



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 03.05.2021**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort: Kulturboden in der Marktscheune

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller, ab 18:15 Uhr anwesend,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann, ab 18:03 Uhr anwesend,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Heiko Nitsche, Vertretung für Herrn Harald Werner

Schriftführer/in

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Harald Werner,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Verlängerung Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 48/2012, Az. LRA 20121107) zum Abbruch von Rückgebäuden mit Wiedererrichtung sowie Nutzungsänderung im Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 59 Gemarkung Hallstadt, Marktplatz 15 **BA/434/2021**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (21/2021) zum Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses mit Nutzungsänderung zu Wohnen im DG und Errichtung von Dachgauben sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 177 Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 21 **BA/435/2021**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (23/2021) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 748/24 Gemarkung Hallstadt, Birkenweg 12 **BA/436/2021**
- 1.4** Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (27/2021) zur Abänderung KFZ-Abstellfläche in geschlossene Mittelgarage mit Teilabriss eingehauster Vorbereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 910 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 132 **BA/442/2021**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (28/2021) zur Nutzungsänderung - Temporäre Nutzung - des bisherigen Feuerwehrheims als Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fl. Nr. 184 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 28 **BA/443/2021**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (29/2021) zur Umgestaltung der bestehenden Außentreppe mit Balkonanbindung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/243 Gemarkung Dörfleins, Flurstraße 4 **BA/444/2021**
- 1.7** Antrag auf Baugenehmigung (30/2021) zum Neubau eines LIDL Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2467, 2468 Tfl., 2469 Tfl., Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28 **BA/449/2021**
- 1.8** Antrag auf Baugenehmigung (31/2021) zur Nutzungsänderung eines Autoteile-Großhandels zu einem Lebensmittel-Großhandel mit Verkauf und zwei einzelnen Dienstleistungsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 916, Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144 **BA/448/2021**
- 1.9** Antrag auf Baugenehmigung (32/2021) zur Erweiterung der Dachgauben und Einbau einer Wohnung im DG auf dem Grundstück 720/127, Gemarkung Hallstadt, Ginsterweg 3 **BA/450/2021**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (24/2021) zur Dachsanierung mit gleichzeiti- **BA/440/2021**

ger Erweiterung des bereits vorhandenen Wohnraums im DG durch die Errichtung von Gauben auf dem Grundstück Fl. Nr. 2419/4 Gemarkung Hallstadt, Adolf-Wächter-Straße 30

3 Bauleitplanung Nachbargemeinden

- 3.1** Stadt Bamberg; **BA/439/2021**
Bebauungsplan Nr. 305 H für den Bereich nordwestlich des Bahnhofs "Regionaler Omnibusbahnhof ROB", Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem GOP;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3.2** Gemeinde Bischberg; **BA/446/2021**
Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Trostdorf (Teilflächen der Gemarkung Trostdorf und Bischberg);
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3.3** Gemeinde Bischberg; **BA/445/2021**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Industriegebiet Trostdorf";
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 **Bauanträge**

TOP 1.1 Verlängerung Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 48/2012, Az. LRA 20121107) zum Abbruch von Rückgebäuden mit Wiedererrichtung sowie Nutzungsänderung im Hauptgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 59 Gemarkung Hallstadt, Marktplatz 15

Dem beantragten Bauvorhaben (BVz. 48/2012) wurde mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 24.09.2012 zugestimmt, die bauaufsichtliche Genehmigung vom Landratsamt Bamberg am 15.10.2013 unter Az. LRA 20121107 erteilt.

Der Bauherr beantragt form- und fristgerecht eine nochmalige Verlängerung der Baugenehmigung.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Einer Verlängerung der Baugenehmigung vom 15.10.2013 (Az. LRA 20121107, BVz. 48/2012) um weitere 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 (21/2021) zum Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses mit Nutzungsänderung zu Wohnen im DG und Errichtung von Dachgauben sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 177 Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 21

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Der Generalklausel der Sanierungsfibel der Stadt Hallstadt entsprechend „ist die gewachsene Gestalt der Stadt in ihrer unverwechselbaren Eigenart und Eigentümlichkeit zu erhalten, zu

schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln...Das historische Stadtgefüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen. Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende überlieferte Substanz einfügen.“

Darüber hinaus dürfen notwendige Sonderlösungen das Altstadtgefüge nicht beeinträchtigen, wobei „Neues Bauen“ mit zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden soll.

Der vorliegende Bauantrag befasst sich grundsätzlich mit der denkmalgerechten Sanierung des ehemaligen Zweifamilienhauses. Durch den Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung von Gauben, werden nun insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 338,39 m² im denkmalgeschützten Bestandsgebäude geschaffen.

Das Vorhaben löst mit seinen fünf Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Wohnfläche einen Stellplatzbedarf von sieben Stellplätzen aus. Die historische Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde in der Zwischenzeit – in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde – abgebrochen. Anstelle der abgebrochenen Scheune werden nun Flächen zum Nachweis der Stellplätze sowie kleine Gartenanteile zur Begrünung des Grundstücks hergestellt.

Seitens des beauftragten Büros RSP, Bayreuth, wird die geplante Maßnahme wie folgt beurteilt:

„Der Abbruch der denkmalgeschützten Scheune wird zwar grundsätzlich bedauert, allerdings muss anerkannt werden, dass ein Erhalt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gefordert werden kann.“

Des Weiteren ist die Errichtung eines Spielplatzes, sowie die Schaffung weiterer Grünflächen auf der Fläche des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 179/1 vorgesehen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 12.02.2021.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (23/2021) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 748/24 Gemarkung Hallstadt, Birkenweg 12

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 19, Nördlich Rotdornstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude und Terrasse mit einer Grundfläche von 151,98 m² (Außenmaße Hauptgebäude ca. 10,60 x 13,00 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 400 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 0,57 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen, dem Einhalten der Baulinie sowie einer Überschreitung der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 19, Nördlich Rotdornstraße“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der Baulinie
- Überschreitung der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (27/2021) zur Abänderung KFZ-Abstellfläche in geschlossene Mittelgarage mit Teilabriss eingehauster Vorbereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 910 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 132

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III“. Innerhalb Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Mit Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 54/2019) wurde die Nutzungsänderung der Lagerhalle in einen elektrotechnischen Großhandel sowie die Umnutzung des Hallenbereichs in eine KFZ-Abstellfläche beantragt. Das Landratsamt Bamberg erteilte mit Bescheid vom 27.01.2020 die bauaufsichtliche Genehmigung zum Vorhaben und teilte zwischenzeitlich mit, dass die Aufnahme der Nutzung zum 10.02.2021 erfolgte.

Im vorliegenden Änderungsantrag zum genehmigten Verfahren wird nun die Abänderung der KFZ-Abstellfläche in eine geschlossene Mittelgarage mit Teilabriss des eingehausten Vorbereichs angestrebt.

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

Es wurden weder Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, noch Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Borstig III“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (28/2021) zur Nutzungsänderung - Temporäre Nutzung - des bisherigen Feuerwehrheims als Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fl. Nr. 184 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 28

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich 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.

Die Stadt Hallstadt beabsichtigt eine temporäre Nutzungsänderung des bisherigen Feuerwehrheims als Kindertagesstätte. Das Gebäude soll zunächst für die Dauer von etwa zwei Jahren, zur Überbrückung der Planungs- und Bauzeit für die Errichtung einer Montessori Schule auf dem ehemaligen Verwaltungsgelände der Dr.-Robert-Pfleger-Stiftung, als Kindertagesstätte genutzt werden.

Die Nutzungsänderung beschränkt sich durch eine geänderte Raumaufteilung zur Schaffung von Gruppen- und Ruhe/Schlafräumen überwiegend auf den vorliegenden Baubestand. Durch die Nutzung als Kindertagesstätte werden jedoch andere brandschutzrechtliche Anforderungen an das Gebäude gestellt, wodurch das Erfordernis eines zweiten Flucht- und Rettungsweges nötig wird. Diese Fluchttreppe wird an der Südseite des Gebäudes als Gerüsttreppe nachgerüstet.

Eigentümer der benachbarten Grundstücke werden derzeit im Rahmen der Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren von der Nutzungsänderung in Kenntnis gesetzt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme:
Stadtrat Wolf P.

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 (29/2021) zur Umgestaltung der bestehenden Außentreppe mit Balkonanbindung auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/243 Gemarkung Dörfleins, Flurstraße 4

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherren beabsichtigen die Umgestaltung und Erweiterung der bestehenden Außentreppe zwischen den beiden Anwesen Flurstraße 4 und 4a sowie die Anbindung an den bestehenden Balkon auf der straßenabgewandten Gebäudeseite.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überbauung der festgesetzten privaten Grünfläche. Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Stellplätze die beim Bau der Bestandsimmobilie errichtet wurden, können durch eine nachträgliche Grundstücksteilung und der Errichtung des benachbarten Anwesens „Flurstraße 4a“ nun nicht mehr vorgehalten werden. Durch die Erweiterung der Treppenanlage mit Verbindung des Dachgeschosses, ist die Nutzung des Dachgeschosses als separate Wohneinheit denkbar. Diese Tatsache zieht nach § 2 Abs. 4 Satz 2 der Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablöse der Stadt Hallstadt (kurz: Stellplatzsatzung) eine Neuberechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl nach sich.

Um dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze gerecht werden zu können, wurden im Vorhinein diverse Möglichkeiten mit den Bauherren und deren Entwurfsverfasser geprüft. Der Voreigentümer des Anwesens „Flurstraße 4“ hat im rückwärtigen Bereich einen Teil des Grundstücks der Fl. Nr. 970 (Sportanlage Tennis) von der Stadt Hallstadt gepachtet und in der Vergangenheit als Hausgarten genutzt. Zwischenzeitlich wurde dieser Bereich an die Bauherren veräußert und es wird beabsichtigt den Nachweis der Stellplätze auf dieser Fläche zu erbringen.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/3 mit einer Zuwegung zwischen den Beiden Anwesen „Flurstraße 4“ und „Flurstraße 4a“ anzufahren. Da sich jedoch nach der vorliegenden Planung in diesem Bereich die Treppenanlage befindet und einem Geh- und Fahrrecht über das Grundstück der bestehenden Sportanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 970 aus Sicht der Verwaltung nicht in Aussicht gestellt werden kann, hat eine Umplanung durch den Entwurfsverfasser zu erfolgen. Alternativ kann eine Ablöse von der Erfüllung der Stellplatzpflicht im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt in Betracht gezogen werden. Hier wäre entsprechender Antrag auf Ablöse von den Bauherren über die Stadt Hallstadt einzureichen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Bebauung nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche)

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten den durch das Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu ermitteln. Der Stadt Hallstadt sind geänderte Planunterlagen zum Nachweis der Stellplätze vorzulegen. Alternativ wäre ein Antrag auf Ablöse zur Erfüllung der Stellplatzpflicht über die Stadt Hallstadt einzureichen.

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 (30/2021) zum Neubau eines LIDL Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2467, 2468 Tfl., 2469 Tfl., Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 21, Mainstümpfel“ und „Nr. 21A, Mainstümpfel Änderung“.

Der Bauantrag umfasst den Neubau eines Lebensmittelmarktes. Gegenüber dem Bestand soll der Markt nach Süden versetzt werden, insgesamt werden 93 Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich der Flurnummer 2467 und auf Teilflächen der Flurnummern 2468 und 2469 angelegt. Die Zufahrt soll künftig von der alten Kreisstraße BA 5 aus Norden erfolgen. Den Antragsunterlagen sind eine GRZ von 0,83 und eine GFZ von 0,33 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan (Änderung) weist an dieser Stelle ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauN-VO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen für Verkaufsflächen aus:

- | | |
|------------------|-------------------------|
| ➤ Lebensmittel | max. 800 m ² |
| ➤ Getränke | max. 300 m ² |
| ➤ Sport/Freizeit | max. 250 m ² |

Zur Durchführung des Vorhabens sind, aufgrund des bisherigen und noch gültigen Bebauungsplan „Nr. 21A, Mainstümpfel Änderung“, Befreiungen erforderlich:

- Art der baulichen Nutzung: Warensortiment, zul. 800 m² Lebensmittel, 300 m² Getränke, 250 m² Sport/Freiz.,
- Maß der baulichen Nutzung: Höhenfestsetzung, zulässig sind max. 4 m Traufhöhe,
- Baugrenzen,
- Private Grünfläche,
- Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen: Dachform lt. B-Plan Satteldach mind. 15°.

Erforderliche Befreiungen Bebauungsplan „Nr. 21, Mainstümpfel“:

- Überbauung öffentlicher Grünflächen für Sport- und Freizeit mit Stellplätzen, Verkehrswegen und Grundstückszufahrt,
- Überbauung des für die alte Einmündung der BA 5 in die B 4 eingetragenen Sichtdreiecks mit Stellplätzen und Verkehrswegen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit des Neubauvorhabens fanden im Vorfeld bereits mehrfach Besprechungen mit dem Landratsamt Bamberg statt. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass derzeit ein Verfahren zur Änderung der Bauleitplanung angestoßen wurde, die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurden bereits frühzeitig nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Nachdem noch Vorgespräche und Abstimmung mit gewerblichen Interessenten erfolgen, sind vor Fortführung des Verfahrens noch die Planungsziele entsprechend anzupassen. Die Änderung der Marktfiliale findet in den künftigen Planungen ebenfalls bereits Berücksichtigung. Darüber hinaus unterliegt das Gebiet derzeit parallel einer Neubewertung durch die GMA.

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Der nördliche Ortseingangsbereich erfährt durch den geplanten modernen Neubau der Lebensmittelmarktfiliale eine Aufwertung. Die geänderte Verkehrsanbindung von Süd nach Nord - künftig östlich des Kreisverkehrs - stellt eine Verbesserung dar. Das Warensortiment „Lebensmittel“ überschreitet mit seiner Verkaufsfläche 1.200 m² nicht. Der Lebensmittelmarkt ist an dieser Stelle bereits seit Jahren ansässig, merkliche Auswirkungen auf andere Standorte in der Umgebung sind durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche bis zum Schwellenwert (max. 1.200 m²) nicht zu erwarten. Den beantragten Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Ein künftiger Bebauungsplan wird diese Änderungen berücksichtigen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 21, Mainstümpfel“ und der hierzu ergangenen Änderung „Nr. 21A, Mainstümpfel Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- a) vom Bebauungsplan Nr. 21A, Mainstümpfel – Änderung
 - Art der baulichen Nutzung: Warensortiment, zul. 800 m² Lebensmittel, 300 m² Getränke, 250 m² Sport/Freiz.
 - Maß der baulichen Nutzung: Höhenfestsetzung, zulässig sind max. 4 m Traufhöhe,
 - Baugrenzen,
 - Private Grünfläche,
 - Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen: Dachform lt. B-Plan Satteldach mind. 15°.
- b) vom Bebauungsplan „Nr. 21, Mainstümpfel“:
 - Überbauung öffentlicher Grünflächen für Sport- und Freizeit mit Stellplätzen, Verkehrswegen und Grundstückszufahrt,
 - Überbauung des für die alte Einmündung der BA 5 in die B 4 eingetragenen Sichtdreiecks mit Stellplätzen und Verkehrswegen.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert, die neue Zufahrt kann über das verbliebene Teilstück der alten Kreisstraße BA 5 erfolgen.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Das Landratsamt wird auf die im Vorfeld zu diesem Bauantrag bereits erfolgten Besprechungen und auf das laufende Bebauungsplan-Änderungsverfahren „Mainstümpfel“ hingewiesen.

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 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (31/2021) zur Nutzungsänderung eines Autoteile-Großhandels zu einem Lebensmittel-Großhandel mit Verkauf und zwei einzelnen Dienstleistungsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 916, Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 144

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Bors-tig III – 6. Änderung“ der Stadt Hallstadt.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 Abs. 1, 2 sowie 3 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Disco“ als ausnahmsweise und ausdrücklich zugelassene Nutzung ausgewiesen.

Es ist eine Nutzungsänderung eines Autoteile-Großhandels zu einem Lebensmittel-Großhandel mit Verkauf und zwei einzelnen Dienstleistungsflächen beantragt:

- Großhandel für indische und italienische Lebensmittel
 - Der Händler bezieht Waren aus verschiedenen Ländern, die zu den üblichen Geschäftszeiten angeliefert werden. Die Ausgabe der Waren erfolgt als Großhandel mit Lagerverkauf an die spezielle Gastronomie wie Pizzerien, indische/griechische/asiatische u.a. Gaststätten.
- Betrieb eines Sanitätshauses
 - Dienstleister mit Sortiment an Rollatoren, Treppensteiger, Pflegewäsche und sonstigen technischen und nicht-technischen Gegenständen für Pflegebedürftige. Angeboten werden Beratung, Abholservice, Reparaturservice.
- Dienstleistungsfläche für
 - Vermittlung von Wetten,
 - Aufenthaltsmöglichkeiten und Aufstellung von Automaten,
 - Internet-Cafe mit kleinem Gastrobereich.

Die Nutzflächen sind wie folgt aufgeteilt:

- Großhandel Gastro 1.365,41 m²
- Sanitätshaus 741,23 m²
- DL-Fläche div. 120,45 m²

Die genannten gewerblichen Nutzungen sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig. Für die neuen Nutzungen wurden 29 Stellplätze errechnet.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 18, Bors-tig III – 6. Änderung“ der Stadt Hallstadt.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 Abs. 1, 2 sowie 3 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Disco“ als ausnahmsweise und ausdrücklich zugelasse-ne Nutzung ausgewiesen.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Es wurden keine Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:**Gegenstimmen:**

Stadträte Diller und Dr. Kühlbrand

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

TOP 1.9 Antrag auf Baugenehmigung (32/2021) zur Erweiterung der Dachgauben und Einbau einer Wohnung im DG auf dem Grundstück 720/127, Gemarkung Hallstadt, Ginsterweg 3

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ der Stadt Hallstadt.

Mit Aktenzeichen 2294/88 wurde auf dem Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen genehmigt.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine Vergrößerung des Dachgeschosses durch langezo-gene Schleppgauben bzw. Dachaufbauten sowie den Umbau von Räumen zu einer weiteren Wohneinheit im Kellergeschoss. Den Antragsunterlagen sind eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,91 zu entnehmen. Es ist die Schaffung von zwei weiteren Stellplätzen entlang der Grund-stücksgrenze zum öffentlichen Grund vorgesehen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Der Bauantrag aus dem Jahr 1988 (Az. 2294/88) reizt im Grunde die Möglichkeiten der Grundstücksbebauung hinsichtlich Größe des Baukörpers und Anzahl der Wohneinheiten aus. Bei einem in der jüngeren Vergangenheit im selben Baugebiet beantragten Vorhaben wurde auf die Einhaltung der GRZ und GFZ hingewiesen. Es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968. Durch die geplante Erweiterung des Dachgeschosses mit großzügigen Gauben/Dachaufbauten entsteht dort ein drittes Vollgeschoß. Bei der GFZ-Berechnung sind nach der alten BauNVO 1968 noch die Flächen für die 7. Wohneinheit im Kellergeschoss mit zu rechnen, hierbei ergibt sich eine GFZ von annähernd 1,02. Die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage entlang zur öffentlichen Verkehrsfläche entspricht nicht den Vorgaben der aktuellen Satzung.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ der Stadt Hallstadt.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,8
- 3 Vollgeschosse anstatt 2

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Aus den Gründen:

Eine Überschreitung der festgelegten zulässigen Höchstzahl um ein weiteres Vollgeschoss stellt keine marginale Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans dar. Die Geschossfläche wird in diesem konkreten Fall nicht nur geringfügig überschritten. Die Stellplätze wurden in der Vergangenheit bereits abweichend von den genehmigten Antragsunterlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt. Die Anlage weiterer Stellplätze für eine Wohnung Nr. 7 entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entspricht nicht der Stellplatzsatzung. Einer weiteren Aufweitung der Grundstückszufahrt über die gesamte Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht zugestimmt.

Angenommen: Ja: 10 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 2.1 Antrag auf Vorbescheid (24/2021) zur Dachsanierung mit gleichzeitiger Erweiterung des bereits vorhandenen Wohnraums im DG durch die Errichtung von Gauben auf dem Grundstück Fl. Nr. 2419/4 Gemarkung Hallstadt, Adolf-Wächter-Straße 30

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich 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 Bauherr beabsichtigt eine Dachsanierung am bestehenden Wohnhaus mit gleichzeitiger Erweiterung des bereits vorhandenen, sanierungsbedürftigen Wohnraums im Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachgauben. Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt auf die Fragestellung ab, ob der bestehende Wohnraum im Dachgeschoss in der Vergangenheit bereits baurechtlich genehmigt wurde, da der Ausbauzustand für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden maßgeblich ist.

Für das Grundstück Adolf-Wächter-Straße 30 liegt der Stadt Hallstadt eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Einfriedung und Autogarage aus dem Jahr 1961 vor. Wohnräume im Dachgeschoss sind nicht Bestandteil dieser Baugenehmigung. Allerdings wurde dem Antrag auf Vorbescheid ein Auszug aus einem Tekturplan übersendet, in dem das Dachgeschoss als ausgebaut dargestellt ist, beigefügt. Diese Tekturplanung liegt dem Bauamt allerdings nicht vor. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten den Genehmigungsstand der Wohnräume im Dachgeschoss im Hinblick auf die Berechnung der erforderlichen Stellplätze zu ermitteln.

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 „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten den bereits genehmigten Ausbauzustand des Dachgeschosses hinsichtlich der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze zu überprüfen.

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 3 Bauleitplanung Nachbargemeinden

TOP 3.1 Stadt Bamberg; Bebauungsplan Nr. 305 H für den Bereich nordwestlich des Bahnhofs "Regionaler Omnibusbahnhof ROB", Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem GOP; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bau- und Werkssenat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 10.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 H für den Bereich nordwestlich des Bahnhofs, zwischen Bahntrasse Nürnberg-Erfurt, Zollnerstraße und Ludwigstraße „Regionaler Omnibusbahnhof ROB“ mit integriertem Grünordnungsplan – Teilweise Änderung des Bebauungsplanes 218 D – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit den aktuellen Unterlagen des Stadtplanungsamtes der Stadt Bamberg im Zeitraum vom 12.04. – 03.05.2021.

Die Planunterlagen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise etc., die Begründung und die Planskizze nebst Variante 1 aus dem Jahr 2013 (im Stadtrat der Stadt beschlossen am 29.07.2009) wurden von der Verwaltung geprüft.

Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzungen sehen ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bahnhofs- und ROB-bezogene Nutzung vor.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen der Bundespolizei
- Gebäude und Anlagen für den Bahnhofsbetrieb und den Betrieb des ROBs einschließlich der für diese Nutzungen notwendigen Einrichtungen

Es wird eine Baugrenze entlang der Ludwigstraße vorgesehen, so dass der geplante ROB nicht über das aktuelle Maß der Bebauung hinausgehen wird.

Verkehrsflächen sind geplant für die Straße, den ROB, der wiederum Haltestellen für den Regionalbusbetrieb als auch für die Stadtbusse vorhalten wird auf dem an die Ludwigstraße angrenzenden Bereich.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass voraussichtlich mindestens zwei denkmalgeschützte Gebäude (Ludwigstr. 8 und 12) abgebrochen werden müssen, sofern die Variante 1 zur Umsetzung gelangen wird.

Der Anlass und das Ziel der Planung ist zusammenfassend mit der Verbesserung der Verkehrswegesituation für Bahnreisende, Fußgänger und Radfahrer vor dem Bahnhof sowie mit den Festsetzungen im Sanierungsgebiet „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“ festzuhalten. Der Busverkehr soll zentral auf einem Areal abgewickelt werden. Die Nutzer des ÖPNV müssen zum Ein-/Umsteigen nicht mehr die Ludwigstraße überqueren.

Die Zu- und Abfahrtssituation für Busse wird durch die bereits bestehende Einfahrt und die neu zu schaffende Ein-/Ausfahrt Richtung Zollnerstraße verbessert.

Der bislang bestehende Parkplatz für Bahnpendler, Bahnbedienstete und für die Bundespolizei wird aufgelöst – Ersatzflächen hierfür werden nicht vorgesehen; vielmehr wird auf den P+R Parkplatz Brennerstraße verwiesen.

Aus Sicht der Stadt Hallstadt sind Einwendungen zu den Bauleitplanungen der Stadt Bamberg nicht zu erheben, da die Verkehrssituation für den Durchgangsverkehr Richtung Hallstadt nicht beeinträchtigt werden wird.

Beschluss:

Die Mitglieder Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses nehmen Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und den Planunterlagen.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

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 3.2 Gemeinde Bischberg; Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Troisdorf (Teilflächen der Gemarkung Troisdorf und Bischberg); Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.04.2021 teilte die Gemeinde Bischberg die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden für die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Industriegebiet Troisdorf“ und „Zwischenlagerfläche für Erdaushub“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischberg umfasst zwei Teilflächen:

1. Teilfläche:

Auf der östlichen Seite des Geltungsbereichs soll auf der zurzeit als Parkplatz und Acker genutzten Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² entstehen. Der jetzige Stand der Planung sieht vor, den im Westen des Geltungsbereiches liegenden leerstehenden südlichen Gebäudeteil abzureißen und durch einen kleineren Neubau zu ersetzen. Auf der freiwerdenden Fläche zwischen dem neuen Lebensmitteldiscounter und dem westlichen Gebäudekomplex sind Stellplätze für PKW geplant.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den leerstehenden südlichen Teil des Bestandsgebäudes und den angrenzenden funktionslosen Parkplatz wieder nutzbar zu machen. Somit sollen brachliegende Gewerbeflächen bzw. versiegelte Flächen wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

2. Teilfläche:

Der zweite Änderungsbereich liegt nördlich von Bischberg. Die Gemeinde Bischberg benötigt für die Zwischenlagerung von Erdaushub bei Tiefbaumaßnahmen eine Lagerfläche. Daher ist

es notwendig, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigung einer Zwischenlagerfläche zu schaffen. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Belange der Stadt Hallstadt durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Bischberg nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom Sachverhalt der Verwaltung und der Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Industriegebiet Troisdorf“ und „Zwischenlagerfläche für Erdaushub“ der Gemeinde Bischberg.

Die Stadt Hallstadt trägt gegen die vorgenannte Bauleitplanung der Gemeinde Bischberg keine Einwände oder Bedenken vor. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme:

Stadträtin Luche

Stadtrat Wolf P. war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

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

TOP 3.3 Gemeinde Bischberg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Industriegebiet Troisdorf"; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.04.2021 wurde die Stadt Hallstadt am o. g. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Bischberg nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischberg hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes „Industriegebiet Troisdorf“ aufzustellen. Der konkrete Anlass für die 5. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² mit Verlegung der von Nord nach Süd verlaufenden Straße auf die westliche Seite des Geltungsbereiches. Des Weiteren soll ein leerstehendes Gebäude einem Gebäudekomplex mit Getränkemarkt, Bäcker und Apotheke weichen. Ziel der Gemeinde Bischberg ist es vor allem, das Gebiet östlich des Troisdorfer Industriegebietes städtebaulich neu aufzuwerten und wieder einer geordneten Nutzung zu führen.

Vergleicht man die bestehende Verkaufsfläche des Bestands mit der gesamten geplanten Verkaufsfläche, so ist von einer Reduzierung der Verkaufsfläche auszugehen. Stehen im Bestand bei dem südlichen Gebäudeteil ca. 3.200 m² zur Verfügung, so reduziert sich die Verkaufsfläche bei den neu geplanten Verkaufseinheiten auf insgesamt ca. 2.200 m².

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Troisdorf“ liegt zwischen der Bundesstraße B26 und dem Main, ca. 200 m westlich des Ortsrandes von Bischberg und ca. 500 m nördlich des Ortszentrums von Troisdorf.

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

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 5. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes „Industriegebiet Troisdorf“ der Gemeinde Bischberg in der Fassung vom 17.09.2020 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme:

Stadträtin Luche

Stadtrat Wolf P. war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

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

TOP 4 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Thomas Söder teilt den folgendes mit:

Es liegt ein erster Satzungsentwurf über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, und die Begrünung baulicher Anlagen (kurz: Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung) vor. Der Entwurf wird, zunächst zur internen Beratung innerhalb der Fraktionen, den Mitgliedern des Stadtrats zur Verfügung gestellt.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Dr. Parthemüller:

- Seit der Sanierung der Friedhofskapelle ist zur Andacht lediglich eine Kniebank vorzufinden. Für ältere Personen, die nicht mehr so agil sind und sich nicht mehr so einfach hinknien können, wäre es sinnvoll zusätzlich einen Stuhl innerhalb der Friedhofskapelle zur Verfügung zu stellen.
- Es wurde festgestellt, dass obwohl Hinweise zur Maskenpflicht im Friedhofsbereich angebracht worden sind, Mitarbeiter des Bauhofs bei ausführenden Arbeiten ohne Masken anzutreffen sind.

Antwort Erster Bürgermeister Söder:

- Wir werden zusätzlich einen Stuhl im Innenbereich der Friedhofskapelle zur Verfügung stellen.

Stadtrat Stiefler:

- Es wurde festgestellt, dass Skater die aufgestellten Hindernisse mit Wachs bearbeiten. Aus meiner Sicht handelt es sich hierbei um eine Verschmutzung städtischen Eigentums.

Antwort Erster Bürgermeister Söder:

- Wir werden uns der Sache annehmen.

Stadträtin Luche:

- Bei Bauleitplanungen der Nachbargemeinden künftig auch die textlichen Festsetzungen den Ratsmitgliedern im RIS zur Verfügung stellen.

Antwort Erster Bürgermeister Söder:

- Wird künftig beachtet.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in