



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 07.02.2022**

Beginn: 18:03 Uhr
Ende: 18:27 Uhr
Ort: Kulturboden in der Marktscheune

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller

Schriftführer/in

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (7/2022) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 671/1 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23a **BA/624/2022**

2 Bauvoranfragen

- 2.1 Verlängerung des Antrages auf Vorbescheid (BVz. 74/2018, Az LRA 20181121) zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 206 und 207 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 9 und 11 **BA/625/2022**

3 Mitteilungen

4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:03 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 Antrag auf Baugenehmigung (7/2022) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 671/1 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23a

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Das Baugrundstück ging aus einer Teilung der ursprünglichen Fl. Nr. 671 hervor, die mit einer geplanten Doppelhausbebauung verbunden war. Das westliche Teilgrundstück ist jüngst mit einer Doppelhaushälfte bebaut worden.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Doppelhausbebauung. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 101,92 m² (Außenmaße ca. 9,96 x 10,24 m) und in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 570 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,36 und eine GFZ von 0,32 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Bauweise zur Errichtung einer Doppelhaushälfte anstatt einer Einzelhausbebauung, der Zahl der Vollgeschosse zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses, der vorgeschriebenen Dachform zur Errichtung eines Flachdachs sowie einer Überschreitung der Baugrenzen und Nichteinhaltung der Baulinie.

Nach Art. 66 BayBO sind die Nachbarn beteiligen. Hierzu sind allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Im Baugebiet „Kapellberg“ sind bereits Neubauten mit abweichenden Dachformen und teils nicht unerheblichen Baugrenzenüberschreitungen entstanden. Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat dem Vorhaben im Grunde bereits in seiner Sitzung am 06.12.2021 zugestimmt. Die Prüfung durch das Landratsamt Bamberg – Bauordnungsrecht – hat ergeben, dass – nach Abweichung von der ursprünglich geplanten Doppelhausbebauung mittels Einzelhausbebauung – nun auf dem Baugrundstück übernommene Abstandsflächen vom Nachbargrundstück Flurnummer 671 auf dem Baugrundstück einzuhalten sind. Der geänderte Bauantrag sieht nun wieder eine Doppelhausbebauung vor.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Zahl der Vollgeschosse auf II anstatt zwingend I
- Dachform als Flachdach anstatt Pultdach
- Überschreitung der Baugrenzen
- Nichteinhaltung der Baulinie
- Bauweise als Doppelhaus anstatt Einzelhaus

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

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

Erschließung:

Das ursprünglich ungeteilte Grundstück Fl. Nr. 671 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die verbliebene Teilfläche Fl. Nr. 671 und die Fl. Nr. 671/1 (Hinterlieger) werden über die neu gebildete Fl. Nr. 671/2 erschlossen. Die Erschließung über die Fl. Nr. 671/2 ist für die beiden Grundstücke 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 für die Bebauung des östlichen Grundstücks Fl. Nr. 671/1 (Hinterliegergrundstück) bestehen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

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 2 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Verlängerung des Antrages auf Vorbescheid (BVz. 74/2018, Az LRA 20181121) zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 206 und 207 Gemarkung Hallstadt, Valentinstraße 9 und 11

Dem beantragten Bauvorhaben (BVz. 74/2018) wurde mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 22.10.2018 zugestimmt und der Vorbescheid wurde vom Landratsamt Bamberg am 26.02.2019 unter dem Az. LRA 20121107 erteilt.

Der Bauherr beantragt form- und fristgerecht eine Verlängerung des Vorbescheids.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Einer Verlängerung des Vorbescheids vom 26.02.2019 (BVz. 74/2018, Az. LRA 20181121) um zwei Jahre wird zugestimmt.

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 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Söder teilte folgendes mit:

Vom Naturpark Hassberge e.V. ging der Stadt ein Schreiben zu, in dem auf die Fördermöglichkeit der Anbringung ergänzender Beschilderung bzw. deren Erneuerung sowie die Qualitätssicherung von Wanderwegen und Informationseinrichtungen im Naturpark hingewiesen wird. Die weitere Förderoption zur Anlegung von Hecken, Streuobstwiesen, Blühwiesen, Feuchtbiotopen etc. wird ebenfalls erwähnt.

Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Bauhof den Bestand sichten und Vorschläge an den Verein innerhalb offener Frist mitteilen.

Stadtrat Kühlbrandt hat sich mit Fa. Populär in Verbindung gesetzt und ein Angebot für die Sanierung des Skaterplatzes in Hallstadt eingeholt. Die Planungskosten und die voraussichtlichen Netto-Baukosten sind derzeit mit ca. 350.000 Euro veranschlagt.

Erster Bürgermeister Söder schlägt vor, eine Begehung des Skaterplatzes in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses durchzuführen. Mögliche externe Teilnehmer sind Herr Braunreuther vom FLIP und Herr Fröhner von Fa. Populär. Die Teilnahme einiger Nutzer des Platzes sollte ebenfalls angedacht werden.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Popp berichtet vom Bedarf eines Spielplatzes im Bereich Schafhof und fragt nach der Möglichkeit, einen solchen auf dem Areal der ehemaligen Michelin zu errichten.

Erster Bürgermeister Söder teilt mit, dass bei den derzeitigen Planungen für das Multifunktionsgebäude ein Spielplatz vorgesehen ist und dessen Realisierbarkeit derzeit geprüft wird.

Stadträtin Luche regt die Einberufung der Spielplatzkommission an, um Verbesserungsmöglichkeiten und Sanierungs-Bedarf festzustellen.

Erster Bürgermeister Söder informiert, dass die Einladung erfolgen wird und in dem Termin die Begehung der Spielplätze zusammen mit Hr. Engel / Hr. Heinz vom Bauhof der Stadt erfolgen wird.

Stadtrat Hofmann berichtet von der Vermüllung des Ausweichparkplatzes des Freibades. Anwohner sammeln den Müll auf.

Erster Bürgermeister Söder sieht die Sperrung nicht als Option. Ggf. wird ein Mülleimer aufgestellt.

[Nachrichtlich: Ein Mülleimer steht an der Einfahrt des Parkplatzes zusammen mit einer Dog-Station-Box.]

Stadtrat Hofmann bittet um Prüfung der Anbringung eines Verkehrsspiegels zur besseren Befahrbarkeit der Unterführung Hallstätter Weg / Richtung Gewerbegebiet Laubanger.

Erster Bürgermeister Söder wird das Ordnungsamt hiermit beauftragen.

Stadtrat Stiefler regt erneut die Anbringung eines Türchens am Spielplatz Gründleinsbach an, da spielende Kinder aus Sicht der Eltern zu schnell den Spielplatz verlassen und die Straße betreten können.

Erster Bürgermeister Söder verweist auf das Thema in die Spielplatzkommission zur Prüfung und Stellungnahme.

Stadtrat Werner bittet um Information, ob die Person, welche die Parksituation in der Flurstraße / Angerstraße in Dörfleins am Abend fotografiert hat, von der Stadt beauftragt wurde.

[Nachrichtlich: Nach Rücksprache mit dem von der Stadt beauftragten Parküberwachungsdienst wurde bestätigt, dass sich die Mitarbeiterin in den Abendstunden die Parksituation angesehen und dokumentiert hat. Derzeit wird kein Handlungsbedarf gesehen.]

Stadtrat Dr. Kühlbrandt begrüßt die Begehung des Skaterplatzes, um weitere Schritte zu besprechen. Erster Bürgermeister Söder regt noch an, den Skaterplatz in Bamberg unterhalb der Brücke am Münchner Ring ggf. zu besichtigen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:27 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino
Schriftführer/in