

Sitzungsniederschrift

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Dienstag, 12.03.2019 - 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 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. Errichtung eines Podestes am Anwesen Segringer Straße 48 3/017/2019
2. Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes 3/025/2019
3. Sanierung des Wohnhauses Ellwanger Straße 1 und Abbruch und Neubau des Nebengebäudes 3/019/2019
4. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2972/6 3/026/2019
5. Errichtung eines 10-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/20 3/020/2019
6. Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1084/3 Gemarkung Dinkelsbühl 3/022/2019
7. Bauvoranfrage zur Betriebserweiterung auf dem Grundstück Flur-Nr. 575 Gemarkung Weidelbach 3/021/2019

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 12.03.2019

Vorlagennummer: 3/017/2019

Berichtersteller: Vonhold, Gerhild

Betreff: Errichtung eines Podestes am Anwesen Segringer
Straße 48

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant vor seinem Restaurant den bisher als Außenterrasse genutzten Bereich mit einem Podest zu versehen. Grundsätzlich sind Podeste bei unebenem bzw. bei abschüssigem Untergrund möglich. Die Ausführung des Podestes wurde bei mehreren Terminen mit dem Stadtbauamt abgestimmt. Das Podest gleicht den Höhenunterschied von max. 40 cm angemessen aus und kann somit als verträglich erachtet werden. Die Fläche des bisherigen Wirtschaftsgarten (ca. 77 qm) bleibt unverändert. Die Einfriedung wird mit dem Stadtbauamt abgestimmt.

Anlagen: Schnitte, Ansicht, Grundriss

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Podest in der aufgezeigten Art und Weise besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit dem Podest besteht unter folgenden Voraussetzungen Einverständnis:

Es ist ein Fußgängerweg von mindestens 1,75 m freizuhalten. Das Podest muss nach der Saison abgebaut werden. Die Höhe des Podestes ist auf ein machbares Minimum zu reduzieren.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 12.03.2019

Vorlagennummer: 3/025/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes

Sachverhaltsdarstellung:

Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes

Die vorhandene öffentliche Toilette im Ensemble des Heiliggeistspitalhofs mit Zugang von der Spitalgasse ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit. Sie ist für gehbehinderte, sehbehinderte und blinde Menschen, Rollstuhlfahrer und auch für Eltern mit einem Kinderwagen aufgrund der Stufentreppe nicht nutzbar.

Deshalb wurde ein neuer Standort zur Umsetzung einer öffentlichen Toilette, die für alle potentiellen Nutzer zugänglich ist und eine ähnlich zentrale Lage in der Altstadt aufweist, gesucht. In dem im Osten der Hofanlage, an der Stadtmauer gelegenen Nebengebäude bietet sich in der Obdachlosenunterkunft ein Raum mit einem ebenerdiger Zugang, der sowohl über den Spitalhof, als auch über die Spitalgasse erreicht werden kann, an. Hier kann sowohl für Damen, als auch für Herren ein Vorraum, ein WC, jeweils ein behindertengerechtes WC und zusätzlich ein Wickeltisch bei den Damen und zwei Pissoirs bei den Herren eingebaut werden. Die Lagerung von WC-Papier und Putzmitteln, sowie ein Ausgussbecken und eine mögliche Videoüberwachung, falls sie notwendig werden sollte, könnten im anschließenden Nebenraum vorgesehen werden.

Der Raum der öffentlichen Toilette mit Zugang von der Spitalgasse wird anschließend als neue Obdachlosenunterkunft umgebaut werden.

Die beschriebenen Baumaßnahmen werden vom städtischen Bauhof durchgeführt werden. Der Beginn der Baumaßnahmen erfolgt nach dem Ende der Kinderzeche 2019 und wird bis zum Beginn des Weihnachtsmarktes 2019 abgeschlossen sein.

Im Haushalt 2019 stehen 200.000,- € für beide Baumaßnahmen zur Verfügung.

Die Planung wurde den beiden Ansprechpartnern für die Anliegen der Menschen mit Behinderung, Herrn Willi Piott und Herrn Andreas Schirrlé, vorgestellt. Aus ihrer Sicht entspricht die Planung der öffentlichen Toilette den Anforderungen an eine barrierefreie Einrichtung. Es wurde begrüßt, dass die öffentliche WC-Anlage sowohl über die Spitalgasse, auch über den Spitalhof zugänglich ist. Denn die Spitalgasse weist trotz Einbahnregelung einen engen Straßenraum auf und bietet keine Ausweichmöglichkeiten vor dem Autoverkehr. Weiter wurde angeregt, die Wegführung zu der WC-Anlage mit Gehwegplatten auszustatten.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 200.000,00 € 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:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö2
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Anregungen von Herrn Stadtrat Zitzmann werden in die Umsetzung mit einbezogen.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.03.2019
Vorlagennummer: 3/019/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Sanierung des Wohnhauses Ellwanger Straße 1 und Abbruch und Neubau des Nebengebäudes

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller beabsichtigen die energetische, statische und brandschutztechnische Sanierung des Wohngebäudes, welches kein Einzelbaudenkmal darstellt. Nachdem es sich im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung findet, sind die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung zu beachten. Die Sanierungen im Gebäudeinnern sind mangels Denkmaleigenschaft nicht relevant. Der Einbau einer Praxis im EG und der Ausbau des Dachgeschosses sind baurechtlich nicht zu beanstanden. Die Dachgaube entspricht der Baugestaltungssatzung. Auf ein einsehbares Dachliegefenster wurde verzichtet. Im Übrigen wird auf die beiliegende ausführliche Beschreibung verwiesen. Hinsichtlich des neu geplanten Nebengebäudes als Ersatzbau ist eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung erforderlich, weil sich das Gebäude unmittelbar an der zu den Wall- und Wehranlagen gehörenden Zwingermauer befindet. Vor der Eingabe der Baugenehmigungsunterlagen ist die Höhe des Pultdaches noch mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Mit den Baumaßnahmen, insbesondere mit dem Ersatzbau des Nebengebäudes besteht auch aus Sicht des Landesamtes Einverständnis. Das Nebengebäude soll kürzer und von der Zwingermauer abgerückt entstehen. Der dadurch neu entstehende Bereich zwischen Haus und Mauer soll als Dachterrasse ausgebildet werden. Die hierfür erforderliche Nachbarzustimmung liegt vor.

Anlagen: Beschreibung, Bestandsansichten, Planskizzen von Wohnhaus und Nebengebäude, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Abweichung für das neu zu errichtende Nebengebäude im Bereich der Wall- und Wehranlagen wird zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Abweichung für das neu zu errichtende Nebengebäude im Bereich der Wall und Wehranlagen sowie für die Dachform der Garage wird jeweils zugelassen. Die Wassertiefe des Beckens/Biotops darf 30 cm nicht überschreiten.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.03.2019
Vorlagennummer: 3/026/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2972/6

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller (Familie des Grundstückseigentümers) planen die Errichtung eines 2-geschossigen Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Als Bedachung ist ein 22 Grad steiles Satteldach vorgesehen. Die Bebauung soll nördlich hinter der bestehenden Villa entstehen, wo das Gelände deutlich tiefer liegt. Insofern würde über eine entsprechende Bauberatung die Gestaltung in Verbindung mit dem Hang abgestimmt werden müssen. Die Zufahrt ist abweichend von der Planung nicht vom Mutschachweg aus vorgesehen, sondern über den öffentlichen Feldweg zwischen Flur-Nr. 2972/7 und 1194. Ein entsprechendes Zufahrtsrecht würde im Falle der Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der Höhenunterschiede macht eine Zufahrt über das Grundstück westlich vom bestehenden Wohnhaus keinen Sinn. Im Norden ist im Falle einer Genehmigung eine Abschlussbegrünung (Hecke) erforderlich. Die Abwasserbeseitigung könnte mittels einer Hebeanlage sichergestellt werden. Der Bebauungsplan widerspricht in Hinblick auf überbaubare Fläche und Anzahl der Vollgeschosse (1) den Wünschen der Bauherrschaft. Entsprechende Abweichungen insbesondere für die überbaubare Fläche wurden vor kurzem östlich der geplanten Bebauung zugelassen.
Anlagen: Ansichten, Schnitt, Lageplan, Bplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Zustimmung. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen. Die Baugestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Zustimmung. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen. Die Baugestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.03.2019
Vorlagennummer: 3/020/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines 10-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/20

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 10-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem o.g. Grundstück. Das Gebäude mit Ausmaßen von ca. 30 m x 15 m verfügt über 2 Vollgeschosse und einem zurückgesetzten Penthouse. Die Gesamthöhe beträgt ca. 9 m. Das Gebäude orientiert sich somit in Hinblick auf Höhe und Vollgeschosse an die nähere Umgebung. Als Bedachung ist, wie bei der zurzeit gerade entstehenden Wohnanlage südlich davon, ein Flachdach vorgesehen. Das Grundstück liegt nicht in einem überplanten Baugebiet und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage, die abgesehen von 11 Stellplätzen auch Müll- und Kellerräume beherbergt, erfolgt im Westen des Grundstückes über die Gademannstraße. Weitere 4 Stellplätze werden oberirdisch angelegt. Die Angrenzer haben der Baumaßnahme zugestimmt. Ein Freiflächengestaltungsplan mit Kinderspielbereich ist noch vorzulegen.
Anlagen: Lageplan, Ansichten, Schnitt

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.03.2019
Vorlagennummer: 3/022/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1084/3 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem bisher unbebauten o.g. Grundstück. Das 2-geschossige Gebäude soll mit einem 38 Grad steilem Satteldach ausgeführt werden. Die von der Bechhofener Straße im Westen anzufahrende Tiefgarage beherbergt 6 Tiefgaragenstellplätze, Neben- und Kellerräume. Straßenseitig werden noch 4 weitere Stellplätze und der Müllbereich angeordnet. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südhang West“. Die Baumaßnahme verstößt leicht gegen die dort verankerten Vorgaben (38 Grad DN statt 35 Grad, Kniestock 50 cm statt 40 cm, geringfügige Überschreitung der Baulinie durch die beiden giebelständigen Anbauten, Dachgaube). Hinsichtlich der Baugestaltung werden im Rahmen einer Beratung im Stadtbauamt noch Verbesserungen erzielt werden. Dies gilt insbesondere für die südliche Dachgaube. Die Nachbarbeteiligung ist noch vorzunehmen. Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken. Anlagen: Ansichten, Schnitt, Grundriss TG

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (s.o.) vom Bebauungsplan werden zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö6
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 12.03.2019
Vorlagennummer: 3/021/2019

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage zur Betriebserweiterung auf dem Grundstück Flur-Nr. 575 Gemarkung Weidelbach

Sachverhaltsdarstellung:

Die Inhaber der bestehenden Zimmerei beabsichtigen ihren Betrieb am südlichen Rand des Ortsteiles Röhendorf im Westen zu erweitern. Geplant sind in 2 Bauabschnitten die Errichtung eines 2-geschossigen Bürogebäudes (ca. 30 m x 12 m), eines Schreinereigebäudes mit Lager (ca. 60 m x 30 m) und eines Fertigungsgebäudes für Dach- und Deckenelemente (ca. 60 m x 33 m). Die Gebäude werden eine maximale Höhe von ca. 7m erreichen. Für diese Maßnahme ist abgesehen von einem Baugenehmigungsverfahren ein wasserrechtliches Verfahren in Hinblick auf die Oberflächenentwässerung erforderlich. Darüber hinaus ist der naturschutzrechtliche Eingriff zu bewerten und in Abstimmung mit dem SG Naturschutzrecht am Landratsamt auszugleichen. Die bestehende biologische Kleinkläranlage muss bedarfsgerecht erweitert werden (ca. 35 Mitarbeiter). Bauplanungsrechtlich besteht auf die Erweiterungsmaßnahme in den Außenbereich hinein kein Baurechtsanspruch. Unter Berücksichtigung und Einhaltung der im Verfahren zu prüfenden öffentlichen Belange, wozu auch immissionsschutzrechtliche Aspekte zählen, kann aus Sicht der Verwaltung der Erweiterung grundsätzlich zugestimmt werden. Sämtliche erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Oberflächenentwässerung, Zufahrten, Hausklär-anlagen, naturschutzrechtlicher Ausgleich u.ä.) gehen auf Kosten der Antragsteller. Sollte die Gemeindeverbindungsstraße in Hinblick auf die Erweiterung ausgebaut werden müssen, ist hier eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.
Anlagen: Betriebskonzept, Übersichtsplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Betriebserweiterung besteht unter den oben genannten Vorgaben grundsätzlich Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190312/Ö7
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Betriebserweiterung besteht unter den oben genannten Vorgaben grundsätzlich Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.03.2019
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 06.02.2019 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in