



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 13.10.2025**

Beginn:	18:05 Uhr
Ende:	18:31 Uhr
Ort:	Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,
Stadtrat Manuel Reitberger,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Melanie Datscheg, Vertretung für Stadtratsmitglied Karl

Schriftführer

Verw.-Fachang. Andreas Jäschock,

Referenten

Höhen & Partner Ingenieur AG Jörg Meier, zu Top 01

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Joachim Karl,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bebauungsplan "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung; **BA/217/2025**
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 2** Bauanträge
- 2.1** Antrag auf Baugenehmigung (33/2025) zum Umbau und Erweiterung **BA/213/2025**
des bestehenden Betriebsgebäudes auf den Grundstücken FINrn.
2807 u. 2806/2 Gmkg. Hallstadt - Kaiweg 1
- 2.2** Antrag auf Baugenehmigung (36/2025) zur Nutzung der bisherigen **BA/215/2025**
Küche als Speiseraum für die Kinder auf dem Grundstück FINr.
2427/3 Gmkg. Hallstadt - Erlweinstraße 1
- 3** Mitteilungen
- 4** Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bebauungsplan "Hallstadt - Süd" - 2. Änderung; Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Joseph-Stiftung Bamberg beabsichtigt die 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.

Der neue Planungsentwurf des Bauträgers stimmte jedoch in einigen Bereichen mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hallstadt-Süd, Nr. 1F“ nicht mehr überein. Zur Durchführung des Projektes bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt-Süd, Nr. 1F“.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt befasste sich am 14.10.2024, 02.12.2024, 07.04.2025 sowie am 19.05.2025 im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens mit den künftigen Festsetzungen eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet. In der Sitzung am 19.05.2025 kam man mit dem Bauträger mit folgendem Beschluss überein:

„Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt den Sachvortrag der Verwaltung und die Präsentation der Vorhabenträgerin zur Kenntnis.

Die Neugestaltung der Außenanlagen sowie die Vorsehung eines Parkdecks sowohl bei der großen Stellplatzlösung (Variante B) als auch bei der kleinen Lösung (Variante A) werden ausdrücklich begrüßt.

Einem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt Süd“ zur Anpassung an die aktuellen Planungen der Vorhabenträgerin wird grundsätzlich zugestimmt.

Im Bebauungsplanverfahren ist dabei auf Grundlage des maximalen Stellplatzbedarfs (Variante ohne Förderung) abzustellen. Die Festsetzungen müssen hinsichtlich der zu schaffenden Stellplätze dabei folgende Möglichkeiten bieten:

- *Errichtung eines Parkdecks mit 45 Stellplätzen auf zwei Ebenen, erschlossen über zwei separate Zufahrten von der Rotdornstraße und vom Wacholderweg aus,*
- *Flächen zur Errichtung von weiteren 16 Stellplätzen auf dem Areal (12 StPl westlich „Wacholderweg 6“, 2x2 Einzel-StPl lt. Entwurf v. 19.05.2025); 11 Stellplätze sind im Bestand nördlich „Am Landgericht 14“ zu erhalten.*

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Sämtliche Kosten des Verfahrens sind von der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Hierüber ist vorab ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.“

Von der mittlerweile beauftragten Höhn & Partner Ingenieursaktiengesellschaft, Bamberg, wurden die Vorgaben aus der Sitzung am 19.05.2025 aufgegriffen und im aktuellen Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hallstadt-Süd“, Stand 13.10.2025, eingearbeitet. Ebenso angepasst wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Vorentwurf. Als weitere Unterlagen stehen neben einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung, ein Schallgutachten Parkplatzlärm, ein Versickerungsgutachten sowie ein Baugrundgutachten zur Verfügung.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt billigt den Planvorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hallstadt - Süd“ in der Fassung vom 13.10.2025 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf Grundlage des Planvorentwurfes in der Fassung vom 13.10.2025 durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2025 sowie den Auslegungsbeschluss vom 13.10.2025 ortsüblich im Internet auf der gemeindlichen Homepage sowie im amtlichen Mitteilungsblatt bekannt zu machen.

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 Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (33/2025) zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes auf den Grundstücken FINrn. 2807 u. 2806/2 Gmkg. Hallstadt - Kaiweg 1

Das Bauvorhaben liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und ist demnach dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB. Im Einzelfall können nach § 35 Abs. 2 BauGB auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Jahr 2002 erfolgte für die Errichtung eines Bauhofs mit Lagerflächen die Genehmigung im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB. Der Antragsteller möchte nun das bestehende Betriebs- u. Verwaltungsgebäude in Teilen aufstocken, bzw. an den Bestand angleichen und im Innenhof einen Eingangsbereich (Foyer) anbauen.

Aus Sicht der Bauverwaltung handelt es sich hier um ein durchaus genehmigungsfähiges Bauvorhaben, da sich die Gesamthöhe der Gebäude nicht erhöht und weiterhin kaum in Er-

scheinung tritt. Gleichzeitig sollte man einheimischen Firmen die Möglichkeit geben, ihren Betrieb fortzuführen und ggfs. in Maßen zu erweitern.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Außenbereich und muss nach den Vorgaben des § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden.

Im Flächennutzungsplan sind an dieser Stelle „landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzt. Der Einzelfallentscheidung nach § 35 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt, nachdem weder öffentliche Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert, d.h. die zur zweckentsprechenden Nutzung des beantragten Bauvorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden.

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 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (36/2025) zur Nutzung der bisherigen Küche als Speiseraum für die Kinder auf dem Grundstück FlNr. 2427/3 Gmkg. Hallstadt - Erlweinstraße 1

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. 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 katholische Kirchenstiftung St. Kilian möchte im Kindergarten „Pfarrer-Rössert“ den bisherigen Küchenraum künftig als Speiseraum für Kinder umnutzen und benötigt hierfür eine offizielle Genehmigung.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Antrag auf Nutzungsänderung zugestimmt werden.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind 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.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt.

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 3 Mitteilungen

- **Umbau der Ampelanlage an der Mainbrücke zwischen Hallstadt u. Dörfleins**
Wie das Staatliche Bauamt Bamberg mitteilt wird die mobile Ampelanlage, die derzeit den Verkehr über die Brücke regelt, demnächst durch eine feste Lichtsignalanlage ersetzt. Als Begründung werden vermehrte Vandalismusschäden an den Ampelanlagen angegeben.
- **Sachstand zur Trinkwasserversorgung an der Talsperre Mauthaus**
Die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) muss aufgrund nach wie vor niedriger Füllstände in der Talsperre Mauthaus Vorsichtsmaßnahmen ergreifen und bezieht das Trinkwasser bis voraussichtlich Ende des Jahres aus dem Süden vom Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (WFW Nürnberg). Im Vergleich zur Wasserhärte aus der Ködeltalsperre, welches sehr weich ist, handelt es sich bei der Wasserqualität der WFW Nürnberg um mittelhartes Wasser. Sobald aus Sicht der FWO eine Umstellung auf das bisherige System möglich ist, wird die FWO die Kommunen und die Bevölkerung darüber informieren.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 Wünsche und Anfragen

- **Stadtrat Hofmann:**
Nachdem kürzlich die Auftaktveranstaltung zur Realisierung des Paul-Maar-Museums stattgefunden hat, könnte man darüber nachdenken, eine Ampelanlage, z.B. in der Lichtenfelser Straße auf eine „Sams-Ampel“ umzurüsten.

Die Auftaktveranstaltung war jetzt die erste Veranstaltung im Hinblick auf dieses Projekt. Es wird mit Sicherheit noch viele Möglichkeiten, z.B. wie die Grundsteinlegung, oder die Eröffnung geben, um sich über so einen Umbau Gedanken zu machen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Andreas Jäschock
Schriftführer