



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 04.04.2022**

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

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung für Frau Verena Luche

Schriftführer/in

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Marco Stiefler,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Sport- und Freizeitanlagen;
Besichtigung und Beratung über die Neugestaltung des Skaterplatzes am
"Mainanger" **BA/641/2022**

- 2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung (15/2022) zur Errichtung zweier Car-
ports und eines Fahrradabstellplatzes mit Neugestaltung der Freiflä-
chen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 21, 22 Gemarkung Dörfleins,
Dörfleinser Straße 50, 52 **BA/640/2022**

- 3 Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid (80/2021) zum Neubau eines Produktions-,
Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Ge-
markung Hallstadt, Heganger 20 - erneute Behandlung **BA/639/2022**

- 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 Sport- und Freizeitanlagen; Besichtigung und Beratung über die Neugestaltung des Skaterplatzes am "Mainanger"

Begehung des Skaterplatzes Hallstadt

Neben den Mitgliedern des BUV haben teilgenommen Herr Bernreuther vom FLIP mit einigen Jugendlichen und Herren Bergmann und Bolte vom Skateboardverein Bamberg.

Es erfolgte eine Sachstandsaufnahme und Informationsaustausch zu

- Baujahr
- Überschwemmungsgebiet
- Größe ca. 20 m x 40 m
- Nutzung (Scooter-/Skateboard-/BMX-Fahrer)
- Bodenbeschaffenheit
- Beleuchtung
- Sitzgelegenheiten aufstellen
- Toilettenanlage
- Teilung der Fläche für Skater und Scooter
- Entwurfsplanung unter Beteiligung der Nutzer und einarbeiten deren Ideen und Vorschläge

Die weiter möglichen Schritte wurden wie folgt angesprochen:

Fertigung einer Entwurfsplanung und Besprechung mit FLIP und Jugendlichen sowie den Vertretern des Skateboardvereins Bamberg. Vorstellung im BUV und im FLIP nach vorheriger Einladung der Nutzer/-innen.

Beschluss:

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses stellen nach der Besichtigung Handlungsbedarf zur Modernisierung und Sanierung des Skaterplatzes fest.

Es soll ein Fachplaner mit der Fertigung eines ersten Planentwurfes beauftragt werden, der die künftige Teilung der Fläche für Skater und Scooter beinhaltet.

Der Erstentwurf wird nach Kenntnisnahme durch den BUV mit den Jugendbeauftragten der Stadt und den Nutzern sowie der Leitung des FLIP weiterentwickelt und ein endgültiges Konzept erarbeitet werden zusammen mit den Planern.

Die dann erzielten Ergebnisse werden dem Stadtrat vorgestellt und die Umsetzung soll nach Klärung der Finanzierung und nach Beschluss des Stadtrates erfolgen.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Herbert Diller nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes nicht teil.

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

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (15/2022) zur Errichtung zweier Carports und eines Fahrradabstellplatzes mit Neugestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 21, 22 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 50, 52

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.

Mit Anzeige auf Beseitigung vom 25.08.2021 (BVz. 53/2021, Az. LRA 20211360) wurde der Abbruch der alten Wohngebäude mit Scheunen und der Stallungen angezeigt. Zwischenzeitlich sind die Bestandsgebäude auf den betreffenden Grundstücken Fl. Nrn. 21, 22 der Gemarkung Dörfleins bis auf eine bestehende Scheune – die erhalten bleiben soll - vollständig zurückgebaut worden.

Die Bauherren beabsichtigen nun die Errichtung zweier Carportanlagen und eines Fahrradstellplatzes sowie die Neugestaltung der entsprechenden Freiflächen.

Das im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Carport soll mit einer mittleren Wandhöhe von 3,36 m und einer Länge von 10,00 m an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Demnach bedarf das geplante Bauvorhaben Abweichungen von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Ein entsprechender Antrag ist in der Baueingabe beigefügt worden.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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.

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze 3,36 m anstatt 3,00 m und maximale Grenzbebauung 10,00 m anstatt 9,00 m.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits 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 3 Bauvoranfragen

TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (80/2021) zum Neubau eines Produktions-, Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792 Gemarkung Hallstadt, Heganger 20 - erneute Behandlung

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates am 28.07.2021 sowie in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 17.01.2022 behandelt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. 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 „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Gewerbegebäudes mit Produktions-, Büro- und Geschäftsflächen. Der Bauvoranfrage ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 3.341,12 m² (Außenmaße ca. 78,80 m x 42,40 m) und in dreigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den aktualisierten Planunterlagen (26.11.2021) sind bei 6.124 m² Grundstücksgröße eine GRZ (inkl. Stellplatzflächen mit Zuwegungen) von 0,882 und eine GFZ von 1,027 zu entnehmen.

Es sind folgende Nutzungen beantragt:

- Herstellung u. Handel von Kerzen und Kirchenbedarf
- Fitness-Studio
- Dental-Labor
- Mund-Kiefer-Gesichtschirurgie, Oralchirurgie

Weiter zielt der vorliegende Antrag auf Vorbescheid auf die Fragestellung ab, ob eine weitere Grundstückszufahrt zur Anlieferung von Waren im südöstlichen Grundstücksbereich möglich sei. Nach Prüfung durch das Landratsamt bedarf es für das Bauvorhaben die Beantragung einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich § 2 Abs. 5 der Stellplatzsatzung zur Zulassung einer zusätzlichen Zufahrt für die Anlieferung der Produktion im Erdgeschoss. Die Erteilung dieser Abweichung liegt nun zur Entscheidung vor.

Im Bereich entlang des Hegangers sind in der Vergangenheit bereits mehrfach weitere Grundstückszufahrten zugelassen worden. Demnach wäre aus Gründen der Gleichbehandlung für dieses Bauvorhaben eine zweite Grundstückszufahrt als Anlieferzone zuzulassen. Aus Sicht der Verwaltung ist die nun beantragte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Stellplatzsatzung) in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 (geplant: 0,88)

Es wurde folgende Ausnahme beantragt:

- Nutzung von Teilflächen als Arztpraxis bzw. Dental-Labor als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im GE

Es wurde folgende Abweichung beantragt:

- Zusätzliche Zufahrt für die Anlieferung der Produktion im EG gemäß Bauzeichnung

Die beantragten Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen sind durch weitreichende Kompensationsmaßnahmen und insbesondere der zugleich genutzten Zufahrt zur verkehrsmäßigen Erschließung des Hinterliegergrundstücks sowie der gleichzeitigen Gewerbenutzung im Erdgeschoss 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen durch Bäume und Sträucher zu gliedern sind; dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht (§ 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung).

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 4 Mitteilungen

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Es lagen keine öffentlichen Wünsche und Anfragen vor.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino
Schriftführer/in