



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 17.09.2018**

Beginn: 18:02 Uhr
Ende: 19:18 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller
2. Bürgermeister Ludwig Wolf, Vertretung für Herrn Thomas Söder

Schriftführer/in

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (33/2018) zur Nutzungsänderung von Werkstatt und Lager zu Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 205 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 13; Hier: Stellplatzablöse **BA/031/2018**
- 1.2** Antrag auf isolierte Befreiung (64/2018) zum Errichten von zwei Fertigaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 965 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 7c **BA/032/2018**
- 1.3** Vorlage im Genehmigungsverfahren (65/2018) zur Nutzungsänderung einer 1-Zimmer-Wohnung in einen Friseur-Salon auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/133 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 21 **BA/033/2018**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (66/2018) zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 511/3 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 122 **BA/034/2018**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (67/2018) zur Errichtung einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 326 und 326/5 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 27 **BA/035/2018**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (68/2018) zur Änderung der Nutzung Wohnen durch Einbau eines Fremdenzimmers auf dem Grundstück Fl. Nr. 2403/10 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 49b **BA/036/2018**
- 1.7** Antrag auf Baugenehmigung (69/2018) zur Errichtung eines chinesischen Imbisses mit Freischankfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1623 und 2088/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 15 **BA/043/2018**

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**

3 Machbarkeitsstudie zur Überplanung eines Teilbereichs in der Michelinstraße **BA/037/2018**

4 Mitteilungen

5 Wünsche und Anfragen

2. Bürgermeister Ludwig Wolf 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 2. Bürgermeister Wolf folgenden Punkt aufzunehmen:

Antrag auf Baugenehmigung (69/2018) zur Errichtung eines chinesischen Imbisses mit Freischankfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1623 und 2088/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 15

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 **Antrag auf Baugenehmigung (33/2018) zur Nutzungsänderung von Werkstatt und Lager zu Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 205 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 13; Hier: Stellplatzablöse**

Der vorgenannte Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 04.06.2018 behandelt. Hier wurde folgender Beschluss gefasst:

„Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf „Nutzungsänderung von Werkstatt und Lager zu Wohnungen“.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) 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 Landratsamt wird gebeten, den beigefügten Stellplatznachweis, insbesondere hinsichtlich der Berechnung aus dem Alt-Bestand anzurechnender Stellplätze und einer Zulässigkeit weiterer in den Nebengebäuden, zu überprüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.“

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages im Landratsamt Bamberg wurde ein Gesamtbedarf von sechs Stellplätzen ermittelt, wobei ein Stellplatz als Bestandschutz für die bereits bestehende Wohnung angerechnet werden kann. Somit löst die Nutzungsänderung einen Bedarf an fünf zusätzlichen Stellplätzen aus.

Gemäß des vorliegenden Stellplatznachweises zum Bauantrag können aufgrund der beengten städtebaulichen Situation lediglich drei der geforderten fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Mit Schreiben vom 30.07.2018 erklären die Bauherren, dass eine Stellplatzablöse von vier Stellplätzen angestrebt wird.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag zur Stellplatzablöse vom 30.07.2018 zu einem bestehenden Antrag auf Baugenehmigung.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Es werden zwei Stellplätze aufgrund der beengten städtebaulichen Situation im Altstadtkern abgelöst.

Die Verwaltung hat eine entsprechende Ablösevereinbarung gemäß Stellplatzsatzung mit dem Antragsteller zu schließen.

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 isolierte Befreiung (64/2018) zum Errichten von zwei Fertiggaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 965 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 7c

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf isolierte Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Baugrenzenüberschreitung

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist 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 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (65/2018) zur Nutzungsänderung einer 1-Zimmer-Wohnung in einen Friseur-Salon auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/133 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 21

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der vorgenannten Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

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

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

Es wurden keine Ausnahmen und Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und 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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (66/2018) zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 511/3 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 122

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 wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist 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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (67/2018) zur Errichtung einer Carportanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 326 und 326/5 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 27

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen

Dieser Befreiung 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 Antrag auf Baugenehmigung (68/2018) zur Änderung der Nutzung Wohnen durch Einbau eines Fremdenzimmers auf dem Grundstück Fl. Nr. 2403/10 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 49b

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung 2“ (GEe2) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- „nur das Wohnen nicht störende Betriebe ... zulässig.“

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und 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 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (69/2018) zur Errichtung eines chinesischen Imbisses mit Freischankfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1623 und 2088/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 15

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neuordnung ERTL-Zentrum“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der GFZ
- Nichteinhaltung der Abstandsflächen

Diesen Befreiungen wird zugestimmt

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und 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 nicht unerheblich 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.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 06.08.2018 zurückgestellt. Hierzu wurde wie folgt beschlossen:

„Vor einer Entscheidung ist eine Stellungnahme vom Büro RSP, Architekten u. Stadtplaner, Bayreuth einzuholen. Die Anfrage wird zurück gestellt.“

Im Nachgang zur Sitzung fand ein Vororttermin am 04.09.2018 mit Herrn Schmitz-Klopf, dem vom Bauherrn beauftragten Planer Herrn Thaler, 2. Bürgermeister Wolf und Bauamtsleiterin Frau Frizino statt. Zum Bauvorhaben gibt Herr Schmitz-Klopf am 17.09.2018 schriftlich die in der Sitzung verlesene Stellungnahme ab.

Den Antragsunterlagen beigefügten Anschreiben des Antragstellers vom 25.07.2018 wurde verlesen.

Die Mitglieder des Ausschusses sprechen sich gegen ein Rederecht des Antragstellers in der Sitzung aus.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Das Grundstück ist bereits bebaut, die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Bauvorhaben fügt sich aufgrund der zurückversetzten Bauweise städtebaulich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtrat Groh

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

TOP 3 Machbarkeitsstudie zur Überplanung eines Teilbereichs in der Michelinstraße

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von vorgenannter Machbarkeitsstudie zur Überplanung eines Teilbereiches der Michelinstraße, des Büros Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, von Juli 2018.

Die Verwaltung wird angehalten die Planungen weiterzuverfolgen.

Es hat eine Infoveranstaltung für die betroffenen Anwohner im Bereich der Stichstraße in der Michelinstraße stattzufinden.

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

Es wurden keine Mitteilungen verlesen.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Werner: Fragt nach der Prüfung der Weidenbäume in Dörfleins.

Verweist auf die Straße halbseitig gestellte Bauzaunabspernung der Firma Köhler in der Michelinstraße 27 und fragt nach dem Beginn der Maßnahme.

Stadträtin Birk: Fragt in Bezug auf das noch bestehende Abkochgebot für das Trinkwasser nach dem Sachstand der Umsetzung des Beschlusses zur Beauftragung eines externen Fachbüros.

- Stadtrat Hittinger: Fragt nach dem Umfang der Baumaßnahme Königshofparkplatz und danach, ob die beschädigte Zufahrt (Bereich Straßenkante Richtung Gehweg) ebenfalls ausgebessert wird.
- Stadtrat Karl: Fragt nach, ob in 2018 ein Herbst- bzw. Weihnachtsmarkt verbunden mit einem verkaufsoffenen Sonntag stattfinden wird.
- Stadtrat Czepluch: Fragt nach dem Sachstand zur Errichtung der Flutmulde im Zuge der Baumaßnahme der BA 5.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Ludwig Wolf um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Ludwig Wolf
2. Bürgermeister

Michaela Frizino
Schriftführer/in