



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 17.06.2024**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:47 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2.
OG,

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

Stellvertreter

Stadtrat Klaus Hittinger, Vertretung f. StadtR Stiefler
Stadtrat Veit Popp, Vertretung f. StadtR Groh
Stadträtin Stefanie Stollberger, Vertretung f. StadtR Parthemüller

Schriftführer/in

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

von der Verwaltung

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

Referenten

Planungsgruppe Strunz Kai Kutzner, Referent zu TOP 1.1 und 1.2

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Marco Stiefler,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauleitplanung

1.1 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

- | | | |
|---------|--|--------------------|
| 1.1.1 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/065/2024 |
| 1.1.2 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/066/2024 |
| 1.1.2.1 | Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 22.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/067/2024 |
| 1.1.2.2 | Stellungnahme Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - vom 05.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/068/2024 |
| 1.1.2.3 | Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 29.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/069/2024 |
| 1.1.2.4 | Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 27.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/070/2024 |
| 1.1.2.5 | Stellungnahme der IHK Bayreuth vom 12.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/077/2024 |
| 1.1.2.6 | Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberfranken vom 22.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/071/2024 |
| 1.1.2.7 | Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/072/2024 |
| 1.1.2.8 | Stellungnahme der Gemeinde Breitengüßbach vom 21.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/073/2024 |
| 1.1.2.9 | Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 17.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/074/2024 |

- | | | |
|----------|--|--------------------|
| 1.1.2.10 | Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 10.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/078/2024 |
| 1.1.2.11 | Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 13.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung) | BA/079/2024 |
| 1.2 | Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB | BA/075/2024 |
|
 | | |
| 2 | Bauanträge | |
|
 | | |
| 2.1 | Antrag auf Nutzungsänderung (19/2024) Umnutzung eines Elektronikmarktes in einen Verkaufsmarkt für Mode, Schuhe und Sportartikel auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1770/10, 1784 und 1792/12, Gemarkung Hallstadt, Laubanger 31 | BA/076/2024 |
| 2.2 | Antrag auf Nutzungsänderung (14/2024) zur Nutzungsänderung von Zweifamilienwohnhaus zu Wohnheim für Asylsuchende auf dem Grundstück Fl. Nr. 128 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 29 | BA/056/2024 |
| 2.3 | Antrag auf Abgrabungsgenehmigung (15/2024) zur Abgrabung für zukünftige Nutzung des Geländes auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130 | BA/057/2024 |
| 2.4 | Antrag auf Baugenehmigung (16/2024) zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 300 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße | BA/055/2024 |
| 2.5 | Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (17/2024) zum Aufstellen von zwei Fertiggaragen auf den bestehenden Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 963/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 20 | BA/062/2024 |
| 2.6 | Antrag auf Baugenehmigung (18/2024) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/40 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 4 | BA/060/2024 |
|
 | | |
| 3 | Antrag aus der Bürgerschaft zur Entfernung der bestehenden Baumreihe im südlichen Bereich des Parkplatzes in der Mainleite Dörfleins | BA/063/2024 |

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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgende Punkte aufzunehmen:

Bebauungsplanänderung Heganger – Stellungnahme der IHK Bayreuth
Bebauungsplanänderung Heganger – Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid
Bebauungsplanänderung Heganger – Stellungnahme der Gemeinde Kemmern

Die Tagesordnung erweitert sich unter TOP 1.1.2 entsprechend von TOP 1.1.2.1 bis TOP 1.1.2.11.

Beschluss:

Die oben genannten Angelegenheiten werden noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 11 Nein 0

Des Weiteren wird der Antrag gestellt, TOP 2 der nicht-öffentlichen Sitzung, öffentlich zu behandeln und TOP 2.6 öffentlich, gleich im Anschluss an den Themenblock „Bauleitplanung“ als TOP 2.1 zu behandeln.

Beschluss:

Den vorgenannten Anträgen wird entsprochen.

Hinsichtlich der Verschiebung von TOP 2 vom nicht-öffentlichen Sitzungsteil in den öffentlichen Sitzungsteil weist Bürgermeister Söder die Ratsmitglieder daraufhin, die Nennung von jeglichen Namen während der öffentlichen Sitzungsbehandlung zu unterlassen.

Die vorgesehene Tagesordnung ändert sich entsprechend.

Angenommen: Ja 11 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauleitplanung

TOP 1.1 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung Behandlung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

TOP **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB;**
1.1.1 **Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 11.06.2024 statt.

Es ist eine Stellungnahme eingegangen:

Privateinwendung A:

A)

„Unsere Mandantschaft hat uns beauftragt ihre Interessen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung betreffend das Gebiet am Laubanger wahrzunehmen und in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme zum ausliegenden Planentwurf abzugeben. Folgende Stellungnahme ist veranlasst:

Zunächst stellen wir klar, dass unsere Mandantin Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 1786 der Gemarkung Hallstadt ist, das ebenfalls im Bereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanes liegt. Von den Eigentümern der weiteren Grundstücke mit den Flurnummern 1784 und 1792/12 wurde im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanänderung der Eindruck erweckt, dass auch unsere Mandantschaft die Bebauungsplanänderung mitträgt oder unterstützt. Dies ist nicht der Fall!

B)

Denn die geplante Bebauungsplanänderung ist für unsere Mandantschaft nachteilig. Die bisher festgelegten Sortimentsbeschränkungen haben die Möglichkeiten der Vermietungen klar geregelt und für unsere Mandantschaft die Vermietung vereinfacht.

C)

Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans getroffene Konkurrenzschutzklauseln der bestehenden Mietverhältnisse zuwiderlaufen würde. Die Interessen unserer Mandantschaft können bei einer Änderung nicht völlig unbeachtet bleiben.

D)

Dies gilt vor allem, da es den Eigentümern der anderen Grundstücke und Befürworter der Bebauungsplanänderung obliegt darzulegen, was unternommen wurde, um ihre Grundstücke erneut an einen Elektrofachmarkt, wie derzeit den Bebauungsplan vorgesehen, zu vermieten. Die Bebauungsplanänderung kann nicht nur im Interesse einzelner Grundstückseigentümer erfolgen, während die Interessen unserer Mandantschaft unbeachtet bleiben. Die bisher bestehenden Sortimentsbeschränkungen gewährleisteten Konkurrenzschutz, der im Rahmen der Vermietung gewährleistet werden kann.

E)

Eine Aufhebung dieser Beschränkungen macht den Standort unattraktiver und im Hinblick auf die Vermietung schwieriger. Zudem werden Probleme im Hinblick auf bereits gewährten Konkurrenzschutz, wie oben ausgeführt, herbeigeführt.

F)

Der derzeit bestehende Leerstand wurde von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke, die bisher an den Media Markt vermietet waren, herbeigeführt. Vermeintlich schlechte Vertragsverhandlungen mit dem Media Markt haben dazu geführt, dass das Pacht- bzw. Mietverhältnis nicht fortgesetzt wurde. Vermeintlich wurden Bemühungen einen neuen Verhandlungspartner zu finden, unterlassen. Ein solches Verhalten und solche Handlungen

können nun nicht dazu führen, dass eine Bebauungsplanänderung durchgeführt wird. Die Begründung der Planungsgruppe Strunz überzeugt nicht.

G)

Sollte die Bebauungsplanänderung vorgenommen werden, werden wir für unsere Mandantschaft alle rechtlichen Mittel und Möglichkeiten ausschöpfen, um die beabsichtigte Änderung zu verhindern bzw. rückgängig zu machen.“

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Einwendung zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:

zu A)

Die aufliegende Planung beabsichtigt, einem durch Leerstand bedingten, städtebaulichen Missstand im Plangebiet Abhilfe zu schaffen. Der Argumentation, dass durch die neuen Festsetzungen zu den Sortimentsgrößen unverhältnismäßige Konkurrenz für den Einwender zugelassen wird, kann nicht gefolgt werden. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass durch ein größeres Angebot unterschiedlicher Textilanbieter- und Produkte vor Ort mehr Kunden angesprochen werden können und sich somit auch der Kundenstrom – schon allein aufgrund der räumlichen Nähe in unmittelbarer Nachbarschaft und dadurch entstehender Synergieeffekte - für die bestehenden Bekleidungsgeschäfte vergrößert. Unabhängig davon ist es nicht Sache der Bauleitplanung, den Wettbewerb verschiedener Einzelhändler innerhalb des Plangebiets zu regulieren. Zudem müssen es die Flächeninhaber in einem so stark verflochtenen Einzelhandels- und Fachmarktgebiet - wie im gesamten Gewerbegebiet des Laubangers vorherrschend - hinnehmen, dass ein gewisser Konkurrenzdruck herrscht.

zu B)

Darüber hinausgehend hat die Stadt Hallstadt keine Einsicht/bzw. keinen Einfluss auf privatrechtliche Vertragsbelange von Grundstückseigentümern und deren Mietern im Plangebiet. Somit können in solchen rein privaten Vertragswerken auch keine Regelungen getroffen werden, die für die Stadt Hallstadt bindend wären. Vielmehr müssen die Grundstückseigentümer im Plangebiet damit rechnen, dass sich die städtebauliche Situation vor Ort ändern kann und Festsetzungen in bestehenden Bauleitplänen angepasst werden.

zu C)

Das Bemühen der Flächeneigentümer der Flur-Nrn. 1784 und 1792/12, Gmkg. Hallstadt, neue Pächter für die momentan bestehenden Sortimentsfestsetzungen zur Elektronikware zu gewinnen, sind nach Aussagen des Flächeneigentümers gescheitert. Die Stadt Hallstadt ist der Auffassung, dass ein Elektrofachmarkt vor Ort nicht mehr umsetzbar ist und deshalb eine Nutzungsänderung gerechtfertigt ist. Ein sogenannter Trading-Down-Effekt, ausgelöst durch den momentanen Leerstand, soll verhindert werden.

zu D)

Es ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung, einen Status Quo zu erhalten. Vielmehr muss dieses Planungswerkzeug auf neue Konflikte reagieren können und kontinuierlich an die städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Ein Recht auf Unveränderbarkeit für den Einwender besteht daher nicht.

zu E)

Bezüglich des Konkurrenzschutzes wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.

zu F)

Privatrechtliche Vertragsverhandlungen zwischen den Flächeneigentümern der Flur-Nrn. 1784 und 1792/12, Gmkg. Hallstadt, und ehemaligen sowie künftigen Mietern sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

zu G)

Der Entwurf zur aufliegenden Bebauungsplan-Änderung bleibt bestehen.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtRin Luche

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

TOP 1.1.2 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 11.06.2024 mit Schreiben vom 07.05.2024 statt.

Es wurden die nachfolgend aufgeführten 8 Ämter und Behörden sowie 8 Nachbarkommunen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt:

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme eingegangen ja/nein
1. Landratsamt Bamberg	ja (k. E.*)
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth	
2a. Reg. v. Ofr. – Bergamt Nordbayern	ja (k. E.*)
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach	ja
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg	
5. Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	ja
6. Industrie- und Handelskammer Oberfranken, Bayreuth	ja
7. Handwerkskammer Oberfranken	ja
8. Ordnungsamt Hallstadt	
Nachbargemeinden:	
9. Stadt Bamberg	ja
10. Gemeinde Bischberg	
11. Gemeinde Breitengüßbach	ja (k. E.*)
12. Gemeinde Gundelsheim	ja (k. E.*)
13. Markt Hirschaid	
14. Gemeinde Kemmern	ja (k. E.*)
15. Gemeinde Memmelsdorf	
16. Gemeinde Oberhaid	ja (k. E.*)

*keine Einwände

Nachfolgend die Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis und entsprechender Abwägung.

zur Kenntnis genommen

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

TOP 1.1.2.1 Stellungnahme des Landratsamtes Bamberg vom 22.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Wasserrecht:

Die Belange der FWS wurden geprüft, aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Evtl. Ergänzungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach, das ebenfalls im Verfahren beteiligt wurde, sind zu beachten!

Bauleitplanung:

Wie bereits in der Begründung zur Bebauungsplanänderung ersichtlich wurde die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB im Vorfeld mit dem Landratsamt Bamberg – Fachbereich Bauleitplanung abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauungsplanänderung.

Mit dem Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB sind dem Landratsamt Bamberg 2 Planausfertigungen der o. g. Maßnahme, eine Begründung und eine Bekanntmachung in Papierform vorzulegen. Zusätzlich wird um eine Planausfertigung mit ausgefüllten und unterschriebenen Verfahrensvermerken in digitaler Form gebeten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Wasserrecht:

Die Mitteilung, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach wird beachtet.

Bauleitplanung:

Die Mitteilung, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Bamberg 2 Planausfertigungen, eine Begründung und eine Bekanntmachung in Papierform vorzulegen und zusätzlich eine Planausfertigung mit ausgefüllten und unterschriebenen Verfahrensvermerken in digitaler Form zu übermitteln.

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 1.1.2.2 Stellungnahme Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - vom 05.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.1.2.3 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 29.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Zu o. g. Vorhaben mit dem vorliegenden Entwurf zur Planbegründung, Stand: 15.04.2024, nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Da es sich hier um keine bauliche Erweiterung handelt, gehen wir davon aus, dass die Wasserversorgung gesichert ist (Stadtwerke Bamberg). Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten; Insofern (sic) bestehen keine Bedenken.

2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die Fläche befindet sich jedoch in einem sogenannten Hochwasserrisikogebiet für Extremereignisse (HQextrem entspricht in etwa HQ1000 mit ca. 1,5 bis 1,6-fachem HQ100-Abfluss). Demnach kann es bei noch selteneren bzw. größeren Hochwässern als dem festsetzungsrelevanten HQ100 zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Dies und die daraus folgende angepasste Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung abzuwägen. Wir verweisen auf die Verbote des § 78c WHG.

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm zu finden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf] verwiesen.

3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Auf dem bestehenden Sondergebiet mit Einkaufsmärkten soll ohne bauliche Erweiterung lediglich eine Umstellung des Sortiments erfolgen. Bei weiterhin ordnungsgemäßer abwassertechnischer Erschließung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Schmutzwasserentsorgung kann hier als grundsätzlich gesichert bezeichnet werden. Die Stadt Hallstadt ist an das Klärwerk der Stadt Bamberg angeschlossen.

4. Altlasten

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

zu

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, eine Abwägungsrelevanz besteht nicht.

zu

2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, auf das diesbezügliche Kapitel 1.2 in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wird verwiesen. Die bloße Änderung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen steht in keinem kausalen Zusammenhang mit dem potentiellen Hochwasserrisiko, somit ändert sich an der derzeitigen Situation nichts. Eine Abwägungsrelevanz besteht nicht.

zu

3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Ausführungen sowie das Fazit, dass gegen die Sortimentsumstellung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen.

zu

4. Altlasten

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da nur ein Innenausbau, aber keine tiefbaulichen Maßnahmen erfolgen, sind keine Funde von Altlasten zu erwarten.

zu

5. Zusammenfassung

Mit Blick auf die obige Abwägung geht der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss davon aus, dass die Voraussetzungen zur Zustimmung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegeben sind.

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 1.1.2.4 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken West vom 27.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Gegen die vorliegende Planung der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten dies zu vermerken.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.1.2.5 Stellungnahme der IHK Bayreuth vom 12.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

A)

„Geplant ist, eine leerstehende Immobilie an der Ecke Laubanger/Heganger nachzunutzen, nachdem der Media-Markt diesen Standort aufgegeben hat. Das Baurecht sieht dort zwar ein Sondergebiet Einzelhandel vor, jedoch mit einer Beschränkung auf Elektroartikel und 3500 qm VK-Fläche. Vom derzeit geltenden Bebauungsplan sind zudem zwei Textilmärkte umfasst mit 880 qm VK-Fläche bei genehmigten 1000 qm VK-Fläche.

Die Nachnutzung soll nun allerdings andere Sortimente umfassen bei 3590 qm VK-Fläche, also geringfügig mehr als bisher, wozu dann noch die bestehenden knapp 1000 qm VK-Fläche kämen, mithin steht also eine VK-Fläche von insgesamt 4590 qm im Fokus. Diese soll sich aufteilen auf gut 2800 qm für Textilien/Bekleidung/Kinderbekleidung, über 800 qm Schuhe, ca. 600 qm Sport-/Freizeitartikel und ca. 300 qm Randsortimente. Also auf sogenannte zentrenrelevante Sortimente.

B)

Dass nun eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird, liegt daran, dass der bestehende Bebauungsplan darauf basiert, dass von der ARGE Bischberg, Bamberg, Hallstadt, Hirschaid zwar der Media-Markt an dieser Stelle "genehmigt" wurde, allerdings danach auch Elektroartikel als nicht zentrenrelevant eingestuft wurden. Nach Aktenlage widersprüche also die neue Nutzung nicht nur dem geltenden Baurecht, sondern auch den Vereinbarungen der ARGE und dem ISEK der Stadt Hallstadt, bei dem diese Artikel ebenfalls als zentrenrelevant eingestuft sind und damit eigentlich der Innenstadt vorbehalten.

Die Meinungen im IHK-Gremium Bamberg zu der Planung sind überwiegend ablehnend. Es wird kritisiert, dass die Planung den Vereinbarungen der ARGE widerspricht und diese durchaus mit gutem Grund gefasst wurden, da durch die Verlagerung zentrenrelevanter Sortimente in die Außenbezirke, ein Ausbluten der Innenstädte nicht mehr aufzuhalten ist.

C)

Auch wir sind der Meinung, dass der Wechsel der Sortimente - nicht zuletzt auch mit Blick auf die geplante Größenordnung - den Grundsätzen einer fairen Wettbewerbssituation unter Zugrundelegung planungsrechtlicher Vorgaben nicht gerecht wird.

D)

Das bestehende Sondergebiet Einzelhandel ist unseres Erachtens nicht städtebaulich integriert, letztlich bestätigen das ja die Gutachter selbst.

E)

Aus dem Gutachten lesen wir auch heraus, dass die derzeitige Planung nicht konform geht mit dem ISEK der Stadt Hallstadt und insbesondere auch die ARGE BBHH nun zwar parallel dazu gehört wird, aber es offenbar nicht wie früher zu einer vorherigen Einigung kam.

F)

Und dies ist für unsere Beurteilung ein ganz wesentlicher Punkt, ob die ARGE die Planung befürwortet oder nicht.

Aus den genannten Gründen können wir die Planung nach derzeitigem Informationsstand nicht befürworten. Den Ansatz der Gutachter, sozusagen im Nachhinein nun Elektroartikel wieder als zentrenrelevant einzustufen, um somit dann auch den Verkauf anderer zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort möglich zu machen, halten wir jedenfalls für gewagt. Insofern bleibt abzuwarten, wie die zu beteiligende Kreise sich hier positionieren.“

Beschluss:

zu A)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme der IHK Oberfranken zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:

zu B)

Gemäß der seit 2022 gültigen Sortimentsliste der ARGE zählen Elektroartikel nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Um eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem Baurecht herzustellen, wird die aufliegende Bebauungsplan-Änderung durchgeführt. Bezüglich der Aussagen zum ISEK der Stadt Hallstadt wird angeführt, dass dieses aus dem Jahr 2010 stammt. Zu diesem Zeitpunkt konnte der jetzige städtebauliche Missstand noch nicht vorher prognostiziert werden. Weiterhin kann das ISEK als Richtschnur angesehen werden, welches verschiedene Maßnahmen zu Stadtentwicklung in der Zukunft vorschlägt und die Grundlage der Städtebauförderung bildet. Eine Verpflichtung zur Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen besteht für die jeweiligen Kommunen jedoch nicht.

Um die Gefahr eines Ausblutens der Innenstädte auszuschließen, wurde im Vorfeld zur aufliegenden Planung ein Analysegutachten bei der Firma GMA in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten im Vorhabengebiet besonders im Hinblick auf die Innenstadt (zentrenrelevanter Versorgungsbereich Stadt Bamberg) zu untersuchen. Dabei wurde festgestellt, dass die Umsatzverteilungseffekte auf den zentralen Versorgungsbereich der Bamberger Innenstadt selbst in einem Worst-Case-Szenario einen Anteil von 1-2 % nicht überschreiten würden. Aus fachlicher Sicht wären damit also keine relevanten Umverteilungen zu Lasten des zentrenrelevanten Versorgungsbereichs der Stadt Bamberg festzustellen.

zu C)

Es ist nicht Aufgabe der ARGE oder der aufliegenden Bauleitplanung den Wettbewerb zwischen verschiedenen Einzelhändlern im Planungsgebiet zu regulieren. Vielmehr soll durch die Vorgaben zu Sortimenten und deren Ansiedelung der Einzelhandel in den Innenstädten und die verschiedenen Versorgungsbereiche geschützt werden.

zu D)

Das Fehlen der städtebaulichen Integration betrifft nahezu das komplette Gewerbegebiet „Lau-banger“ der Städte Bamberg und Hallstadt. Das Gebiet muss als gewachsenes, stark verflochtenes Konglomerat verschiedenster Einzelhändler und Fachmärkte betrachtet werden, welches trotz seiner Lage außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dennoch mittlerweile eine wichtige Funktion zur Nahversorgung wahrnimmt.

zu E)

Bereits bei anderen Planungen wurden Abstimmungen mit der ARGE parallel zum Bauleitplanverfahren geführt. Ausschlaggebend ist, eine Einigung zwischen den Mitgliedern der ARGE zu erzielen und einen verträglichen Konsens der geplanten Nutzung mit den Anforderungen zum Erhalt der Innenstädte zu generieren.

zu F)

Die Kommunen Bischberg und Hirschaid wurden an der Planung beteiligt, haben sich jedoch nicht negativ dazu geäußert. Ein Einwand der Stadt Bamberg liegt vor. In einem Treffen zwischen den Verantwortlichen der Städte Bamberg und Hallstadt wurde das Vorhaben noch einmal besprochen und mögliche Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung eruiert. Dabei hat die Stadt Bamberg signalisiert, dass angesichts der besonderen Fallkonstellation, dass bis Ende 2022 Elektronikartikel ebenfalls als zentrenrelevante Sortimente eingestuft waren und die nicht vorhersehbare Aufgabe des Standortes Mediamarkt einen Leerstand herbeigeführt hat, eine einmalige Ausnahme gemacht werden kann und als Nachnutzung weitere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können. Als Bedingung hierfür wurde jedoch auch die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente um 10 % vereinbart, um die Umsatzverteilungseffekte des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bamberg auf 0 zu reduzieren. Diese Reduzierung wird in die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Somit besteht das Einverständnis der ARGE-Beteiligten mit der aufliegenden Planung.

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 1.1.2.6 Stellungnahme der Handwerkskammer für Oberfranken vom 22.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Die Planung haben wir mit Interesse zur Kenntnis genommen. Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Planänderung der Aufrechterhaltung von gewerblichem Betrieb und damit auch den Interessen des Handwerks dient.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hält daher eine weitere Beteiligung der Handwerkskammer am Verfahren ebenfalls für nicht notwendig.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0

Anmerkung:

Stadtrat Hofmann bei Abstimmung abwesend

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

TOP 1.1.2.7 Stellungnahme der Stadt Bamberg vom 21.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

A)

Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zu o. g. Vorhaben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Nachbarkommunen.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt Bamberg zu bedauern, dass nicht wie in der ARGE-Vereinbarung beabsichtigt, erst die interkommunale Abstimmung erzielt worden ist, bevor die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt ist. Insbesondere da aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nur ein Beteiligungsschritt vorgesehen ist, wäre eine entkoppelte Vorgehensweise wünschenswert gewesen, um die im Rahmen des interkommunalen Modellprojekts beabsichtigte vertrauensvolle Zusammenarbeit zu ermöglichen.

B)

Das Fazit der Auswirkungsanalyse „Nachbelegung ehem. Media Markt Hallstadt“ lautet eingangs: „Das Vorhaben entspricht zunächst nicht den lokalen Planwerken der Stadt Hallstadt bzw. der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B2H2“ zur Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung.“ Diese Einschätzung teilt die Stadt Bamberg ausdrücklich und erachtet die vorgelegte Planung am Standort Heganger aus folgenden Gründen für überaus kritisch:

C)

Entsprechend der im Jahr 2022 fortgeschriebenen ARGE-Vereinbarung gelten Elektroartikel und Haushaltsgeräte als Sortimente des sonstigen Bedarfes und sind somit als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Nach § 17 der Vereinbarung müssen im Rahmen von Nutzungsänderungen innerhalb bestehender und genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Erweiterter Bestandsschutz II) die Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt bzw. für einzelne Anlagentypen eingehalten werden. Verschiebungen der Verkaufsflächengrößen für einzelne Sortimente sind nur innerhalb der jeweiligen Anlagentypen möglich. Insoweit dürfte die Stadt Hallstadt für die im Bebauungsplan Nr. 30 „Heganger“ aus dem Jahr 2008 festgesetzten 3.500 m² Elektrofachmarkt im Rahmen der Regelungen zum Umgang mit Bestandsimmobilien und -flächen (insb. §§ 16-18 der Vereinbarung) ausschließlich andere nicht-zentrenrelevante Sortimente ansiedeln.

Stattdessen aber sollen im neuen Bebauungsplan etwa 3.000 m² Bekleidung/Textil, 900 m² Schuhe und 600 m² Sportartikel als zukünftige Sortimente festgesetzt werden. Dies würde auf Grundlage der aktuellen ARGE-Vereinbarung einer Mehrung von annähernd 3.500 m² zentrenrelevanter Sortimente an einem nicht integrierten Standort entsprechen!

Selbst wenn man der Stadt Hallstadt formal zugutehielte, dass in der Sortimentsliste der ARGE-Vereinbarung bis zur Fortschreibung 2022 Elektronikartikel, Haushaltselektronik und Computer als sonstige zentrenrelevante Sortimente eingestuft waren, verbliebe eine eklatante Diskrepanz zur gemeinsamen Zielstellung. Anstatt den Grundsatz der ARGE-Vereinbarung zu würdigen

und zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche und Innenstadtlagen in jedem Bebauungsplanverfahren bei Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes §§ 16-18 zu reduzieren, wäre auch auf Grundlage der mittlerweile überholten Sortimentslisten eine innenstadtrelevante Verkaufsflächenmehrung zu konstatieren.

D)

Unabhängig (von) der ARGE-Vereinbarung und ARGE-Zielstellungen genügen die Festsetzungen der Sortimente im Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt Bamberg überdies nicht der aktuellen Rechtsprechung. Im Fall der Fälle stünde zu befürchten, dass eine ungesteuerte bzw. unreglementierte Entwicklung eines Fachmarktzentrums oder eines Fachmarktes mit 4590 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente möglich wäre.

Angesichts der geschilderten Diskrepanz selbst bei wohlwollender Betrachtung der formalen Sachlage sowie der ungenügenden Festsetzungen muss die Stadt Bamberg der Einschätzung entschieden widersprechen, dass „gleichwohl städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß LEP-Beeinträchtungsverbot sowie den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu besorgen sind. [...] Die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur, da sich die geplanten Nutzungen in eine sehr intensive Wettbewerbslandschaft nahezu „geräuschlos“ im Sinne möglicher Beeinträchtigungen einfügen“.

Es ist unstrittig, dass Bekleidung eines der bedeutendsten innenstadtrelevanten Sortimente darstellt und hingegen insbesondere Elektroartikel in Form von weißer Ware einen eher nicht-zentrenrelevanten Charakter aufweisen. Bei Umsetzung der vorgelegten Planung wird ein massiver Kaufkraftabfluss aus der Bamberger Innenstadt zu befürchten und nicht auszuschließen sein. Dadurch wird das Bemühen der Stadt Bamberg konterkariert, die Innenstadt zu schützen und nicht-integrierte Einkaufslagen mit innenstadtrelevanten Sortimenten zurückzudrängen. Dies hat die Stadt Bamberg in den vergangenen Jahren ihrerseits bei jedem Bebauungsplanverfahren für Einzelhandel und der Anwendung der §§ 16-18 der ARGE-Vereinbarung durchsetzen können.

E)

Des Weiteren erscheint durch die Festsetzung von II Vollgeschoss im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen, dass weitere Erweiterungsschritte geplant sind und zu einer nochmaligen Mehrung von Verkaufsflächen führen könnten. Festsetzungen zu Grünordnung, Nebenanlagen, Zufahrten und vor allem zur Anzahl der benötigten Stellplätze oder der baulichen Gestaltung (bspw. auch Nutzung des Daches für extensive Begrünung oder PV) fehlen vollständig.

Die Stadt Bamberg kann aus genannten Gründen - insbesondere aufgrund zu erwartende(r) negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB) - die Zustimmung zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes nicht erteilen.

F)

Im weiteren Abstimmungsverfahren nach ARGE-Regularien sollte in erster Linie die Anwendung des § 17 intensiv gewürdigt und verfolgt werden. Die in der ARGE-Vereinbarung genannte Beseitigung eines drohenden Missstandes kann auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen, also anderweitig behoben werden. Erst wenn eine Anwendung des § 17 aus welchen Gründen auch immer nicht vollumfänglich möglich erscheinen sollte, wäre im begründeten Einzelfall eine Abstimmung im Hinblick auf ausnahmsweise zulässige Verschiebungen über Anlagentypen hinweg in Richtung gewisser innenstadtrelevanter Anteile denkbar. Vorrangiges Ziel muss jedenfalls auch dann sein, an nicht-integrierten Lagen die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten zu verhindern bzw. vorhandene Sortimente zu reduzieren.

Beschluss:

zu A)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Aufgrund der positiven Aussage der von der GMA erstellten Auswirkungsanalyse und des Interesses der Stadt sowie des Investors, Leerstand möglichst schnell zu beheben, wurde auf Hinweis des Landratsamtes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von bereits bestehender Baufläche handelt. Bereits zu diesem Verfahrensschritt konnte die Auswirkungsanalyse der GMA mitversendet werden, also die Analyse der Gesellschaft, die das langjährige Vertrauen der ARGE-Mitgliedskommunen genießt.

zu B)

Aus dem zitierten Eingangsfazit geht deutlich hervor, dass das Vorhaben „zunächst“ nicht den lokalen Planwerken der Stadt Hallstadt bzw. der Besonderen Arbeitsgemeinschaft „B2H2“ zur Steuerung der lokalen Einzelhandelsentwicklung entspricht.

Im Weiteren wird aus der Analyse jedoch deutlich, dass die geplanten Sortimente und Verkaufsflächen keine bedenklichen negativen Auswirkungen auf die anderen ARGE-Kommunen haben.

zu C)

Mit Blick auf die Besprechung mit der Stadt Bamberg am 23.05.2024 und der nachfolgend durchgeführten Abstimmung mit dem Investor beschließt der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt die mit der Stadt Bamberg besprochene Reduzierung der Verkaufsflächen um 10 % je Sortiment.

zu D)

Zur befürchteten unreglementierten Entwicklung ist grundsätzlich festzuhalten, dass die getroffenen Festsetzungen eines Bebauungsplanes verbindlich sind.

zu E)

Die angesprochene Festsetzung der Vollgeschosse ist keine aktuelle Änderung. Sie gilt schon jetzt, unabhängig von Sortiments- oder Verkaufsflächenfestsetzungen.

Die Änderung betrifft die Nachnutzung eines leerstehenden Gebäudes. Weitere Festsetzungen zu Grünordnung, Nebenanlagen, Zufahrten, zur Anzahl der benötigten Stellplätze oder der baulichen Gestaltung sind nicht Gegenstand der Vereinfachten Änderung nach §13 a BauGB.

zu F)

In einer Abstimmung zwischen den Verantwortlichen der Städte Bamberg und Hallstadt am 23.05.2024 wurde das Vorhaben noch einmal besprochen und mögliche Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung eruiert. Dabei hat die Stadt Bamberg signalisiert, dass angesichts der besonderen Fallkonstellation, dass bis Ende 2022 Elektronikartikel ebenfalls als zentrenrelevante Sortimente eingestuft waren und die nicht vorhersehbare Aufgabe des Standortes *Mediamarkt* einen Leerstand herbeigeführt hat, eine einmalige Ausnahme gemacht werden kann und als Nachnutzung weitere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können. Als Bedingung hierfür wurde jedoch auch die Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente um 10 % vereinbart, um die Umsatzverteilungseffekte des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bamberg auf 0 zu reduzieren. Diese Reduzierung wird in die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Somit besteht das Einverständnis der ARGE-Beteiligten mit der aufliegenden Planung.

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 1.1.2.8 Stellungnahme der Gemeinde Breitengüßbach vom 21.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der 1. Bebauungsplanänderung „Heganger“ der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg und hat dagegen keine Einwendungen.

Es wird nicht für erforderlich gehalten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass der Gemeinderat von Breitengüßbach keine Einwendungen gegen die Planänderung hat und es nicht für erforderlich hält, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.1.2.9 Stellungnahme der Gemeinde Gundelsheim vom 17.05.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zur 1. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“ der Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg.

Der Gemeinderat Gundelsheim hat in seiner Sitzung vom 15.05.2024 davon in der vorliegenden Form ohne Einwendungen Kenntnis genommen. Gerne stehe ich bei Fragen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass der Gemeinderat Gundelsheim von den Unterlagen ohne Einwendungen Kenntnis genommen hat, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.1.2.10 Stellungnahme der Gemeinde Oberhaid vom 10.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Seitens der Gemeinde Oberhaid werden gegen die Planungen der Stadt Hallstadt zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heganger“ keine Einwände erhoben. Mit den vorgelegten Planungen besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass die Gemeinde Oberhaid gegen die aufliegende Planung keine Einwände erhebt, wird zur Kenntnis genommen.

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 1.1.2.11 Stellungnahme der Gemeinde Kemmern vom 13.06.2024 (B-Plan "Heganger" - 1. Änderung)

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Heganger“ durch die Stadt Hallstadt wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.06.2024 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB behandelt.

Nach Prüfung der mit Schreiben vom 07.05.2024 übersandten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens der Gemeinde Kemmern keine Einwendungen oder Bedenken gegen die Planung bestehen.

Auf eine weitere Beteiligung im weiteren Verfahren wird verzichtet.

Beschluss:

Die Mitteilung, dass die Gemeinde Kemmern keine Einwände gegen die aufliegende Planung erhebt, wird zur Kenntnis genommen.

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 Bebauungsplan "Heganger" - 1. Änderung;
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Die maximal Zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird um 10 % reduziert. Eine Änderung der Grundzüge der Planung wird dadurch nicht herbeigeführt, da die Reduzierung maßgeblich zu Lasten des Vorhabenträger geht, und dieser bereits sein Einverständnis signalisiert hat. Eine erneute öffentliche Auslegung/Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht angezeigt.

Beschluss:

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse die von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete

1. Bebauungsplan-Änderung „Heganger“
in der Fassung vom 17.06.2024

als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Bebauungsplan-Änderung damit in Kraft zu setzen.

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 Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf Nutzungsänderung (19/2024) Umnutzung eines Elektronikmarktes in einen Verkaufsmarkt für Mode, Schuhe und Sportartikel auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1770/10, 1784 und 1792/12, Gemarkung Hallstadt, Laubanger 31

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist: Bebauungsplan Heganger – 1. Änderung. Innerhalb eines solchen Gebietes ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist (§ 33 Abs. 1 BauGB).

Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nummer 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind (§ 33 Abs. 3 BauGB). Für das Grundstück wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Antrag beinhaltet die Umnutzung eines Elektronikmarktes in einen Verkaufsmarkt für Mode, Schuhe und Sportartikel. Den Bauantragsunterlagen ist eine Verkaufsfläche von 3229 m² zu entnehmen. Die einzelnen Sortimente sind dabei wie folgt aufgeteilt:

Mode:	1649,55 m ²
Schuhe:	790,00 m ²
Sport/Freizeit:	550,00 m ²
Randsortimente:	240,00 m ²

Auf dem Baugrundstück werden 161 Stellplätze errichtet.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan 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 in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist: Bebauungsplan Heganger – 1. Änderung.

Innerhalb eines solchen Gebietes ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist (§ 33 Abs. 1 BauGB).

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen (SO_{GEH})

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie Befreiungen sind nicht beantragt.

Die Erschließung ist mit dem Bestandsgebäude bereits gesichert.

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.

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 2.2 Antrag auf Nutzungsänderung (14/2024) zur Nutzungsänderung von Zweifamilienwohnhaus zu Wohnheim für Asylsuchende auf dem Grundstück Fl. Nr. 128 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 29

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 Umnutzung des bestehenden Zweifamilien-Wohnhauses zu einem Wohnheim für Asylsuchende.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind unter anderem Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sind regelmäßig als Anlagen für soziale Zwecke anzusehen.

Auf Nachfrage der Verwaltung beim Landratsamt wurde mitgeteilt, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Art. 60 BayBO die erforderlichen Fachstellen (Gesundheitsamt, Hygiene, Sozialamt etc.) beteiligt werden. Hierbei werden u.a. die in Bayern zur Anwendung kommenden Leitlinien zur Größe und Lage von Asylunterkünften geprüft.

Das gemeindliche Einvernehmen kann in diesem konkreten Fall auch nicht in Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO versagt werden, da keine solchen Störungen von der anberaumten Nutzung zu erwarten sind.

Zu Konflikten führt gelegentlich die Ansiedlung von *Unterkünften für Asylsuchende* in Wohngebieten. In der Rechtsprechung ist jedoch der Grundsatz allgemein anerkannt, dass die Unterbringung von Asylsuchenden zu den Nutzungen gehört, die dem Wohnen ähnlich, mit ihm verbunden sind.

träglich und deshalb am ehesten Wohngebieten zuzuordnen sind. Eine Gebietsunverträglichkeit ist damit in dem konkret beantragten Ausmaß nicht gegeben. Das Bauplanungsrecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage, mögliche soziale Konflikte zu lösen. Insbesondere gewährleistet es keinen „Milieuschutz“.

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

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, das Vorhaben anhand der für Bayern geltenden entsprechenden Leitlinien von Asylunterkünften insbesondere hinsichtlich Größe und Lage zu prüfen. Eine Überbelegung sollte im Fall der Erteilung einer entsprechenden Genehmigung durch Festlegung einer maximalen Personenanzahl ausgeschlossen werden. Ferner wird gebeten die Asylunterkünfte regelmäßig hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und Einhaltung von Hygienestandards zu überprüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtR Diller

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

TOP 2.3 Antrag auf Abtragungsgenehmigung (15/2024) zur Abtragung für zukünftige Nutzung des Geländes auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130

Die Bauherrin beabsichtigt die Abtragung für die zukünftige Nutzung des Geländes. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich der Flächenabtrag (Aushubtiefe ca. 0,70 cm) auf eine Fläche von 19.599,68 m² erstreckt. Hierbei soll die bestehende Brachfläche niveaugleich zum übrigen Gelände ausgebildet werden, um den Neubau einer Produktionshalle in diesem Bereich zu ermöglichen.

Der anfallende Aushub soll hierbei extern wiederverwertet und anschließend wiederverwendet werden.

Die Abgrabung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 8, Borstig I“. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und bedarf somit keiner Befreiung.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Abgrabung.

Die Abgrabung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 8, Borstig I“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Es werden keine Bedenken geäußert.

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 2.4 Antrag auf Baugenehmigung (16/2024) zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 300 Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Grabenstraße“. 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 „Besonderes Wohngebiet“ (WB1 + WB2) nach § 4a BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Nebengebäude mit einer Grundfläche von 102,05 m² (Außenmaße ca. 14,60 m x 6,99 m) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 572 m² Grundstücksgröße eine GRZ sowie GFZ von 0,18 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben liegt übergreifend im planerisch festgelegten besonderen Wohngebiet 1 und 2 (WB 1 und WB 2). Für beide Planungsbereiche gelten unterschiedliche Festsetzungen. So sind Wohnbauvorhaben im WB 1 giebelständig in abweichender Bauweise, d.h. Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zwingend festgesetzt. Des Weiteren verläuft an der Grenze zum öffentlichen Grund eine Baulinie, an die gebaut werden müsste. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (WB 2) ist ebenfalls abweichende Bauweise in Form einer so genannten geschlossenen Bauweise (beiderseitige Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen) vorgeschrieben. Bei Um- und Neubauten sind grundsätzlich die typischen Gestaltungselemente der umgebenden Bebauung, die den Charakter der dörflichen Hofbebauung prägen, zu übernehmen. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung von 42° - 48° auszuführen. Nebenanlagen dürfen neben Satteldachformen auch ein Pultdach aufweisen (30° - 48°).

Das Bauvorhaben bedarf sodann Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Der abweichenden Bauweise für eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze (WB 1, Vorschrift Nr. 1.3.3),

- Befreiung von der geschlossenen Bauweise (WB 2, Nr. 1.3.4),
- Befreiung von der Dachform und der -neigung (Pulldach mit 8°) sowie der Firstrichtung.

Es wurde eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstandsfläche nach Westen beantragt.

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.

Die Stadt Hallstadt setzte sich seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Grabenstraße“ hinsichtlich der getroffenen gestalterischen Festsetzungen die Wahrung der dort vorherrschenden dörflichen Hofbebauung zum Ziel. Die Errichtung der Lagerhalle als Nebenanlage ist in der bestehenden Form noch vertretbar. Im vorderen Bereich des Grundstücks könnte durchaus noch ein Wohngebäude, das die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen muss entstehen.

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 „Bahnhofstraße/Grabenstraße“ und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB1 + WB2) nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Nichteinhaltung der Abstandsfläche nach Westen

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Befreiung von der abweichenden Bauweise für eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze (WB 1, Vorschrift Nr. 1.3.3),
- Befreiung von der geschlossenen Bauweise (WB 2, Nr. 1.3.4),
- Befreiung von der Dachform und der -neigung (Pulldach mit 8°) sowie der Firstrichtung.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtRin Luche

StadtR Diller bei Abstimmung abwesend

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

TOP 2.5 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (17/2024) zum Aufstellen von zwei Fertiggaragen auf den bestehenden Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 963/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 20

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“. 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 „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat sich bereits in der Sitzung am 20.06.2022 mit dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zur Wohnung befasst und dem Vorhaben zugestimmt.

Die bauaufsichtliche Genehmigung wurde vom Landratsamt Bamberg mit Bescheid vom 11.08.2023, erteilt.

Gegenüber dem genehmigten Bauantrag ist nun abweichend das Aufstellen von zwei Fertiggaragen auf den bestehenden Stellplätzen vorgesehen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplanten Nebengebäude jeweils mit einer Grundfläche von 19,43 m² (Außenmaße ca. 6,50 m x 3,00 m) errichtet werden sollen. Im Vergleich zu den bereits bestehenden Gebäuden erhöht sich die GRZ hierbei von 0,64 auf 0,68.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Nichteinhaltung der Baulinie,
- Überschreitung der Baugrenzen,
- Überschreitung der GRZ auf 0,68 anstatt 0,3.

Das Bauvorhaben bedarf ferner einer Abweichung von der Stellplatzsatzung:

- Überschreitung der max. Zufahrtsbreite von 6 m.

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 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. 22, Ellerweg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Überschreitung der max. Zufahrtsbreite von 6 m gemäß Stellplatzsatzung.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Nichteinhaltung der Baulinie,
- Überschreitung der Baugrenzen.

Die beantragte Abweichung und 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.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtRin Luche

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

TOP 2.6 Antrag auf Baugenehmigung (18/2024) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/40 Gemarkung Hallstadt, Egerländer Straße 4

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 Einfamilienhauses mit Garage. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 110,80 m² (Außenmaße ca. 11,85 m x 9,35 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 563 m² Grundstücksgröße eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,39 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

- Nichteinhaltung bzw. Überschreitung der Baulinie,
- Offene anstatt geschlossener Bauweise,
- Garagenposition an der nördlichen anstatt der südlichen Grundstücksgrenze,
- Kniestock 220 cm anstatt 0-50 cm.

Das Gebäude wird mit einer Wohnfläche von 172,02 m² errichtet. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ergibt sich rechnerisch folglich ein Bedarf von drei Stellplätzen. Die derzeitige Planung sieht hier lediglich zwei Stellplätze vor. Eine Anpassung des Stellplatznachweises hat in diesem Zusammenhang zu erfolgen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller wurde durchgeführt.

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.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Nichteinhaltung bzw. Überschreitung der Baulinie,
- Offene anstatt geschlossener Bauweise,
- Garagenposition an der nördlichen anstatt der südlichen Grundstücksgrenze,
- Kniestock 220 cm anstatt 0-50 cm.

Die beantragten Befreiungen sind 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. Stellplätze sind über eine zentrale Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m anzufahren. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

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 Antrag aus der Bürgerschaft zur Entfernung der bestehenden Baumreihe im südlichen Bereich des Parkplatzes in der Mainleite Dörfleins

Auf dem städtischen Parkplatz in der Mainleite auf dem Grundstück Fl. Nr. 829 Gemarkung Dörfleins, befindet sich im südlichen Teil eine Baumreihe mit acht großkronigen Eichen. Das am Parkplatz angrenzende Anwesen auf dem Grundstück Fl. Nr. 830 der Gemarkung Dörfleins, Am Kreuzberg 16 wurde in den Jahren 1999/2000 errichtet. Hierbei handelt es sich um ein freistehendes, vollunterkellertes Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise.

Seit Beginn 2022 sind zunehmend Risse, insbesondere im nördlichen Eingangsbereich sichtbar. Die Eigentümer beauftragten eine Spezialtiefbaufirma zur Ursachenermittlung und veranlassten zudem ein Baugrundgutachten durch ein entsprechendes Ingenieurbüro.

Der Stadt Hallstadt wurde sowohl das Angebot der Spezialtiefbaufirma sowie der Untersuchungsbericht zur Baugrunduntersuchung vom 09.01.2023 von den Eigentümern vorgelegt.

Hieraus ergibt sich, dass zu den bestehenden Rissen, auch ein Verkippen des nördlichen Eingangsbereichs und zunehmende Schäden am Hauptgebäude festzustellen ist. Im Baugrund-

gutachten wurde als Schadensursache die Gründung des Gebäudes innerhalb der setzungsempfindlichen Tone identifiziert. Diese Untergrundbeschaffenheit neigt bei Wasserentzug zu Schrumpfungen und damit einhergehenden Volumenverlust.

Entsprechend den Planunterlagen wurde das Wohnhaus über eine elastische Bodenplatte gegründet. Das Schadensbild lässt Setzungen unter der Traufwand im nördlichen Bereich vermuten. Die Last der Traufwand wird nach den Planunterlagen in diesem Bereich konzentriert und auf die Bodenplatte übertragen. Je nach der im Tragwerk angesetzten Bettungsziffer kann die Bodenplatte unter Umständen überlastet sein. Verstärkte Setzungen in diesem Bereich wären also zu erwarten.

Bei einer Reduktion des Wassergehaltes z.B. durch Klimaveränderungen, werden die einzelnen Schichten des Untergrunds lastunabhängig zusammengezogen. Es kommt zu einer Schrumpfung des Bodens und somit zu Setzungen. Eine verstärkte Austrocknung durch Wasserentzug der nahegelegenen Bäume ist laut Baugrundgutachten **denkbar**. Ferner wird angegeben, dass auch eine Beteiligung bauphysikalischer Mängel an den Schäden **denkbar** ist. Es wird im Gutachten auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vorschäden und Spannungen im Bauwerk selbst bei einer fachgerechten Sicherung komplette Rissfreiheit nicht garantiert und ein leichtes Fortschreiten der Rissbildung nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Die Eigentümer es Anwesens beabsichtigen gemäß dem vorliegenden Angebot der Spezialtiefbaufirma eine Baugrundverstärkung mittels Injektion eines speziellen Zweikomponenten-Expansionsharzes vorzunehmen und beantragen gleichzeitig die Fällung der fünf bestehenden Eichen auf dem städtischen Parkplatz.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt den vorgenannten Sacherhalt zur Kenntnis.

Der beantragten Fällung der bestehenden Baumreihe (5 Eichen) auf dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 829 Gemarkung Dörfleins entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl. Nr. 830 Gemarkung Dörfleins wird nicht 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.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer