

# Sitzungsniederschrift

## **03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 03.05.2017 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

---

Abwesend:

## Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 48/1, Gemarkung Seidelsdorf  | 3/038/2017 |
| 2. | Umnutzung des Geschäftshauses Ellwanger Straße im Teilbereich des 1. Obergeschosses zu Hotelzwecken, Flur-Nr. 1857 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/028/2017 |
| 3. | Neubau einer Halle sowie einer überdachten Lagerfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 477 Gemarkung Sinbronn                                | 3/029/2017 |
| 4. | Anbau eines Wintergartens Flur-Nr. 1715/6 Gemarkung Dinkelsbühl  | 3/030/2017 |
| 5. | Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flur-Nr.1735/1 Gemarkung Dinkelsbühl  | 3/034/2017 |
| 6. | Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnen, Wörnitzstraße 11   | 3/036/2017 |
| 7. | Doppelhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstücken Flur-Nr. 3148, 3149 Gemarkung DKB   | 3/037/2017 |
| 8. | Spielplatz Bleiche   | 3/039/2017 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/038/2017

---

**Berichterstatter:** Göttler, Holger

**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 48/1, Gemarkung Seidelsdorf

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 08-12-2016 mit dem Vorhaben befasst, es gab auch einen Vorort-Termin. Es gab dann keinen Beschluss, weil man sich eine Bebauung hier prinzipiell vorstellen konnte, aber mit der Gestaltung des gewünschten Gebäudes kein Einverständnis getroffen werden konnte.

In mehreren Terminen mit dem Bauwerber konnte jetzt eine Variante gefunden werden, die die diskutierten Kritikpunkte berücksichtigt.

Das Gebäude ist mit einem Satteldach geplant, auf eine Modellierung des Geländes wird verzichtet.

Unter den genannten Punkten ist eine Einbindung des Gebäudes in die Umgebung möglich.

Anlagen: Skizzen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage in der vorliegenden Form besteht Einverständnis.  
Sämtliche Erschließungskosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö1  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage in der vorliegenden Form besteht Einverständnis.  
Sämtliche Erschließungskosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/028/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Umnutzung des Geschäftshauses Ellwanger Straße  
im Teilbereich des 1. Obergeschosses zu Hotelzwe-  
cken, Flur-Nr. 1857 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit Bescheid vom 25.10.2016 wurde das Geschäftshaus in der Ellwanger Straße genehmigt. Im ersten OG waren insgesamt 3 Gewerbeeinheiten für Praxen vorgesehen. Nachdem eine Arztpraxis weggefallen ist, sollen nun in diesem Bereich 7 Hotelzimmer sowie Sanitärräume untergebracht werden. Hierbei handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, weil insbesondere in Hinblick auf den Brandschutz für diese Nutzung weitergehende Anforderungen zu stellen sind als an die genehmigte Nutzung. Bauplanungsrechtlich ist jedoch auch die Hotelnutzung genehmigungsfähig. Bereits im 3. OG wurden 27 Hotelzimmer genehmigt. Die geplanten Hotelzimmer sind so situiert, dass sie abseits der Ellwanger Straße untergebracht werden. Selbstverständlich werden auch diese Zimmer mit Schallschutzfenstern versehen. Vor Genehmigung ist noch ein modifiziertes Brandschutzgutachten vorzulegen.  
Anlagen: 1 Grundrissplan

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Nutzungsänderung im 1.OG besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20170503/Ö1  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Nutzungsänderung im 1.OG besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/029/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Neubau einer Halle sowie einer überdachten Lagerfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 477 Gemarkung Sinbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant den Anbau einer LKW-Halle mit Montagegrube (Ausmaße: ca. 23 m x 15 m) als Anbau zur bestehenden Halle sowie im Süden den Anbau einer überdachten Fläche (Ausmaße ca. 46 m x 15 m) zum Beladen und Lagern von Baumaterialien auf dem Betriebsgrundstück Flur-Nr. 477 Gemarkung Sinbronn (Botzenweiler). Diese Fläche ist als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen. Hinsichtlich des Abstandes zur ST 2218 wurde das Staatliche Bauamt beteiligt.

Anlagen: Ansichten, Lageplan

1

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Betriebserweiterung besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö3  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Betriebserweiterung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/030/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Anbau eines Wintergartens Flur-Nr. 1715/6 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant den Anbau eines Wintergartens (ca. 25 qm) im Baugebiet Königshain. Der Anbau widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Hinblick auf die Überschreitung der südlichen Baugrenze, die Größe des Wintergartens und die Bedachung. Nachdem Wintergärten in ähnlicher Art und Weise bereits bauaufsichtlich genehmigt wurden, empfiehlt die Bauverwaltung dem Antrag zuzustimmen.

Anlage: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen werden zugelassen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö4  
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt, damit eine genehmigungsfähige Planung vorgelegt werden kann.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/034/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flur-Nr.1735/1 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragstellerin plant zur Belichtung der Dachgeschosswohnung der Errichtung von Dachgauben. Die Gauben, die eine Länge von ca. 11 m aufweisen, widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hoffeld Mitte“, da hiernach lediglich 1/3 der Dachlänge mit Gauben überbaut werden dürfte. Vorliegend wird jedoch ca. das Doppelte der erlaubten Fläche überbaut. Nachdem jedoch im Baugebiet bereits vergleichbare Dachaufbauten genehmigt wurden, könnte auch in diesem Fall eine Genehmigung erteilt werden.

Anlagen: 1 Lageplan, Ansicht, Grundriss, Schnitt

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung von der Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite wird zugelassen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö5  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung von der Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/036/2017

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:** Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnen, Wörnitzstraße 11

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauantragsteller will die gewerblich genutzte Erdgeschossfläche zu Wohnzwecken umnutzen. Dazu sollen die Schaufenster gegen normale Fenster getauscht werden. Der ganze Straßenzug der Wörnitzvorstadt ist geprägt von der Aufteilung Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Die Umnutzung zu Wohnraum führt zu einer Veränderung des Charakters dieser wichtigen Zugangsstraße zur Altstadt. Da es keine Bebauungsplan gibt, der eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgibt, ist es bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Umnutzung wird zugestimmt.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö6  
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Umnutzung wird zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/037/2017

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:** Doppelhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 3148, 3149 Gemarkung DKB

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem o.g. Grundstück. Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schelbuck“ soll die südliche Hälfte des Doppelhauses nicht zweigeschossig, sondern als Einliegerwohnung eingeschossig ausgebildet werden (siehe beiliegende Planskizzen). Ferner wird durch das nördlich gelegene Doppelhaus die westliche Baugrenze überschritten. Die dabei gewählten Dachformen- und neigungen entsprechen den Festsetzungen. Aus Sicht der Bauverwaltung könnte dem Antrag zugestimmt werden.

Anlagen: Planskizzen, Lageplan, Schnitte

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen werden zugelassen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20170503/Ö7  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.05.2017  
**Vorlagennummer:** 3/039/2017

---

**Berichterstatter:** Göttler, Holger  
**Betreff:** Spielplatz Bleiche  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Für den zentralen Spielplatz der Altstadt in der Bleiche wurde zwischenzeitlich ein Konzept erarbeitet, das auch in seinen Grundzügen mit der Städtebauförderung bei der Regierung von Mittelfranken abgestimmt wurde.  
Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 200.000,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 200.000,00 € bei HH: 4601.9600

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Planung wird zugestimmt. Die weiteren Schritte (Förderantrag, Ausführungsplanung ) sind zu bearbeiten.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20170503/Ö8  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Planung wird zugestimmt. Die weiteren Schritte (Förderantrag, Ausführungsplanung ) sind zu bearbeiten.

Dinkelsbühl, den 03.05.2017  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

OB Dr. Hammer berichtet über den Sachstand i. S. Tempo 30 vor Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern und Altenheimen. Nachdem der Gesetzgeber nun in § 45 Abs. 9 Satz 3 Nr. 6 StVO den Straßenverkehrsbehörden die Möglichkeit eingeräumt hat, dass vor den o.g. Bereichen entsprechende Temporegelungen vorgenommen werden können, prüft die Stadt, ob im Bereich Südring und Crailsheimer Straße derartige Regelungen umgesetzt werden können. Hierzu werden die Fachbereiche gehört. Darüber hinaus wird es in ca. 2 Wochen einen so genannten Einführungserlass vom Ministerium geben, der u.a. ausführt, welche Streckenbegrenzung für den Tempo-30-bereich vorgesehen wird.

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 05.04.2017 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Schriftführer/in