



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 17.10.2022**

Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 19:40 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Claudia Büttner, Vertretung für Herrn Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Günter Hofmann,
Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Joachim Karl,

Schriftführer/in

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

Referenten

Herr Kai Kutzner, Planungsgruppe Strunz, zu TOP 2,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 55/2016, Az. LRA 20160852) zur Sanierung, Umbau und Anbau des Gebäudes zur Artothek und zum öffentlichen WC (inkl. Aufzug) auf dem Grundstück Fl. Nr. 52 Gemarkung Hallstadt, Fischergasse 6 **BA/769/2022**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (56/2022) zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau Wohnzimmer im Dachgeschoss, Balkonanbau und Anbau für Einzelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 35 **BA/765/2022**
- 2 Bebauungsplan "Nr. 4D, Peunt/Gründleinsbach" - 4. Änderung und Erweiterung;
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffent. Belange n. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB **BA/767/2022**
- 3 Stadtsanierung Gartenstraße;
Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2022 **BA/770/2022**
- 4 Mitteilungen
- 5 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:05 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 Erneute Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 55/2016, Az. LRA 20160852) zur Sanierung, Umbau und Anbau des Gebäudes zur Artothek und zum öffentlichen WC (inkl. Aufzug) auf dem Grundstück Fl. Nr. 52 Gemarkung Hallstadt, Fischergasse 6

Dem beantragten Bauvorhaben (BVz. 55/2016) wurde mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 04.07.2016 zugestimmt, die bauaufsichtliche Genehmigung wurde vom Landratsamt Bamberg am 25.07.2016 unter dem Az. LRA 20160852 erteilt. Mit Schreiben vom 01.07.2020 wurde eine Verlängerung der Baugenehmigung beantragt und mit Verlängerungsbescheid vom 09.07.2020 genehmigt.

Die Stadt Hallstadt beantragt eine erneute Verlängerung der Baugenehmigung.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Einer erneuten Verlängerung der Baugenehmigung vom 04.07.2016 (Az. LRA 20160852, BVz. 55/2016) um zwei weitere 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 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (56/2022) zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau Wohnzimmer im Dachgeschoss, Balkonanbau und Anbau für Einzelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 35

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 die Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung der Wohnräume im Dachgeschoss. Hierbei wird lediglich die Wohnfläche der bestehenden Wohnung erweitert. Die Entstehung einer zusätzlichen Wohneinheit ist nicht vorgesehen. Es ist außerdem geplant das ehemalige Stallgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erweitern und als Garage sowie als Lager umzunutzen. Das Dach der ehemaligen Stallung soll in Teilen zurückgebaut und künftig als Terrasse/Balkon genutzt werden.

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 „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 unter Berücksichtigung der Stellplätze im Bestand zu prüfen.

Die unbebauten Freiflächen sind gemäß 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 2 Bebauungsplan "Nr. 4D, Peunt/Gründleinsbach" - 4. Änderung und Erweiterung;
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffent. Belange n. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Hallstadt hat am 27.07.2022 beschlossen, im Zuge der Innenstadtbelebung und Nachverdichtung den Bebauungsplan „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“ im Wege des Verfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern und zu erweitern.

Ein Vorentwurf wurde noch nicht beschlossen, da die Planung aufgrund von Anregungen aus dem Stadtrat noch zu überarbeiten war, vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung des nördlichsten Gebäudes und hinsichtlich der Grünplanung. Dabei wurde auch festgestellt, dass die Flur-Nr. 62/3 nicht Bestandteil des Geltungsbereichs werden soll.

Der Vorentwurf wurde nun in mehreren Punkten nach den Anregungen des Stadtrates fortgeschrieben und umfasst die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, eines weiteren Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksteil der historischen Bausubstanz „Marktplatz 15“ sowie Festlegungen zum denkmalgeschützten Gebäude am Marktplatz. Einem Neubau in der Kilianstraße sowie einem Neubau im historischen Bereich werden lediglich 2 Vollgeschosse (2. VG im DG) zugebilligt, die max. Firsthöhe aller Gebäude ist im Bebauungsplan auf 248,20 mNN (Kilianstraße) und für die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser sowie dem Neubau im Mischgebiet auf max. 252,00 mNN festgelegt. Für die anderen Gebäude sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muss. Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Satteldächer vorgeschrieben mit Neigungen zwischen 40° und 50° (WA) und bis zu 55° im Mischgebiet (MI). Mit den vorgenannten Festsetzungen soll dem Einfügegebot Rechnung getragen werden.

Im WA sind für das Gebäude an der Kilianstraße max. 6 Wohneinheiten und für die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser max. je 9 Wohneinheiten zulässig. Hinzu kommen max. 4 Wohneinheiten im MI.

Die Stellplatzanordnung wurde überarbeitet und an die Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt angepasst. Ein Großteil der Stellplätze kann in einer Tiefgarage mit Zufahrt aus der Kilianstraße nachgewiesen werden. Für nicht überbaute Teile der Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von 30 cm vorzunehmen.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Kilianstraße. Die Kilianstraße und das nördlich liegende Baugebiet werden nach Vollzug der Planung künftig mit einer fußläufigen Verbindung zum Marktplatz direkt an das städtische Zentrum angebunden. Der Weg wird der Öffentlichkeit durch spätere Widmung dauerhaft zugänglich gemacht.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, das Areal wird - für erforderliche Überläufe - im Trennsystem entwässert.

Ein Freiflächengestaltungsplan des Bauherrn zum Bauleitplan liegt ebenfalls vor.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeiteten und heute vorgestellten Planstand zum Bebauungsplan „Nr. 4D Peunt-Gründleinsbach“ – 4. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan – mit um die Flur-Nr. 62/3 reduziertem Geltungsbereich - als Vorentwurf.

Auf Grundlage dieses Vorentwurfs ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

Abgelehnt: Ja: 5 Nein: 6

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Büttner, Diller, Luche, Stiefler, Werner, Wolf P.

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

TOP 3 Stadtsanierung Gartenstraße; Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 06.10.2022

Die Neugestaltungsmaßnahme umfasst die östliche Erschließungsstraße der „Gartenstraße“ in Hallstadt. Die Fertigstellung des Bauabschnittes ist für Ende 2024 geplant. Die Straßenbauarbeiten beinhalten den Ausbau der Gartenstraße von der Bahnhofstraße nördlich bis zur Blumenstraße im Süden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme wird auch die Wasserleitung einschließlich der bestehenden Wasserhausanschlüsse erneuert. Der Kanal wurde bereits saniert. Die Länge dieses Bauabschnitts beträgt insgesamt ca. 500 m. Der Ausbaubereich ist im Bestand einer innerörtlichen Verkehrsstraße, deren Trassierung in den Grundzügen erhalten bleibt, sowie die beidseitig anschließenden Bebauungen.

Auf Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt vom 16.05.2022 wurden die Anlieger und Interessierte am 06.10.2022 über die Planungen in Kenntnis gesetzt. Vorgestellt wurden zwei Varianten:

Die Variante II sieht eine wechselseitige Begrünung, eine wechselseitige Anlage von Kfz-Stellplätzen sowie einen beidseitigen „Seitenstreifen“ (B: 1,50 m) vor. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,00 m, die Anzahl der Stellplätze liegt bei 16.

Variante I hingegen schlägt eine einseitige Begrünung und Stellplatzanlage vor. Die Fahrbahnbreite beträgt bei dieser Variante 4,50 m. Ein beidseitiger „Seitenstreifen“ ist im südlichen Teil der Gartenstraße vorgesehen, im östlichen Bereich einseitig ein Gehweg. Diese Variante würde 33 öffentliche Stellplätze ermöglichen.

Im Rahmen des Informationsaustausches mit den Bürgern wurden die Themen Parksituation, Verkehr, Grundstückszufahrten, Ausbildung von Gehwegen/Mehrzweckstreifen, Bauzeitenplan, Erreichbarkeit sowie Sanierung des städtischen Leitungsnetzes (Wasser u. Kanal) angesprochen. Nach konstruktiver Erörterung der Planung mit den Anliegern sprachen sich diese mehrheitlich für die Umsetzung der Variante I aus.

Wie die konkrete Ausführung des/der „Seitenstreifen“ erfolgen kann – überfahrbar als Mehrzweckstreifen oder als klassischer Gehweg mit entsprechender Bordsteinkante – wird noch im Rahmen einer demnächst abzuhaltenden Verkehrsschau mit dem städtischen Ordnungsamt eruiert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt empfiehlt dem Stadtrat nachfolgenden Beschluss:

Es wird Kenntnis über das Votum der Bürgerschaft aus der Informationsveranstaltung am 06.10.2022 genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die konkreten Ausführungsplanungen auf Grundlage der vorgestellten Variante I weiter fortzuschreiben, damit eine bauliche Umsetzung (Ausschreibung – Vergabe – Bauausführung) im zeitlich gesteckten Rahmen erfolgen kann.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

TOP 4 Mitteilungen

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

TOP 5 Wünsche und Anfragen

Stadtratsmitglied Luche:

Die derzeitige Parksituation auf dem Gehweg im Umgriff des Anwesens Lichtenfelser Straße 35 (Hotel Goldener Adler) ist durch falsch parkende Fahrzeuge nicht zufriedenstellend. Die Fahrzeuge werden teilweise so geparkt, dass vorbeigehende Fußgänger gezwungen werden in den Fahrbahnbereich der Lichtenfelser Straße auszuweichen.

Erster Bürgermeister Söder:

Die Planung sieht im Eingangsbereich des Hotels einen Brunnen als Gestaltungselement vor. Durch diesen wird das Parken in dem entsprechenden Bereich künftig nicht mehr möglich sein.

Stadtratsmitglied Werner:

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die Beschriftungen der Torzitate an den Engstellen in der Lichtenfelser Straße noch nicht angebracht wurden.

Erster Bürgermeister Söder:

Der Vorgang ist in Bearbeitung.

Stadtratsmitglied Werner:

Ist es richtig, dass an den Feldscheunen in der Weiherstraße in Dörfleins eine Hebeanlage im Zuge der Deichnachrüstung und der Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen ist? Kann hier von einer Fehlplanung seitens des Wasserwirtschaftsamts Kronach ausgegangen werden?

Erster Bürgermeister Söder:

Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind derzeit noch im vollen Gange. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen, wie z. B. Pumpwerke insbesondere Elektroverkabelung sind derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine Übergabe erfolgt erst nach einer mangelfreien Abnahme durch die Stadt Hallstadt.

Stadtratsmitglied Werner:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 234 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 24 (AWO Kinderhaus) wurde vor einiger Zeit die Fällung eines großkronigen Laubbaums veranlasst. Sind hierzu entsprechende Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet vorgenommen worden?

Erster Bürgermeister Söder:

Im Nachgang der Fällung sind entsprechende Ersatzpflanzungen insbesondere im Bereich des Stadtparks erfolgt.

Stadtratsmitglied Werner:

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.07.2022 wurde über eine mögliche Beschilderung zur Entschärfung der Parksituation im Bereich der Wendeplatte in der Angerstraße in Dörfleins beraten. Es wird um Mitteilung des Sachstands gebeten.

Erster Bürgermeister Söder:

Ein Vertreter der Interessensgemeinschaft machte gegenüber unserem Ordnungsamt deutlich, dass kein Gesprächstermin/Bürgerdialog Seitens der Bürgerschaft gewünscht sei. Eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.

Stadtratsmitglied Luche:

Im Kurvenbereich der Lichtenfelser Straße behindern Bau- und Transportfahrzeuge der dortigen Baumaßnahme zur Errichtung der Anwesen Lichtenfelser Straße 57 – 59c den Verkehrsfluss. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass der Verkehrsfluss künftig nicht mehr behindert wird. In der Vergangenheit war auf der gegenüberliegenden Straßenseite neben dem Feldkreuz ein Verkehrsspiegel platziert. Ist es vorgesehen diesen wieder anzubringen?

Erster Bürgermeister Söder:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen lässt sich eine Verbesserung der Verkehrssituation erwarten. Der Parküberwachungsdienst der Stadt Hallstadt wird auf die falsch parkenden Fahrzeuge aufmerksam gemacht. Es wird geprüft, ob die Anbringung des Verkehrsspiegels weiterhin notwendig ist.

Stadtratsmitglied Hittinger:

Es wird um Mitteilung zum Sachstand für die Errichtung des Kriegerehrendenkmals gebeten.

Erster Bürgermeister Söder:

Der Standort zur Errichtung des Kriegerehrendenkmals wurde auf dem Friedhof gegenüber der Aussegnungshalle festgelegt. Derzeit werden vorbereitende Maßnahmen für die Baumaßnahme getroffen.

Stadtratsmitglied Stiefler:

Es ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Seelagraben (Verbindung zwischen Lichtenfelser Straße und Kiliansplatz) zu vernehmen. Hier kam es bereits zu gefährlichen Situationen.

Erster Bürgermeister Söder:

Das Verkehrszeichen „Verbot für Fahrzeuge aller Art“ mit dem Zusatzschild „Anlieger frei“ wurde bereits verkehrsrechtlich angeordnet. Die Verkehrszeichen werden in den nächsten Tagen durch den städtischen Bauhof angebracht.

Stadtratsmitglied Diller:

In der Kreuzung Lichtenfelser Straße / Kemmerner Weg entstehen hinsichtlich der Vorfahrtssituation des Öfteren Missverständnisse.

Erster Bürgermeister Söder:

Nach den allgemeinen Verkehrsregeln erfordert die Teilnahme am Straßenverkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme. Grundsätzlich hat derjenige Verkehrsteilnehmer der auf ein Hindernis stößt die Vorfahrt zu gewähren.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in