



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 22.06.2020**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:28 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller, anwesend ab 18:21  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung für Stadträtin Verena Luche

**Schriftführer/in**

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Verena Luche,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (24/2020) zum Neubau Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 632/14 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 22 **BA/293/2020**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (25/2020) zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 283/1 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 18a **BA/295/2020**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (26/2020) zur Nutzungsänderung und Umbau eines Ladens zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 86/4 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 33 **BA/296/2020**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (28/2020) zum Dachausbau in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 3649/14 Gemarkung Hallstadt, Am Vesperbild 2 **BA/297/2020**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (29/2020) zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12 **BA/302/2020**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (30/2020) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12 **BA/303/2020**

### 2 Bauleitplanung

- 2.1** Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "PV-Anlage Alte Mülldeponie, Flurnummer 3204" in der Gemarkung Hallstadt; Aufstellungsbeschluss **BA/301/2020**
- 2.2** Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "PV-Anlage Alte Mülldeponie, Flurnummer 3204" in der Gemarkung Hallstadt; Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB **BA/306/2020**
- 2.3** Stadt Bamberg vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "Neues Atrium" mit teilweise Änderung von Bebauungsplänen; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **BA/299/2020**
- 2.4** Gemeinde Oberhaid Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet **BA/298/2020**

"Photovoltaik-Anlage Staffelbach";  
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB

- 3 Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Bachgasse (Bereich **OA/057/2020** zwischen Mainstraße und Tiergarten)
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen

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

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1     **Bauanträge**

Die Bauverwaltung der Stadt Hallstadt sieht sich in jüngster Zeit vermehrt mit Anträgen zur Errichtung relativ großer Baukörper mit einer entsprechenden Anzahl von Wohneinheiten konfrontiert. Dies zieht Probleme hinsichtlich einer stark zunehmenden Flächenversiegelung und damit verbundenen erhöhten hydraulischen Last für das Kanalnetz nach sich. Die verbleibenden „Grünoasen“ und Erholungsflächen auf den Grundstücken sind oftmals kaum noch vorhanden. Die Schaffung der erforderlichen Stellplätze für die steigende Zahl an (kleiner werdenden) Wohneinheiten in den einzelnen Gebäuden und zunehmende Nachverdichtung unbebauter, relativ kleiner Grundstücksflächen, ziehen als Folge oftmals

- den Verlust öffentlicher Stellplätze,
- gewünschte Umbaumaßnahmen an öffentlichen Einrichtungen wie
  - Bordsteinabsenkungen,
  - Unterbau- und Belagsverstärkungen an Gehwegen,
  - Versetzungswünsche an Straßenbeleuchtungseinrichtungen, sowie
- das Erfordernis an weiteren Kanal- und Wasserhausanschlüssen

nach sich.

Die Nachverdichtung unbebauter Flächen ist in der heutigen Zeit - zur Reduzierung des allgemeinen Flächenverbrauchs durch stetige Baulandneuausweisung – zweifelsohne das anvisierte politische Ziel. Der Stadt Hallstadt ist, wie die jüngste Vergangenheit zeigt, immer daran gelegen, die Anliegen der Bauherren und Bauträger nach Möglichkeit zu erfüllen. Ein Instrument zur Regelung einer allzu verdichteten Bauweise mit einhergehender Flächenversiegelung kann hierbei unter anderem die Einhaltung von Grund- und Geschoßflächenzahlen, festgelegt in der im entsprechenden Zeitraum jeweils geltenden Baunutzungsverordnung, sein.

Die Bauverwaltung schlägt daher vor, bei beantragten Abweichungen grundsätzlich über die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen keine weiteren Überschreitungen zu gewähren. GRZ und GFZ sollten dabei in den Bauanträgen zumindest auf die zweite Nachkommastelle gerundet angegeben sein.

Des Weiteren wird angeregt, die Schaffung erforderlicher Stellplätze nicht länger auf Kosten des Verlustes – teils erst in jüngster Zeit – neugeschaffener, öffentlicher Stellplätze zu dulden. Als Lösung könnte hierbei die Festlegung nur einer Grundstückszufahrt, über welche alle privaten Stellplätze auf den Grundstücken zu erschließen sind, sein. Für an mehreren Seiten erschlossene Grundstücke (z.B. Eckgrundstücke) sollte jedoch, schon aufgrund des Erschließungsvorteils und damit einhergehenden höheren Erschließungsanteils, zumindest eine weitere Zufahrt gewährt werden.

#### **zur Kenntnis genommen**

---

## **TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (24/2020) zum Neubau Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 632/14 Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 22**

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).

Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten in den max. Ausmaßen 18,74 m x 11,49 m geplant. Den Antragsunterlagen sind eine GRZ von 0,305 sowie eine GFZ von 0,914 (§ 17 BauNVO: 0,4/1,2) zu entnehmen. Die Firsthöhe beträgt 12,475 m. Die einzuhaltenen Abstandsflächen (H) erstrecken sich teilweise auf öffentliche Verkehrsflächen, nach den Planangaben jedoch nicht weiter als bis zur Straßenmitte. Nach Süden und Westen wurden die Abstandsflächen halbiert (H/2). Vorgesehen sind zehn Stellplätze, die überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) angeordnet sind. Diese sind sowohl als befestigte Stellplätze oder wahlweise als Carports geplant.

### Städtebauliche Beurteilung der Bauverwaltung:

In der näheren Umgebung sind überwiegend kleinere, in weiterer Entfernung auch einige größere Wohngebäude, teils unter Ausreizung der jeweiligen Baugrundstücke, festzustellen. Aus Sicht der Verwaltung können der Realisierung des geplanten Wohngebäudes, wie beantragt, keine grundsätzlichen städtebaulichen Gründe entgegengebracht werden. In den Unterlagen sind nur für das Wohngebäude eine GRZ von 0,305 – inkl. Stellplatzflächen und der erforderlichen Zuwegungen von 0,56 – und eine GFZ von 0,914 angegeben. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind laut § 17 BauNVO bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf die Werte 0,4 und 1,2 festgelegt.

Im Stellplatznachweis sind 9 Stellplätze errechnet, die Planzeichnungen weisen 10 Stellplätze aus. Die verkehrsrechtliche Zulässigkeit der Stellplatzanordnung im Kreuzungsbereich „Hopfengarten/Josefstraße“ bedarf einer fachlichen Überprüfung. Durch die Anordnung von zwei weiteren Stellplätzen an der Südostseite des Grundstücks würde eine öffentliche Parkbucht, die im Zuge der Sanierung der Josefstraße errichtet wurde, wieder entfallen. Der Einräumung einer unbestimmten Option, alle Stellplätze alternativ als Carports zu errichten, sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

### **Beschluss 1:**

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, die Obergrenzen des für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind einzuhalten.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt:

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Diese sind so anzuordnen, dass verkehrsrechtliche Belange – vor allem im Einmündungsbereich - nicht beeinträchtigt werden. Das Landratsamt wird hier um entsprechende Prüfung gebeten.

Der Errichtung von zwei Stellplätzen an der Josefstraße (Nr. 1 u. 2 im EG-Plan vom 09.05.2020) und dem hierdurch bedingtem Entfall eines öffentlichen Stellplatzes wird aufgrund der Doppelschließung über Josef- und Karlstraße zugestimmt. Die Kosten für den Wegfall hat der Bauherr in Höhe des in der aktuell gültigen Stellplatzsatzung festgelegten Ablösebetrages zu übernehmen. Ebenso sind vom Bauherrn sämtliche, durch die Anordnung der Stellplätze bedingten Änderungen an öffentlichen (Verkehrs-)anlagen zu tragen (insbesondere Kosten für den Fall unbedingt erforderlicher Bordsteinabsenkungen, Verstärkungen des Gehwegunterbaues und des Belages etc.).

Die konkreten Standorte von Carports sind aus den Bauantragsunterlagen nicht ersichtlich. Einer möglichen Errichtung optional und pauschal für alle Stellplätze wird daher nicht zugestimmt.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und der einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

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

**Abgelehnt: Ja: 0 Nein: 11 Anwesend: 11**

## **Beschluss 2:**

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, die Obergrenzen des für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sind einzuhalten.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt:

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Der Anordnung der Stellplätze in nebeneinander entlang der Karlstraße wird nicht zugestimmt. Dort verläuft der Schulweg für das östliche Einzugsgebiet, die Sicherheit der Schulkinder ist durch die breite Anordnung in Nähe des Kreuzungsbereiches Josef-/Karlstraße beeinträchtigt. Zudem bedingt die geplante Anordnung den Wegfall mehrerer, der Allgemeinheit zugänglicher, Parkmöglichkeiten.

Der Errichtung von zwei Stellplätzen an der Josefstraße (Nr. 1 u. 2 im EG-Plan vom 09.05.2020) und dem hierdurch bedingtem Entfall eines öffentlichen Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

Die konkreten Standorte von Carports sind aus den Bauantragsunterlagen nicht ersichtlich. Einer möglichen Errichtung optional und pauschal für alle Stellplätze wird daher nicht zugestimmt.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und der einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

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

**Abgelehnt: Ja: 1 Nein: 10 Anwesend: 11**

**Anmerkung:**

Ja-Stimmen: Bgm. Söder

**Beschluss 3:**

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 an der geplanten Stelle nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die nähere Umgebung ist geprägt von kleineren Baukörpern. Das relativ große Wohngebäude ist direkt von kleineren Wohnhäusern (E+D) umgeben und fügt sich hinsichtlich seiner Baumasse nicht harmonisch an dieser Stelle in die vorhandene Bebauung ein.

Hinsichtlich der zulässigen Bebauung finden die Obergrenzen des für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO Anwendung. Hierbei sind die Werte für eine GRZ von 0,40 und einer GFZ von max. 0,80 einzuhalten. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. In Anwendung der BauNVO ergibt sich somit eine max zulässige GRZ von 0,60.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Der geplanten Anordnung der Stellplätze (Nr. 3 bis 10 im EG-Plan vom 09.05.2020) nebeneinander entlang der Karlstraße wird nicht zugestimmt. Dort verläuft der Schulweg für das östliche Einzugsgebiet, die Sicherheit der Schulkinder und Gehwegbenutzer ist durch die Aneinanderreihung und damit verbundene mehrfache Gefährdung durch ausfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt. Die Anordnung in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich Josef-/Karlstraße beeinträchtigt die Verkehrssicherheit. Zudem bedingt die geplante Anordnung den Wegfall mehrerer der Allgemeinheit zugänglicher Parkmöglichkeiten. Die zu schaffenden Stellplätze sind über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen.

Der Errichtung von zwei Stellplätzen an der Josefstraße (Nr. 1 u. 2 im EG-Plan vom 09.05.2020) und dem hierdurch bedingtem Entfall eines öffentlichen Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

Die konkreten Standorte von Carports sind aus den Bauantragsunterlagen nicht ersichtlich. Einer möglichen Errichtung optional und pauschal für alle Stellplätze wird nicht zugestimmt.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11**

**Anmerkung:**

Nein-Stimme: Bgm. Söder

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 (25/2020) zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 283/1 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 18a**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich 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.

Vom Büro RSP, Bayreuth liegt eine Stellungnahme vom 18.06.2020 vor:

*„Das Bauvorhaben liegt innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes. Es liegt in zweiter Reihe und reiht sich unaufdringlich in die charakteristische Scheunenabfolge ein. Der Eigentümer beabsichtigt, das Dachgeschoss zu nutzen und dazu eine neue Gaube zu errichten. Die Gaube ist weder von der Bahnhofstraße, noch von der Grabenstraße einsehbar und daher gestalterisch unbedenklich.*

*Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass zwar ein Bezug zu den Fensterachsen der Normalgeschosse hergestellt wurde, das Fenster der Gaube daher außermittig, nicht in der Symmetrieachse der Gaube sitzt.*

*Das Büro RSP, Bayreuth schlägt daher vor, entweder die Gaube in die Fensterachsen zu verschieben (Kollision mit Grundriss möglich), oder das Fenster in der Achse der Gaube zu verschieben (möglich, da durch die Zäsur der Traufe die Elemente Dach bzw. aufgehende Wand ausreichend deutlich differenziert sind. Alternativ könnte das Fenster durch eine andere Teilung und Vergrößerung beide Bezüge aufnehmen: Achse der Gaube und Fenster von EG und OG lagemäßig zitieren.“*

Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 18.06.2020.

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

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 22.06.2020



Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausführungen zur Gestaltung des Büros RSP, Bayreuth, bei der baulichen Umsetzung mit einfließen zu lassen.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11**

**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 (26/2020) zur Nutzungsänderung und Umbau eines Ladens zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 86/4 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 33**

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich 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.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes. Vom Büro RSP, Bayreuth liegt eine Stellungnahme vom 18.06.2020 vor:

*„Das Anwesen Lichtenfelser Straße 33 markiert an städtebaulich wichtiger Stelle die räumliche Aufweitung im Mündungsbereich des Kemmerner Weges. Es liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Hallstadt, im Nahbereich des hochwertigen Denkmals des angrenzenden Hotels und des Kreuzifixes in der westlich gelegenen Grünfläche.*

*Das Ruhig gestaltete Gebäude mit Durchfahrt und fünf weiteren Fensterachsen ist stadtbildprägend.*

*Der Eigentümer beabsichtigt, das Erdgeschoss zu Wohnraum umzubauen und in diesem Zuge die Schaufenstereinbauten zurückzubauen.*

*Dies soll durch Ersatz mit Fenstern analog der übrigen Fassade in den Achsen der Fenster des Obergeschosses sehr harmonisch erfolgen.*

*Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die bestehenden Fensteröffnungen zum Maßstab genommen werden und das Gebäude entstehungszeitlich Fenster mit Teilungen besaß.*

*Es sollte daher bereits jetzt überlegt werden, ob nicht, beginnend im Erdgeschoss, die historische Situation mit Fensterteilungen übernommen wird und später bei einem etwaigen Austauschbedarf im Obergeschoss dann konsequent weitergeführt wird.“*

Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 18.06.2020.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausführungen zur Gestaltung des Büros RSP, Bayreuth, bei der baulichen Umsetzung mit einfließen zu lassen.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11**

**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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (28/2020) zum Dachausbau in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 3649/14 Gemarkung Hallstadt, Am Vesperbild 2**

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“.

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abstandsflächen auf Nachbargrundstück, sowie Straßenraum.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Dachgauben länger als 2,5 m,
- Mindestabstand der Dachgaube zum Giebelgesims unterschritten.

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.  
Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 22.06.2020

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die neu zu schaffenden Stellplätze sind dem Wohngebäude Fl.Nr. 3649/14, Gemarkung Hallstadt, zugeordnet. Der Zufahrt zu diesen hat über das Baugrundstück Fl.Nr. 3649/14 zu erfolgen und nicht, wie aus den Planunterlagen ersichtlich, über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 3649/4, Gemarkung Hallstadt (B-Plan: privates Grün, ohne Zufahrt).

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 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 (29/2020) zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12**

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

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden grenzständigen Wohnhauses sowie der Nebenanlagen und, in zurückversetzter Bauweise, die Errichtung eines neuen Zweifamilienwohnhauses. Der Bebauungsplan setzt die Baugrenzen auf den Umriss des Bestandsgebäudes fest.

Im Bereich des Bebauungsplans sind bereits verschiedene Abweichungen von dessen Festsetzungen vorhanden. Die Gebäude stehen teils direkt bis an den Gehweg, teils wurden Neubauten auch in zurückversetzter Bauweise errichtet. Das Bestandsgebäude weist Außenmaße von ca. 10,80 m x 9,20 m auf, der Neubau 11,49 m x 10,74 m. Die Versetzung nach Süden ist durch die Schaffung von 4 Stellplätzen an der Straßenseite begründet, die Überschreitung der Baugrenzen nach Süden beträgt ca. 6,20 m.

Die Nachbarunterschrift des von der Grenzbebauung betroffenen Anrainers liegt vor.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Der geplante Neubau fügt sich in die vorhandene Bebauung in diesem Gebiet aufgrund der bereits bestehenden unterschiedlichen Stellung der Nachbargebäude hinsichtlich Kubatur, Ansicht und Dachgestaltung ein. Die beantragten Baugrenzenüberschreitungen - nach Süden und Osten - sind diesem konkreten Fall auch vertretbar. Für den für den Neubau vorgesehenen Grundstücksteil ist eine Fläche von 281 m<sup>2</sup> angegeben. Hieraus errechnet sich eine GRZ von 0,44 für das Wohngebäude, einschließlich Zuwegungen u. Nebenanlagen von 0,64 (B-Plan: 0,4). Der Wert der GFZ ist mit 0,88 (B-Plan: 0,8) bei der genannten anteiligen Grundstücksgröße den Bauunterlagen zu entnehmen.

#### **Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- 1) geringfügige Abweichung aus dem Baufenster
- 2) Einbau einer Dachgaube zur Straßenseite
- 3) FOK Erdgeschoss +0,16
- 4) geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ

Den Befreiungen Nrn. 1 bis 3 wird zugestimmt. Hinsichtlich Nr. 4 wird festgelegt, dass die im Bebauungsplan festgelegten Obergrenzen von GRZ und GFZ nach der jeweils geltenden BauNVO einzuhalten sind.

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Bebauung gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die Stellplätze sind über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen und im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen, so dass kein öffentlicher Parkraum entfällt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Das Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, 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. 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 Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und der einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

**Abgelehnt:                      Ja: 2    Nein: 9    Anwesend: 11**

**Anmerkung:**

Ja-Stimmen: Bgm. Söder, H. Diller

**Beschluss 2:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- 1) geringfügige Abweichung aus dem Baufenster

- 2) Einbau einer Dachgaube zur Straßenseite
- 3) FOK Erdgeschoss +0,16
- 4) geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ

Den Befreiungen Nrn. 2 bis 3 wird zugestimmt.

Einer Versetzung des neuen Baukörpers um 5,50 m nach Süden zur Schaffung der geplanten Stellplätze wird nicht zugestimmt. Hinsichtlich Nr. 1 wird festgelegt, dass das geplante Zweifamilienhaus wiederum an der nördlichen Grundstücksgrenze direkt zum öffentlichen Grund errichtet werden muss. Den durch die geplanten Ausmaße von 11,49 m x 10,74 m erforderlichen Baugrenzenüberschreitungen nach Süden und Osten wird zugestimmt. Hinsichtlich Nr. 4 wird festgelegt, dass die im Bebauungsplan festgelegten Obergrenzen von GRZ und GFZ (0,4/0,8) nach der jeweils geltenden BauNVO einzuhalten sind.

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Bebauung gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass kein öffentlicher Parkraum entfällt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Das Grundstück FI.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, 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. 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 Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und der einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

**Angenommen:                    Ja: 9    Nein: 2    Anwesend: 11**

**Anmerkung:**

Nein-Stimmen: Bgm. Söder, H. Diller

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 (30/2020) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FI. Nr. 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12**

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

Der Antragsteller beabsichtigt im rückwärtigen Grundstücksteil die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen fest.

Im Bereich des Bebauungsplans sind bereits verschiedene Abweichungen von dessen Festsetzungen festzustellen. In unmittelbarer Nachbarschaft (Hs.Nr. 16a) ist ein modernes Wohngebäude außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich entstanden. Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrüntem Flachdach einschließlich integrierter Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze. Das Bauvorhaben weist eine westliche Grenzbebauung von insgesamt ca. 25 m – zzgl. der künftigen/bestehenden Wohnbebauung im nördlichen Teil - sowie eine östliche Grenzbebauung von 10,86 m auf. Das Obergeschoss erstreckt sich auf den Grenzen über eine Länge von 18,61 m (Westen) und 10,86 m (Osten). Auf dem westlichen Nachbargrundstück existiert eine Scheune (ca. 12,20 m), an die das Wohnhaus angebaut werden soll.

Die Unterschrift des westlichen Nachbarn wurde eingeholt. Weitere Unterschriften liegen nicht eingeholt.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Aus städtebaulicher Betrachtungsweise ist ein moderner Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, durchaus vorstellbar. Aufgrund der massiven Grenzbebauung – für das Baugrundstück ist im nördlichen Bereich noch der Neubau eines Zweifamilienhauses vorgesehen – bestehen seitens der Verwaltung rechtliche Bedenken. Ebenfalls nicht unproblematisch werden die Grenzbalkone im Obergeschoss gesehen. Abstandsflächen können auf dem Grundstück nach Norden und Süden vermutlich eingehalten werden, aufgrund des Grundstückszuschnitts und der besonderen beidseitigen Grenzbaupweise erstrecken sich diese nach Osten und Westen teilweise auf die Nachbargrundstücke.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Befreiungen beantragt:

- Außerhalb des Baufensters
- Dachform als Flachdach statt Satteldach
- FOK Erdgeschoss +0,16
- Höhe der Garage 3,00 m

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stimmt dem beantragten Bauvorhaben – unter Berücksichtigung des besonderen Baubestands in diesem Gebiet - grundsätzlich zu.

Diese Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit. Das Landratsamt wird gebeten, diese gesondert zu prüfen und hinsichtlich der Bebaubarkeit auch den parallel für das Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, beantragten Bauantrag „Errichtung eines Zweifamilienhauses“ (BVz. Nr. 29/2020) mit einzubeziehen. Dabei wird insbesondere auf einzuhalten- de Abstandsflächen (Grenzbebauung, Grenzbalkone im OG) und den Brandschutz verwiesen.

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, liegt nach den Planunterlagen 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. 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 Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und den einschlägigen DINormen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit nach Prüfung durch die Untere Bauaufsicht, erteilt.

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

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

---

## **TOP 2 Bauleitplanung**

---

### **TOP 2.1 Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "PV-Anlage Alte Mülldeponie, Flurnummer 3204" in der Gemarkung Hallstadt; Aufstellungsbeschluss**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hallstadt ist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 3204 (ehem. Mülldeponie) als Aufschüttung und mögliche Aufforstungsfläche dargestellt. Die Stadt Hallstadt beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf diesem Grundstück. Die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen der beabsichtigten Nutzung nicht, es ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO – einhergehend mit einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes - erforderlich.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 3,52 ha (35.241 m<sup>2</sup>), wovon etwa 1 ha für die Aufstellung von Photovoltaik-Module realisiert werden könnten.

Die Vorentwurfsplanung eines qualifizierten Bebauungsplanes „PV-Anlage Alte Mülldeponie“ für die Flurnummer 3204, Gemarkung Hallstadt, in der Fassung vom 21.02.2020 mit Begründung, Umweltbericht und Anlage 1 wurde vom beauftragten Büro Braun Landschaftsarchitekten, Veitshöchheim, erstellt.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hallstadt.

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans des Sondergebietes (SO) für eine Photovoltaikanlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage mit folgenden Zielen geschaffen werden:

- Erzeugung von umweltfreundlichem Strom ohne klimaschädigende CO<sub>2</sub> Emissionen,
- Energieproduktion zur Schonung der begrenzten Ressourcen Kohle, Öl, Gas,
- Regionale Wertschöpfung vor Ort,
- Sicherung der Energieversorgung und Stärkung der Wirtschaft der Region

Das Gelände des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes wird als Rekultivierungsziel „Gehölzsukzession und extensiver Landschaftsrasen“ genutzt. Es ist bereits wieder durch Sukzession entwickelte Ruderalvegetation von Feldgehölzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3204 vorzufinden, die erhalten und geschützt werden soll.

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die Solarmodule verändert, diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Eingrünung gemindert.

Das gesamtheitliche Interesse für die geplante Errichtung der Photovoltaikanlage in der Gemarkung Hallstadt - das Bauvorhaben leistet einen Beitrag zur Schonung der fossilen Energieträger und zum Klimaschutz - wiegt die Ausweisung in begrenztem Umfang in der freien Landschaft mit Störung des Landschaftsbildes auf.

## **Beschluss:**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-Anlage Alte Mülldeponie“ mit integriertem Grünordnungsplan in Hallstadt.

Der Plan erhält die Bezeichnung „PV-Anlage Alte Mülldeponie“ mit integriertem Grünordnungsplan“.

Die Stadt Hallstadt beabsichtigt einen qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummer der Gemarkung Hallstadt:

3204 ganz.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden:  
durch die Flurstücke 3214 und 3214/1.
- im Osten:  
durch die Flurstücke 3212, 3212/2 und 3143.
- im Süden:  
durch die Flurstücke 3144, 3148, 3149, 3150, 3150/2, 3151, 3152, 3153 und 3158.
- im Westen:



durch die Flurstücke 3161, 3161/1, 3198, 3199, 3200, 3201 und 3327.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Die Stadt beabsichtigt, die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO – einhergehend mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans.

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

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

---

**TOP 2.2 Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans "PV-Anlage Alte Mülldeponie, Flurnummer 3204" in der Gemarkung Hallstadt; Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

**Zustimmung zum Vorentwurf und Beschluss über die Auslegung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den vom Büro Braun Landschaftsarchitekten, Veitshöchheim, erarbeiteten zeichnerischen Plan einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Anlage 1 ( B textliche Festsetzungen und C nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen) zum Bebauungsplan, die hierzu vorgelegte Begründung in der Fassung vom 21.02.2020 zur Kenntnis und beschließt diese als Vorentwurf.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt auf Grundlage dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

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

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

---

**TOP 2.3 Stadt Bamberg vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich "Neues Atrium" mit teilweise Änderung von Bebauungsplänen; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat am 29.04.2020 beschlossen, im Bebauungsplanverfahren Nr. 305 G den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich ‚Neues Atrium‘ südöstlich des Bahnhofs, zwischen Bahntrasse Erfurt-Nürnberg und Ludwigstraße aufzustellen und zugleich die teilweise Änderung der Bebauungspläne Nr. 305 D, 305 E und 228 D.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 und § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, das

eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen darstellt. Das Plangebiet umfasst ca. 1,96 ha und das SO 1,56 ha; es ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,795 bei nach § 17 BauNVO zulässigen 0,8.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll im Verfahren gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung durchgeführt werden.

Aus Sicht der Stadt Hallstadt wird gerügt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eine Beteiligung nicht stattgefunden hat. Hieran ändert auch die im Nachgang erfolgte Übermittlung der Planunterlagen und die Vorstellung der Planentwürfe bezogen auf das Gebäude selbst nichts.

Das Verkehrsgutachten lässt bei den Berechnungen außer Acht, dass die Verkehrsbelastung der Ludwigstraße in den letzten Jahren stark zugenommen hat und zugleich die Ausfahrtsituation von den Parkplätzen am Landratsamt und dem ehemaligen Post-Gebäude sich verschärft hat. Eine fiktive Hochrechnung der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 ist nicht geeignet, ein schlüssiges Verkehrskonzept, das sich an den tatsächlichen Voraussetzungen und Entwicklungen ausrichtet, für das Planungsgebiet darzustellen. Bei anzunehmender Verkehrszahlensteigerung nach Wiederbelegung des Gebäudes Atrium, ist eine Verschlechterung der Verkehrssituation leicht vorhersehbar. Es wird daher gefordert, die Entwicklung des Verkehrs aufgrund einer aktuellen Verkehrszählung zu berechnen. Die mögliche Verschlechterung der Verkehrssituation in der Ludwigstraße hat auch Auswirkungen auf die Belange der Stadt Hallstadt, da die Ludwigstraße / Coburger Straße direkter Zubringer zum Stadtgebiet der Stadt Hallstadt ist und eine Verschlechterung der Verkehrssituation in dieser Hauptverkehrsader unmittelbar die Verkehrssituation im Hallstadter Stadtgebiet beeinträchtigt.

Der Landkreis Bamberg und die Stadt Bamberg planen darüber hinaus im Planungsgebiet bzw. dessen Umgriff einen Regionalen Omnibusbahnhof für den ÖPNV der Region Bamberg. Die Verschlechterung der Verkehrssituation und ein offenkundig fehlendes Verkehrskonzept lassen befürchten, dass dieses Vorhaben durch die Planungen konterkariert wird.

Hinsichtlich des neu entstehenden Hotels gibt die Stadt Hallstadt zu bedenken, dass eine weitere Ansiedlung und die damit einhergehende Steigerung der Bettenkapazität zu einer Überkapazität führen wird. Die Auslastung der bereits vorhandenen Hotelkapazitäten sollte überprüft werden.

### **Beschluss:**

Die Stadt Hallstadt nimmt zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 305 G im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Stadt Hallstadt wird gerügt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eine Beteiligung nicht stattgefunden hat. Hieran ändert auch die im Nachgang erfolgte Übermittlung der Planunterlagen und die Vorstellung der Planentwürfe bezogen auf das Gebäude selbst nichts.

Das Verkehrsgutachten lässt bei den Berechnungen außer Acht, dass die Verkehrsbelastung der Ludwigstraße in den letzten Jahren stark zugenommen hat und sich zugleich die Ausfahrtsituation von den Parkplätzen am Landratsamt und dem ehemaligen Post-Gebäude verschärft hat. Eine fiktive Hochrechnung der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 ist nicht geeignet, ein schlüssiges Verkehrskonzept, das sich an den tatsächlichen Voraussetzungen und Entwicklungen ausrichtet, für das Planungsgebiet darzustellen. Bei anzunehmender Verkehrszahlensteigerung nach Wiederbelegung des Gebäudes Atrium, ist eine Verschlechterung der Verkehrssituation leicht vorhersehbar. Es wird daher gefordert, die Entwicklung des Verkehrs aufgrund einer

aktuellen Verkehrszählung zu berechnen. Die mögliche Verschlechterung der Verkehrssituation in der Ludwigstraße hat auch Auswirkungen auf die Belange der Stadt Hallstadt, da die Ludwigstraße / Coburger Straße direkter Zubringer zum Stadtgebiet der Stadt Hallstadt ist und eine Verschlechterung der Verkehrssituation in dieser Hauptverkehrsader unmittelbar die Verkehrssituation im Hallstadter Stadtgebiet beeinträchtigt.

Der Landkreis Bamberg und die Stadt Bamberg planen darüber hinaus im Planungsgebiet bzw. dessen Umgriff einen Regionalen Omnibusbahnhof für den ÖPNV der Region Bamberg. Die Verschlechterung der Verkehrssituation und ein offenkundig fehlendes Verkehrskonzept lassen befürchten, dass dieses Vorhaben durch die Planungen konterkariert wird.

Hinsichtlich des neu entstehenden Hotels gibt die Stadt Hallstadt zu bedenken, dass eine weitere Ansiedlung und die damit einhergehende Steigerung der Bettenkapazität zu einer Überkapazität führen wird. Die Auslastung der bereits vorhandenen Hotelkapazitäten sollte überprüft werden.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 3 Anwesend: 10**

**Anmerkung:**

Nein-Stimmen: Stadträte Diller H., Dr. Kühlbrandt, Werner

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

---

**TOP 2.4 Gemeinde Oberhaid Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Photovoltaik-Anlage Staffelbach"; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Oberhaid hat in seiner Sitzung am 25.05.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Staffelbach“ beschlossen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Stadt Hallstadt um Mitteilung von Anregungen gebeten.

Die Planunterlagen wurden vom Bauamt eingesehen. Anlass für die Bauleitplanung ist das Ziel, ein preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot umsetzen zu können. Zu dem Zweck sollen Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Eine Fläche von ca. 3,6 Hektar der Gemarkung Staffelbach wird hierfür herangezogen.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet ‚Photovoltaik-Anlage Staffelbach‘ der Gemeinde Oberhaid in der Fassung vom 25.05.2020 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

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

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

---

### **TOP 3      Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Bachgasse (Bereich zwischen Mainstraße und Tiergarten)**

Von den Anwohnern der Bachgasse - Abschnitt zwischen Mainstraße und Tiergarten – wird die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs angeregt. Begründet wird dies mit der Erhöhung der Sicherheit für die Nutzer des dortigen Spielplatzes.

In der Vergangenheit wurde von Anwohnern eines anderen Straßenzuges bereits einmal die Einrichtung einer „Spielstraße“ gefordert und im Nachgang wiederum deren Aufhebung gewünscht. Aufgrund dieser Erfahrung wurden seitens der Verwaltung daher alle Anwohner des betroffenen Bereichs der Bachgasse vorab über die Vor- und Nachteile einer „Spielstraße“ informiert. In diesem Fall hat die Mehrheit der Anwohner das Vorhaben befürwortet und dies auch mit Unterschrift bescheinigt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs sind erfüllt.

Dem Tenor des Gremiums ist in der anschließenden Erörterung zu entnehmen, dass mit der Ausweisung eines Teilbereiches der Bachgasse als Spielstraße grundsätzlich Einverständnis besteht. Dies darf für die Stadt Hallstadt jedoch keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen nach sich ziehen.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Bachgasse für den Bereich zwischen Mainstraße und Tiergarten. Auf das Erfordernis einer entsprechenden Verkehrsschau im Vorfeld der Umsetzung der Maßnahme wird verwiesen.

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

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

---

### **TOP 4      Mitteilungen**

#### **1) Sanierung „Schwanenbräu“**

Die baulichen Voraussetzungen für eine Eröffnung am 03.07.2020 sind gegeben, die Freigabe des Gasanschlusses liegt vor, die der Trinkwasserinstallation kann erst nach Erhalt des Beprobungsergebnisses in den nächsten Tagen erfolgen. Die Pächter erhalten fachliche Einweisungen in die Küchentechnik, Bedienung der Lüftung und Benutzung des Fettabscheiders. Die Abnahmen der einzelnen Gewerke erfolgen in enger Taktung sukzessive in der 27. Kalenderwoche.

#### **2) Austausch des Belages der Hofzufahrten in der Bahnhofstraße**

Demnächst ist der Austausch des Holzbelages der vier Pkw-Hofzufahrten über den Mühlbach beabsichtigt. Aufgrund der längeren Haltbarkeit hat man sich für Bohlen aus Recycling-Kunststoffmaterial entschieden.

#### **3) Stellplatzsatzung – Neuerlass**

Der Entwurf der neuen Stellplatzsatzungen wurde den Fraktionen ausgeteilt und von diesen beraten. Die Verwaltung wird nach Prüfung der gemachten Anregungen diese in den Entwurf mit einarbeiten, so dass über einen Neuerlass in einer der nächsten Stadtratssitzungen entschieden werden kann.

## **zur Kenntnis genommen**

---

### **TOP 5 Wünsche und Anfragen**

Stadtrat Karl begrüßt die neue Informationspolitik unter Verwendung des Ratsinformationssystems (RIS).

Stadtrat Karl fragt nach, ob die Vergabe eines Planungsauftrages für den Brückenneubau zwischen Hallstadt und Dörfleins bereits erfolgt sei. Es wird eine entsprechende Anfrage an das Staatliche Bauamt vorgeschlagen. Aus den Reihen des Stadtrates kam seinerzeit die Anregung, das während der Bauzeit ohnehin erforderliche Behelfsbauwerk so auszuführen, dass eine spätere Nutzung als Fuß- und Radfahrerbrücke möglich sei bzw. einen zusätzlichen Brückenneubau mit in die Überlegungen des Staatlichen Bauamtes mitaufzunehmen. Auch hierüber wird eine Sachstandsnachfrage erbeten.

Stadtrat Stiefler berichtet von jüngst aufgetretenen Problemen mit Freizeitsportlern, die im Bereich „Kreuzberg“ die auf Privatgelände entstandenen Mountainbike-Trails nutzen. Es ist an manchen Tagen ein regelrechter Mountainbike-Tourismus zu beobachten, wie aus den Reihen der Ausschussmitglieder ergänzt wird.

Stadtrat Hofmann regt an, die beiden Parkplätze direkt vor der Metzgerei am Marktplatz zu verlegen. Diese sind relativ nah am Haupteingang zur Kirche platziert. Bei feierlichen Anlässen würden dort parkende Fahrzeuge kein gutes Bild abgeben.

Die Entfernung der Parkplätze wird nach Aussage von Bürgermeister Söder demnächst veranlasst.

Stadtrat Werner fragt nach dem Sachstand der geplanten Deichnachrüstungsmaßnahmen. Außer den archäologischen Untersuchungen im Bereich der nördlicher Hallstadter Flur sind noch keine größeren Bautätigkeiten festzustellen. Er regt die Einladung höherrangiger Entscheidungsträger des Wasserwirtschaftsamtes zu einer der nächsten Sitzungen an, um über die aktuelle zeitliche Schiene des geplanten Bauablaufs zu informieren.

## **zur Kenntnis genommen**

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in