



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 06.08.2018**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:42 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Rita Deusel, Vertreterin für Herbert Diller
Stadtrat Veit Popp, Vertreter für Dr. Hans Parthemüller

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (33/2009 Az. LRA 09000881) zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/23 der Gemarkung Hallstadt, Reitersweg 18 **BA/002/2018**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (42/2018) zum Neubau eines Büro- und Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Gemarkung Hallstadt, Heganger 20 **BA/014/2018**
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (45/2018) zur Nutzungsänderung eines Drogerie- und Sportartikelmarktes zu einem Drogeriemarkt incl. Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1865/9 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 7 **BA/019/2018**
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (46/2018) zur Nutzungsänderung von Lebensmitteldiscounter in einen Sonderpostenmarkt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1814 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 9a **BA/017/2018**
- 2 Bauvoranfragen
 - 2.1 Antrag auf Vorbescheid (43/2018) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 19 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 48 **BA/016/2018**
 - 2.2 Antrag auf Vorbescheid (44/2018) zur Nutzungsänderung von Einzelhandel mit Textilien in Lagerfläche und Reparaturannahme für Fahrräder auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1738, 1737, 1736 u. a. Gemarkung Hallstadt, Laubanger 29 **BA/015/2018**
- 3 Bauleitplanung
 - 3.1 Gemeinde Gundelsheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mönchsbach-Wörth"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB **BA/018/2018**
- 4 Neubau Feuerwehrgerätehaus Hallstadt
Farbgebung **BA/026/2018**
- 5 Mitteilungen
- 6 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 folgende Punkte aufzunehmen:

Antrag auf Baugenehmigung (45/2018) zur Nutzungsänderung eines Drogerie- und Sportartikelmarktes zu einem Drogeriemarkt incl. Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1865/9 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 7

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

Antrag auf Baugenehmigung (46/2018) zur Nutzungsänderung von Lebensmitteldiscounter in einen Sonderpostenmarkt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1814 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 9a

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

Gemeinde Gundelsheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mönchsbach-Wörth"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

Neubau Feuerwehrgerätehaus Hallstadt – Farbgebung

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 **Bauanträge**

TOP 1.1 Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (33/2009 Az. LRA 09000881) zur Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/23 der Gemarkung Hallstadt, Reitersweg 18

Der Bauherr beantragt mit Schreiben vom 26.06.2018 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung (BVz. 33/2009, Az. LRA 09000881).

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Die erneute Verlängerung der Baugenehmigung vom 24.09.2010 (Az. LRA 09000881, BVz. 33/2009) um zwei Jahre wird zugestimmt.

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 (42/2018) zum Neubau eines Büro- und Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Gemarkung Hallstadt, Heganger 20

Für das Baugrundstück ist eine Teilung beabsichtigt. Im hinteren Bereich ist die Errichtung eines Büro- und Lagergebäudes (Automobilteile, -zubehör) geplant. Die künftige Bebauung des verbleibenden Grundstücksteils ist noch offen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

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

Es wurden keine Befreiungen beantragt.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Erschließung:

Das ungeteilte Grundstück Fl.Nr. 1792 war bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist – entweder durch entsprechende Teilung (Hammergrundstück) oder Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten - 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 bestehen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

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 (45/2018) zur Nutzungsänderung eines Drogerie- und Sportartikelmarktes zu einem Drogeriemarkt incl. Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1865/9 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 7

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Biegenhofstraße“. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ nach § 11 BauNVO fest. Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche (VK) pro Betrieb größer als 800 m² oder mit einer Geschoßfläche pro Betrieb größer als 1.200 m² grundsätzlich nicht zugelassen. Im bestehenden Sondergebiet GEH sind innenstadtrelevante Sortimente – es wird hierbei auf das CIMA-Gutachten vom Dezember 2001 Bezug genommen – über das genehmigte Maß hinaus grundsätzlich nicht zulässig.

Für das Baugrundstück sind derzeit konkret zugelassen:

- Schuhe	950 m ² VK
- Erlebnis/Disko	520 m ² VK
- Sportwaren/Textilien	870 m ² VK
- Drogeriewaren	860 m ² VK

Mit den Regelungen in § 11 BauNVO verfolgte der Verordnungsgeber im Wesentlichen zwei Ziele:

- Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Gemeinde zur Festsetzung von sonstigen Sondergebieten in Bauleitplänen und
- Schaffung einer Steuerungsmöglichkeit des großflächigen Einzelhandels für die Gemeinden.

Durch die Aufgabe des Drogeriemarktes und dem Laufzeitende des bestehenden Mietvertrages mit dem Sportartikelmarkt droht im östlichen Gebäude Leerstand. Der Antrag auf Nutzungsänderung umfasst eine Zusammenlegung der bisherigen Verkaufsflächen zu einem einzigen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m².

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich des zulässigen Sortiments „Drogeriewaren“ dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Westliche Biegenhofstraße“ überschreitet jedoch die hierfür festgesetzte Verkaufsfläche von 860 m².

Mit Bescheid vom 14.10.2014 (Az.: 20140524) wurde vom Landratsamt im Rahmen einer beantragten Nutzungsänderung für das Baugrundstück bereits einmal die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.
Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 06.08.2018

migung unter anderem zur Aufteilung der Nutzung „Textil/Schuhe“ in „Textil-Shop 1+2, Apotheke und Bäckerei“ erteilt.

Der Antragsteller proklamiert folgende bereits genehmigte Nutzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen folgende Daten für sich:

- Drogerie (inkl. Parfümerie u. Schreibwaren)	860 m ² VK
- Apotheke/Drogerieartikel	230 m ² VK
- Randsortimente/Non-Food-Artikel	120 m ² VK
- Gesamtverkaufsflächenabdeckung:	1.210 m ² VK

Somit ist aus Sicht des Antragstellers die Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² für den neuen Drogeriemarkt aus den bestehenden, bereits genehmigten Verkaufsflächen, darstellbar.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westliche Biegenhofstraße“. Darin sind unter anderem hinsichtlich Sortimentsliste und Verkaufsflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Schuhe	950 m ² VK
- Erlebnis/Disko	520 m ² VK
- Sportwaren/Textilien	870 m ² VK
- Drogeriewaren	860 m ² VK

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Sortiments „Drogeriewaren“ grundsätzlich dem Bebauungsplan „Westliche Biegenhofstraße“.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stimmt, aufgrund der auf dem Baugrundstück bereits genehmigten Nutzungen einschließlich der genehmigten Verkaufsflächen, dem Bauantrag „Nutzungsänderung eines Drogerie- und Sportartikelmarktes zu einem Drogeriemarkt“ zu.

In einem Drogeriemarkt werden, hinsichtlich der hierfür zulässigen Verkaufsfläche, nicht nur Drogerieartikel sondern auch, in nicht unbedeutendem Maße, so genannte Randsortimente, die als nicht innenstadtrelevant zu bezeichnen wären, angeboten. Die nur für das Sortiment „Drogeriewaren“ benötigte Verkaufsfläche reduziert sich damit.

Aus diesem Grund und aufgrund der für das Baugrundstück bereits in der Historie erteilten Genehmigungen wird hinsichtlich des Sortiments „Drogeriewaren“ eine Verkaufsfläche bis 1.200 m² zugelassen.

Das Grundstück ist bereits bebaut und damit auch erschlossen.

Erforderliche Stellplätze sind 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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (46/2018) zur Nutzungsänderung von Lebensmitteldiscounter in einen Sonderpostenmarkt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1814 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 9a

Mit Bauantrag vom 26.07.2018 der „melzer architekten“ wurde für das Grundstück Emil-Kemmer-Straße 9 a (Fl. Nr. 1814) eine Nutzungsänderung von Lebensmitteldiscounter in einen Sonderpostenmarkt eingereicht. Das Grundstück liegt im überplanten Gebiet ‚Nr. 31, Laubanger Nord‘. Der Bebauungsplan sieht an der Stelle eine Festsetzung eines Gewerbebezugs (GE) vor. Dem Grunde nach ist die geplante neue Nutzung von den Festlegungen des B-Plans umfasst. Gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 der BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß CIMA-Gutachten vom Dezember 2001, Kapitel 5.3.4) nicht zulässig.

Das Sortiment des geplanten Sonderpostenmarktes beinhaltet temporär wechselnde und in begrenztem Umfang verfügbare Waren, die aus Schadensfällen, Geschäftsaufgaben etc. zum Abverkauf in den Sonderpostenmarkt gelangen.

Die Sortiments- und Verkaufsflächenkonzeption des Sonderpostenmarktes kann im Jahresdurchschnitt wie folgt beschrieben werden:

Sortimente	Gesamtfläche 795 m²	Anteil in m²
<u>Innenverkaufsfläche 735 m²</u>		
Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkeartikel, Haushaltswaren (GPK)/Elektro, Deko, Tierzubehör		220 m ²
Spielwaren/Schreibwaren		22 m ²
Fahrräder/-zubehör/Autozubehör		36 m ²
Heimwerken, Werkzeug, Farbe, DIY		44 m ²
Lebensmittel		80 m ²
Getränke		29 m ²
Drogerie		51 m ²
Schuhe/Koffer/Taschen/Lederwaren		26 m ²
Oberbekleidung/Sportbekleidung/Heimtextilien/Bettwaren		44 m ²
Saisonwaren (Camping- und Kleinmöbel)		183 m ²
<u>Außenverkaufsfläche 60 m²</u>		
Pflanzen, Blumenerde, Gartenbedarf		60 m ²

Nach dem CIMA-Gutachten und in Abstimmung mit der Sortimentsliste der ARGE (Vereinbarung Stand 2017) kann es damit beim Betrieb eines Sonderpostenmarktes grundsätzlich auch zu Einordnung als Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten kommen.

Dem gegenüber steht die Qualifizierung des Sonderpostenmarktes als ‚Multisortimenter‘ der im Schwerpunkt ein breites Non-Food-Sortiment mit Fokus auf die Bereiche Hobby, Heimwerken, Haushalt und Garten anbietet. Lebensmittel runden das Angebot ab.

Dieser saisonal wechselnde Sonderposteneinkauf unterscheidet den Markt sowohl vom Fach-einzelhandel- als auch vom Fachmarktkonzept. Die geringe Sortimentsbreite und –tiefe fördert keine nachhaltige Kundenbindung einzelner Teilsortimente. Es sind daher nur geringe und vertretbare Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe sowie zentrale Versorgungsbereiche (gemäß den für die Prüfung vorgelegten Gutachten zu anderen Standorten von Sonderpostenmärkten) zu erwarten.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung).

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 31, Laubanger Nord“.

Im Bebauungsplan ist für das Baugrundstück ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach §§ 8, 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Es wird festgestellt, dass die beantragte Nutzungsänderung - aufgrund des wechselnden Mischsortiments - temporär teilweise nicht den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Ziffer IV. A 1. (CIMA-Gutachten) entsprechen kann. Im Bestand war bereits ein Lebensmittel-discounter genehmigt. Mit der Nutzungsänderung ist von einem kleinflächigen Einzelhandel auszugehen, eine Auswirkung auf zentrenrelevante Sortimente ist nicht zu erwarten.

Das Grundstück ist bereits bebaut, die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl 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 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (43/2018) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 19 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 48

Das zu bebauende Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit 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

Der Antragsteller plant, nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses, einen Neubau in der Bauweise II + D. Dieser soll um einige Meter von der Straßenkante zurückversetzt errichtet werden. Zwischen Wohngebäude und öffentlichem Gehweg (Vorgartenbereich) sollen künftig Stellplätze entstehen, die zur Verbesserung des Ortsbildes von einer höheren Mauer, evtl. mit Fensteröffnungen, umrahmt werden.

In diesem zentralen Ortsbereich entlang der Dörfleinser Straße sind die bestehenden Gebäude in der Regel giebelständig direkt bis zum öffentlichen Verkehrsraum errichtet, es hat sich eine einheitliche Gebäudefluchtlinie ausgebildet. Ein zurückversetzter Neubau würde aus Sicht der Verwaltung das gewohnte Straßenbild und die historisch gewachsene städtebauliche Struktur in diesem Bereich nachhaltig verändern. Auch der in unmittelbarer Nachbarschaft jüngst entstandene Neubau wurde wiederum direkt an der öffentlichen Gehwegkante errichtet.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens wurde zunächst ein formeller Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gestellt.

Beschluss:

Vor einer Entscheidung ist eine Stellungnahme vom Büro RSP, Architekten u. Stadtplaner, Bayreuth, einzuholen. Die Anfrage wird zurückgestellt.

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 2.2 Antrag auf Vorbescheid (44/2018) zur Nutzungsänderung von Einzelhandel mit Textilien in Lagerfläche und Reparaturannahme für Fahrräder auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1738, 1737, 1736 u. a. Gemarkung Hallstadt, Laubanger 29

Mit Schreiben vom 22.06.2018 stellte die Bauherrin gegenüber dem Landratsamt Bamberg eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Einzelhandel mit Textilien in Lagerfläche und Reparaturannahme für Fahrräder. Das Landratsamt hat die Anfrage zuständigkeitshalber an die Stadt Hallstadt zur Prüfung der Erteilung des Einvernehmens übergeben.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Nr. 30, Heganger“. Das Grundstück ist als Sonderfläche im Gewerbegebiet ausgewiesen mit der konkreten Festlegung des Sortiments Schuhe 1.151 m² und Textil 547 m².

Für den Bereich Textil wird eine Nutzungsänderung angefragt.

Ausweislich der Bauakte wurde für das Grundstück Laubanger 29 in 2005 ein Bauantrag zum „Umbau und zur Nutzungsänderung und zur Errichtung einer Portalanlage als Werbeträger“ gestellt und in diesem Zusammenhang eine Befreiung hinsichtlich der Einhaltung der nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen für den aufgestellten Portalrahmen gewährt, Art. 70 Abs. 1 BayBO.

Das Grundstück wurde vor dieser Nutzungsänderung in 2005 insgesamt nur für den Betrieb eines Textileinzelhandels genutzt.

Das Einvernehmen zu der Nutzungsänderung ist zu erteilen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind - § 31 Abs. 2 BauGB.

Die Grundzüge der Planung sind dann berührt, wenn der planerische Wille von der Abweichung derart betroffen ist, dass die im Plan angestrebte und zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grunds für die Abweichung gekannt hätte. Durch die Festlegung der Sonderfläche kommt das erklärte Planungsziel, insbesondere den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu reglementieren und auf den Bestand festzuschreiben, zum Ausdruck. Für die bisher für innenstadtrelevante Sortimente genutzte Einzelhandelsfläche wurde eine Nutzungsänderung für die Nutzung als Lagerfläche und Reparaturannahme beantragt.

Ein unter den Festlegungen bleibendes Gewerbe kann in der Sonderfläche des Bebauungsplanes angesiedelt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung hiervon berührt werden.

Die geplante und derzeit beantragte Nutzung fällt nicht unter die in der Vereinbarung der ARGE gelisteten innenstadtrelevanten Sortimente.

Die Abweichung ist dann städtebaulich nicht vertretbar, wenn die beantragte Nutzungsänderung in einem Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots nicht planbar wäre. In

den Festsetzungen für ein Gewerbegebiet ist eine Lagerfläche und Reparaturannahme für Fahrräder planbar; die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die beantragte Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid und dem Sachvortrag der Verwaltung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 30, Heganger“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO GEH) nach §11 BauNVO festgesetzt, in dem Einzelhandel für Schuhe mit max. 1.151 m² und Textil mit max. 547 m² vorgesehen ist.

Es wurde ein Vorbescheid für folgende Befreiung beantragt.

- Nutzungsänderung für die Teilfläche „Textil“ der Sonderfläche in „Lagerfläche und Reparaturannahme für Fahrräder“

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Das Grundstück ist bereits bebaut und erschlossen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Diller M., Wolf P.

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 Gemeinde Gundelsheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und 4.
Änderung des Bebauungsplanes "Mönchsbach-Wörth"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 4
Abs. 2 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Gundelsheim hat am 16.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lindenstraße“ aufzustellen und den bestehenden Bebauungsplan „Mönchsbach-Wörth“ zum 4. Mal zu ändern. Angewandt wird hierbei das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist im Norden und Osten von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Westen und Süden an die freie Natur an.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Gundelsheim.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Lindenstraße“ und der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mönchsbach-Wörth“ der Gemeinde Gundelsheim in der Fassung vom 20.06.2018 und vom Sachverhalt 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 4 Neubau Feuerwehrgerätehaus Hallstadt
Farbgebung**

Dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wird die Fassadenfarbgebung für das neue Feuerwehrgebäude im Detail vorgestellt. Der überwiegende Teil der Fassade wird dabei den Farbton Kupferbraun (RAL 8004) erhalten. An der Außenfassade wird teils Putz und eine Metallpaneelverkleidung angebracht. Zur optischen Gliederung des Gebäudes werden Fensterfaschen, Gesimse, Attika, Haupttüren und die Betonpfeiler im Torbereich mit der Farbe Hellgrau versehen. Die Fassade des Schlauchturmes verbleibt in Sichtbeton.

Das gesamte Konzept wurde mit der Feuerwehr und der Verwaltung im Vorfeld der Beratung ausführlich abgestimmt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Farbgebung in Kupferbraun (RAL 8004) mit hellgrau abgesetzten Putzfaschen für die Fassade des neuen Feuerwehrgerätehauses. Der Schlauchturm wird in Sichtbeton (hellgrau) belassen.

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 5 Mitteilungen

Bürgermeister Söder informiert den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss über nachfolgende Themen:

- Eine der älteren Weiden ist jüngst in den Dörfleiner Weiher gestürzt. Der Stamm wies eine massive Schädigung auf. Aus Sicherheitsgründen ist daher der verbliebene Baumbestand am Weiher von einer fachlich geeigneten Firma auf Schäden zu begutachten.

- Am Königshofparkplatz wurde seit Montag, 06.08.2018 mit den Bauarbeiten für dessen Erweiterung von der Firma Dechant begonnen.
- Die mit den Rohbauarbeiten für das Feuerwehrgebäude und dem Umbau des Gasthofes Georgenhof (Schwanenbräu) beauftragte Baufirma hat derzeit für zwei Wochen Betriebsurlaub angemeldet.
- Nicht zuletzt aufgrund des seit Wochen anhaltenden heißen Sommerwetters erfährt das städtische Freibad einen enormen Zulauf an Badegästen. Bei starker Frequentierung kann ein abgetrennter Beckenbereich für Sportschwimmer nicht immer aufrechterhalten werden.
- Das Staatliche Bauamt hat die Untersuchung des Zustandes der Brücke über den Main nach Dörfleins (Staatsstraße 2281) abgeschlossen. Das Bauwerk aus den 1970er Jahren entspricht nach Vorlage des statischen Berichts nicht mehr den aktuellen DIN-Vorschriften. Als erste Sicherungsmaßnahme ist daher eine umgehende Lastenbegrenzung auf 16 Tonnen seitens der Straßenbaubehörde beabsichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Brückenneubau äußerst wahrscheinlich. Für Hallstadt ergeben sich hierdurch vielfältige Probleme, stellt die Brücke doch die einzige Verbindung zum Ortsteil Dörfleins dar. In der Besprechung mit den Vertretern des Staatlichen Bauamtes wurden verschiedene Lösungsansätze vorgeschlagen. Diese umfassen eine Behelfsbrücke sowie einseitige Befahrbarkeit mittels Ampelregelung. Hinsichtlich eines Brückenneubaus ist von einem Zeitfenster von 5 bis 7 Jahren für Planung, Planfeststellung und baulicher Ausführung auszugehen. Die Stadt Hallstadt wird am Verfahren beteiligt, so dass die Gelegenheit besteht, eigene Anregungen, z.B. Berücksichtigung eines Geh- und Radweges, mit in das Projekt einzubringen.
- In der Normenkontrollsache Stadt Bamberg gegen Stadt Hallstadt wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Neuordnung ERTL-Zentrum“ (Antrag nach Art. 47 BayVwGO) liegt der Stadt Hallstadt die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vor. Der Antrag der Stadt Bamberg auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wurde abgelehnt. Ein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Vereinbarung der ARGE ist nach der Entscheidung nicht ersichtlich. Auch sei Dringlichkeit nur dann gegeben, wenn nach der summarischen Prüfung im Eilverfahren ein Erfolg des Hauptsacheverfahrens absehbar sei. Dagegen könne ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur nach den Regelungen des BauGB getroffen werden, so dass eine Festsetzung von Ausgleichszahlungen im Bebauungsplan nicht möglich sei.
- Am Anwesen „Marktplatz 4“ mussten am 06.08.2018 Notsicherungsmaßnahmen ergriffen werden, da sich Teile aus der Fachwerkfassade des Giebels gelöst hatten und auf die öffentliche Fläche gefallen waren. Die letzte Sanierung des Anwesens wurde auf die 1990er Jahre datiert.

TOP 6 Wünsche und Anfragen

- **Stadträtin Birk:**
 - Der Geltungsbereich der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der Mainstraße auf Höhe Feuerwehr ist für die Kraftfahren nicht eindeutig erkennbar, es fehlt ein entsprechendes Kennzeichen zur Aufhebung des Tempolimits.

Streckenbegrenzungen gelten nach Straßenverkehrsordnung nur bis zur nächsten Einmündung.

- **Stadträtin Birk:**
 - Die in der Kilian- und Mainstraße aufgestellten Geschwindigkeitswarnanlagen sind seit einiger Zeit nicht betriebsbereit. Es wird um Abhilfe gebeten.
- **Stadtrat Werner:**
 - Der Hinweis auf die Vorfahrtsregel „Rechts-vor-links“ an der Angelbrücke ist entbehrlich. Der Verlauf der Bahnhofstraße ist mittels durchgängiger Rinne gekennzeichnet. Diese bauliche Gegebenheit weist der Bahnhofstraße eindeutig den Rang als Vorfahrtsstraße zu, andernfalls wären auch alle anderen kleinen Zufahrten in die Bahnhofstraße vorfahrtsberechtigt.
- **Stadtrat Werner:**
 - Der Sandspielplatz im Schwimmbad wird bei herrschenden Wetterlage sehr heiß und kann von den Kindern in den Mittagsstunden kaum benutzt werden. Es sollte über die Anschaffung von Sonnensegeln nachgedacht werden.
- **Stadtrat Werner:**
 - Die Grün- und Pflanzflächen des Stadtparks müssen derzeit intensiv bewässert werden. Die Schlauchleitungen werden hierzu über die angelegten Gehwege verlegt. Dies stellt eine Stolpergefahr dar. Ebenso sind Hebungen der Pflastersteine durch Spannungen festzustellen. Die gewünschten Sonnensegel sind noch nicht vorhanden.

Für den Stadtpark ist bereits die Nachrüstung mittels automatischer Bewässerungsanlage vorgesehen, das Problem mit den Pflastersteinen ist bekannt und der ausführenden Firma bereits als Mangel angezeigt worden. Die Sonnensegel sind ebenfalls bestellt, jedoch steht deren Lieferung noch aus.

- **Stadtrat M. Diller:**
 - An der Angelbrücke sind bereits erste Schäden am Belag festzustellen. Als Ursache wird die Verkehrszunahme aufgrund der Umleitung vor allem des Schwerlastverkehrs vermutet. Eine Tonnagebeschränkung zur Lenkung des Schwerlastverkehrs ist bislang nicht erfolgt. Es wird eine nochmalige Überprüfung der Angelegenheit angeregt.
- **Stadt Hofmann:**
 - Der Königshofparkplatz wird aufgrund der Baumaßnahme am Marktplatz rege in Anspruch genommen. Es wird nach der Dauer der Sperrung des Königshofparkplatzes gefragt und die Freigabe zumindest einer Teilfläche angeregt. Des Weiteren sind auf dem künftigen Marktplatz vermutlich keine größeren Fahrgeschäfte möglich. Als Alternative wird der neue Königshofparkplatz vorgeschlagen.

Der Abschluss der Baumaßnahme zur Erweiterung des Königshofparkplatzes wird keinen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Im Zuge der Neugestaltung der Fläche sollte auch eine Versorgung des Platzes mit Strom- und Wasserentnahmestellen vorgesehen werden.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:42 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in