



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Dienstag 07.02.2017**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Stephan Czepluch, ab 18:05 Uhr anwesend,
Stadtrat Herbert Diller, ab 18:06 Uhr anwesend,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh, ab 19:10 Uhr abwesend,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller, ab 18:15 Uhr anwesend,

Schriftführer/in

Verw.-Fachwirt Markus Kraus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (4/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 519/6 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 26 **BA/646/2017**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (6/2017) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 550/1 Gemarkung Hallstadt, Schafhof 42 **BA/650/2017**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (7/2017) zum Umbau der Mietfläche für ALDI im Market Oberfranken auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142 **BA/651/2017**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (8/2017) zur Umnutzung der vorhandenen Verkaufs- und Ladenflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 12 **BA/652/2017**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (9/2017) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/37 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 21 **BA/653/2017**
- 1.6** Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8 **BA/655/2017**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (2/2017) zum Abbruch des Gewächshauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/203 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 38 **BA/644/2017**
- 2.2** Antrag auf Vorbescheid (5/2017) zum Abbruch des Wohnhauses mit Nebengebäuden und Neubau von 2 Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23 **BA/649/2017**

- 3** Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid (ARGE B2H2); Entscheidung über die Fortschreibung der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft **BA/654/2017**

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.

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

„Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8“

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja: 7 Nein: 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 **Antrag auf Baugenehmigung (4/2017) zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 519/6 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 26**

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baulinie nach Norden
- Überschreitung der Baugrenze nach Westen
- Überschreitung der GRZ und der GFZ
- 3 Vollgeschosse anstatt 2 Vollgeschosse
- 45 Grad Dachneigung anstatt 30 Grad
- Dachgauben und Wohnung im DG

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Kosten für die erforderliche Gehsteigabsenkung sind vom Antragsteller zu übernehmen. Eine Kostenübernahmeerklärung ist vom Antragsteller vorzulegen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

TOP 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (6/2017) zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 550/1 Gemarkung Hallstadt, Schafhof 42

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden
- Änderung der Firstrichtung
- Änderung der Dacheindeckung
- Änderung des Standorts der Garage

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

Ab diesem Tagesordnungspunkt waren Stadträte Czepluch und Diller H. anwesend.

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 (7/2017) zum Umbau der Mietfläche für ALDI im Market Oberfranken auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 142

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes „6. Änderung Borstig III“. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtes Bayreuth vom 16.05.2013 (Az. B 2 K 12.569) wurde die Festsetzung von Verkaufsflächenbegrenzungen im Sondergebiet Fachmarktzentrum des Bebauungsplanes „Borstig III, 5. und 6. Änderung“ als unwirksam festgestellt.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet, SO 1 Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird unter der Voraussetzung des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 3 BauGB erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Ab diesem Tagesordnungspunkt war Stadtrat Popp anwesend.

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 (8/2017) zur Umnutzung der vorhandenen Verkaufs- und Ladenflächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 12

Aufgrund von unvollständiger Antragsunterlagen wurde der Tagesordnungspunkt auf Wunsch des Antragstellers zurückgestellt.

TOP 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (9/2017) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/37 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 21

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vespersbild“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden
- Abweichung von der Dachneigung als flachgeneigtes Dach

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

TOP 1.6 Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8

Der Antrag auf Baugenehmigung (77/2016) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 666/6 Gemarkung Hallstadt, Karlstraße 8, wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.12.2016 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Das Landratsamt Bamberg forderte im Rahmen der weiteren Beurteilung des Bauvorhabens noch ergänzende Unterlagen an. In der Zwischenzeit wurden die Unterlagen ergänzt und der Stadt Hallstadt am 01.02.2017 erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Die vorliegenden Planänderungen betreffen

- die Größe und Form des Erkers auf der Nordseite und
- die Größe der Balkons auf der Südseite,

Der Erker und der Balkon werden insgesamt in der Breite verkleinert.

Beschluss:

Es wird erneut Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden keine weiteren Ausnahmen und Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird auch zur Planänderung 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 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (2/2017) zum Abbruch des Gewächshauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/203 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 38

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Abbruchartrag und Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt/Gründleinsbach“.

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus anstatt eines Gewächshauses

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

TOP 2.2 Antrag auf Vorbescheid (5/2017) zum Abbruch des Wohnhauses mit Nebengebäuden und Neubau von 2 Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 201 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 23

Am 07.02.2017 erfuhr die Verwaltung, dass es sich bei dem Anwesen „Valentinstraße 23“ um ein Einzeldenkmal handelt. Grundsätzlich dürfen Einzeldenkmäler nicht beseitigt werden.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, dass vor einer Behandlung des Antrages, eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zu erfolgen hat.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Abbruchartrag und Antrag auf Vorbescheid.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Der Antrag wird aus diesen Gründen bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

Der Antragsteller wird aufgefordert, eine Abstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden vorzunehmen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

TOP 3 Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt und Hirschaid (ARGE B2H2); Entscheidung über die Fortschreibung der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft

Die Besondere Arbeitsgemeinschaft der Stadt Bamberg, der Gemeinde Bischberg, der Stadt Hallstadt und des Marktes Hirschaid wurde am 17. Juni 2002 ins Leben gerufen. Die Besondere Arbeitsgemeinschaft ist ein Modellprojekt der interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung. Unterstützt wird das Projekt von der Regierung von Oberfranken im Rahmen der Städtebauförderung.

Zu den Zielen der Besonderen Arbeitsgemeinschaft gehört es, einheitliche Grundsätze in der Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Region zu verfolgen.

Im Jahr 2015 haben sich die beteiligten Kommunen per Beschluss ihrer Stadt- und Gemeinderäte sehr eindeutig für eine Fortführung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft ausgesprochen. Gleichzeitig wurde die Besondere Arbeitsgemeinschaft mit einer Weiterentwicklung ihrer Vereinbarung beauftragt. Die Vereinbarung ist die Vertragsgrundlage der Besonderen Arbeitsgemeinschaft gemäß Artikel 5 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG). Die bisherige und nach wie vor gültige Vereinbarung vom Mai 2011 enthält eindeutige Verfahrensregeln bezüglich der Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Für den Umgang mit Bestandsimmobilien im großflächigen Einzelhandel im Falle von geplanten Umstrukturierungen

gen oder Erweiterungen fehlten bislang vereinbarte Verfahrensregeln. Mit der nun zu beschließenden Fortschreibung der Vereinbarung wurden solche Verfahrensregeln erarbeitet und in die Vereinbarung aufgenommen. Diese Fortschreibung ist Ergebnis mehrerer Abstimmungsgespräche und Arbeitstreffen der Beteiligten. Die Inhalte der Fortschreibung wurden im Rahmen einer Vollversammlung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft am 9. Januar 2017 durch die Geschäftsstelle vorgestellt.

Im Grundsatz beinhaltet die Fortschreibung der Vereinbarung folgende wesentlichen Eckpunkte:

- Der bewährte Abstimmungsmodus für Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels wird unverändert in die Fortschreibung aufgenommen.
- Die Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe auf bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche gilt regelmäßig als interkommunal abgestimmt. Diese Änderung folgt den Vorgaben des im Jahr 2013 fortgeschriebenen LEP Bayern zu marktkonformen Mindestbetriebsgrößen.
- Für die Umstrukturierung von Bestandsbetrieben des großflächigen Einzelhandels wird mit der Fortschreibung der Vereinbarung der so genannte erweiterte Bestandsschutz eingeführt. Dieser sieht vor, dass Umstrukturierungen zulässig sein sollen, sofern es durch die Umstrukturierung nicht zu einer Zunahme der Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an dafür nicht vorgesehenen Standorten kommt. Maßgeblich für diese Beurteilung ist nach wie vor das regionale Entwicklungskonzept der Besonderen Arbeitsgemeinschaft. Der erweiterte Bestandsschutz sieht vor, dass der bestehende Zulässigkeitsrahmen für die jeweiligen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Umstrukturierungen voll umfänglich übernommen, jedoch nicht überschritten werden darf. Grundlage der Beurteilung sind die bereits vor der geplanten Umstrukturierung bauplanungsrechtlich festgesetzten oder genehmigten Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente.
- Der erweiterte Bestandsschutz kommt nur ausnahmsweise zur Anwendung und setzt in jedem Einzelfall eine sorgfältige städtebauliche Prüfung, eine Diskussion in der Besonderen Arbeitsgemeinschaft und einen positiven Beschluss der Beteiligtenversammlung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft voraus.

Die Details der fortgeschriebenen Vereinbarung sind dem Entwurf der Vereinbarung mit Bearbeitungsstand vom 22. November 2016, insbesondere den §§ 18 bis 21, zu entnehmen.

Herr Dr. Salm von der Geschäftsstelle der Arge B2H2 stellte den neuen Vereinbarungsentwurf anhand einer Power Point Präsentation in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vor.

Beschluss:

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

Der Stadtrat nimmt die fortgeschriebene Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft in der vorliegenden Entwurfsfassung zustimmend zur Kenntnis.

Erster Bürgermeister Thomas Söder wird vom Stadtrat bevollmächtigt, die Vereinbarung im Rahmen einer Beteiligtenversammlung zu unterzeichnen. Die Vereinbarung wird wirksam, sobald diese von allen Beteiligten unterzeichnet wurde. Die Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft vom Mai 2011 tritt sodann außer Kraft.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Groh war ab 19:10 Uhr abwesend.

TOP 4 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Söder teilte folgendes mit:

- Am 03.02.2017 fand eine Anwohnerversammlung „nördliche Dörfleinser Straße 40 – 60“ hinsichtlich einer möglichen Bebauung statt. Nach Erläuterung der Sachlage durch die Verwaltung und Vorsprache der jeweiligen Grundstückseigentümer konnte keine gemeinsame Lösung unter den Eigentümern für eine Bebauung in dritter Reihe bzw. zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erschließung des Gebietes gefunden werden.
- Zurzeit wird das Anwesen „Pfarrer-Wachter-Straße 12“ abgebrochen. Der Auftrag wurde an die Fa. Metzner, Mühlendorf, zum Angebotspreis in Höhe von 19.880,- € netto erteilt.
- Die Fa. Metzner, Mühlendorf, beginnt mit den Entkernungsarbeiten im Schwanenbräu ab Donnerstag, den 09.02.2017.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Diller M.:

Ich bitte um Überprüfung, ob im Bereich der Straße „Schafhof“ Höhe Bahnanlagen eine Dog Station und / oder ein Abfallkorb aufgestellt werden können.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Markus Kraus
Schriftführer/in