



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 07.08.2023**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal, 2.
OG,

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Thomas Aßländer, Vertretung für Frau Verena Luche
Stadträtin Melanie Datscheg, Vertretung für Herrn Günter Hofmann
Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung für Herrn Dr. Hans Parthemüller
Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung für Herrn Dr. Gerd Kühlbrandt

Schriftführer/in

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (18/2023) zum Dachgeschossausbau mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34 - erneute Behandlung **BA/902/2023**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (26/2023) zum Einbau einer Wohnung im Untergeschoss und im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 98 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 49a **BA/896/2023**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (28/2023) zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses von Wohnraum zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 37, Gemarkung Hallstadt, St.-Kilians-Platz 2 **BA/898/2023**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (30/2023) zum Anbringen von Werbeanlagen gemäß Baubeschreibung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2469/2, 2477/1 Gemarkung Hallstadt, Gundelsheimer Straße 5 **BA/900/2023**
- 1.5** Antrag auf isolierte Befreiung (31/2023) zur Errichtung eines Carports in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 85/1 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 17 **BA/901/2023**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (29/2023) zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 242 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 41a **BA/899/2023**

3 Mitteilungen

4 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 Antrag auf Baugenehmigung (18/2023) zum Dachgeschossausbau mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34 - erneute Behandlung

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

Der ursprüngliche Bauantrag wurde vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt in der Sitzung am 09.03.2020 behandelt. Das Landratsamt Bamberg erteilte mit Bescheid vom 29.01.2021 (Az. 20200298) die Genehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen.

Vom Landratsamt Bamberg wurde im Rahmen einer Ortseinsicht im Februar 2023 eine gegenüber den genehmigten Plänen abweichende Bauweise festgestellt. Diese umfasst im Einzelnen:

- Errichtung von Balkonen an den Giebelseiten des Wohnhauses,
- abweichende Freiflächengestaltung,
- breitere Ausführung der Dachgauben,
- Errichtung von mehr als 8 Wohnungen sowie
- Errichtung einer Zufahrt, die nicht der Kfz-Stellplatzsatzung entspricht.

Da es sich hierbei um genehmigungspflichtige Änderungen handelt, wurde vom Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde die Einreichung eines entsprechenden Änderungsantrags gefordert. Dieser wurde der Stadt Hallstadt zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt und der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss fasste in seiner Sitzung am 12.06.2023 folgenden Beschluss:

„Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten (Änderungs-)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.

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- *Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt, § 2 Abs. 5 – Anfahrt aller Stellplätze über eine max. 6 m breite Grundstückszufahrt.*

Befreiungen sind nicht beantragt

Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt verweist auf den bereits ergangenen Beschluss vom 09.03.2020.

Der Errichtung von 11 Wohneinheiten wird 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.

Für die Anlage von 6 nebeneinander angeordneten Stellplätzen im Ginsterweg und einer zweiten Zufahrt von der Landsknechtstraße – wie im Plan beschrieben - wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt. Hinsichtlich der anzulegenden Stellplätze sind für deren Flächen versickerungsfähige, wasserdurchlässige bzw. biologisch aktive Befestigungsarten vorzusehen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, die nachgewiesenen Stellplätze auf Funktionalität in der Praxis zu prüfen. Ergibt die Prüfung den Wegfall nachgewiesener Stellplätze, sind diese nach der geltenden Satzung abzulösen.

Der im Stellplatznachweis integrierte Freiflächenplan ist umzusetzen, die dargestellten Grünflächen sind herzustellen und die geplanten Bäume zu pflanzen.

Die Prüfung einzuhaltender Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Bamberg.

Das Einvernehmen wird erteilt.“

Grundlage zur Berechnung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968. Demnach sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die kein Vollgeschoss sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Aufgrund der notwendigen Anwendung eines alten Rechtsstands, bedarf das Bauvorhaben vorliegend noch einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,27.

Da der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss mit Beschluss vom 12.06.2023 dem Dachgeschossausbau bereits grundsätzlich zugestimmt hat kann der Erteilung der erforderlichen Befreiung in diesem konkreten Einzelfall zugestimmt werden, zumal die Überschreitung der GRZ weiterhin unterhalb der Orientierungswerte (GRZ 1,2 im WA) gemäß § 17 Satz 1 BauNVO liegt.

Beschluss:

Es wird erneut Kenntnis genommen vom vorgenannten (Änderungs-)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.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,27 (1,07 anstatt 0,8)

Der beantragten Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt verweist im Übrigen auf die bereits ergangenen Beschlüsse vom 09.03.2020 und 12.06.2023.

Angenommen: Ja: 7 Nein: 4

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Aßländer, Diller, Wolf L., Wolf P.

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 (26/2023) zum Einbau einer Wohnung im Untergeschoss und im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 98 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 49a

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 jeweils eine Wohnung im Untergeschoss und im Dachgeschoss des bereits bestehenden Zweifamilienwohnhauses zu errichten. Durch den Einbau der zusätzlichen Wohnungen wird keine Veränderung an der Gebäudehülle vorgenommen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da hier ausschließlich innerhalb des Baubestands gearbeitet wird und sich das betreffende Wohnhaus im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

Unter Berücksichtigung des Baubestands sind auf dem Grundstück insgesamt neun Stellplätze nachzuweisen. Der Eingabeplanung ist zu entnehmen, dass sechs Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Zur Erfüllung der Stellplatzpflicht beantragt der Bauherr eine Ablösung der übrigen drei Stellplätze.

Es sind Abweichungen von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen beantragt.

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 „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Einhaltung von Abstandsflächen

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Einer Ablösung von drei Stellplätzen wird zugestimmt. Es ist eine entsprechende Ablösungsvereinbarung mit dem Bauherrn abzuschließen. Das Landratsamt Bamberg wird im Übrigen gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Die unbebauten Freiflächen sind gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Der erforderliche Kinderspielplatz ist in ausreichender Größe auszustatten und mit Gehölzen zu begrünen.

Das Einvernehmen wird erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Wolf P.

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 (28/2023) zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses von Wohnraum zur Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 37, Gemarkung Hallstadt, St.-Kilians-Platz 2

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 die Nutzungsänderung einer Wohnung im Dachgeschoss zur Errichtung einer Ferienwohnung in dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus besteht derzeit aus drei Wohneinheiten. Durch die Nutzungsänderung zur Errichtung einer Ferienwohnung wird keine Veränderung an der Gebäudehülle vorgenommen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da hier ausschließlich innerhalb des Baubestands gearbeitet wird, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

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 „Allgemeinen 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 gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Das Einvernehmen wird erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung 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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (30/2023) zum Anbringen von Werbeanlagen gemäß Baubeschreibung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2469/2, 2477/1 Gemarkung Hallstadt, Gundelsheimer Straße 5

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 21B, Mainstümpfel“. 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 „Sondergebiet“ (SO2) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt das Anbringen von Werbeanlagen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude an der Nord- und Westfassade mit diversen Werbeanlagen versehen werden soll. Im Einfahrtsbereich des Parkplatzes ist ein einseitiger, rechteckiger und freistehender Einfahrtsaufsteller (Außenmaße ca. 3,68 m x 2,68m) vorgesehen. Ferner soll in einer Grünfläche im Parkplatzbereich eine Werbestele (Außenmaße ca. 3,48 m x 8,00 m) errichtet werden.

Die Werbeanlagen werden teilweise mit einer Ausleuchtung versehen.

Es wurden keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 21B, Mainstümpfel“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO2) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

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 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung (31/2023) zur Errichtung eines Carports in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 85/1 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 17

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“. 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 Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Carports in Holzbauweise. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die beantragte Nebenanlage östlich des bestehenden Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 36,84 m² (Länge: 7,00 bis 7,15 m, Breite: 4,53 bis 6,00 m) errichtet werden soll.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich in den beantragten Maßen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO grundsätzlich um ein sogenanntes verfahrensfreies Bauvorhaben. Da die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreitet, gehen von dem Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO keine eigenen Abstandsflächen aus und ist selbst innerhalb Abstandsflächen zulässig. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Als eine solche Vorschrift ist insbesondere der Bebauungsplan „Nr. 7, Untere Hut“ zu verstehen.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze.

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 ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

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

Es wurde folgende Befreiung isoliert beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (29/2023) zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 242 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 41a

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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Es liegt eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 02.08.2023 vor:

„Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Doppelhauses, der auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl. Nr. 242 errichtet werden soll. Die Erschließung des Neubaus soll – soweit aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich – über das westlich angrenzende Baugrundstück Fl. Nr. 243 von der Bamberger Straße aus erfolgen.“

In den vertieften vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1997 ist der Bereich des Baugrundstücks als „wichtiger innerstädtischer Grünbereich“ erfasst.

Dementsprechend sieht der Rahmenplan der vertieften vorbereitenden Untersuchungen auch vor, den von der Bahnhofstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteil nicht zu bebauen, sondern als wichtigen Grünzug (Bezeichnung „Schutzbereich historischer Stadtkern“) zu erhalten. Als mögliche Neubebauung war ein Gebäude vorgesehen gewesen, das die ursprünglich vorhandene städtebauliche Struktur des „Dreiseithofs“ aufgreift. Dementsprechend sollte der Neubau in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein und im Anschluss an das südlich angrenzende Nachbargebäude errichtet werden.

Bezüglich Lage und Anordnung des geplanten Bauvorhabens sind in der vorliegenden Bauvoranfrage drei verschiedene Varianten enthalten.

Variante 1 weicht in folgenden Punkten vom Rahmenplan der vertieften vorbereitenden Untersuchungen ab:

- *Gebäude freistehend auf dem Grundstück (und nicht auf der Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Nachbaranwesen)*
- *Gebäudeausrichtung um 90° gedreht (Ost-West-Ausrichtung anstatt Nord-Süd-Ausrichtung)*
- *Lage des Gebäudes weiter in Richtung Osten (und damit weiter in Richtung des Schutzbereiches des wichtigen innerstädtischen Grünzugs)*

Insgesamt kann mit dieser Variante die Zielsetzung des Rahmenplans nur bedingt erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt diese Variante die ungünstigste Variante dar und sollte nicht weiterverfolgt werden.

Variante 2 entspricht weitestgehend der Darstellung im Rahmenplan. Der geplante Neubau erstreckt sich von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze und ist in Nord-Süd-Richtung orientiert. Mit dieser Ausbildung können die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen aus den vorbereitenden Untersuchungen erreicht werden:

- *Freihalten des Schutzbereiches des innerstädtischen Grünzugs von Bebauung*
- *Zitieren der ursprünglich vorhandenen stadtbildtypischen städtebaulichen Struktur des Dreiseithofes mit einem traufständig zum Hof stehenden abschließendem Gebäude (ursprünglich in der Regel eine Scheune) in Richtung Osten*
- *Zonierung des Grundstücks in einen befestigten Hofbereich/ Vorbereich (im Westen) und einem unversiegelten und unbebauten Grünbereich (im Osten)*

Im Vergleich zum Rahmenplan ist das neu geplante Gebäude lediglich etwas in Richtung Osten verschoben. Hintergrund hierfür dürfte die Anordnung der Stellplätze sein. Die Verschiebung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Es wird aber dennoch angeregt, zu prüfen, ob die Stellplätze und das Gebäude nicht doch noch ein bisschen weiter in Richtung Westen verschoben werden können.

Insgesamt stellt diese Variante aus städtebaulicher Sicht die beste vorgelegte Variante dar. Es wird empfohlen, in diese Richtung weiter zu planen. Aus unserer Sicht stellt diese Variante auch im Hinblick auf die Nutzer des Doppelhauses die beste Variante dar, weil nur hier jeder Doppelhaushälfte ein großzügiger, geschützter und annähernd gleich großer Gartenbereich zugeordnet werden kann.

Variante 3 entspricht in Lage und Anordnung in großen Teilen Variante 1.

Durch das Versetzen der beiden Doppelhaushälften wird eine kleinteiligere städtebauliche Struktur erreicht, die grundsätzlich besser ist, als bei Variante 1. Ebenso entspricht die Lage auf der südlichen Nachbargrenze dem anzustrebenden Grundprinzip des städtebaulichen Rah-

menplans. Insgesamt hat diese Variante aus städtebaulicher gewisse Vorteile gegenüber der Variante 1, ist aber deutlich schlechter zu bewerten, als Variante 2.“

Aus Sicht der Verwaltung wird die Auffassung des Büro RSP, Bayreuth geteilt. Die Variante 2 wird ebenfalls favorisiert, da diese am ehesten die städtebauliche Struktur des „Dreiseitenhofs“ aufgreift und sich somit in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid mit den darin enthaltenen Planungsvarianten und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 02.08.2023.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Vorderliegergrundstück Fl. Nr. 243 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist mit der Stadt Hallstadt zu schließen.

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

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

Um den Eingriff in den wichtigen innerstädtischen Grünbereich gering zu halten, sind bauliche Anlagen auf das Mindeste zu reduzieren. Zum Schutz des Grünbereichs ist die Lage der Gebäude in Richtung Westen, unmittelbar im Anschluss zu den Stellplätzen, zu versetzen.

Das Einvernehmen zur **Variante 2** wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: Stadtratsmitglied Aßländer

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

TOP 3 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Thomas Söder teilte folgendes mit:

Im Nachgang zur Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.07.2023 wurde ein Schreiben vom 19.05.2023 seitens der Bürgerschaft an das Gremium übergeben. Hierbei wird die Verkehrssituation zwischen Hallstadt und Dörfleins thematisiert und zugleich um die Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.08.2023

Einrichtung eines Shuttlebusses und einer Verbesserung der Führung des Radverkehrs geben. Das Anliegen wurde mit 30 Unterschriften unterstützt.

Das eingegangene Schreiben wird den Stadtratsmitgliedern vorab über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Tagesordnungspunkt wird für eine der nächsten Sitzungen vorgesehen.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Stadtratsmitglied Diller:

Wann wurde die geplante Überdachung für den Lagerplatz auf dem Friedhof dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt?

Das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung (13/2023) zur Errichtung einer Überdachung für einen Lagerplatz auf dem Friedhof auf dem Grundstück Fl. Nr. 691/6 Gemarkung Hallstadt, Johannesstraße 1 (nähe Friedhofstraße) wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 12.06.2023 erteilt.

Stadtratsmitglied Wolf L.:

Wird die Errichtung eines überdachten Lagerplatzes im Friedhof überhaupt benötigt? Wurden alternative Standorte in Erwägung gezogen?

Es ist die Errichtung einer Überdachung des bestehenden Lagerplatzes im nordwestlichen Bereich des Friedhofs vorgesehen. Dieser Lagerplatz besteht bereits seit mehreren Jahren und wurde in der Vergangenheit als Zwischenlagerplatz für tätige Steinmetzbetriebe genutzt. Nach Rücksprache mit den entsprechenden Steinmetzbetrieben wird eine weitere Nutzung des Lagerplatzes künftig nicht mehr benötigt. Da der Bauhof diverse, ausschließlich für den Friedhof vorgesehene Baumaterialien lagern muss, aber die im Bauhof zur Verfügung stehende Fläche immer kleiner wird und darüber hinaus diese Materialien separat gehalten werden sollten, werden diese nun auf dieser Fläche vorgehalten. Um hierbei Arbeitsabläufe aus logistischer Sicht zu optimieren, werden die zur Durchführung von Bestattungen benötigten Werkzeuge und Arbeitsmaterialien ebenfalls künftig auf dieser Fläche gelagert. Die vorgesehene Überdachung stellt hierbei den erforderlichen Witterungsschutz sicher.

Für die genannte Nutzung sind keine günstigeren Alternativflächen oder Bereiche auf dem Friedhof erkennbar.

Stadtratsmitglied Wolf L.:

Es wurde zugetragen, dass Einwände seitens der Nachbarschaft gegen die Errichtung der Überdachung erhoben wurden.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben im Zuge der förmlichen Nachbarbeteiligung mit Schreiben vom 16.07.2023 Stellung zum Bauvorhaben bezogen. Das Schreiben wird den Stadtratsmitgliedern im Ratsinformationssystem zum entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Verfügung gestellt.

Stadtratsmitglied Wolf L.:

Wie ist der Sachstand zu dem Bauvorhaben zwischen Ahornweg und Lärchenweg?

Eine Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit der Bauvoranfrage steht derzeit noch beim zuständigen Landratsamt Bamberg als unter Bauaufsichtsbehörde aus. Eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Bisher wurde noch kein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Stadtratsmitglied Wolf P.:

Die Arbeiten zur Versetzung des Kriegerehrenmals sind bereits im Gange. Wird am Denkmal etwas verändert?

Das Kriegerehrenmal wird wieder so errichtet, wie man es bereits vom ursprünglichen Standort kennt. Es wurden lediglich Restaurationsarbeiten durch eine beauftragte Fachfirma durchgeführt.

Stadtratsmitglied Karl:

Im nächsten Jahr feiert Dörfleins 1200-jähriges Bestehen. Zum Jubiläum sollte eine Ortschronik für den Ortsteil Dörfleins ausgearbeitet werden.

Wir werden uns mit den Verantwortlichen in Verbindung setzen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in