

Sitzungsniederschrift

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Donnerstag, 12.09.2019 - 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 Schöllmann CSU

Stellvertreter

Robert Tafferner Bündnis 90/Die Grünen | Vertretung für Herrn Gerhard
Zitzmann

2. Stellvertreter

Georg Piott Wählergruppe Land | Vertretung für Herrn Heinrich Piott

Abwesend:

Mitglieder:

Heinrich Piott Wählergruppe Land

Gerhard Zitzmann Bündnis 90/Die Grünen

Niederschrift

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

1. Antrag auf Reduzierung der Betriebszeiten der Ampelanlagen an der B 25 im Bereich der OD Dinkelsbühl - Sachvortrag von Herrn PHK Hasenmüller von der PI Ansbach 3/103/2019
2. Errichtung einer Funkübertragungsanlage, Antennenmasten auf dem Grundstück Flur-nr. 166 Gemarkung Weidelbach 3/094/2019
3. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Flur-Nr. 3010 Gemarkung DKB 3/097/2019
4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2986/4 3/095/2019
5. Umbau und Sanierung sowie Balkonanbau am Anwesen Flur-Nr. 758 Gemarkung Dinkelsbühl 3/096/2019
6. Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken Flur-Nr. 791 Gemarkung Dinkelsbühl 3/099/2019
7. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Flur-Nr. 2133 Gemarkung DKB 3/101/2019
8. Erweiterung des Fitness-Studios in einen Wellness- und Therapiebereich Flur-Nr. 1215, 1186/1 3/100/2019
9. Altstadt Dinkelsbühl - barrierefreies Wegenetz - Dr.-Martin Luther Straße BA II 3/102/2019

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/103/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Antrag auf Reduzierung der Betriebszeiten der Ampelanlagen an der B 25 im Bereich der OD Dinkelsbühl - Sachvortrag von Herrn PHK Hasenmüller von der PI Ansbach

Sachverhaltsdarstellung:

Mündlicher Bericht durch Herrn Polizeihauptkommissar Hasenmüller von der Polizeiinspektion Ansbach

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum **Beschluss:**

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

Beschluss:

Ohne Beschluss!

Herr PHK Hasenmüller erläuterte die Systematik und (zeitliche) Notwendigkeit der Ampelschaltung.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/094/2019

Berichtersteller: Koller, Peter
Betreff: Errichtung einer Funkübertragungsanlage, Antennenmasten auf dem Grundstück Flur-nr. 166 Gemarkung Weidelbach

Sachverhaltsdarstellung:

Die Deutsche Funkturm GmbH plant die Errichtung einer Antennenanlage auf dem o.g. Grundstück, jenseits der Autobahn 7 ca. 500 m vom Ortsteil Weidelbach entfernt. Der Antennenmast hat eine Höhe von 39 m. Mit dieser Anlage soll die Mobilfunkerreichbarkeit auf der Autobahn verbessert werden. Die Maßnahme ist privilegiert i. S. v. § 35 Abs. 1 BauGB. Autobahndirektion und Landratsamt wurden am Verfahren beteiligt.

Anlagen: Lagepläne, Planzeichnungen

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö2
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/097/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Flur-Nr. 3010 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin möchte gern im Rahmen einer Voranfrage klären, ob für sie die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (1+D) am elterlichen Anwesen möglich ist.

Die Erschließung ist grundsätzlich möglich. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Eine Erschließungsvereinbarung ist diesbezüglich im Vorfeld abzuschließen.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich, könnte aus Sicht der Verwaltung jedoch auch als nicht privilegiertes Bauvorhaben in diesem Fall genehmigt werden, weil öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Anlagen: Lageplan, Übersicht, Antrag

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht unter oben genannten Voraussetzungen grundsätzlich Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20190912/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht unter oben genannten Voraussetzungen grundsätzlich Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/095/2019

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2986/4

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 2-geschossigen Einfamilien-Wohnhauses mit versetztem Pultdach im Süden des Grundstücks.

Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Galgenberg“. Die Bebauung widerspricht der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche. Das Grundstück hat eine Größe von 2.597 m², somit bietet sich eine Nachverdichtung und die Errichtung einer 2. Wohneinheit an, da auch zwei Grundstückszufahrten und zwei Garagenstandorte im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Abstandsflächen für das geplante zweite Wohnhaus werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Die angrenzenden Grundstücksnachbarn haben durch Unterschrift der geplanten Bebauung zugestimmt.

Der Bebauungsplan sieht für zweigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 25° – 30° vor. Für das geplante Gebäude wird ein Dach mit nach innen abfallenden Pultdachflächen mit einer Neigung von 7° entworfen. In der Umgebung findet man von den Festsetzungen abweichende Dachformen und Dachneigungen vor, sodass sich die geplante Dachform und Dachneigung städtebaulich in diese gestalterische Vielfalt integrieren. Vergleichbare Befreiungen wurden in der Vergangenheit schon erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung könnten die entsprechenden Befreiungen vom Bebauungsplan zugelassen werden.

Anlagen: Lageplan, Bplan, Planskizzen

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen vom Bebauungsplan (überbaubare Fläche, Dachform, Dachneigung) werden zugelassen.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/096/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Umbau und Sanierung sowie Balkonanbau am Anwesen Flur-Nr. 758 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant das bestehende Gebäude in der Altstadt zu sanieren und umzunutzen. Die ehemalige Praxis im Erdgeschoß wird zu 3 Wohneinheiten umgebaut. Im Dachgeschoß wird eine große Wohnung in zwei Wohneinheiten untergliedert, so entstehen insgesamt 8 Wohnungen auf drei Geschossen mit einer Wohnfläche zwischen 42 m² und 120 m².

Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Einzeldenkmal, es genießt aber den denkmalrechtlichen Ensembleschutz der Altstadt der ehem. Reichsstadt mit ihrem Befestigungsgürtel. Bauliche Veränderungen im Gebäudeinnern unterliegen nicht einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Aber das städtebauliche Denkmalschutzensemble beeinflussende Maßnahmen, wie die Errichtung von einer Einzel- und einer Doppelgaube auf den Dachflächen im Nordosten und Nordwesten und der Anbau eines überdachten Balkons, der vom 1. OG bis ins DG reicht, auf der Südwestseite bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und einer Baugenehmigung. Die Baumaßnahme ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Die Stellplatzbilanz sieht folgendermaßen aus: Der Stellplatzbestand setzt sich fiktiv aus 4 Stellplätze für die 4 Bestandswohnungen und 5 Stellplätze für die Praxis (= 9 Stellplätze) zusammen. In den Räumen der Praxis entstehen 3 neue Wohnungen mit einem Bedarf von 3 Stellplätzen, im Dachgeschoß entsteht eine neue Wohnung mit dem zusätzlichen Bedarf von 1 Stellplatz, sodass der tatsächliche Stellplatzbedarf für die Neuplanung bei 4 +3+1 = 8 Stellplätzen unter dem fiktiven Stellplatzbestand von 9 Stellplätzen liegt.

Der Stellplatznachweis wird somit erfüllt

Außerdem werden drei Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt.

Anlagen: Lageplan, Planzeichnungen, Schnitt

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. Gestaltungselemente wie die Ausbildung der Fensterbrüstungen, Höhe und Breite der Altane sowie Freiflächengestaltung (Parkplätze) und Erhaltung des Baumes sind bei der überarbeiteten Planung zu berücksichtigen.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/099/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken Flur-Nr. 791
Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die denkmalgeschützte Scheune zu einer Wohnung umzubauen. Das ehem. Scheunentor wird mit einer Holzverschalung mit 2 Fenstern räumlich geschlossen, ist aber weiterhin ablesbar. In der Nordwand und in der Westgiebelwand werden weitere Fenster- bzw. Fenstertüröffnungen eingebaut. Zur Belichtung des Dachgeschosses werden insgesamt 3 Gauben auf die beiden Dachflächen aufgesetzt. Die Fenster im östlichen Giebel berücksichtigen das vorhandene Fachwerk. Die Fenster in der Westwand und in der Südwand sind als Brandschutzfenster auszubilden. Der Anbau wird als Abstellraum für Fahrräder, Mülltonnen und Rasenmäher genutzt. Die Umbaumaßnahme ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen worden. Die angrenzenden Nachbarn haben der Maßnahme zugestimmt. Ein Stellplatz ist bei der Stadt abzulösen.
Anlagen: Ansichten, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20190912/Ö6
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Für das Tor und die Fenster darin sind Detailpläne vorzulegen.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/101/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Flur-Nr. 2133 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen ein 8-Familienwohnhaus mit Tiefgarage auf dem o.g. Grundstück. Das Gebäude verfügt über 2 Vollgeschosse und einem zurückgesetzten drittem Geschoß. Es entstehen 2 kleinere Wohnungen (50 qm) und 6 größere Wohnungen (ca. 95 qm). Das flachgeneigte Dach verfügt über eine Neigung von 8 Grad.

In der Tiefgarage werden Kellerräume und 6 Stellplätze untergebracht. Im Freien befinden sich weitere 6 Stellplätze sowie Grünanlagen und ein kleiner Kinderspielplatz. Die Abstandsflächen werden lt. Abstandsflächenplan auf eigenem Grund nachgewiesen.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück zu Sport- Freizeit- und Erholungszwecken dargestellt. Angesichts der benachbarten Wohnanlage im Süden könnte nach Auffassung der Verwaltung hier die geplante Bebauung erfolgen. Die Erschließung hat auf Kosten der Bauherrschaft zu erfolgen. Weitere öffentliche Belange sind durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Anlagen: Planzeichnungen, Freifläche, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis,

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö7
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis,

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/100/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Erweiterung des Fitness-Studios in einen Wellness- und Therapiebereich Flur-Nr. 1215, 1186/1

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt sein bestehendes Fitness-Center nach Norden zu erweitern. So soll im Norden ein 2-geschossiger Flachdach-Anbau mit den Ausmaßen von ca. 30 m x 11 m erfolgen. Hier werden im EG Wellness- und im OG Therapie- und Büroräume untergebracht. Ferner wird im Nordosten eine Garage (13 m x 9 m) angebaut.

Infolge des teilweisen Grenzüberbaus erfolgt ein Grundstückserwerb im Westen um ca. 100 m² und eine Neuvermessung. Ein geringer Teil des westlichen Parkplatzes wird an den Antragsteller veräußert.

Die Abstandsflächen auf der Westseite werden auf Flurnummer 1216 und auf der Norden auf 1186/1 übernommen. Es wird eine Abstandsflächenübernahme vorgelegt.

Die Erweiterung der Nutzflächen für Wellness und Therapie betragen 559,88 m², davon werden 156,57 m² im Erdgeschoss und 133,62 m² im Obergeschoss als neue Sportfläche ausgebildet. Das ergeben zusammen 290,19 m² Sportfläche für die ein Stellplatznachweis von 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen ist.

Auf dem Grundstück wurden 12 Stellplätze errichtet. In einer Vereinbarung vom 18.04.1996 zwischen der Stadt Dinkelsbühl und dem Grundstückseigentümer und Betreiber des Fitness- und Freizeitcenters in der Rudolf-Schmidt-Straße wurde eine Ablösung von bis zu 17 weiteren Stellplätzen für das Fitness- und Freizeitcenter vereinbart. Somit ist ein Bestand an realen und bzw. abgelösten Stellplätzen von (12 Stellplätzen auf dem Grundstück + 17 abgelösten Stellplätzen) 29 Stellplätzen vorhanden.

Der Stellplatzbedarf für den genehmigten Bestand beträgt 21 Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf für die beantragte Erweiterung mit einer zusätzlichen Sportfläche von 290,19 m² beträgt bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche $290,19 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 7$ Stellplätze

Damit ist der Stellplatznachweis mit 29 vorhandenen Stellplätzen und $21 + 7 = 28$ notwendigen Stellplätzen erbracht.

Anlagen. Planzeichnungen, Schnitte, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Erweiterung besteht Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Erweiterung besteht Einverständnis. Das Dachband ist gestalterisch zu überarbeiten.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.09.2019
Vorlagennummer: 3/102/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Altstadt Dinkelsbühl - barrierefreies Wegenetz
- Dr.-Martin Luther Straße BA II

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Beschluss vom 05.12.2012 hat der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der **Stadt Dinkelsbühl einem Konzept zur barrierefreien Erschließung/Gestaltung des** Stadtbodens mit seinem historischen Pflaster in der Dinkelsbühler Altstadt grundsätzlich zugestimmt.

Als eine Maßnahme hiervon wurde u.a. in der Dr.-Martin-Luther-Straße in 2017 der 1 BA im Bereich Rothenburger Tor – bis Spitalanlage der Gehweg verbreitert und mit einem Gehband ausgebaut.

Als nächster Teilbereich (BA 2) soll nun die Fortführung der Wegeachse bis auf Höhe Einmündung Spitalgasse in diesem Jahr noch umgesetzt werden.

Der Lückenschluss bis zum Gehband am Münsterplatz ist dann für 2020 vorgesehen.

Die Ausbaulänge der Seitenfläche beträgt ca. 100 lfm und enthält folgende Planelemente:

- Verbreiterung des Gehweges um ca. 50 cm
- Anlegen eines Gehbandes mit großformatigen Platten mit einer Breite von 1,20 m
- Ordnen der parkenden Autos entlang des Gehweges

Die Baumaßnahme wird mit rund 90.000 €uro veranschlagt.

Die Umgestaltung wird mit Mitteln aus der Städtebauförderung bezuschusst.

Im Haushalt 2019 sind für die Maßnahme „barrierefreie Altstadt“ 200.000 € eingeplant.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 90.000.-
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja 200.000.- bei HSt.: 1.6150.9500
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote für die Bauleistung einzuholen.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190912/Ö9

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Bei der Bauplanung ist zu prüfen, ob eine Plattenbreite von 1 m ausreichend wäre und die Bordsteinhöhe idealerweise mit 5 – 6 cm ausgeführt werden könnte. Der Eingangsbereich des Spitalhofes ist gestalterisch entsprechend zu betonen.

Dinkelsbühl, den 12.09.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Gerhild Vonhold
Schriftführer/in