



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 13.01.2020**

---

Beginn: 18:01 Uhr  
Ende: 19:53 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**1. Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder, ab 18:38 Uhr anwesend,

**2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Ludwig Wolf, Vertreter für 1. Bürgermeister Thomas Söder, ab 18:38 Uhr abwesend,

**Ausschussmitglieder**

Stadträtin Yasmin Birk,  
Stadtrat Stephan Czepluch,  
Stadtrat Herbert Diller, ab 18:03 Uhr anwesend,  
Stadtrat Matthias Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauvoranfragen
  - 1.1 Antrag auf Vorbescheid (58/2019) zur Errichtung einer Logistikhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2143/13, 2390/56 der Gemarkung Hallstadt, Hallstätter Weg **BA/216/2019**
  - 1.2 Antrag auf Vorbescheid (72/2019) zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2298 Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 17 **BA/243/2019**
  - 1.3 Antrag auf Vorbescheid (74/2019) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34 **BA/245/2019**
- 2 Bauleitplanung
  - 2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Borstig I"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB **BA/244/2019**
- 3 Alltagsradwegenetz in Hallstadt und Dörfleins; Planung des Landkreises Bamberg **BA/242/2019**
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Ludwig Wolf eröffnete um 18:01 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 Bauvoranfragen

---

##### TOP 1.1 Antrag auf Vorbescheid (58/2019) zur Errichtung einer Logistikhalle auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2143/13, 2390/56 der Gemarkung Hallstadt, Hallstätter Weg

Der Stadtrat hat am 13.11.2019 mehrheitlich das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage, die die Errichtung nachfolgender Gebäude, Hallen und Verkehrsflächen zum Gegenstand hat, erteilt:

- Unterstellhalle für Campingbusse, Caravans mit Waschwalle
  - Halle 1 ca. 10 m x 80 m
  - Halle 2 ca. 10 m x 100 m
- Errichtung eines so genannten „Gewerbeparks“ für vier Mieteinheiten
- Errichtung einer Logistikhalle
  - Hallenteil A 20 m x 30 m
  - Hallenteil B 20 m x 50 m
- einschließlich Bürogebäude in der Bauweise E + 1 mit Pförtnerfunktion.

Das Vorhaben ist bebauungsplanübergreifend. Es gelten sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hallstadt West II u. III, Änderungen“ als auch „Hallstadt West I“. Die Baugrenzen werden mit der „Versandhalle / Logistik“ und der „Halle 1“ nach Westen überschritten. Die Hallen-/Gebäudeanordnung ist städtebaulich in einem „GI“ bzw. einem „GE“ vertretbar.

Darüber hinaus hat der Stadtrat beschlossen, das Landratsamt darauf hinzuweisen, dass bei der ursprünglichen Planung Teile des als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Weges überbaut würden und diese Tatsache entsprechende Berücksichtigung finden sollte.

Im Anschluss an die Stadtratssitzung wurde ein Gespräch mit dem Bauwerber geführt, in dem ein Konsens gefunden werden konnte. Dieser beinhaltet die Änderung der Planung zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung und der Erwerb der hierfür benötigten Grundstücksteilfläche seitens der Stadt Hallstadt.

Die angefragte Neuplanung liegt vor. Aus dieser ist ersichtlich, dass der Weg künftig nun zwischen der geplanten Logistikhalle und den weiteren Gewerbegebäuden bzw. Unterstellhallen für Wohnmobile verlaufen soll.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid vom 29.11.2019.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet der rechtskräftigen Bebauungspläne „Hallstadt West I“ und „Hallstadt West II und III, Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO sowie ein „Gewerbegebiet“ (GEE1) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die bestehenden unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitungen (v. a. Abwasser- und Erdgasleitungen) dürfen nicht überbaut werden, weshalb im Rahmen der Bauantragsstellung mit der Verwaltung Rücksprache gehalten werden muss, um eine Regelung hierzu abzustimmen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

---

### **TOP 1.2 Antrag auf Vorbescheid (72/2019) zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2298 Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 17**

Die Bauvoranfrage hat die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf einer Teilfläche des bereits bebauten Grundstücks zum Gegenstand. Das Wohngebäude umfasst zwei Wohneinheiten und soll als moderner zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach ausgebildet werden. Den Antragsunterlagen sind vier weitere Stellplätze zu entnehmen. Für die Bebauung einer errechneten Teilfläche von 399 m<sup>2</sup> sind für das Gebäude eine GRZ von 0,33 sowie eine GFZ von 0,61 angegeben. Hinsichtlich Abstandsflächen werden nach zwei Seiten H/2 in Ansatz gebracht, die mit jeweils 2,92 m die Mindestabstandsflächen von 3 m unterschreiten.

Die Erschließung ist als so genanntes Eckgrundstück durch die Lage an zwei öffentlichen Verkehrsanlagen gesichert.

Das Grundstück wird von keinem Bebauungsplan erfasst, die mögliche Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB. Die Baumaßnahme ist als mögliche Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum anzusehen. In der näheren Umgebung ist teilweise bereits ein verdichtete Bebauung festzustellen. Ein weiterer Baukörper in dem angefragten Maß ist aus Sicht der Verwaltung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

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

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

Die Erschließung ist durch das bestehende Wohngebäude und die Lage als Eckgrundstück an zwei öffentlichen Erschließungsanlagen bereits gesichert. Sollten durch das geplante Bauvorhaben weitere Kanal- und/oder Wasserhausanschlüsse notwendig werden, sind die entstehenden Kosten vom Antragsteller zu tragen.

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die angegebenen Abstandsflächen zu überprüfen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten den Stellplatzbedarf für das gesamte Grundstück (bestehendes Wohnhaus + geplantes Wohnhaus) zu ermitteln.

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 Vorbescheid (74/2019) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34**

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gebäudeausmaßen von ca. 26 m x 13 m, Bauweise II. Die Dachneigung (Satteldach) ist mit 27° bei einem Kniestock mit 0,20 m angegeben. Aus den Grundrissplänen sind jeweils 4 Wohnungen pro Etage zu entnehmen, die Anordnung von Zwerchgiebeln und Balkonen lassen auf weitere Wohnräume im Dachgeschoß schließen. Der Bauvoranfrage sind 15 Stellplätze zu entnehmen.

Für das Bauvorhaben ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ maßgebend. Dieser weist für das Grundstück ein Baufenster von ca. 16 m x 12 m aus, Bauweise II, Dachneigung 22° -35°, GRZ 0,4, GFZ 0,5.

In der näheren Umgebung sind verschiedene Gebäudetypen vorzufinden, eine einheitliche Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist nicht festzustellen, so dass aus Sicht der Verwaltung eine abweichende Hauptfirstrichtung gestattet werden könnte. Die GRZ für das Hauptgebäude – es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968 – errechnet sich mit 0,42, die GFZ entsprechend auf 0,84. Zufahrten, Stellplätze etc. sind nach der Gesetzesnorm von 1968 nicht mit einzurechnen.

Der Baukörper reizt die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks aus. Die Baugrenzen werden jeweils nach Norden und Süden um mehrere Meter - bedingt auch durch die Drehung der Hauptfirstrichtung entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans – überschritten. Begründet wird dies mit bereits bestehenden großen Baukörpern in der unmittelbaren Umgebung.

Das Gebäude weicht hinsichtlich der vorgegebenen Höhenlage (OK FOK EG 0.00 bis 1,00 über öffentliche Verkehrsfläche) ab und liegt nach den eingereichten Unterlagen ca. 0,20 m tiefer als der Gehweg (Begründung: Optimierung der Abstandsflächen, barrierefreie EG Wohnung).

Das Bauvorhaben wäre aus Sicht der Verwaltung in der angefragten Größe in diesem Gebiet mit den beantragten Befreiungen grundsätzlich vertretbar, die laut aktueller BauNVO festgelegt

ten Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung um 50 v.H., max. jedoch 0,8) sollten dabei jedoch eingehalten werden.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“.

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Drehung der Firstrichtung um 90°,
- Unterschreitung der Bauverbotszone an der Straßeneinmündung,
- Überschreitung der eingezeichneten Baugrenzen nach Süden und Norden,
- Abweichung der Höhenlage EG ggü. Gehweg.

Diesen Befreiungen wird zugestimmt. Im Straßeneinmündungsbereich ist dem Bebauungsplan lediglich ein Radiusmaß, jedoch keine Bauverbotszone bzw. kein freizuhaltendes Sichtdreieck zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen – es gilt die BauNVO 1968 - sind mit dem Hauptgebäude einzuhalten. Einer höheren Grundflächenzahl unter rechnerischen Einbeziehung der Stellplätze und Zufahrten von mehr als 0,80 wird nicht zugestimmt.

Das Landratsamt wird um Prüfung der einzuhaltenden Abstandsflächen gebeten.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abgelehnt: Ja: 5 Nein: 6**

**Anmerkung:**

Dafür: Stadträte Diller H., Groh, Parthemüller, Wolf L., Wolf P.

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

---

**TOP 2 Bauleitplanung**

## **TOP 2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Borstig I"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Hallstadt beabsichtigt, im Bereich der Michelinstraße auf einer Teilfläche des Grundstücks 530/30 einen Garagenhof zu errichten. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Stichweg der angrenzenden Michelinstraße.

Die Fläche wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Borstig I“ aus dem Jahr 1969 erfasst. Dieser weist an der überplanten Stelle eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gleisanlage“ aus. Zur Umsetzung der Planungen der Stadt Hallstadt wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Borstig I“ erforderlich.

### **Beschluss:**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Borstig I“ in Hallstadt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die zu ändernde Fläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Gleisanlage) ausgewiesen. Geplant ist eine „Verkehrsfläche“ mit der Nutzungsbestimmung „Garagenhof“.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 530/30 und 532/7 teilweise, jeweils der Gemarkung Hallstadt und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Osten durch die angrenzende Bebauung der Michelinstraße
- im Süden durch angrenzende Industrieflächen
- im Westen durch angrenzende Mischgebietsfläche

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

**Zurückgestellt**                      **Ja: 5    Nein: 6**

### **Anmerkung:**

Dafür: Stadträte Czepluch, Diller H., Diller M., Werner, Wolf P.

**Angenommen:**                      **Ja: 6    Nein: 5**

### **Anmerkung:**

Dagegen: Stadträte Czepluch, Diller H., Diller M., Werner, Wolf P.

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

---

### **TOP 3      Alltagsradwegenetz in Hallstadt und Dörfleins; Planung des Landkreises Bamberg**

Das Alltagsradwegenetz ist ein gemeindeübergreifendes Projekt der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Rageion Bamberg e.V. des Landkreises Bamberg. Mit der Ausarbeitung wurde die Firma Topplan, 87616 Wald beauftragt. Bei der Konzeptionierung wurden die Kommunen im Vorfeld miteingebunden. Für jede Gemeinde wurde hierbei ein Ist-Bestand festgestellt, ausgewertet und aus den gewonnenen Erkenntnissen ein spezieller Vorschlag erarbeitet. Die Ideen aus den einzelnen Kommunen wurden in die jeweiligen örtlichen Vorschläge miteingearbeitet.

Das Konzept sieht speziell für den Bereich Hallstadt die Aussparung des durch den motorisierten Verkehr stark frequentierten Zentrums vor. Die Radfahrer sollen hierbei zur eigenen Sicherheit über weniger befahrene Parallelstraßen geführt werden. Zudem wurde der Bereich Hallstadt um Strecken westlich der Bahnlinie ergänzt.

Die laut Übersichtslageplan zurzeit bestehenden Durchfahrverbote für Radfahrer werden mittels Zusatzbeschilderung für diese aufgehoben.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachvortrag zum Thema Alltagsradwegenetz zur Kenntnis.

**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**

Antrag aus der Bürgerversammlung Mountainbike-Parcours, Kreuzberg Dörfleins:

Die Verwaltung hat gemäß Beschluss des Stadtrates zu dem Antrag eine Stellungnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde LRA Bamberg eingeholt (die in der Sitzung verlesen wird). Hiernach ist die Verwirklichung eines Parcours aus naturschutzrechtlicher Sicht aufgrund der größeren Störung der Natur durch Radfahrer im Vergleich zu Fußgängern nicht unproblematisch. Daneben wird in der Stellungnahme auf die baurechtliche Genehmigungsbedürftigkeit hingewiesen. Schließlich wird realistischereweise eine Umsetzung nur auf öffentlichen Flächen möglich sein, da es als zweifelhaft gilt, dass Privateigentümer einer Nutzung ihrer Grundflächen durch Mountainbiker auf einem anzulegenden Parcours zustimmen werden.

---

### **TOP 5      Wünsche und Anfragen**

Stadtrat Czepluch fragt nach dem Bearbeitungsstand zur Gehwegsabsenkung im Market; diese sollte durchgeführt werden, damit Fußgängern mit Rollatoren oder Kinderwägen der Zugang zum Market-Areal erleichtert wird.



Stadtrat Czepluch regt an, dass am Friedhof für die Angehörigen Leiterwägen zur Verfügung gestellt werden, um Blumenerde etc. leichter transportieren zu können.

Nach Information von Stadtrat Peter Wolf sind einige Schubkarren und Leiterwagen bereits vorhanden, die genutzt werden können (am Trafohäuschen) – diese Information sollte im Hallstadt Magazin veröffentlicht werden.

Stadtrat M. Diller stellt eine Rückfrage zur Vergabe der Grabflächen im Grabfeld D, die dahingehend beantwortet wird, dass vor Belegung der Gräber die Friedhofssatzung und die Gebührensatzung überarbeitet werden müssen. Die Entwürfe liegen vor; die weitere Bearbeitung bis zur Beschlussfassung ist voranzutreiben. Stadtrat Karl regt an, die Entwürfe der Satzungen zeitnah dem Stadtrat vorzulegen.

Stadträtin Birk regt an, das Rosenbeet am Bürgerhaus wieder anzulegen.

Stadtrat Hofmann fragt nach dem Sachstand zur Wiederherstellung des Fußweges Richtung Kemmern und erhält die Mitteilung, dass die Arbeiten bereits auf dem Wochenplan des Bauhofes vermerkt sind und je nach Witterung alsbald ausgeführt werden.

Stadtrat Werner rügt, dass der Bereich auf dem Wendehammer der Biegenhofstraße in Höhe Hausnummer 18 durch Gitterboxen versperrt ist; diese sollten gegen Rechnungsstellung zu Lasten des Eigentümers entsorgt werden.

Stadtrat Karl nimmt Bezug auf das Förderprogramm der Stadt Hallstadt zur Beseitigung von Leerstand im Stadtgebiet und bittet um Mitteilung der Anzahl der Antragsstellungen seit Inkrafttreten. Die Informationen zu dem Förderprogramm auf der Internetseite der Stadt Hallstadt sollten erneut präsentiert und leichter auffindbar vorgehalten werden.

Stadtrat Parthemüller stellt fest, dass die Friedhofskapelle nach Sanierung noch verschlossen ist. (Anmerkung der Verwaltung: Die Bodenversiegelung ist aufgrund der kühlen Temperaturen noch nicht aufgebracht -10-14 Grad Celsius sind bei Verarbeitung erforderlich- und ein Betreten könnte zur Verschmutzung des Steinbodens führen.)

Stadtrat H. Diller nimmt Bezug auf die Radunfälle Anfang Januar und bittet um Rückmeldung, ob die Stadt Hallstadt auf dem Radweg Richtung Bamberg (bei der Unterführung in Höhe Fa. Pfleger) für die Räum- und Streupflicht verantwortlich zeichnet.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino  
Schriftführer/in