



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 12.09.2022**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:24 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal, 2.
OG

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann, anwesend ab 18:07
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche, abwesend ab 20:08
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler, anwesend ab 18:05
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung für Stadtrat Herbert Diller

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

Referenten

Höhen & Partner Ingenieur AG Jörg Meier, Referent zu TOP 2

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Anlage eines Kinderspielplatzes "Michelinstraße" **BA/748/2022**
- 2 Bauleitplanung
 - 2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt-Süd" - Aufstellungsbeschluss n. § 2 Abs.1 BauGB **BA/746/2022**
 - 2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt-Süd" - Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **BA/747/2022**
 - 2.3 Gemeinde Bischberg; 5. Änderung des Bebauungsplans „Sachsenweg“; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/742/2022**
- 3 Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Baugenehmigung (49/2022) zur Erweiterung der Wohnfläche (Wohnung 2) sowie Einbau einer Loggia, eines Kamins mit energetischer Sanierung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2336/16, 2336/29 Gemarkung Hallstadt, P.-F.-Steinheimer-Straße 2 **BA/743/2022**
 - 3.2 Antrag auf Baugenehmigung (51/2022) Erweiterung der Wohnung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 2358/1 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 26 **BA/744/2022**
 - 3.3 Antrag auf Baugenehmigung (52/2022) Nutzungsänderung eines Untergeschosses - Teil des Kellers wird als Kosmetikstudio genutzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/214, Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26 **BA/745/2022**
 - 3.4 Antrag auf Isolierte Befreiung (47/2022) zur Errichtung einer Elektro-Schnellladesation für E-Fahrzeuge mit 8 Stellplätzen, 4 Ladesäulen und 1 Trafo auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1623, 2088, 2088/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 15 **BA/740/2022**
- 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 Anlage eines Kinderspielplatzes "Michelinstraße"

Der Stadtrat wurde im Frühjahr 2022 generell über die Spielplatzsituation, wie sie sich in Hallstadt darstellt, informiert. Aufgezeigt wurden dabei die derzeit vorhandenen Standorte, der damit verbundene Aufwand für Instandhaltung und Grünpflege, erforderliche Kontrollmaßnahmen sowie laufende Planungen und bauliche Umsetzungen. Unter anderem wurde festgestellt, dass der Bereich Michelinstraße/Schafhof hinsichtlich öffentlicher Spielmöglichkeiten und -plätze unterversorgt ist.

Es wurden daher Überlegungen angestellt, die Spielplatzsituation für die Anwohner in diesem Gebiet zu verbessern. Die Stadt Hallstadt verfügt in diesem Bereich über verschiedene Flächen, die eventuell für die Einrichtung eines weiteren Spielplatzes geeignet wären.

Es liegt ein entsprechender Antrag der SPD-Fraktion vor.

Im Zusammenhang mit einem Wohnbauvorhaben in diesem Baugebiet ist ein Bauträger zur Herstellung eines Spielplatzes im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung vertraglich verpflichtet. Zur Realisierung der Bauauflage wurde ihm seinerzeit eine Teilfläche auf dem benachbarten städtischen Grundstück Flurnummer 325 (Größe ca. 94 m²) in Aussicht gestellt.

Dem Tenor des Gremiums ist zu entnehmen, dass die Errichtung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes im Bereich des Baugebietes „Michelinstraße/Schafhof“ allgemein gewünscht wird. Hinsichtlich der Standortauswahl sollten folgende Punkte nach Möglichkeit berücksichtigt werden:

- Gute und sichere Erreichbarkeit für die (minderjährigen) Benutzer,
- Lage im Wohngebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe,
- Ausschluss von Gefahren durch etwaige Bodenbelastung.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt befürwortet die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich „Michelinstraße/Schafhof“.

Die Angelegenheit wird zunächst an die städtische Spielplatzkommission zur Ausarbeitung erster Details (Klärung der Standortfrage, Bestückung etc.) weitergegeben.

Der Bauträger des Wohnbauvorhabens hat sich auf Grundlage der bestehenden vertraglichen Verpflichtung an der Herstellung und den Kosten zu beteiligen. Zusätzlich sind Mittel im Haushalt für die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes mit erweiterten Spielmöglichkeiten bereitzustellen.

Interessierte Bürger/innen können sich am Verfahren mit einbringen.

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 Bauleitplanung

TOP 2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt-Süd" - Aufstellungsbeschluss n. § 2 Abs.1 BauGB

Ein auf dem Grundstück Fl.Nr. 720/118 vorhandenes, eingeschossiges Flachdachgebäude soll abgerissen und auf den dadurch zur Verfügung stehenden freien Grundstücksflächen Fl.Nr. 720/118 und 720/117 ein mehrgeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus inkl. dazugehöriger Stellplätze und Gartenflächen errichtet werden.

Die Stadt Hallstadt hat als Wohnstandort hohe Qualität. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine ihrer vordringlichsten Aufgaben. Die Stadt Hallstadt ist daher bestrebt, vorhandene innerstädtische Siedlungsflächen als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Hallstadt hat daher am 13.09.2021 zur Schaffung neuen Wohnraumes und zur Entlastung des Wohnungsmarktes beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung und Anpassung des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ im Bereich der Flurnummern 720/117, 720/118, 720/119, 720/120 und 720/121 zu schaffen. Es soll die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsbereich erfolgen.

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Hallstadt unter anderem folgende städtebaulichen Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials im Sinne der Innenentwicklung durch Schaffung von Wohnraum, ggf. mit Integration einer Sozialstation),
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hallstadt in der Ausübung ihrer Planungshoheit unter Vermeidung eines zu hohen Verdichtungsgrades,
- Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung,
- Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Mit der Ausarbeitung der entsprechenden Unterlagen ist das Büro Höhen & Partner, Bamberg, beauftragt.

Dipl.-Ing. Jörg Meier vom Büro Höhen & Partner, Bamberg, stellt im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss den ersten Planentwurf vor, bei dem folgende Punkte insbesondere Berücksichtigung fanden bzw. im Vorfeld geprüft wurden:

- Begrenzung der max. Anzahl der Vollgeschosse auf VI (vorhandene Bebauung: VIII)
- ausreichende Flächen für Stellplätze, Möglichkeit der Errichtung eines Parkdecks,
- Eingrünung des Areals und Dachflächenbegrünung

- saP: die beabsichtigte Bauleitplanung stellt in diesem Bereich nach bisherigem Kenntnisstand keinen übermäßigen Eingriff dar,
- Verkehrstechnische Untersuchung,
- Schallschutztechnische Untersuchung,
- Vorschriften zur Niederschlagswasserversickerung

Die durch den Abbruch des eingeschossigen Gebäudes freiwerdenden Bauflächen, sollen sinnvoll mit einem Wohnbaukörper nachverdichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf VI begrenzt, in unmittelbarer Nachbarschaft sind Wohngebäude mit einer Vollgeschoszahl VIII vorzufinden, so dass sich ein solcher Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügt.

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Hallstadt fasst gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung „Hallstadt - Süd“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Hallstadt. Der räumliche Geltungsbereich wird

im Norden durch das Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 744/15 (Straße „Am Landgericht“, Fahrbahn mit Senkrechtparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 720/81 („Wacholderweg“, Fahrbahn mit Senkrechtparkplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün) und 720/122 (öffentliche Grünfläche, Spielplatz),

im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/116 (priv. Grundstückszufahrt, private Grün-/Gartenflächen) sowie

im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 720/160 („Rotdornstraße“, Fahrbahn mit Senkrechstellplätzen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün)

begrenzt und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 720/117, 720/118, 720/119, 720/120 und 720/121 (alle Gmkg. Hallstadt) jeweils vollflächig.

Die Geltungsbereichsflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 1 - Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu entwickeln.

Durchzuführen ist das Bauleitplanverfahren gem. § 13 a BauGB als BBP/GOP der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Von der hierbei gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird kein Gebrauch gemacht.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 3

Anmerkung:

Nein-Stimmen: Stadträte Dr. Kühlbrandt, Werner, Wolf P.

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

TOP 2.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hallstadt-Süd" - Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Billigung des Planvorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Bauausschuss der Stadt Hallstadt billigt den Planvorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt - Süd“ in der Fassung vom 12.09.2022 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Sitzung am 12.09.2022 vorgelegten Planunterlagen vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wie folgt zu ändern/ergänzen:

Planurkunde:

Integration eines ausdrücklichen Hinweises auf die OFGS unter Abschnitt IV (Textliche Hinweise) Ziffer 5 (Sonstige Satzungen)

Planurkunde/Planbegründung:

Streichung ggf. vorhandener Formulierungen, die nur eine zweigeschossige Ausführung der Parkpalette zulassen/implizieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage der Stadt Hallstadt hinzuweisen.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 3

Anmerkung:

Nein-Stimmen: Stadträte Dr. Kühlbrand, Werner, Wolf P.

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

TOP 2.3 Gemeinde Bischberg; 5. Änderung des Bebauungsplans „Sachsenweg“; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischberg hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sachsenweg“ nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Mit der 5. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur moderaten und geordneten Nachverdichtung des baulichen Bestandes im Innenbereich geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt zur Schaffung von Wohnraum vorhandene Baulücken zu schließen.

Die Stadt Hallstadt wird am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sachsenweg“ der Gemeinde Bischberg in der Fassung vom 23.06.2022 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

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

Angenommen: Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

bei Beschlussfassung abwesend: Stadträte Groh und Werner

Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 12.09.2022

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

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Antrag auf Baugenehmigung (49/2022) zur Erweiterung der Wohnfläche (Wohnung 2) sowie Einbau einer Loggia, eines Kamins mit energetischer Sanierung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2336/16, 2336/29 Gemarkung Hallstadt, P.-F.-Steinheimer-Straße 2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Ferdinand-Steinheimer-Straße“. 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen eine Erweiterung der Wohnfläche mit Ausbau des Dachgeschosses, mit Einbau einer Loggia im 1. Obergeschoss sowie dem Einbau eines Kamins. Im Zuge der Baumaßnahme soll das Anwesen einer energetischen Sanierung unterzogen werden.

Das Bauvorhaben bedarf durch den vollständigen Ausbau des Dachgeschosses einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwingend II auf III.

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.

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 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Ferdinand-Steinheimer-Straße“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss anstatt zwingend II (E + 1)

Der beantragten 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.

Die unbebauten Freiflächen sind entsprechend der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

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 3.2 Antrag auf Baugenehmigung (51/2022) Erweiterung der Wohnung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 2358/1 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 26

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 Bauherrin beabsichtigt einen eingeschossigen Flachdachanbau am bestehenden Anwesen. Das Gebäude soll hierbei um 36,80 m² (Außenmaße ca. 4,00 m x 9,20 m) in Richtung Osten erweitert werden.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

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 „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, die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Die unbebauten Freiflächen sind entsprechend der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

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 3.3 Antrag auf Baugenehmigung (52/2022) Nutzungsänderung eines Untergeschosses - Teil des Kellers wird als Kosmetikstudio genutzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 90/214, Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Für das Baugrundstück wurde mit Az. 20200954 der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung vom Landratsamt genehmigt.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet die Nutzungsänderung eines Teils des Untergeschosses als Kosmetikstudio. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind „Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe“ nur im Erdgeschoss zulässig. Es ist eine entsprechende Befreiung beantragt.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der Wohnfläche ergibt die Stellplatzberechnung nun einen Bedarf von fünf Stellplätzen.

Der Genehmigungsbescheid des Landratsamtes zum vorherigen Bauvorhaben umfasst vier Stellplätze. Zwei sind in der Doppelgarage nachgewiesen, zwei weitere direkt neben der Garagenzufahrt. Die neue Anordnung würde nun drei Stellplätze direkt neben der Garagenzufahrt bedeuten. Hierfür ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt hinsichtlich der maximalen Zufahrtsbreite und der Anordnung der Stellplätze beantragt:

„Ohne eine Genehmigung für Stellplatz NR.5 wäre die Gewerbeausübung nicht möglich. Die Anordnung von 3 Stellplätzen nebeneinander bedarf daher eine Befreiung. Es wurde bereits eine breite Grünfläche innerhalb der Stellplatzanlage/Garage errichtet, um ausreichende Versickerungsfläche für Niederschläge/Schneeablagerung vorzuhalten. Zudem wird das geplante Gewerbe von den Bewohnern ausgeübt, also Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, welches eine positive Umweltbilanz bietet.“

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung (Nutzungsänderung).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“ und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 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.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Zulassung eines Gewerbebetriebes im Untergeschoss

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Es wurden folgende Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung) beantragt:

- maximale Zufahrtsbreite
- Anordnung der Stellplätze

Den beantragten Abweichungen in der vorgelegten Form wird nicht zugestimmt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ist zu beachten. Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen und entsprechend auszuführen.

Das Bauvorhaben erfordert gegenüber dem bereits vom Landratsamt mit Bescheid vom 12.01.2021 genehmigten Bauantrag (Az. 20200954) einen weiteren fünften Stellplatz. Seitens des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt ergeht der Hinweis, dass der Nachweis dieses Stellplatzes Nr. 5 an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich auf dem Garagenvorplatz erfolgen kann, wenn die Funktionalität der in der Doppelgarage nachgewiesenen Stellplätze dabei gewährleistet ist.

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 3.4 Antrag auf Isolierte Befreiung (47/2022) zur Errichtung einer Elektro-Schnellladesation für E-Fahrzeuge mit 8 Stellplätzen, 4 Ladesäulen und 1 Trafo auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1623, 2088, 2088/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 15

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 (§ 30 BauGB).

Geplant ist die Errichtung von vier E-Ladesäulen mit einer Trafostation an der westlichen Grundstücksgrenze und an der Biegenhofstraße. Zur Fahrzeugaufladung sollen vier Stellplätze auf Privatgrund und vier Stellplätze auf öffentlichem Grund in der Biegenhofstraße ausgewiesen werden. Die Nutzung von vier Stellplätzen auf öffentlichem Grund ist mittels Gestattungsvertrag vom 07.01.2021/17.02.2021 zwischen der Stadt Hallstadt und der EnBW mobility+ AG & Co.KG geregelt.

Die BayBO stellt seit 2021 zum Ausbau der Elektromobilität die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2 m, einer Breite bis zu 1 m und einer Tiefe bis zu 1 m verkehrsfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BayBO). Die beantragten Ladestationen weisen eine Höhe von 2,23 m auf und liegen teils außerhalb festgelegter Baugrenzen. Eine entsprechende Befreiung ist beantragt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

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

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 BauNVO ausgewiesen.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Errichtung der Ladesäulen Nr. 3 und Nr. 4 außerhalb festgelegter Baugrenzen.

Der Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 4 Mitteilungen

Bürgermeister Söder informiert den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss über nachfolgende Themen:

- Seitens der Stadt Hallstadt wurde die Vieregg-Rössler GmbH mit der Erstellung einer Alternativplanung zum Hafennordgleis beauftragt. Die erarbeitete Variante wurde der DB Netz AG im Anschluss an den Erörterungstermin im Juli vorgestellt. Am 23.08.2022 fand mit den Projektverantwortlichen der DB Netz AG, Herrn Plenter und Herrn Langbein, eine Erörterung der technischen Details statt. Die Variante wird derzeit von der Vieregg-Rössler GmbH in einigen Punkten überarbeitet, bevor man in erneuten Kontakt zur DB Projektleitung tritt.
- Die Arbeiten zur Neugestaltung der Spielplätze „Hallstadt Südring“ und „Kreuzberg Dörfleins“ sind beendet und die Flächen sind für die Benutzung freigegeben.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

- **Stadträtin Luche:**
Die Baustellenfahrzeuge sind aus ihrer Sicht gerade im Bereich des Spielplatzes „Vesperbild“ mit zu hoher Geschwindigkeit unterwegs. Sie bittet, die Baufirma, beim nächsten Jourfix darauf hinzuweisen.

Im Zuge der Neuplanung der Erschließungsanlage für die neuen Märkte am „Mainstümpfel“ sollte auf den Erhalt der Bestandsbäume an der alten Kreisstraße BA 5 geachtet werden.

➤ **Stadtrat Parthemüller:**

Fragt nach dem Sachstand der Parkverbotsbeschilderung in der Bamberger Straße im Bereich der Feuerwehrausfahrt.

➤ **Stadtrat Werner:**

Fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Bestückung der Plexiglasscheiben in den Stelen in der Lichtenfelser Straße. Mittlerweile wurden die Scheiben bereits mehrfach mit Graffiti besprüht.

Die Tonnagebeschränkung in der Lichtenfelser Straße für Fahrzeuge auf ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 7,5 Tonnen steht noch aus.

Eine entsprechende Beschilderung wurde bereits vorgenommen.

Die Bankette in der Ortsstraße „Am Vesperbild“ wurde, aufgrund des Befahrens mit schweren Baufahrzeugen, sehr in Mitleidenschaft gezogen. Verantwortlich hierfür sei nach seiner Meinung die mit der Sanierung der Lichtenfelser Straße beauftragte Baufirma gewesen. Es wird um Wiederherstellung der Randbereiche in den ursprünglichen Zustand gebeten.

➤ **Stadtrat Stiefler:**

Der neugestaltete Marktplatz weist nach Abhaltung der Kirchweih an vielen Stellen Verunreinigung auf. Diese sollten wieder entfernt werden. Vorgeschlagen wird hierzu die Verwendung des für den Bauhof zur Unkrautbekämpfung angeschafften Gerätes, das mit Heißwasser arbeitet.

➤ **Stadtrat Wolf P.:**

Fragt nach dem Sachstand hinsichtlich der Versetzung des Feldkreuzes des Herrn Gerd Groh.

➤ **Stadtrat Wolf L.:**

In Zeiten der Energiekrise sollte die Akzentbeleuchtung am Marktplatz und in der Lichtenfelser Straße abgeschaltet werden.

Dies ist bereits durch entsprechende Programmierung erfolgt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:24 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in