

Sitzungsniederschrift

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 06.06.2018 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

Stellvertreter

Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	Vertretung für Herrn Dr. Matthias Lammel
------------------	--------------------------	---

Abwesend:

Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
---------------------	--------------------------

Niederschrift

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

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Baumaßnahmen Klein, Segringen
- Sachstandsbericht | 3/053/2018 |
| 2. | Erweiterung des Baugebietes "Schellenheckfeld" Segringen | 3/055/2018 |
| 3. | Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken auf dem Grundstück
Flur-Nr. 154 Gemarkung Hellenbach | 3/054/2018 |
| 4. | Errichtung einer Garage mit Einliegerwohnung am Anwesen
Gademannstr. 30 | 3/048/2018 |
| 5. | Sanierung und Dachausbau des Anwesens Nördlinger Straße 31 | 3/049/2018 |
| 6. | Bauvoranfrage Neubau eines Bürogebäudes mit Firmengarage,
Werkstatt und Geschäftsführerwohnung auf dem Grundstück Flur-
Nr. 1530/26 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/050/2018 |
| 7. | Errichtung einer Werbeanlage am Hechtzwinger | 3/051/2018 |
| 8. | Errichtung einer Markise vor der Terrasse Hotel Appelberg,
Segringer Straße 52 | 3/052/2018 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

06.06.2018

Vorlagennummer:

3/053/2018

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Baumaßnahmen Klein, Segringen - Sachstandsbericht

Sachverhaltsdarstellung:

In der Sitzung vom 07.12.2017 wurde die Gesamtbaumaßnahme auf dem Grundstück Flur-Nr. 20/2 Gemarkung Segringen vorgestellt. Geplant waren die Errichtung einer Tagespflege mit Wohnungen, 2 Mehrfamilienwohnhäuser sowie 2 Einfamilienwohnhäuser. Mit der Gesamtbaumaßnahme erklärte sich der Bauausschuss einverstanden. Im Januar 2018 wurden dann ein Einfamilienwohnhaus und die Tagespflege mit Wohnungen bauaufsichtlich genehmigt. Das 2-geschossige Einfamilienwohnhaus erhielt ein 20 Grad steiles Satteldach, während die Tagespflege mit einem 47 Grad steilem Satteldach genehmigt wurde (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss) - siehe Anlage Genehmigung 1). Einige Wochen später legte der Bauherr eine Tektur für die Tagespflege vor mit der Begründung, dass er aus wirtschaftlichen Aspekten nicht an der Ausgangsplanung festhalten könne. Diese sah nun 3 Geschosse mit einem 30 Grad steilem Satteldach vor. Die Anzahl der Wohnungen lag nach wie vor bei sechs. Die Gesamthöhe des Gebäudes reduzierte sich von 13,53m auf 12,89m (siehe Anlage Genehmigung 2). Da die geänderte Planung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach, insbesondere fügte sich auch die Tektur hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein, erteilte die Verwaltung die Nachtragsgenehmigung. Nachdem diese Planung zu Diskussionen führte, wurden in Zusammenarbeit mit Bauherrn, Planer, Bauverwaltung und Vertretern des Ortsteiles Alternativen erarbeitet, die zwar nicht an die Qualität der Ausgangsplanung heranreichten aber als akzeptable Varianten erachtet wurden. Eine davon sah nun ein Mansarddach vor (Anlagen Variante 3 und 4), welche in der Ortsteilversammlung vorgestellt wurde. Zwei weitere sahen verbesserte Fassadengestaltungen vor (siehe Anlagen Varianten 4 und 4.1). Die Bauherrschaft hat erklärt, dass sie offen sei für alle Gestaltungsvorschläge, sofern sie nicht die Ausgangsplanung betreffe. Sie sei bestrebt das umzusetzen, was als beste Lösung empfunden werde.

Anlagen:

Planzeichnungen für Genehmigungen und Alternativvorschlägen

Vorschlag zum **Beschluss:**

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Aussprache:

Oberbürgermeister Dr. Hammer erläutert den Mitgliedern des Ausschusses sowie den zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörern die geänderte Planung der Baumaßnahme Klein, Segringen. Er verdeutlicht, dass man bemüht ist, einen Kompromiss zu erarbeiten, mit dem Bauherr und Ortschaft einverstanden sind. In diesem Zusammenhang teilt er mit, dass man sich in der

vorausgegangenem nicht-öffentlichen Sitzung auf das Anbringen einer Holzverschalung sowie von Balkonen in Holzbauweise geeinigt und einen entsprechenden Beschluss gefasst hat.

Stadträtin Fees ist enttäuscht, dass das Bauvorhaben nicht wie ursprünglich genehmigt, ausgeführt werden kann. Sie befürwortet jedoch den zurückversetzten Baukörper und kann sich mit den eben genannten Holzelementen anfreunden.

Stadtrat Piott ist mit dem Ausbau von nunmehr 3 Geschossen nicht einverstanden. Da in der Angelegenheit eine Entscheidung gefordert wird und ein Mansarddach seiner Meinung nach nicht zum Stadtteil passt, spricht er sich ebenfalls für Holzverschalung sowie Holzbalkonen aus.

Stadtrat Zitzmann kritisiert die Vorgehensweise massiv und bittet um mehr Transparenz bei künftigen Verwaltungsangelegenheiten.

Stadtrat Wendel unterstützt die Ausführung in Holz.

Stadtrat Schöllmann schließt sich dem an und ergänzt, dass durch das Drehen des Baukörpers der alleeartige Charakter der Ortsstraße erhalten bleibt und weiter ausgebaut werden kann.

Stadtrat Huber wertet es als unglücklich, dass nach außen etwas anderes kommuniziert wurde als das, was nun tatsächlich kommt. Er hofft, dass der Bauherr das Gebäude entsprechend den Wünschen der Dorfgemeinschaft gestalten kann.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 06.06.2018

Vorlagennummer: 3/055/2018

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Erweiterung des Baugebietes "Schellenheckfeld"
Segringen

Sachverhaltsdarstellung:

Auf Grund der hohen Nachfrage ist geplant das Baugebiet Schellenheckfeld, Segringen nach Westen um 14 -17 Bauplätze zu erweitern. Das Konzept der Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

1 Entwurfsskizze, 1 Kanalplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt die Planung zur Aufstellung und Weiterverfolgung dieses Bebauungsplanes an den Stadtrat zu verweisen. Die Detailplanung wird dann vom Planungsbüro im Stadtrat vorgestellt.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180606/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Diskussion:

Oberbürgermeister Dr. Hammer stellt den Anwesenden die ersten Planungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Segringen, Schellenheckfeld, vor. Er führt aus, dass eine Nachverdichtung im Ort aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist und die Stadtverwaltung daher neue Baugrundstücke ausweisen möchte, um den vorhandenen Bedarf zu befriedigen. Das Bebauungsplanverfahren könnte im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Gremium diskutiert ausführlich über die Neuausweisung eines Baugebietes im Stadtteil Segringen und spricht dabei vor allem folgende Punkte an:

- Vorhandensein und Deckung des örtlichen Bedarfs (Baugebiet für Einheimische)
- Baustil: bauliche Festsetzungen und Baugestaltung (u.a. Baufenster, Dachformen und -neigung)
- Bauzwang
- Zeitliche Schiene / Beteiligung Ortssprecher und Bauwillige

Beschluss:

Der Ausschuss empfiehlt, die Planung für die nächste Stadtratssitzung darzustellen. Die Detailplanung ist vom zuständigen Ingenieurbüro vorzustellen. Bis zur Sitzung ist außerdem der Bedarf an Bauplätzen (Segringer / Auswärtige) zu ermitteln.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.06.2018
Vorlagennummer: 3/054/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Flur-Nr. 154 Gemarkung Hellenbach

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen die o.g. Scheune nebst Anbau zu erwerben und zu Wohnzwecken auszubauen. Dabei soll die äußere Gestaltung erhalten bleiben. Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Hellenbach, ist aber dem Außenbereich zuzuordnen. Die unmittelbare Nähe zum Ort sowie die Pläne, ein bestehendes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, werden grundsätzlich begrüßt. Die Erschließung (u.a. Kanalverlängerung) erfolgt auf Kosten der Antragsteller. Dem Ausschuss wird deshalb empfohlen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Anlagen:
Lageplan, Bestandfotos

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis. Notwendige Erschließungsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis. Notwendige Erschließungsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.06.2018
Vorlagennummer: 3/048/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung einer Garage mit Einliegerwohnung am Anwesen Gademannstr. 30

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die vor einiger Zeit abgebrannte Garage wieder aufzubauen und im Süden um einen zweigeschossigen Wohnhausanbau (ca. 7m x 6,75m) zu erweitern. Als Bedachung ist ein Pultdach vorgesehen. Die Garage ist als Grenzgarage zulässig, weil sie unter 9m Länge bleibt und die Wandhöhe im Mittel 3m nicht überschreitet. Der Wohnhausanbau hat den erforderlichen Grenzabstand von 3 m zur westlichen Nachbargrenze. Allerdings widerspricht die Ausführung den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“, da die Baugrenze im Süden und Westen überbaut wird. Auch hinsichtlich der Dachform (B-plan 35-40 Grad) kann die Genehmigung nur über eine Befreiung erteilt werden. Nach Mitteilung des Bauherrn wird die Unterschrift vom westlichen Angrenzer nicht erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung könnten die Befreiungen befürwortet werden, weil der B-plan aus den 60er Jahren ist und in diesem Bereich schon mehrfach Befreiungen erteilt wurden.

Anlagen:
Grundrisse, Ansichten, Bebauungsplanauszug

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenzenüberschreitungen, Dachform) werden zugelassen.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenzenüberschreitungen, Dachform) werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.06.2018
Vorlagennummer: 3/049/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Sanierung und Dachausbau des Anwesens
Nördlinger Straße 31

Sachverhaltsdarstellung:

Das denkmalgeschützte Anwesen Nördlinger Straße 31 soll entsprechend der beiliegenden Beschreibung saniert werden. Der Dachausbau ist geplant. Zur Belichtung sind 3 Dachgauben (Schleppgauben) im Westen sowie eine Doppelgaube im Anbau (Westseite) geplant. Im Osten sind 2 nicht einsehbare Dachliegefenster vorgesehen. Ein kleineres Fenster zum Rauchabzug, das als Dachliegefenster ausgebildet ist, ist ebenfalls vor dem Kamin im Westen vorgesehen. Auf der Giebelrückseite wird ein wenig gelungener mit Kunststoff verkleideter Einschnitt beseitigt und als kleiner überdachter Balkon ausgebildet. Die Anwohnerin hat dem zugestimmt. Im Übrigen kann auf die beiliegenden Erläuterungen verwiesen werden. Das Landesamt hat der Baumaßnahme zugestimmt. Ein Stellplatz ist nachzuweisen oder bei der Stadt abzulösen.

Anlagen:
Lageplan, Ansichten, Schnitte

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer:

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt!

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung abschließend beraten!

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.06.2018
Vorlagennummer: 3/050/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage Neubau eines Bürogebäudes mit Firmengarage, Werkstatt und Geschäftsführerwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1530/26 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung seines Betriebes. Im Einzelnen sollen hier ein 2-geschossiges Bürogebäude mit Einliegerwohnung sowie eine eingeschossige Garage für die Firmenfahrzeuge mit integrierter Werkstatt errichtet werden. Das Hauptgebäude hat die Ausmaße von ca. 13 m x 9 m, Garage und Werkstatt belaufen sich auf ca. 24 m x 9 m. Im OG entstehen Büros und Besprechungsräume, im EG die Wohnung für den Betriebsinhaber und seiner Familie. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“ und sieht hier eine Gewerbefläche vor. Für die Betriebsinhaberwohnung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Vergleichbare Befreiungen wurden in diesem Gebiet schon einige Male zugelassen.
Anlagen: Grundrisse, Ansichten, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den geplanten Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die Befreiung für die Betriebsinhaberwohnung wird zugelassen.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö6
Ja 5 Nein 2 Anwesend 0

Beschluss:

Mit den geplanten Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die Befreiung für die Betriebsinhaberwohnung wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 06.06.2018

Vorlagennummer: 3/051/2018

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Errichtung einer Werbeanlage am Hechtzwinger

Sachverhaltsdarstellung:

Im Hechtzwinger hat sich in den letzten Monaten ein kleines Cafe in historischem Ambiente etabliert. Allerdings ist dieses Cafe am Oberen Mauerweg schwer zu finden, so dass die Cafebetreiber anfragen, ob sie am Hechtzwinger (siehe Anlage) eine Werbeaufschrift aufbringen dürfen. Eine weitere Werbung ist an einer privaten Garage (siehe Foto) geplant. Die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung verbietet Werbemaßnahmen an den Wall- und Wehranlagen, wozu der Hechtzwinger gehört und lässt nur Werbung an der Stätte der Leistung zu. Nachdem nach Auffassung der Verwaltung im Falle der Genehmigung kaum ein Bezugsfall entstünde, würden wir empfehlen, dass der Ausschuss hier ausnahmsweise eine Ausnahme zulässt. Schriftbild und Größe müssten natürlich der Satzung entsprechen (siehe Foto).

Anlage:
2 Fotos

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der beabsichtigten Werbung besteht Einverständnis. Ausnahmen von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung werden zugelassen.

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180606/Ö7

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Nach ausführlicher Diskussion wird folgender **Beschluss** gefasst:

- 1) Mit der beabsichtigten Werbung am Hechtzwinger besteht Einverständnis; Ausnahmen von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung werden zugelassen.
- 2) Mit der Werbemaßnahme an einer privaten Garage (Blickrichtung vom Gansbergsteg) besteht kein Einverständnis. Das Stadtbauamt wird mit der Antragstellerin Kontakt aufnehmen, um nach einer anderen Lösung (z.B. Werbemaßnahme Mülleimer wie schon in der Altstadt vorhanden; evtl. Standort vor dem Steg) zu suchen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.06.2018
Vorlagennummer: 3/052/2018

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung einer Markise vor der Terrasse
Hotel Appelberg, Segringer Straße 52

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen vor der Außenterrasse am Hotel Appelberg in der Segringer Straße eine Markise zu errichten. Die Markise soll in einer Länge auf 6 m in einem Zug über die 3 Fenster vor der Terrasse gehen und die Terrasse in der Tiefe von 3 m bei Bedarf überspannen (ähnlich Modehaus Merz in unmittelbarer Nachbarschaft). Grundsätzlich sind Markisen nur vor Ladengeschäften zulässig. Allerdings wurden inzwischen bereits mehrere Ausnahmen erteilt (Cafe am Münster, Luis, Meiser's), so dass man auch hier zustimmen könnte. Die Markise ist im Falle der Genehmigung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt auszuführen.

Anlagen: 1 Ansicht

Vorschlag zum **Beschluss:**

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö8
Ja 0 Nein 7 Anwesend 0

Beschluss:

Mit der Errichtung einer Markise über der Außenterrasse am Hotel Appelberg besteht kein Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

1. Wasserproben Aralsee

Oberbürgermeister Dr. Hammer informiert die Anwesenden, dass die Wasserqualität des Aralsees nicht zu beanstanden ist. Dies ergab die jüngste Beprobung.

2. Eröffnung Spielplatz Bleiche

Auf Rückfrage von **Stadträtin Fees** teilt **Oberbürgermeister Dr. Hammer** mit, dass die Eröffnung des Spielplatzes an der Bleiche am 30.06.2018 stattfindet. Einladungsschreiben werden vom Hauptamt noch versandt.

3. Schäden Schwedenwiese

In der Angelegenheit stellt **Oberbürgermeister Dr. Hammer** nochmals klar, dass die Schäden an der Schwedenwiese nicht durch den städtischen Bauhof sondern durch ein Fremdunternehmen verursacht wurden. Der Bauhofleiter hat den Unternehmer ausdrücklich aufgefordert, die Schwedenwiese aufgrund der Niederschläge und der damit verbundenen Durchnässung des Bodens nicht abzumähen bzw. mit schwerem Gerät zu befahren.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.04.2018 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20180606/Ö8

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Simone Sellner
Schriftführerin