



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 04.03.2024**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:27 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2.
OG,

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Claudia Büttner, Vertretung f. Stadtrat Herbert Diller
Stadtrat Veit Popp, Vertretung f. Stadtrat Joachim Karl

Schriftführer

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Joachim Karl,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (04/2024) zum Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/156 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 31 **BA/039/2024**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (03/2024) zur Errichtung eines Pylons (innen ausgeleuchtet) sowie Änderung der Werbeanlage und Hinweisschild auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 13 **BA/040/2024**
- 2 Gemeinde Oberhaid **BA/041/2024**

Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" in Staffelbach im Bereich der Fl.Nr. 1637, Gemarkung Staffelbach;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 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 (04/2024) zum Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/156 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 31

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

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Carport. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 164,32 m² (Außenmaße ca. 14,15 m x 11,24 m) in zweigeschossiger Bauweise (II) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 833 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,33 (GRZ I beträgt 0,3) und eine GFZ von 0,33 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

- Überschreitungen der Baugrenzen in Richtung Osten und Süden,
- Anzahl der Vollgeschosse von II anstatt I,
- geplantes Flachdach anstatt Satteldach.

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 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Garagengrenzwandhöhe im Mittel 3,81 m

Die Erteilung der vorgenannten Abweichung liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Osten und Süden,
- Zahl der Vollgeschosse II anstatt I,
- Flachdach anstatt Satteldach.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen 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 Stellplätze sind über eine max. 6 m breite Zufahrt anzufahren.

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 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (03/2024) zur Errichtung eines Pylons (innen ausgeleuchtet) sowie Änderung der Werbeanlage und Hinweisschild auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 13

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.

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines innen ausgeleuchteten Werbepylons und Hinweisschildes sowie Änderung der Werbeanlage am bestehenden Gebäude. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Werbepylon mit einer Ansichtsfläche von 2,43 m² (Außenmaße 2,70 m x 0,9 m) geplant ist. Die Errichtung des Hinweisschildes ist mit einer Ansichtsfläche von 1,24 m² (Außenmaße 1,79 m x 0,69 m) vorgesehen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze nach Süden.

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 nicht ersichtlich.

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

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

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird grundsätzlich zugestimmt. In diesem Zusammenhang ist die Platzierung der Werbeträger direkt neben der Grundstückszufahrt hinsichtlich der Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsreich zu prüfen.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits 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 2 Gemeinde Oberhaid Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kirchäcker" in Staffelbach im Bereich der Fl.Nr. 1637, Gemarkung Staffelbach; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat von Oberhaid hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Kirchäcker“ in Staffelbach im Bereich der Flurnummer 1637, Gemarkung Staffelbach, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird Gebrauch gemacht. Ebenso wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück Flurnummer 1637 eine Grünfläche fest. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Bereich der genannten Flurnummer dient dem Ziel, Wohnbauflächen zu schaffen. Bauvorhaben beurteilen sich damit künftig nach § 34 BauGB.

Für die Stadt Hallstadt sind, aufgrund der Bauleitplanung der Nachbargemeinde, keine Auswirkungen zu erwarten.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kirchacker“ der Gemeinde Oberhaid im Bereich der Flurnummer 1637, Gemarkung Staffelbach, in Staffelbach in der Fassung vom 19.12.2023 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

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

➤ **Spielplatzkommission:**

Für die Mitglieder der Spielplatzkommission stehen demnächst Termine an. Dabei soll die neu zu schaffende Spielplatzanlage an der Gundelsheimer Straße vor Ort in Augenschein genommen und über deren künftige Ausstattung beraten werden. Für den neu zu schaffenden Spielplatz im Gebiet Borstig/Schafhof – ehemalige Gleisharfe Michelin - werden derzeit Angebote eingeholt.

Entsprechende Terminvorschläge zur Ortseinsicht werden den Mitgliedern der Spielplatzkommission demnächst bekanntgegeben.

➤ **Engstelle Lichtenfelser Straße/Gründleinsbachbrücke:**

(s. hierzu auch BUV-Sitzung 05.02.2024)

Aus den Reihen des Stadtrates kam am 05.02.2024 der Vorschlag, die im Bereich der Fahrbahnverengung rechtwinklig zulaufenden Granitbordsteine abzuschrägen und die Verkehrssituation mit dieser Maßnahme zu verbessern.

Bei einer baulichen Umsetzung sind nach Ansicht der technischen Bauabteilung jedoch einige Punkte zu beachten:

So müsste der Fahrbahnunterbau in diesem Bereich im Nachgang ebenfalls mit Drinaspalt ausgestattet und ein entsprechendes Granitsteinformat verwendet werden. Die Baumaßnahme lässt – aufgrund der starken Verkehrsbelastung – zudem eine ständige Lockerung der nachträglich vorgenommenen kleinteiligen Pflasterung erwarten. Abschließend ist eine Anpassung der Entwässerungsanlage (Einläufe) erforderlich.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder kommt der Vorschlag, von einer baulichen Veränderung bis auf Weiteres abzusehen.

Um optisch auf die Fahrbahnverengung hinzuweisen, wird eine Ergänzung der im unmittelbaren Bereich bereits vorhandenen Pflanzbeete mit straßenraumgeeignetem Bewuchs vorgeschlagen. Als Baumart sollte sich die Gattung „Eibe“ an dieser Stelle gut eignen. Diese Maßnahme weist dem fließenden Verkehr als optisches Hindernis auf die Engstelle hin, dient einer ganzjährigen Begrünung und das Gehölz kann im Zuge der erforderlichen Pflegemaßnahmen entsprechend zurückgeschnitten werden. In die Pflanzmaßnahme sollten noch die nächstgelegenen Grünbeete vor der Engstelle mit einbezogen werden.

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt favorisieren zunächst die Lösung mittels Pflanzmaßnahme, das Ergebnis ist abzuwarten.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

➤ **Stadtrat Werner:**

In der Lichtenfelser Straße scheinen sich stadtauswärts ab der Gründleinsbachbrücke viele Verkehrsteilnehmer nicht an die vorgegebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu halten. Um die Autofahrer zu sensibilisieren, wird daher in diesem Bereich die temporäre Aufstellung der städtischen Geschwindigkeitswarnanlage angeregt. Die Auswertung der aufgezeichneten Messwerte ist dem Stadtrat bekanntzugeben.

➤ **Stadträtin Luche:**

Im Kurvenbereich des Neubaus „Lichtenfelser Straße 57“ werden Verkehrsteilnehmer, aufgrund des derzeit noch uneingeschränkten Sichtfeldes, zu schnellerer Fahrweise animiert. Den Grundstückseigentümern sollte eine blickdichte Einfriedung -bevorzugt als grüne Hecke - empfohlen werden. Auf die noch ausstehende Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes wird hingewiesen.

Die Verwaltung steht diesbezüglich bereits mit dem Bauherrn in Kontakt.

➤ **Stadtrat Stiefler:**

Zu schnelles Fahren ist ebenfalls in der Kilianstraße festzustellen. Im Bereich der Einmündungen der verschiedenen Seitenstraßen wird die Regel Rechts-vor-Links oftmals ignoriert. Auch in diesem Bereich sollte eine der städtischen Geschwindigkeitswarnanlagen zeitweise zum Einsatz kommen.

➤ **Stadtrat Parthemüller:**

Regt die Ausweisung einer Kurzparkzone in der westlichen Valentinstraße an.

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

Ottmar Schmaus
Schriftführer