



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 06.12.2021**

Beginn: 18:02 Uhr
Ende: 18:46 Uhr
Ort: Kulturboden in der Marktscheune

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt, ab 18:04 Uhr anwesend,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

Schriftführer/in

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren (75/2021) zur Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/39 Gemarkung Hallstadt, Schafhof **BA/542/2021**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (76/2021) zur Errichtung einer einseitigen Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1819 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 13 **BA/543/2021**
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (77/2021) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 671/1, Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23a **BA/546/2021**
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (78/2021) zur Nutzungsänderung zu einer Kulturstätte (Diskothek/Club) im EG, Tanzschule im 1.OG, Proberäume für Musikbands im 3.OG, Anbau Balkonanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1819 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 13 **BA/547/2021**
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (79/2021) - Tektur zu 20200954 - Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung; hier: Änderung der Dachform der Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/214 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26 **BA/552/2021**
 - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (57/2021) zur Aufstockung von zwei Betriebsgebäuden (Nord+Süd) und Erweiterung einer zweigeschossigen Ausstellungshalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1610, 1612, 1607/5, Gemarkung Hallstadt, Dr.-Robert-Pfleger-Straße 26 **BA/554/2021**
- 2 Gemeinde Gundelsheim **BA/549/2021**
 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Mönchsbach-Wörth";
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Hans-Schüller-Schule; **BA/558/2021**
Errichtung eines Carports an der Mensa
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:02 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:

TOP 3:

Hans-Schüller-Schule;
Errichtung eines Carports an der Mensa

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 9 Nein 0

Anmerkung:

Stadtratsmitglied Dr. Kühlbrandt war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 **Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren (75/2021) zur Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/39 Gemarkung Hallstadt, Schafhof**

Zum vorliegenden Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren wurde der Stadt Hallstadt in der Vergangenheit bereits eine Bauvoranfrage (BVz. Nr. 55/2019) sowie ein Bauantrag (BVz. 8/2020) zur Entscheidung vorgelegt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen jeweils in seiner Sitzung am 21.10.2019 zur Bauvoranfrage sowie am 09.03.2020 zum Bauantrag erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof – 1. Änderung“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. 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. Der aktuelle Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren 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.

Gemäß Bauantragsunterlagen löst das Bauvorhaben ein Stellplatzbedarf von drei Stellplätzen aus. Es werden vier Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

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. Der Bauantrag 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. Die Bauleitplanung der Stadt Hallstadt in diesem Bereich – die Abstandsflächen erstrecken sich auf den vorhandenen Radweg - wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. 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 Baugenehmigung.

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:

- Baugrenze - Mindestabstand
- Dachgestaltung – Abweichung von der Dachneigung
- Abweichung der Baulinie
- Lage des Wohnhauses im Bereich der Flächen von Nebengebäuden
- Überschreitung der Fläche für Garagen (Doppel- anstatt Einzelgarage)

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen 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: 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 (76/2021) zur Errichtung einer einseitigen Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1819 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 13

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer einseitigen und unbeleuchteten Großfläche für allgemeine Produktinformationen (unbeleuchtete Werbeanlage). Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Werbetafel mit einer Größe von ca. 10,84 m² (3,83 m x 2,83 m) errichtet werden soll. Die Gesamthöhe der Anlage beträgt 4,23 m.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Errichtung außerhalb der Baugrenze durch Überschreitung in Richtung Norden.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung einer Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits 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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (77/2021) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 671/1, Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23a

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Das Baugrundstück ging aus einer Teilung der ursprünglichen Fl. Nr. 671 hervor, die mit einer geplanten Doppelhausbebauung verbunden war. Das westliche Teilgrundstück ist jüngst mit einer Doppelhaushälfte bebaut worden.

Der Bauherr beabsichtigt nun den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Einzelhausbebauung. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 101,94 m² (Außenmaße ca. 9,96 x 10,24 m) und in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 570 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,37 und eine GFZ von 0,32 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses, der vorgeschriebenen Dachform zur Errichtung eines Flachdachs sowie einer Überschreitung der Baugrenzen und Nichteinhaltung der Baulinie.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Im Baugebiet „Kapellberg“ sind bereits Neubauten mit abweichenden Dachformen und teils nicht unerheblichen Baugrenzenüberschreitungen entstanden. Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Zahl der Vollgeschosse auf II anstatt zwingend I
- Dachform als Flachdach anstatt Pultdach
- Überschreitung der Baugrenzen
- Nichteinhaltung der Baulinie

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, den Bauantrag hinsichtlich der Doppelhausbebauung des westlichen Grundstücks Fl. Nr. 671, hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen zu prüfen.

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

Erschließung:

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

Anmerkung:

Falls das Untergeschoss als III Vollgeschoss gewertet wird, wird die Verwaltung ermächtigt, das Gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

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

TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (78/2021) zur Nutzungsänderung zu einer Kulturstätte (Diskothek/Club) im EG, Tanzschule im 1.OG, Proberäume für Musikbands im 3.OG, Anbau Balkonanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1819 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 13

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss von einem Laden zu einer Kulturstätte (Diskothek/Club). Weiter soll die bisherige Nutzung von Praxisräumen einer Arztpraxis im 1. OG jeweils in eine Tanzschule, in Büroräume sowie in Unterrichtsräume für ein Bildungswerk aufgeteilt bzw. geändert werden. Die Nutzung im 3. OG als Schulungszentrum für Erwachsene soll aufgegeben werden; hier sollen Proberäume für Musikbands eingerichtet werden.

Zudem ist eine Balkonanlage geplant, welche an der Nordfassade des bestehenden Anwesens angebaut werden soll und sich dann über das Erdgeschoss und das 1. OG erstreckt. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Balkonanlage mit einer Größe von 56,60 m² pro Etage (ca. 4,50 m x 12,60 m) errichtet werden soll.

Am 07.05.2021 hat der Deutsche Bundestag beschlossen, dass die Baunutzungsverordnung von der Bundesregierung so angepasst werden soll, dass Clubs und Livespielstätten mit nachweisbarem kulturellem Bezug nicht mehr als Vergnügungsstätten, sondern als Anlagen für kulturelle Zwecke definiert werden. Da im Plenum positiv für den Antrag abgestimmt wurde, werden Musikclubs mit Fokus auf Künstler und Künstlerinnen künftig baurechtlich nicht mehr mit Spielhallen, Wettbüros und Bordellen als Vergnügungsstätten gleichgestellt. Stattdessen werden sie als gleichwertig mit Theatern, Opern, Museen und Konzerthäusern als Anlagen kultureller Zwecke angesehen.

Laut Betriebsbeschreibung zum Bauvorhaben ist die Rede von einem klassischen Club Konzept mit Konzentration auf eine ausgewogene Mischung der Genres und der engagierten Künstler. Das Rahmenprogramm soll von Live Acts mit regionalen und überregionalen Bands und Künstlern, Veranstaltungen mit DJ-Künstlern aus aller Welt bis hin zu Bandcontests und anderen Talentwettbewerben reichen.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Errichtung außerhalb der Baugrenze durch Überschreitung in Richtung Norden durch den Anbau der Balkonanlage.

Anlagen für kulturelle Zwecke können in festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Eine entsprechende Ausnahme vom Bebauungsplan liegt den Antragsunterlagen bei.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung Seitens der Antragsteller durchgeführt wurde ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden
- Anlagen für kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet

Die beantragten Befreiungen und Ausnahmen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

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.

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 (79/2021) - Tektur zu 20200954 - Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung; hier: Änderung der Dachform der Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/214 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 35/2020) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung wurde bereits vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in seinen Sitzungen vom 13.07.2020 und 16.11.2020 erteilt. Im Nachgang dieser Sitzungen wurden die Antragsunterlagen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Bamberg weitergeleitet. Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung zum Antrag mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 12.01.2021 erteilt.

Der vorgenannte Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren beinhaltet die Änderung der geplanten Dachform der Doppelgarage. Gegenüber der ursprünglichen Planung soll die Doppelgarage mit einem flach geneigten Satteldach (Dachneigung 4 Grad) anstelle eines Flachdachs versehen werden.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform zur Errichtung eines Satteldachs anstatt eines Flachdachs auf der geplanten Doppelgarage.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall – das Satteldach ist als solches aufgrund der geringen Neigung in den Augen des außenstehenden Betrachters kaum wahrnehmbar - städtebaulich vertretbar und diesen könnte entsprochen werden.

Beschluss:

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

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung eines Satteldachs anstatt eines Flachdachs auf der geplanten Doppelgarage

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (57/2021) zur Aufstockung von zwei Betriebsgebäuden (Nord+Süd) und Erweiterung einer zweigeschossigen Ausstellungshalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1610, 1612, 1607/5, Gemarkung Hallstadt, Dr.-Robert-Pfleger-Straße 26

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 32, Östliche Biegenhofstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines zweigeschossigen Erweiterungsanbau der Ausstellungshalle nach Norden sowie Aufstockungen im nördlichen und südlichen Bereich auf dem bestehenden Betriebsgebäude zur Unterbringung zusätzlicher Büroflächen.

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 13.09.2021 behandelt.

Es waren folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,98,
2. Überschreitung der maximalen Vollgeschossanzahl von II auf III sowie
3. Überschreitung der Baugrenze nach Norden.

Den Befreiungen nach Nr. 2. und 3. wurde zugestimmt, einer Überschreitung der GRZ auf 0.98 nicht.

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Auf dem Grundstück liegt derzeit ein bereits durch entsprechende Baugenehmigung aus der Vergangenheit rechtlich gesicherter Versiegelungsgrad von 0,98 durch Gebäude (GRZ I) und Zufahrten, Stellplätze (GRZ II) vor (LRA, Az. 20130076, Beschluss BUV v. 14.01.2013). Durch die beabsichtigte bauliche Erweiterung erfolgt im Grunde nur eine Verlagerung von Flächen, die noch der GRZ II zuzuordnen sind, zur GRZ I. Der Bauherr ist bereit, die Bestandssituation durch extensive Dachbegrünung zu verbessern. Neben den Dachflächen des Neubaus, sind im heute vorliegenden Plan weitere mögliche Dachflächen auf den Bestandsgebäuden mit der Ausführung als extensive Dachbegrünung vorgesehen. Insgesamt ergibt sich auf den Gebäudeteilen eine begrünte Fläche von ca. 641 m². Würde diese Fläche rechnerisch für die GRZ I in Abzug gebracht, errechnet sich für diese ein Wert von 0,57. Übrige Dachflächen sind bereits mit PV-Anlagen versehen.

Aus Sicht der Bauverwaltung könnte daher in diesem konkreten Fall unter Auflage einer extensiven Dachbegrünung und damit verbundenen Verbesserung der Gesamtsituation der beantragten Befreiung die Zustimmung erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von den Ergänzungen (Dachaufsicht) zum Bauantrag vom 13.09.2021.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 32, Östliche Biegenhofstraße“.

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

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

4. Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,98,
5. Überschreitung der maximalen Vollgeschossanzahl von II auf III sowie
6. Überschreitung der Baugrenze nach Norden.

Diesen Befreiungen wird nach Vorliegen geänderter Planunterlagen (Flächenmehrung Dachbegrünung) zugestimmt. Das Landratsamt wird gebeten, die bauliche Umsetzung der Dachbegrünung in die bauaufsichtliche Genehmigung mit aufzunehmen.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Auf dem Grundstück sind nach den Antragsunterlagen 109 im Bestand vorhanden, 7 Stellplätze entfallen durch das beantragte Bauvorhaben. Nach den Berechnungen des Planers sind insgesamt 92 Stellplätze auf dem Baugrundstück erforderlich, eine Neuanlage von Stellplätzen ergibt sich hieraus nicht. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die Stellplatzanordnung hinsichtlich erforderlicher Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Bereich der Erweiterungsbaufäche mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

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

TOP 2 Gemeinde Gundelsheim **5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Mönchsbach-Wörth";** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 22.11.2021 wird die Stadt Hallstadt am o.g. Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinde Gundelsheim nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim hat am 16.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Mönchsbach-Wörth“ beschlossen.

Grund für die Änderung ist die Auflassung des Festplatzes, der Straßenfläche und der öffentlichen Parkfläche zur Schaffung entsprechenden Baurechtes für die Erweiterung der Kindertagesstätte.

Die Änderung des Teilbereiches des geltenden Bebauungsplanes erfolgt als so genannter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer redaktionellen Änderung angepasst.

Aus Sicht der Bauverwaltung sind mit dem beabsichtigten Vorhaben keine Belange der Stadt Hallstadt beeinträchtigt. Bedenken und Einwände bestehen somit nicht.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Mönchsbach-Wörth“ der Gemeinde Gundelsheim in der Fassung vom 17.11.2021 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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 3 Hans-Schüller-Schule;
Errichtung eines Carports an der Mensa**

Die Stadt Hallstadt hat in der Vergangenheit ein Fahrzeug zum Ausliefern der in der Schulmensa zubereiteten Speisen an die entsprechenden Einrichtungen angeschafft. Die Stellfläche des Fahrzeugs befindet sich in der Ladezone vor der Mensa in Richtung Königshofstraße.

Um ein sicheres und witterungsgeschütztes Beladen der Speisen in das Fahrzeug im Trocknen gewährleisten zu können, wird die Errichtung einer Carportanlage in diesem Bereich vorgeschlagen. Hierbei soll die optische Form – Flachdach mit einer Seitenverblendung – beibehalten werden (vgl. Westansicht).

Die geschätzten Kosten für die Errichtung des Carports mit einer Trapezblecheindeckung belaufen sich auf ca. 16.000,- € (brutto). Bei einer alternativen Glasdacheindeckung wäre mit einem Aufpreis von ca. 6.000,- € (brutto) zu rechnen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den vorgenannten Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt die Errichtung eines Carports für das Fahrzeug der Schulmensa.

Die Verwaltung wird beauftragt den Bau der Carportanlage zu veranlassen. Es sind entsprechende Angebote von ausführenden Firmen einzuholen sowie die baurechtlichen Genehmigungen zu beantragen, das Einvernehmen hierzu 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 4 Mitteilungen

Bürgermeister Söder unterrichtet das Gremium von der Notwendigkeit der Verlängerung der Sanierungssatzung für Hallstadt. Die Entwurfs-Unterlagen sind von der Bauverwaltung zusammen mit unserem Büro RSP, Bayreuth vorbereitet und werden in der Sitzung des Stadtrates am 15.12.2021 beschlossen werden müssen.

Zugleich weist Bürgermeister Söder darauf hin, dass im Jahr 2022 die mittlerweile abgeschlossene Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet in Dörfleins weiterbearbeitet werden wird. Die nächsten Schritte sind die Vorstellung des Zwischenergebnisses im Stadtrat sowie in einer Bürgerversammlung mit der Möglichkeit zur Äußerung und Stellungnahme für alle. Im Anschluss daran sollen die Rückmeldungen verarbeitet werden und ein danach gefundener Konsens zur Beschlussfassung im Stadtrat vorgelegt werden.

In der Stadtratssitzung am 15.12.2021 ist auch geplant, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die erste Auslegung zum Bebauungsplan Pfleger zu starten.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Parthemüller bat um Sachstand zur Öffnung des Gässchens entlang des Friedhofes und erhielt die Information, dass nach noch zu erfolgender Besprechung mit Bauherr und Baufirma / Architekt die Frage der Kostenübernahme geklärt wird zur Sanierung der Mauer / Gruft.

Stadtrat Stiefler weist auf die Parksituation in der Landsknechtstraße hin – hier ist am Wochenende bis zur Bäckerei alles zugeparkt.

Stadtrat Stiefler bittet auf Nachfrage bei ihm um Prüfung, ob in Dörfleins beim Tennisplatz (in Höhe Anwesen „Flurstraße 4a“) ein Rückschnitt der Bäume erfolgen kann. Es wird eine erneute Prüfung des Sachverhaltes zugesagt.

Stadtrat Werner weist auf das Förderprogramm Klimaanpassungsmanagement hin und darauf, dass man hier keine Person im Rathaus einstellen muss. Das Förderprogramm ist nach Auskunft von Bgm. Söder bereits bekannt und es wird derzeit geprüft, bei wem die Leistungen eingekauft werden können.

Stadtrat Werner bittet um Sachstandsmitteilung zur Sanierung der Mainbrücke Richtung Dörfleins. Es wird zugesagt, sich beim Staatlichen Bauamt zu erkundigen.

Stadtrat Werner erhält auf Rückfrage zur Rodung des Ufergehölzes die Auskunft, dass diese im Wege der Hochwasserschutzmaßnahme diese Rodung als notwendige Maßnahme vor Errichtung der Mauer planfestgestellt ist.

Stadtrat Werner informiert darüber, dass die Steinbank, die für die Rodung versetzt werden musste, an einem Fuß beschädigt wurde. Diese Information liegt im Bauamt bereits vor und die Reparatur wird eingeleitet.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino
Schriftführer/in