



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 13.02.2012**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Markus Zirkel,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch, (bis 19:48 Uhr)
Stadträtin Irene Diller,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Veit Popp,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Hans-Jürgen Wich,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Claudia Büttner, Vertretung für Frau Ingeborg Eichelsdörfer, (bis 19:48 Uhr)
Stadtrat Heiko Nitsche, Vertretung für Herrn Werner Pflaum

Schriftführer/in

Verw.-Oberinspektor Sebastian Faulstich,

von der Verwaltung

Herbert Eiermann, (teilweise)

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Ingeborg Eichelsdörfer,
Stadtrat Werner Pflaum,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (2/2012) der Fa. Ponnath GmbH auf Errichtung einer Verkaufshalle, Einbau eines Werksverkaufs f. Fleisch- u. Wurstwaren eines DriveIn u. Imbisses m. 20 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1792/18 der Gemarkung Hallstadt, Laubanger 34 **BA/299/2012**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (8/2012) der Frau Sabine und des Herrn Ludwig Märthesheimer auf Nutzungsänderung des Wohnhauses zum Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 290/16 der Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 7 **BA/322/2012**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (9/2012) der Fa. TTL - Nord HgmbH zum Neubau eines TTL-Marktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1860/5, 1861/4 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 3 **BA/325/2012**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (7/2012) der Fa. DFH Haus GmbH -MASSA- zum Neubau eines MASSA-Musterhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1865/10 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2 **BA/318/2012**

3 Bauleitplanung

- 3.1** Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung des Bebauungsplanes Königshof-Graben-Bahnhofstraße"

- 3.1.1** Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- 3.1.1.1** Pflaum G. und E., Bahnhofstraße 23, 96103 Hallstadt **BA/343/2012**

- 3.1.2** Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

- 3.1.2.1** Landratsamt Bamberg vom 03.01.2012 **BA/332/2012**

- 3.1.2.2** Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 12.12.2011 **BA/333/2012**

- 3.1.2.3** Staatliches Bauamt Bamberg vom 21.12.2011 **BA/334/2012**

- 3.1.2.4** Autobahndirektion Nordbayern am 09.12.2011 **BA/335/2012**

- | | | |
|-----------------|---|--------------------|
| 3.1.2.5 | DB Netz AG Nürnberg vom 11.01.2012 | BA/336/2012 |
| 3.1.2.6 | Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg vom 21.12.2011 | BA/337/2012 |
| 3.1.2.7 | Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken vom 12.12.2011 | BA/338/2012 |
| 3.1.2.8 | Bayerischer Bauernverband vom 09.01.2012 | BA/339/2012 |
| 3.1.2.9 | Stadtwerke Bamberg vom 05.12.2011 | BA/340/2012 |
| 3.1.2.10 | DB ProjektBau GmbH Nürnberg vom 23.01.2012 | BA/341/2012 |
| 3.1.2.11 | Stadt Bamberg vom 19.12.2011 | BA/342/2012 |
| 3.1.2.12 | Gleichartige Stellungnahmen | BA/344/2012 |
| 3.1.2.13 | Keine Stellungnahmen | BA/345/2012 |
| 3.1.3 | Beschluss einer erneuten (beschränkten) Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit entsprechendem geänderten Entwurf | BA/326/2012 |
| 4 | Vorstellung der Planungen zur Maßnahme "Ausbau Josefstraße, Flachsgarten, Karlstraße" und Billigung des Entwurfes | BA/328/2012 |
| 5 | Vorstellung der Planungen zur Maßnahme "Ausbau der Zufahrt Heganger - Durchstich zum real-Grundstück" und Billigung des Entwurfes | BA/327/2012 |
| 6 | Fußgängerbrücke "Kemerner Weg über den Gründleinsbach";
Aktueller Sachstand | BA/330/2012 |
| 7 | Mitteilungen | |
| 8 | Wünsche und Anfragen | |

Erster Bürgermeister Markus Zirkel 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

TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (2/2012) der Fa. Ponnath GmbH auf Errichtung einer Verkaufshalle, Einbau eines Werksverkaufs f. Fleisch- u. Wurstwaren eines Driveln u. Imbisses m. 20 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1792/18 der Gemarkung Hallstadt, Laubanger 34

Das beantragte Vorhaben widerspricht sowohl dem Stadtentwicklungskonzept (SEK) der Stadt Hallstadt, der Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE) aus dem Jahr 2011 als auch dem gemeinsamen Rahmenplan der Städte Bamberg und Hallstadt für das Gewerbegebiet Laubanger.

Zur Sicherung der Planungen im Gebiet „Laubanger Nord II“ wurde daher in der Sitzung des Stadtrates am 01.02.2012 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Es wird daher empfohlen, die Aussetzung der Entscheidung über diesen Antrag nach § 15 Abs. 1 BauGB bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ und im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Laubanger Nord II“, für dessen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Im Bebauungsplan „Laubanger Nord“ ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauN-VO festgesetzt.

Ausnahmen und Befreiungen wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Es wird beantragt, dass die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB aussetzt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Hofmann G.

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 (8/2012) der Frau Sabine und des Herrn Ludwig Märthesheimer auf Nutzungsänderung des Wohnhauses zum Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 290/16 der Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 7**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 6 BauNVO.

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

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

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

TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (9/2012) der Fa. TTL - Nord HgmbH zum Neubau eines TTL-Marktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1860/5, 1861/4 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 3**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westliche Biegenhofstraße“ und im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Westliche Biegenhofstraße II“, für dessen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde noch nicht durchgeführt.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle künftig ein Sondergebiet, „SO Teppichfachmarkt und Raumausstattung mit max. 2.500 m² VK“ nach § 11 BauNVO vorgesehen.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Einer Ausnahme von der künftigen Veränderungssperre wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird - *vorbehaltlich der Erfüllung der in § 33 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen* - 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 (7/2012) der Fa. DFH Haus GmbH -MASSA- zum Neubau eines MASSA-Musterhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1865/10 der Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heganger“ und im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Heganger II“, für dessen Bereich eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Im Bebauungsplan „Heganger“ ist an dieser Stelle ein „SO GEH, SB-Warenhaus mit max. 8.000 m² Verkaufsfläche davon max. 2.500 m² Lebensmittel und max. 4.000 m² VF für Baumarkt“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Dachform und –neigung
- Kniestockhöhe

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Einer Ausnahme von der künftigen Veränderungssperre wird zugestimmt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abgelehnt: Ja: 0 Nein: 11

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

TOP 3 Bauleitplanung

TOP 3.1 Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung des Bebauungsplanes Königshof-Graben-Bahnhofstraße"

TOP 3.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

TOP 3.1.1.1 Pflaum G. und E., Bahnhofstraße 23, 96103 Hallstadt

Beschluss:

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

(1) Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(2) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:

Die Hofstelle des Schweine haltenden Betriebes Bahnhofstraße 23 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, an der nordwestlichen Seite der Bahnhofstraße.

Die Festsetzung der Anzahl der genehmigten Schweine ist Gegenstand des Bauordnungsrechtes. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg liegt der Stadt Hallstadt für die Bearbeitung des B-planes ein Bauantrag für einen Kuh- und Schweinestall aus dem Jahr 1960 mit einer Baugenehmigung von 1961 vor. Auf dieser Basis hat der Betrieb die Örtlichkeiten zur Haltung von 2 (GV) Großvieheinheiten Schwein errichtet. Weitere Genehmigungen liegen zur Beurteilung nicht vor.

Aus diesem Grund finden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die genehmigten 2 GV Schwein Berücksichtigung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(3) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**

Auf mögliche Immissionen, die sich aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe und Gärtner im Geltungsbereich bzw. im Bereich der Bahnhofstraße insbesondere in der Erntezeit auf die umliegenden Nutzungen auswirken können, wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise: Emissionen und Immissionen“ aufmerksam gemacht.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(4) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Eine Ausweisung als Mischgebiet setzt eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Verhältnis von 50:50 mindestens jedoch 60:40 voraus. Dies ist in dem überwiegend bebauten Gebiet so nicht umsetzbar.

Die überwiegende Nutzung im Geltungsbereich ist Wohnen. Im Bestand sind nur noch drei Hofstellen mit landwirtschaftlicher Nutzung (ohne Tierhaltung von Großvieheinheiten) vorhanden. Diese können auch im ausgewiesenen Besonderen Wohngebiet (WB) ihrer bisherigen Nutzung nachgehen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet (MD) entspricht defakto nicht der vorhandenen Nutzungsstruktur.

Besondere Wohngebiete können aus den im Flächennutzungsplan festgesetzten gemischten Bauflächen entwickelt werden. Sie setzen in der Regel bereits bebaute Gebiete fest, in denen die jetzige Nutzungsmischung bewahrt werden soll. Mit dieser Bewahrung des Bestandes soll ein Kippen der Nutzung in die eine oder andere Nutzungsrichtung verhindert werden.

Die besondere Eigenart des ausgewiesenen WB im Geltungsbereich bezieht sich zum Einen auf die baulichen Strukturen und zum Zweiten auf die für Hallstadt besondere Nutzungsmischung von Wohnen und landwirtschaftlichen Hofstellen, mit Schwerpunkt Gemüse- und Gartenbau. Dabei sind im Unterschied zu anderen Bauflächen die beiden vorrangigen Nutzungen in ihrer Schutzbedürftigkeit als gleichrangig anzusehen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(5) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Die Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gegenüber der Hofstelle Bahnhofstraße 23 ist bereits vorhanden, ebenso die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schweinehaltung außerhalb des Geltungsbereiches. Der Konflikt zwischen den benachbarten Nutzungen Wohnen und Schweinehaltung besteht somit bereits im Bestand. Dies betrifft den Abstand zwischen dem Schweinestall und dem ausgewiesenen „Besonderen Wohngebiet“ mit 35 – 40 m. Dies betrifft aber auch die Wohnnutzung zwischen Lichtenfelser Straße und Bahnhofstraße in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb mit vergleichsweise geringeren Abständen. Der Abstand des Schweinestalles zum Wohnhaus Bahnhofstraße 25 (ehemalige Königsmühle) beträgt etwa 17 m.

Bedingt durch die besondere Eigenart des Plangebietes und dessen direkter Nachbarschaft innerhalb der vorhandenen baulich räumlichen Strukturen besteht eine räumliche Nähe zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen (Gartenbau, z.T. Tierhaltung von Schweinen) und Wohnnutzungen. Der Grundsatz der räumlichen Trennung einander unverträglicher Nutzungen (Trennungsprinzip) kann hier als Abgrenzung von störenden und nicht störenden Nutzungen nur so weit wie - im Rahmen der vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen möglich - umgesetzt werden. Ein notwendiges Maß an Rücksichtnahme gegenüber dem Wohnen bzw. gegenüber der Schweinehaltung ist auch ohne Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) geboten. Diese soll im Bebauungsplan durch die Hinweise zu „Emissionen und Immissionen“ unterstützt werden.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(6) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist in beiden Richtungen zu verstehen – der „Immissionen Empfangene“ muss ebenso rücksichtsvoll mit seinem „Emissionen Aussendenden“ Nachbarn

umgehen wie der „Emissionen Aussendenden“ mit seinem „Immissionen Empfangenen“ Nachbarn. Dies wurde im Bebauungsplan so auch berücksichtigt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(7) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und der Anregung **wird teilweise gefolgt**:

Die VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine“ regelt die Mindestabstände zwischen Tierhaltung und Wohnnutzung. Für die Ermittlung bilden die Anzahl der Großvieheinheiten (GV) sowie die technische Bewertung des Stalles nach einem Punktesystem die Grundlage.

Für die Ermittlung des notwendigen Abstandes zwischen „emittierendem Stall“ und „schutzbedürftiger Wohnnutzung“ liegen die 2 GV Schwein auf Basis des genehmigten Schweinstalls von 1961 zu Grunde.

Die Punktezahl eines Stalles kann mit der VDI-Richtlinie 3471 ermittelt werden. Dabei wird die technische Ausstattung des Betriebes je nachdem, in welchem Ausmaße sie zur Emissionsvermeidung oder –verminderung geeignet ist, mit Punkten bewertet. Besondere Standortbedingungen werden, falls sie das Emissionsverhalten günstig oder nachteilig beeinflussen, in Gestalt von Zu- oder Abschlägen in dem Punktesystem berücksichtigt, aber auch beispielsweise die Art des Futters. Ein Stall der dem aktuellen Stand der Technik entspricht und auch sonst den rechtlichen Anforderungen genügt, wird mit 100 Punkten bewertet.

Entsprechend der VDI Richtlinie 3471 sind die Mindestabstände für eine Haltung von weniger als 10 GV Schwein gesondert zu betrachten. Auf der Grundlage einer für Ober- bzw. Unterfranken vorgenommenen Interpolation von Bild 21 dieser VDI Richtlinie kann für die Bearbeitung des Bebauungsplanes als Mindestabstand des ausgewiesenen WB zu den genehmigten 2 GV Schwein von folgenden Richtwerten ausgegangen werden:

bei angenommenem 100-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des WB bei rund 37 m
bei angenommenem 50-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des WB bei rund 52 m

Im Falle eines ausgewiesenen MD könnte der Mindestabstand zu den genehmigten 2 GV Schwein halbiert werden und wäre dementsprechend:

bei angenommenem 100-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des MD bei rund 19 m
bei angenommenem 50-Punkte-Stall wäre der Mindestabstand des MD bei rund 26 m

Der Abstand des Plangebietes zum 1961 genehmigten Kuh- und Schweinestalls auf dem Grundstück Bahnhofstraße 23 beträgt ca. 35 – 40 m.

Dies entspricht dem Abstand des ausgewiesenen WB zu einem technisch ertüchtigten 100-Punkte-Stalles mit Haltung von 2 GV Schwein. Mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme muss der „Emissionen Aussendende“ ebenso rücksichtsvoll sein, wie der „Immissionen Empfangende“. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollten demnach Emissionen vermeiden, ihre technischen Anlagen und Gebäude weites gehend ertüchtigen. Das Wohnen sollte Gerüchen und Geräuschen gegenüber eine höhere Akzeptanz entgegenbringen, wenn in Spitzenzeiten die Immissionen verstärkt auftreten.

Auf der Planzeichnung wird der zweite Anstrich unter Hinweise, 4. Emissionen und Immissionen, Landwirtschaftliche Betriebe verallgemeinert und der Wortlaut „durch 2 Großvieheinheiten Schwein“ gestrichen.

Neuer Wortlaut dieses zweiten Anstrichs:

„Durch Tierhaltungen kann es zu Geruchsemissionen kommen, die sich auf die umliegenden

Bereiche auswirken. Dies trifft insbesondere auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Bahnhofstraße zu, wie die Hofstelle des Schweine haltenden Betriebes Bahnhofstraße 23“.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(8) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange fand aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der jeweiligen Stadtratssitzung statt. Dabei fanden insbesondere folgende Stellungnahmen Berücksichtigung:

– frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
mit Offenlage: Offenlage: vom 10.01.2011 bis 16.02.2011
Stellungnahme: Pflaum G. u. E. GdbR (14.02.2011)

– Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
mit Offenlage: vom 09.12.2011 bis 09.02.2012
Stellungnahme: Georg und Erhard Pflaum, vertreten durch BISSEL + PARTNER RECHTSANWÄLTE (30.12.2011)

Die Ergebnisse der Abwägungen wurden/werden mitgeteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(9) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

(10) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

“Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.“ (§ 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

Im Gegensatz zu allen übrigen Gebietsvorschriften knüpfen Besondere Wohngebiete immer an eine schon vorhandene Gebietscharakteristik an. Planungsziel des Bebauungsplanes ist sowohl der Schutz des Wohnens, als auch der Schutz der landwirtschaftlichen Hofstellen mit Schwerpunkt: Garten- und Gemüsebau im Geltungsbereich.

Mit dem Bebauungsplan werden neben der möglichen Bebauung auch die zulässigen Nutzungen geregelt. Im Geltungsbereich sollen mit diesem Instrument die vorhandenen Strukturen im Hinblick auf Bebauung, Freiraum und Nutzungsmischung gesichert werden. Dies trifft im Geltungsbereich z.B. Neubauten zum Lückenschluss, Umbau/Umnutzung im Bestand oder Ersatzneubau sowie die Sicherung der Grünstrukturen (Nutzgärten) im Quartiersinneren.

Die Ausweisung des WB steht der Nutzung des schweinehaltenden Betriebes Bahnhofstraße 23 (nördlich an den Geltungsbereich angrenzt) nicht entgegen.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

TOP **Landratsamt Bamberg vom 03.01.2012**
3.1.2.1

Beschluss:

Immissionsschutz

(1) Der Anregung **wird nicht gefolgt:**

In den beiden benannten Teilstrichen unter Nr. 3 der „Hinweise“ wird auf Emissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen hingewiesen. Dabei handelt es sich nicht um dauerhafte Ereignisse sondern um Emissionen, die verstärkt in Spitzenzeiten auftreten können. Eine allgemeine Zulässigkeit würde dem Gebietscharakter des ausgewiesenen „Besonderen Wohngebietes“ widersprechen. Die Hinweise bleiben als solche auf der Planzeichnung bestehen, da sie ihrem Charakter nach keine textlichen Festsetzungen darstellen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadträtin Büttner und Stadtrat Czepluch nicht mehr anwesend.

(2) Der Anregung **wird teilweise gefolgt:**

Auf den Parkplatz wird in der Begründung unter 1.4.7. Emissionen und Immissionen hingewiesen. Das Kapitel wird wie folgt ergänzt:

“Parkplatz Königshofstraße: Von dem an der Königshofstraße gelegenen Parkplatz geht eine Lärmbelastung auf die direkt angrenzenden Grundstücke aus. Gegenwärtig wird der Parkplatz tags öffentlich genutzt und ergänzt das Parkplatzangebot der Innenstadt. Nachts ist er überwiegend leer, nur wenige Anwohner parken dort.“

Eine Änderung der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Wasserrecht und Verkehr

(3) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen:**

Die Abwägung der Stellungnahme vom 14.02.2011 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Naturschutz und Städtebau/Bauordnungsrecht

(4) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen.**

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP **Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 12.12.2011**
3.1.2.2

Beschluss:

(1)-(4) Die Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Wasserversorgung, Abwasser und Hochwasser werden **zur Kenntnis genommen**, Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

(5) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen** und in der Begründung unter 1.4.9. Altlasten sowie auf der Planzeichnung unter Hinweise (1. Altlasten) ergänzt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP **Staatliches Bauamt Bamberg vom 21.12.2011**
3.1.2.3

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:
die benannten Verkehrsdaten werden in der Begründung im Kapitel 1.4.7. Emissionen und Immissionen zu den Ausführungen zur Bundesstraße ergänzt. Zudem wird auf der Planzeichnung unter Hinweise (3. neu: 4. Emissionen und Immissionen) folgender Hinweis zur Bundesstraße B 4 / Lichtenfelser Straße erfolgen:

“Bundesstraße (B4) / Lichtenfelser Straße: In einer durchschnittlichen Entfernung zum Geltungsbereich von 80 m in nordwestlicher Richtung verläuft die Bundesstraße (B4) entlang der Lichtenfelser Straße und somit parallel zur Bahnhofstraße. Die B4 ist durch eine dichte Bauungsstruktur räumlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt. Künftig wird die Bundesstraße außerhalb der Innenstadt geführt und die Lichtenfelser Straße zurückgestuft.“

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP **Autobahndirektion Nordbayern am 09.12.2011**
3.1.2.4

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**:

Er ist auf der Planzeichnung unter Hinweise (3. neu 4. Emissionen und Immissionen) bereits enthalten und wird in der Begründung unter 1.4.7. Emissionen und Immissionen ergänzt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP DB Netz AG Nürnberg vom 11.01.2012
3.1.2.5

Beschluss:

(1) Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**:

Die im Schreiben vom 16.02.2011 vorgebrachten Hinweise waren Bestandteil der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und wurden auf der Planzeichnung sowie in der Begründung berücksichtigt. Die ergänzten Unterlagen waren Bestandteil der aktuellen Beteiligung.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Eisenbahn-Bundesamt Nürnberg vom 21.12.2011
3.1.2.6

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit, VDE 8.1, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld – Erfurt, Planfeststellungsabschnitt Hallstadt – Zapfendorf (Einleitung 1996) lagen die Planungsunterlagen vom 14.05. bis 14.06.1996 in Hallstadt offen. Mit dieser Auslegung dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

Die Ausweisung eines Teilbereiches des B-planes als „Allgemeines Wohngebiet“ ist in der Nutzung im Bestand begründet. Mit der aktuell im Verfahren befindlichen 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Hallstadt werden die entsprechenden Flächen neu als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Im Planungsstand zur Ausbaustrecke der DB vom Februar 1996 werden die im Zusammenhang mit der Maßnahme geplanten Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Demnach wird sich mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Prognose) die betroffene Fläche des Geltungsbereiches mit Beurteilungspegel 49 dB(A) Nacht im Vergleich zum Bestand verringern. Für die südlich an den Geltungsbereich an die Grabenstraße angrenzenden Wohnbauflächen ergeben sich im Planfeststellungsverfahren mit der Prognose keine passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. Demzufolge sind auch keine passiven Schallschutzmaßnahmen mit der Neuausweisung der Wohnnutzung anstelle der gemischten Nutzung zu erwarten.

Ein Verweis auf das Planfeststellungsverfahren zur Ausbaustrecke und die Veränderungssperre wird auf der Planzeichnung unter Hinweise, „Emissionen und Immissionen“ wie folgt ergänzt:

“Seit der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens im Jahr 1996 für das Verkehrsprojekt

Deutsche Einheit, VDE 8.1, Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld – Erfurt, Planfeststellungsabschnitt Hallstadt – Zapfendorf, gilt für den beplanten Bereich eine Veränderungssperre. Mit der Auslegung der Planungsunterlagen dürfen auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

In der Begründung wird auf das Planfeststellungsverfahren hingewiesen sowie ein Auszug des Planstandes vom Februar 1996 ergänzt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

(2) Der Anregung **wird gefolgt**

und der benannte Ansprechpartner DB ProjektBau GmbH wurde mit Schreiben vom 20.01.2012 um Stellungnahme gebeten (vgl. lfd. Nr. 42).

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken vom 12.12.2011
3.1.2.7

Beschluss:

(1) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**

und der Träger wird in das weitere Verfahren zum Bebauungsplan nicht mehr einbezogen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Bayerischer Bauernverband vom 09.01.2012
3.1.2.8

Beschluss:

(1) Der Anregung wird **teilweise gefolgt:**

Eine Ausweisung als Mischgebiet setzt eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Mischungsverhältnis von 50:50 mindestens jedoch 60:40 voraus. Dies ist in dem überwiegend bebauten Gebiet so nicht umsetzbar.

Die Ausweisung als Besonderes bzw. Allgemeines Wohngebiet bleibt weiter bestehen. Auf mögliche Immissionsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Betriebe wird auf der Planzeichnung unter Hinweise 4. Emissionen und Immissionen verwiesen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

(2) Der Anregung wird **nicht gefolgt:**

die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Wahrung der Bau- und Raumstrukturen und der städtebaulichen Qualität dieses Bereiches der historischen Innenstadt. Damit bieten sie

u.a. auch den Hallstadter Gemüsegärtnern und landwirtschaftlichen Direktvermarktern mit ihren Hofläden eine besondere stadträumliche Qualität.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen der Grundstücke. Sie stehen nicht im Widerspruch zur Nutzung der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Hofstellen und der Bewirtschaftung der Haus- und Gemüsegärten im Quartiersinneren.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann G. nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

(3) Der Anregung wird nicht gefolgt:

die Festsetzungen zu Raumkanten und damit auch der Begrenzung der Baufeldern zu Straßenverkehrsflächen hin schreiben die im Bestand vorhandenen historischen stadträumlichen Strukturen fest. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen orientieren sich ebenfalls am Bestand, d.h. geschlossene Mauern mit zum Hof hin öffnenden Toren. Es werden Aussagen zum Material, zur Höhe und zur Lage der Einfriedungen getroffen. Aufgrund der historischen Parzellenstruktur und der vorhandenen Baustrukturen kann ein mögliches Rangieren nicht generell ausgeschlossen werden.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 0

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung wird teilweise gefolgt:

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet noch vorhandenen, historisch gewachsenen Grundstücksstrukturen einschließlich der Gartenzone im Quartiersinneren zu sichern und zu erhalten und gleichzeitig durch eine mögliche Umnutzung der Nebengebäude zu Wohn- oder Gewerbezwecke das Quartier aufzuwerten. Die für das Plangebiet typischen landwirtschaftlich geprägten Nutzungen und Baustrukturen mit Schwerpunkt: Garten- und Gemüsebau sollen dabei erhalten bleiben. Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Innenstadt nur innerhalb der bestehenden baulichen Strukturen möglich.

Mit den Hinweisen zu Emissionen / Immissionen auf der Planzeichnung und in der Begründung wird auf Lärm und Gerüche ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung eingegangen. Damit werden sowohl das Schutzbedürfnis der Wohnnutzung als auch das Rücksichtnahmegebot gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung thematisiert.

Auf der Planzeichnung wird der zweite Anstrich unter Hinweise, 4. Emissionen und Immissionen, Landwirtschaftliche Betriebe verallgemeinert und der Wortlaut „durch 2 Großvieheinheiten Schwein“ gestrichen.

Neuer Wortlaut dieses zweiten Anstrichs:

„Durch Tierhaltungen kann es zu Geruchsemissionen kommen, die sich auf die umliegenden Bereiche auswirken. Dies trifft insbesondere auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Bahnhofstraße zu, wie die Hofstelle des Schweine haltenden Betriebes Bahnhofstraße 23“.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Stadtwerke Bamberg vom 05.12.2011
3.1.2.9

Beschluss:

(1-3) Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen:**
Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich damit nicht.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP DB ProjektBau GmbH Nürnberg vom 23.01.2012
3.1.2.10

Beschluss:

(1) Die DB Services Immobilien GmbH, Herr Edgar Schrott, wurde im Verfahren beteiligt (vgl. lfd. Nr. 10).

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Stadt Bamberg vom 19.12.2011
3.1.2.11

Beschluss:

(1) Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen:**
und die Bitte zur Beteiligung per Post bei künftigen Verfahren berücksichtigt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Gleichartige Stellungnahmen
3.1.2.12

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden:

Regierung von Oberfranken vom 13.12.2011
Vermessungsamt Bamberg vom 05.12.2011
Regionaler Planungsverband Bamberg vom 20.12.2011
Bayerisches Bergamt Nordbayern vom 09.01.2012
IHK Oberfranken Bayreuth vom 09.12.2011
Staatshafen Bamberg vom 06.12.2011
E. ON Bayern AG vom 05.12.2011
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 21.12.2011
Fernwasserversorgung Oberfranken vom 06.12.2011

Gemeinde Bischberg vom 01.02.2012
Gemeinde Breitengüßbach vom 13.12.2011
Gemeinde Gundelsheim vom 23.12.2011
Marktgemeinde Hirschaid vom 12.12.2011
Gemeinde Kemmern vom 03.01.2012
Gemeinde Memmelsdorf vom 16.12.2011
Gemeinde Oberhaid vom 12.01.2012

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Keine Stellungnahmen
3.1.2.13

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Oberfranken, Bamberg
Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
Herr Kreisbrandrat Peter Löhlein, Lauter
DB Services & Immobilien, Nürnberg

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP Beschluss einer erneuten (beschränkten) Beteiligung nach § 4a Abs. 3
3.1.3 BauGB mit entsprechendem geänderten Entwurf

Beschluss:

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

Der Stadtrat billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den vom Büro „quaas-stadtplaner“ aus Weimar, ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf „Bahnhofstraße/Grabenstraße mit teilweise Änderung des Bebauungsplanes Königshof-Graben-Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 13.02.2012 einschließlich der Begründung vom 13.02.2012

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung wird erneut öffentlich ausgelegt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

TOP 4 Vorstellung der Planungen zur Maßnahme "Ausbau Josefstraße, Flachsgarten, Karlstraße" und Billigung des Entwurfes

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat sich für den Ausbau der Josefstraße, Flachsgarten und westlichen Karlstraße ausgesprochen. Mit den Planungsarbeiten wurde das Ing.-Büro Langhammer, Dörfleins, beauftragt.

Mit Datum vom 09.02.2012 und 13.02.2012 wurden der Verwaltung die Ausbaupläne für die Josefstraße, Flachsgarten und westliche Karlstraße durch das Ing.-Büro vorgelegt. Die Pläne wurden an die zuständigen Stellen mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet.

Das Ingenieurbüro Langhammer stellte die aktuellen Planungen zur Maßnahme „Ausbau Josefstraße, Flachsgarten, westliche Karlstraße“ in der Sitzung vor.

Die Planungen wurden diskutiert, das Ing.-Büro wurde gebeten die Anpassungen einzuarbeiten und die Planungen anschließend erneut vorzulegen.

TOP 5 Vorstellung der Planungen zur Maßnahme "Ausbau der Zufahrt Heganger - Durchstich zum real-Grundstück" und Billigung des Entwurfes

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat sich bereits in seiner Sitzung am 02.07.2008 für den Ausbau der Zufahrt Heganger – Durchstich zum real-Grundstück ausgesprochen. Eine Ausschreibung der Leistungen wurde durchgeführt. Der Vergabe der Arbeiten wurde seitens des Stadtrates aufgrund der hohen Kosten nicht näher getreten.

In der Zwischenzeit wurden weitere Überlegungen der Verwaltung durchgeführt. Durch den Technischen Angestellten, Hr. Eiermann, fand eine skizzenhafte Überarbeitung der Planungen aus dem Jahr 2008 statt. Diese sieht eine funktionsfähigere Anbindung der Grundstücke Fl.Nrn. 1770/6 (KFC) und 1865/10 (real) der Gemarkung Hallstadt vor. Die beiden Eigentümer, Ortem Grundstücksverwaltung GmbH, Hamburg, und Kentucky Fried Chicken, Düsseldorf, sind mit den vorgelegten Ausbauplänen einverstanden.

Für den vorgelegten Ausbau ist ein Grunderwerb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1770/6 der Gemarkung Hallstadt erforderlich.

Um mögliche Kosteneinsparungen zu erzielen, soll die vorgenannte Maßnahme im Zusammenhang mit der Maßnahme „Verlängerung der westlichen Biegenhofstraße (BA 2, Stichstraße mit Wendehammer)“ durchgeführt werden.

Beschluss:

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

Es wird Kenntnis genommen vom Sachvortrag der Verwaltung und vom vorgelegten Entwurf des Technischen Angestellten, Herrn Eiermann.

Mit der Gestaltung, Ausführung und Änderung der bisherigen Planung besteht Einverständnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen, den erforderlichen Grunderwerb zu tätigen und die Ausschreibung vorzubereiten.

Der Planungsauftrag wird an die Planungsgruppe Strunz, Bamberg, zum Angebotspreis in Höhe von 4.997,00 €, netto vergeben.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

**TOP 6 Fußgängerbrücke "Kemmerner Weg über den Gründleinsbach";
Aktueller Sachstand**

Der Steg über den Gründleinsbach wurde aus Sicherheitsgründen gesperrt. Eine statische Begutachtung wurde beauftragt und liegt bereits vor, ebenso ein Angebot für die Ausführung.

Nach Ausföhrung der statischen Sicherung sind vom Bauhof noch teilweise der Handlauf sowie der Bodenbelag auszubessern.

Die Arbeiten sollten jedoch nach Möglichkeit nach Ende der Schnee- und Frostperiode durchgeführt werden um eine Gefährdung der Arbeiter möglichst zu minimieren.

TOP 7 Mitteilungen

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 8 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Popp:

Es treten vermehrt Ölsuren auf den Straßen auf. Die Verwaltung wird um Beobachtung gebeten.

Stadtrat Hofmann G.:

In der Lichtenfelser Straße sind schadhafte Stellen auf der Fahrbahn im nordöstlichen Teil vorhanden.

Erster Bürgermeister Zirkel:

Dies wurde dem Staatlichen Bauamt Bamberg sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den Bürgern bereits mitgeteilt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Markus Zirkel um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Markus Zirkel
Erster Bürgermeister

Sebastian Faulstich
Schriftführer/in