



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 02.12.2024**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:26 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche, anwesend ab 18:07, abwesend nicht-öffentlicher Teil  
Stadtrat Manuel Reitberger,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Stellvertreter**

Stadtrat Veit Popp, Vertretung f. StadtR Dr. Partheimüller

**Schriftführer/in**

Verw.-Inspektor Ottmar Schmaus,

**von der Verwaltung**

Verw.-Fachang. Andreas Jäschock,

**Referenten**

Joseph-Stiftung Bamberg Benjamin Wichert,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Marco Stiefner,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauleitplanung **BA/098/2024**  
Modernisierung/Erweiterung Mietwohnungen Am Landgericht 12/12a;  
Vorstellung der geänderten Planungen durch Joseph-Stiftung, Bamberg
  
- 2 Bauanträge
  
- 2.1 Bauantrag (47/2024) zum Umbau und Sanierung des Kellergeschos- **BA/114/2024**  
ses / Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1463 Gmkg.  
Hallstadt - Seebachstraße 13 -
  
- 2.2 Änderungsantrag (48/2024) zu Bauplannummer 20200181 - Neubau **BA/116/2024**  
eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 Gmkg.  
Dörfleins - Untere Zehntstraße 17 -
  
- 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung (45/2024) zur Errichtung eines Doppel- **BA/113/2024**  
stabmattenzauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 3651 Gmkg. Hallstadt -  
Lempdeser Straße 6 -

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 Bauleitplanung Modernisierung/Erweiterung Mietwohnungen Am Landgericht 12/12a; Vorstellung der geänderten Planungen durch Joseph-Stiftung, Bamberg**

Die Joseph-Stiftung Bamberg beabsichtigt eine Modernisierung ihrer Wohngebäude „Am Landgericht“ sowie die Errichtung eines weiteren 6-geschossigen Wohngebäudes zwischen den beiden bestehenden Hochbauten.

Um für die Realisierung des Projektes die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, wurde der bestehende Bebauungsplan „Hallstadt-Süd, Nr. 1E“ in einem Teilbereich angepasst, der neue Bebauungsplan „Hallstadt-Süd, Nr. 1F“ trat mit Bekanntmachung am 01.06.2023 in Kraft.

Die Planungen wurden zwischenzeitlich durch die Joseph-Stiftung in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken (es sind Mittel aus der Wohnbauförderung beantragt) weiter fortgeschrieben und konkretisiert. Der aktuelle Planungsentwurf stimmt jedoch in einigen Bereichen – vor allem hinsichtlich der Realisierung der erforderlichen Stellplätze - mit den neu getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hallstadt-Süd, Nr. 1F“ nicht überein. Zur Durchführung des Projektes bedarf es einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes.

Ein Entwurf des Bauvorhabens einschließlich eines geänderten Stellplatzkonzeptes wurde dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt von Vertretern der Joseph-Stiftung Bamberg in der Sitzung am 14.10.2024 vorgestellt. Das Gremium zeigte sich mit der geplanten Stellplatzanordnung nicht einverstanden und es wurde Nachbesserung durch den Vorhabenträger gefordert. Um die Stellplätze in dem ursprünglich im Bebauungsplan festgelegten Grundstücksbereich baulich umsetzen zu können, wurde dem Vorhabenträger das Angebot unterbreitet, einen Teilbereich des benachbarten öffentlichen Spielplatzes für die Anlage der erforderlichen Stellplätze gegen entsprechenden (Flächen-) Ausgleich an anderer Stelle mit einzubeziehen.

Vom Vorhabenträger wurden für die heutige Sitzung zwei Stellplatzkonzepte erarbeitet:

- a) Errichtung eines Parkdecks mit 2 Ebenen (45 StPl) mit separaten Zufahrten (Rotdornstraße u. Wacholderweg) und modifizierter Stellplatzanordnung (11 StPl) im Norden
- b) Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen (44 StPl) unter Einbeziehung des gesamten Spielplatzgrundstücks und Entfall der ursprünglich geplanten Stellplatzanordnung (12 StPl) nördlich der Wohngebäude „Wacholderweg 2 – 6“ lt. Entwurf vom 14.10.2024. Kompensation des Spielplatzes durch Errichtung einer Freespace-Anlage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 720/174

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Vorzug der Variante a) ist der Erhalt einer Restfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes. Die erforderlichen Zufahrten bedingen den Verlust von drei Bäumen in der

Rotdornstraße und eines Baumes im Spielplatzbereich, wobei die Modifizierung der Stellplätze nördlich des Gebäudes „Am Landgericht 14“ den Grünbestand erhält. Im Bebauungsplanverfahren „Hallstadt-Süd, Nr. 1F“ wurde eine Erschließung der Stellplätze/Parkpalette über die Rotdornstraße aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. Ob sich durch die Aufteilung der Zufahrten andere Aspekte hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ergeben, muss im Bebauungsplan-Verfahren geklärt werden.

Der in der Rotdornstraße bestehende Gehweg darf durch eine mögliche Ost-Zufahrt zur Parkpalette höhenmäßig nicht beeinträchtigt werden.

Variante b) sieht den Erhalt der Bestandsbäume im Spielplatzbereich vor, eine Modifizierung der Stellplatzanordnung – wie bei Variante a) – nördlich des Gebäudes „Am Landgericht 14“ ist aufgrund der dort herzustellenden Feuerwehrezufahrt einschließlich Aufstellfläche nicht vorgesehen.

Beide Lösungen gehen zu Lasten der öffentlichen Spielplatzfläche, die vom Vorhabenträger kompensiert werden muss. Der im selben Wohngebiet befindliche Spielplatz am Südring hingegen ist derzeit spartanisch ausgestattet und könnte durch eine Freespace-Anlage - zu errichten durch den Vorhabenträger - eine Aufwertung erfahren. Ein Kostennachteil darf bei einem solchen Tauschgeschäft für die Stadt Hallstadt jedoch nicht entstehen.

Die heute vorgestellten Entwürfe beinhalten lediglich Lösungsvorschläge hinsichtlich der Stellplatzfrage. Das Bauvorhaben und die übrige, bereits vorgestellte, Freiflächengestaltung bleiben unverändert.

Das Erfordernis einer entsprechenden Bebauungsplan-Änderung bleibt hiervon unberührt:

- Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Baugrenzen, GFZ und Müllstandorte,
- Erweiterung der Stellplätze für E-Mobilität,
- Ausweisung eines Standortes für erforderliche Versorgungseinheiten (Trafo-Haus) sowie
- Überarbeitung und Anpassung des integrierten Grünordnungsplans an die neuen Gegebenheiten.

Zur energetischen Versorgung der Anwesen „Am Landgericht 6, 8, 12, 12a, 14“, „Wacholderweg 2, 4, 6“ (alle Joseph-Stiftung) ist, nach Aussage des Vorhabenträgers, der Aufbau eines lokal begrenzten Fernwärmenetzes vorgesehen. Optional könnten noch die Anwesen „Ginsterweg 1“, „Am Landgericht 10“ sowie „Wacholderweg 8, 10“ (alle GeWoBau) an das Netz angeschlossen werden.

Wie die Diskussion ergibt, war das Angebot aus den Reihen des Gremiums am 14.10.2024 an den Vorhabenträger hinsichtlich der Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Spielplatzfläche so zu verstehen, dass bei Realisierung einer um 90° gedrehten Parkdecklösung, auch die westlich des Anwesens „Wacholderweg 2“ vorgesehenen zwölf Stellplätze dort mit untergebracht würden.

Nachdem sich bei verschiedenen größeren Wohnbauvorhaben bei der Umsetzung der Stellplatzpflicht in letzter Zeit immer wieder Probleme ergaben, wird die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes angeregt. Ein solches Konzept verbindet konkrete Lösungsansätze zum Thema Mobilität aus den Themenbereichen Infrastruktur, Bau- und Planungsrecht, Beratung sowie Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zu einer Gesamtstrategie. Dabei werden Wege mit dem Pkw, Bus oder Bahn, mit dem Fahrrad und auch Wege, die zu Fuß zurückgelegt werden können, betrachtet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können im Ergebnis zu einem reduzierten Stellplatzschlüssel und damit langfristig zur Verminderung der Kfz-Anzahl in einem Wohngebiet führen.

Nach eingehender Erörterung der bislang vorgestellten Varianten durch die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses, erfolgt über die verschiedenen Lösungen die Abstimmung:

## **Beschlüsse:**

### **Beschluss 1:**

Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen, verteilt über das gesamte Grundstücksareal, auf Grundlage des in der Sitzung am 14.10.2024 vorgestellten Planungsentwurfs.

**Abgelehnt: Ja: 0 Nein: 10 anwesend: 10**

### **Beschluss 2:**

Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen (44 StPI) unter Einbeziehung des gesamten Spielplatzgrundstücks und Entfall der ursprünglich geplanten Stellplatzanordnung (12 StPI) nördlich der Wohngebäude „Wacholderweg 2 – 6“ lt. Entwurf vom 14.10.2024. Kompensation des Spielplatzes durch Errichtung einer Freegame-Anlage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 720/174

**Abgelehnt: Ja: 3 Nein: 7 anwesend: 10**

#### **Anmerkung:**

Ja-Stimmen: Bgm. Söder, Stadträte Hofmann, Popp

### **Beschluss 3:**

Errichtung eines Parkdecks mit 2 Ebenen (45 StPI) mit separaten Zufahrten (Rotdornstraße u. Wacholderweg) und modifizierter Stellplatzanordnung (11 StPI) im Norden

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 3 Anwesend: 10**

#### **Anmerkung:**

Nein-Stimmen: Stadträte Dr. Kühlbrandt, Hofmann, Popp

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 Bauantrag (47/2024) zum Umbau und Sanierung des Kellergeschosses / Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1463 Gmkg. Hallstadt - Seebachstraße 13 -**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Antragstellerin plant den Ausbau des bestehenden Kellers zu einer weiteren Wohneinheit.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Es wird die Nutzbarkeit der Stellplätze 1, 2 und 3 sowie der Garage 3 laut vorliegender Planung angezweifelt, da diese aus Sicht der Verwaltung nur bedingt, bzw. nicht anfahrbar sind, sofern die Stellplätze Nr. 3 u. 4 genutzt werden.

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

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt im so genannten Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind nicht beantragt.

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.

Den eingereichten Planzeichnungen nach wird angezweifelt, dass die Stellplätze Nrn. 1 bis 3, sowie der Garagenstellplatz Nr. 3 in der Praxis nutzbar sind. Das LRA Bamberg wird als Genehmigungsbehörde darum gebeten, die geplanten Stell- und Garagenplätze hinsichtlich der Einhaltung der baurechtlichen und -technischen Vorschriften sowie auf Funktionalität in der Praxis zu überprüfen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

#### **TOP 2.2 Änderungsantrag (48/2024) zu Bauplannummer 20200181 - Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/3 Gmkg. Dörfleins - Untere Zehntstraße 17 -**

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 Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 02.12.2024

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherren haben im Zuge der Bauausführung einige Veränderungen vorgenommen, die einer nachträglichen Genehmigung bedürfen:

1. Wegfall des geplanten Kellers,
2. geringfügige Vergrößerung des EG für die Herstellung eines Technikraums,
3. Erweiterung des Dachgeschosses um einen Raum,
4. Verschiebung der geplanten Stellplätze,
5. Anpassung der Berechnungen wie Wohnfläche, GFZ und GRZ.

Den nun eingereichten Bauunterlagen ist zu entnehmen, dass auf der Westseite des Gebäudes zusätzlich ein ca. 7 qm großer Raum errichtet und einer der geplanten Stellplätze nördlich vor das Gebäude versetzt wurde. Die Tektur hat keine Auswirkungen auf die GRZ und die GFZ.

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 erneute Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

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: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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

---

#### **TOP 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung (45/2024) zur Errichtung eines Doppelstabmatzenzauns auf dem Grundstück Fl.Nr. 3651 Gmkg. Hallstadt - Lempdeser Straße 6 -**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“. 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.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich in den beantragten Maßen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO grundsätzlich um ein sogenanntes verfahrensfreies Bauvorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die an die bauliche Anlage gestellt werden. Als eine solche Vorschrift ist insbesondere der Bebauungsplan „Nr. 25, Vesperbild“ anzusehen.

Die Bauherren beabsichtigen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung eines 1,80 m hohen Doppelstabmattenzaunes. Der Bebauungsplan „Vesperbild“ setzt für Einfriedungen u.a. folgendes fest:

*„Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.“*

Das Bauvorhaben bedarf vorliegend einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Höhe der Einfriedung von 1,80 m anstatt 1,00 m über Oberkante Straße bzw. Gehsteig.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind - auch bei isolierten Befreiungen - die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 Abs. 1 BayBO). Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Aus Sicht der Bauverwaltung wird die Errichtung eines 1,80 m hohen Doppelstabmattenzauns auf der gesamten Länge kritisch gesehen. Im Geltungsbereich des maßgeblichen Bebauungsplans ist bislang keine Genehmigung eines gleichgelagerten Vorhabens mit entsprechender Zaunhöhe im Rahmen einer isolierten Befreiung bekannt. Im Falle einer Genehmigung würde dies einen Präzedenzfall für künftige Anfragen darstellen und könnte als Vergleichsfall herangezogen werden. Es wird jedoch festgestellt, dass es bereits Einfriedungen gibt, die etwa 1,40 m hoch sind. Aus Sicht der Bauverwaltung wäre es daher durchaus möglich, eine Einfriedung bis max. 1,40 m zuzulassen.

Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist der vorliegende Antrag auf isolierte Befreiung für einen Doppelstabmattenzaun in einer Höhe von 1,80 m abzulehnen. Den Antragstellern könnte aus Sicht der Bauverwaltung jedoch das Einvernehmen bei Einreichung eines entsprechenden Antrags mit einer Zaunhöhe von max. 1,40 m, gemessen ab Oberkante Straße bzw. Gehsteig, in Aussicht gestellt werden.

#### **Beschlüsse:**

##### **Beschluss 1:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“.

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

Es wurde folgende Befreiung isoliert beantragt:

- Höhe der Einfriedung von 1,80 m auf der West- und Südseite des Grundstücks anstatt 1,00 m über Oberkante Straße bzw. Gehsteig

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Abgelehnt:                Ja: 3 Nein: 7 anwesend: 10**

**Anmerkung:**

Ja-Stimmen: Stadträte Diller, Karl, Popp

**Beschluss 2:**

Für das Baugebiet wird – abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – eine Zaunhöhe von max. 1,40 m, gemessen ab OK Straßen, in Aussicht gestellt.

**Angenommen:            Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10**

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 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in