgesehen von einem unterordneten zweigeschossigen Teil für eine Galerie – weitestgehend dem bereits genehmigten Umbauvorhaben. Durch die eingeschossige Bauweise und geplante Eingrünung fügt sich der Baukörper in die vorhandene Bebauung ein. Trotz Grenzbebauung erscheint damit eine Wohnraumnutzung aus Sicht der Verwaltung möglich.

Erschließung:

Für das Grundstück Fl.Nr. 530/39 sind noch zwei weitere Baurechte nach dem Bebauungsplan vorgesehen, für die ein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung/Abwasseranlage besteht.

Sollte das in dieser Sitzung angefragte 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.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof – 1. Änderung“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenzen
- Dachgestaltung

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Es wird in diesem konkreten Fall, aufgrund der besonderen Lage einer Wohnraumnutzung im Bereich der ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Nebenanlagen, zugestimmt.

Der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksteil liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche an und ist in dieser Hinsicht bereits erschlossen. Sollte das angefragte Bauvorhaben eine Änderung bereits vorhandener Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen an die öffentliche Wasserversorgung oder die Abwasseranlage auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 2.2 Antrag auf Vorbescheid (58/2019) zur Errichtung einer Logistikhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2143/13, 2390/56 der Gemarkung Hallstadt, Hallstätter Weg

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vertagt die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes auf die nächste Sitzung des Stadtrates am 13.11.2019.

zurückgestellt Ja: 11 Nein: 0

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

TOP 3 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt

Mit Ablauf des 31.12.2019 endet die Laufzeit der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt.

Es wurden in den vergangenen Jahren folgende Anzahl von Bewilligungsbescheiden erteilt:

2011	7
2012	2
2013	1
2014	3
2015	0
2016	1
2017	1
2018	1
2019	0

Von Seiten der Verwaltung werden keine Änderungen zur bestehenden Richtlinie vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat nachfolgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen zu den Kosten der Beschaffung und des Einbaus von Anlagen zur Nutzung der Solarthermie im Stadtgebiet Hallstadt.

Die Förderrichtlinie wird bis zum 31.12.2021 verlängert.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 4 Verlängerung der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt

Mit Ablauf des 31.12.2019 endet die Laufzeit der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt.

Es wurden in den vergangenen Jahren folgende Anzahl von Bewilligungsbescheiden erteilt:

2011	2
2012	1
2013	0
2014	0
2015	0
2016	0
2017	2
2018	2
2019	3

Von Seiten der Verwaltung werden keine Änderungen zur bestehenden Richtlinie vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat nachfolgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Förderrichtlinie der Stadt Hallstadt über die Gewährung von Zuschüssen für den Bau von Regenwassernutzungsanlagen im Stadtgebiet Hallstadt.

Die Förderrichtlinie wird bis zum 31.12.2021 verlängert.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 5 Mitteilungen

Bürgermeister Söder informiert die Mitglieder des Ausschusses über den Fortschritt der laufenden Baumaßnahmen (Feuerwehr, Marktplatz, Schwanenbräu und Sanierung Hochbehälter); insbesondere wird die Farbgebung der Außenfassade des Hochbehälters und das Erfordernis

zum Aus- und Neueinbau der Leiter in der rechtsseitigen Wasserkammer mitgeteilt sowie vom Unfallereignis auf der Baustelle Marktplatz (verkehrswidrige Nutzung durch einen 40-Tonner-Lkw) berichtet.

TOP 6 Wünsche und Anfragen

Stadträtin Birk berichtet von der Nutzung der Mainbrücke durch zwei Lkw der Fa. Pfister.

Stadträtin Birk bittet um Sachstandsmitteilung zum Aufbau der neuen Geschwindigkeitsanzeige in der Mainstraße.

Stadtrat Hofmann wird auf Rückfrage zur Ertüchtigung des Fußweges Richtung Kemmern (im Bereich Weißer Graben) von BauAL mitgeteilt, dass der Bauhof die Arbeiten eingeplant hat.

Stadtrat Diller H. nimmt Bezug auf das Protokoll der letzten Sitzung und bittet um Sachstandsmitteilung zur Aufstellung einer Holzmulde im Wertstoffhof.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino
Schriftführer/in