

# Sitzungsniederschrift

## **04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 08.05.2019 - 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. | Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr.1084/3 Gemarkung Dinkelsbühl<br>- Vorstellung des geänderten Entwurfs      | 3/045/2019 |
| 2. | Wohnhausanbau und Sanierung Flur-Nr. 1292/2 Gemarkung Dinkelsbühl  | 3/050/2019 |
| 3. | Anbau an das bestehende Wohnhaus Flur-Nr. 54/5 Gemarkung Segringen   | 3/053/2019 |
| 4. | Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der Bauschuttrecyclinganlage Flur Nrn. 849 und 849/1 Gemarkung Neustädtlein | 3/046/2019 |
| 5. | Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes- Bekanntgabe  | 3/048/2019 |
| 6. | Bauvoranfrage zur Errichtung ein PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 179 Gemarkung Weidelbach   | 3/051/2019 |
| 7. | Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse am Weinmarkt in ein Hotel mit Restaurant, Flur-Nr. 306 Gemarkung Dinkelsbühl                             | 3/052/2019 |
| 8. | Neugestaltung des Schweinemarkts   | 3/049/2019 |

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/045/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr.1084/3 Gemarkung Dinkelsbühl  
- Vorstellung des geänderten Entwurfs

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller hat bereits dem Bauausschuss am 12.03.2019 einen Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage vorgelegt. Der beantragte Baukörper hat jedoch mit zwei 3 geschossigen Vorbauten die Baulinie um jeweils 1,50 m mal 4,07 m überschritten. Die Dachneigung betrug 38° statt der zulässigen 35° und der Kniestock 50 cm statt der zulässigen 40 cm. Der Bauausschuss hat diese Planung abgelehnt mit dem Hinweis auf die Bedeutung der Bechhofener Straße, vor den Toren des denkmalgeschützten Altstadtensembles und mit ihrer besonderen Prägung durch qualitätvolle Stadtvillen, die sich deutlich von der sonstigen Vorstadtbebauung außerhalb der Altstadt abhebt. Diese Villenbauten in der Bechhofener Straße aus dem Zeitraum Ende 19.Jhdts. bis Anfang 20. Jhd. sind durch einen historisierenden Heimatstil mit steileren Schopfwalm- und Mansarddächern mit mehreren Dachgauben, Erkern und Balkonen geprägt.

Der Bebauungsplan „Am Südhang-West“ setzt mit Baulinie und Baugrenze die überbaubare Fläche fest. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen die GRZ vom max. 0,4, die Dachform, für dieses Baufenster ein Satteldach mit 25-35° Neigung. Im gesamten Geltungsbereich ist ein Kniestock von max. 40 cm zulässig und Dachgauben, Erker und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Südseite der Bechhofener Straße bis zur Nordseite der Karlsbader Straße und von der Bahnlinie bis zur Westseite der Mögelinstraße. Bis auf die südliche Bebauung entlang der Bechhofener Straße sind alle anderen Straßenzüge durch neuzeitliche Bauten der Nachkriegszeit bestimmt. Diese Bauten entsprechen, im Gegensatz zu der Bebauung der Südseite der Bechhofener Straße, dem Festsetzungskanon des Bebauungsplans „Südhang-West“.

Die Villenarchitektur zeichnet sich jedoch durch steile Dächer mit Aufbauten und Erkern aus. Damit sich ein Neubau in diese Umgebung einfügt, sollte er die Maßstäblichkeit und diese die Architektur bestimmenden Gestaltungselemente ebenfalls aufweisen.

Der neu vorgelegte Entwurf nimmt die Baulinie mit seiner Nordseite auf. Die überbaute Fläche von 11,99 m auf 14,99 m bleibt innerhalb des Baufensters. Der Baukörper ist zweigeschossig mit Schopfwalmdach. Die Gestaltung des Baukörpers ist überwiegend symmetrisch und ist mit Erkern mit Walmdach, untergeordnete Walmdachgauben, ein Walmvordach mit Säulen und Balkone an der Villenarchitektur in der Nachbarschaft angelehnt. Eine geringfügige Überschreitung der Dachneigung und die Überschreitung des Kniestocks sind zielführend um den historischen Vorbildern zu entsprechen.

**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:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan (Überschreitung der Dachneigung um 3°, Überschreitung der Kniestockhöhe um 10 cm, die Zulässigkeit von Dachaufbauten, wie die historischen Nachbarn) werden erteilt.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190508/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan (Überschreitung der Dachneigung um 3°, Überschreitung der Kniestockhöhe um 10 cm, die Zulässigkeit von Dachaufbauten, wie die historischen Nachbarn) werden erteilt.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/050/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Wohnhausanbau und Sanierung Flur-Nr. 1292/2 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen das bestehende Wohnhaus zu sanieren und mit einem Anbau nach Süden zu erweitern. Insgesamt beherbergt das Gebäude dann 5 Wohnungen. Der dreigeschossige Anbau hat die Ausmaße von ca. 10 m x 7m und passt sich in Hinblick auf Gestaltung und Höhe an das bestehende Gebäude an. Die Ansicht zur Wassertrüdingen Straße hin bleibt unverändert. Das Baugrundstück liegt im so genannten Innenbereich und fügt sich hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Auf dem Grundstück werden insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen. Ein Müllhäuschen wird auf der Nordseite errichtet. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Anlagen: Ansichten, Schnitt, Lageplan, Bestandsfotos

---

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

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190508/Ö2  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich gestalterischer Verbesserungen (versetzter Giebel) erfolgt eine Beratung im Stadtbauamt.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/053/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Anbau an das bestehende Wohnhaus Flur-Nr. 54/5  
Gemarkung Segringen

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragstellerin plant einen eingeschossigen Anbau im Süden ihres bestehenden Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Der Anbau hat die Ausmaße von 6,80 m x 6,30 m und soll mit einem Pultdach (7 Grad) geschlossen werden. Die geplante Wohnraumerweiterung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schellenheckfeld im Ortsteil Segringen. Der Bebauungsplan setzt außer einer Baugrenze, die durch den Anbau vollständig überschritten wird auch eine Dachneigung von 48 Grad fest. Den Anbau nicht mit einem derart steilen Satteldach zu versehen erscheint verständlich. Aus Sicht der Verwaltung könnte der geplante Anbau so errichtet werden. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Anlagen: Ansichten, Lagepläne, Schnitt, B-plan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (Dachneigung, Baugrenze) werden zugelassen.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190508/Ö3  
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (Dachneigung, Baugrenze) werden zugelassen. Hinsichtlich der Dachgestaltung hat noch eine Beratung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/046/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsge-  
nehmigung für die Erweiterung der Bauschuttrecyc-  
linganlage Flur Nrn. 849 und 849/1 Gemarkung Neu-  
städtlein

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beantragte beim Landratsamt Ansbach die Erweiterung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für den Betrieb der Bauschuttrecyclinganlage in Sittlingen. Die einzelnen Änderungen sind auf dem beiliegendem Plan rot gekennzeichnet. Insbesondere sind dies die Erweiterung der Zwischenlagerfläche von 2000 auf 8400 qm, die Stellfläche für Radlager und Bagger (2800 qm) und die Erweiterung der Asphaltfläche für den Schuttgutverladebereich (1800 qm). Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs soll die bestehende Streuobstwiese um 1400 qm erweitert werden. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Ansbach. Die Einsatzzeiten erfolgen zwischen 7 Uhr und 18 Uhr, sind jedoch auf 8 Stunden je Tag begrenzt. Für den Betrieb der Anlage sowie zum erwartenden Fahrverkehr wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Für das Oberflächenwasser wurde eine Zisterne mit einem Volumen von 40000 l erstellt.

Anlage: Übersichtsplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung wird erteilt.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190508/Ö4  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Erweiterung wird erteilt.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/048/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes- Bekanntgabe

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss vom 12.03.2019 wurde der Entwurf zum Einbau einer öffentlichen Toilette im Hof des ehemaligen Heiliggeistspitalgeländes vorgestellt. In der Sitzung wurde gewünscht, dass man die Eingangssituation verändert und nur einen Zugang über die bestehende Außentür vorsieht.

Die abgeänderte Planung wird nun vorgestellt:

Die bestehende Türöffnung ist mit einem Sandsteingewände eingefasst. Da die Öffnung nicht die notwendige lichte Höhe von 2,0 m hat, muss die Türöffnung vergrößert und der Sandsteinsturz angehoben werden. In dieser Lösung wird die Behindertentoilette in die Mitte gesetzt und die Damen- und Herren-WC links und rechts daneben angeordnet. Alle WC-Räume werden über einen gemeinsamen Vorraum erschlossen.

Die Bauarbeiten hierzu werden, wie bereits im März zugesagt, nach dem Ende der Kinderzeche beginnen.

**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:**

Die geänderte Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20190508/Ö5  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Die geänderte Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019





**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/051/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung ein PV-Freiflächenanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 179 Gemarkung Weidelbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer PV Freiflächenanlage auf 2 Bauabschnitten auf dem o.g. Grundstück östlich der Autobahn A7. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 3,6 ha, wovon insgesamt 2 ha mit PV-Modulen überbaut werden sollen.

Ca 1 km nordwestlich der BAB 7 befindet sich eine etwa vergleichbare PV-Anlage.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Anlage.

Nachdem auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche kein Baurecht besteht, müsste zur Verwirklichung der Baumaßnahme Baurecht geschaffen werden. In einem Vorhabens bezogenen Bebauungsplan würden all die rechtlich berührten Belange abgeprüft. Gleichzeitig müsste auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Für die Aufstellung eines VEP und für die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat. Sollte der Ausschuss eine entsprechende Empfehlung abgeben, würde eine erneute Vorlage im Stadtrat erfolgen.

Die Kosten für das gesamte Verfahren hat der Antragsteller zu tragen.

Anlagen: Planunterlagen, Baubeschreibung

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss zur Errichtung der o.g. PV Anlage zu fassen und gleichzeitig den Beschluss zu fassen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190508/Ö6  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss zur Errichtung der o.g. PV Anlage zu fassen und gleichzeitig den Beschluss zu fassen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Bei der Planung ist zu beachten, dass die Einzäunung 20 cm über Boden geplant wird und die Eingrünungsmaßnahmen nicht nur vorgenommen, sondern auch gepflegt und bei Bedarf entsprechend ersetzt werden.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/052/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse am Weinmarkt in ein Hotel mit Restaurant, Flur-Nr. 306 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant das Sparkassengebäude am Weinmarkt/Schranngasse umzubauen und umzunutzen. Das Gebäude ist kein Einzelbaudenkmal unterliegt aber dem Ensemble-schutz.

**Bauliche Veränderungen:**

Das vorhandene dreischiffige Dach im westlichen Bereich des Gebäudes wird auf eine Länge von knapp 21 m abgebaut und auf die Höhe des Bestandsbaus in Traufe, First und Dachform neu errichtet. Die Aufstockung wird um etwas mehr als 2 m versetzt ausgeführt, so wie vom Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagen (siehe Bestandsfotos und neue Ansichten). Die Kubatur des Neubaus entspricht dann der des Altbaus. Die beiden Dächer erhalten jeweils sowohl im Altbau als auch im Neubau vier bzw. 3 Einzelgauben im ersten und zweiten Dachgeschoß (siehe Ansichten). Die Gesamtbreite der Dachgauben am Anbau Südseite überschreiten das zulässige Maß nach der Baugestaltungssatzung um ca. 75 cm. An der Westseite zum Parkplatz hin wird eine dreigeschossige Altane mit Ziegeldach angebaut.

**Die Nutzungen stellen sich wie folgt dar:**

Im KG entstehen Toilettenanlagen, Lager- und Umkleieräume sowie ein Wellnessbereich. Im EG werden ein Veranstaltungsraum im Bereich der ehemaligen Praxis sowie ein Restaurant, die Lobby und Küchenräume in den jetzigen Sparkassenräumen untergebracht. Im Obergeschoss und in den beiden Dachgeschossen sind 34 Zimmer mit 68 Betten vorgesehen.

**Außenbereich:**

Der Außenbereich ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Diesbezüglich erfolgt eine gesonderte Vorlage. Hinsichtlich Freiflächengestaltung, Podest u.ä. besteht noch Abstimmungsbedarf.

**Stellplätze:**

Die bestehenden Garagen werden abgerissen und stattdessen ein Parkplatz angelegt. Unter Berücksichtigung des Bestandes, der neu geschaffenen Stellplätze am Grundstück und außerhalb und angesichts der geplanten Nutzung sind dennoch 5 Stellplätze bei der Stadt abzulösen.

**Brandschutz:**

Das vorliegende Brandschutzkonzept wurde durch eine Fachfirma geprüft.

Die Pläne wurden von den Angrenzern unterzeichnet.

**Rechtliche Bewertung:**

Die Baumaßnahme fügt sich hinsichtlich Art und Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Brandschutz wurde in diesem Fall von einem externen Sachverständigen geprüft. Bauordnungsrechtlich bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken..

Das Landesamt für Denkmalpflege hat den Nutzungen und den Umbaumaßnahmen zugestimmt.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den Umbaumaßnahmen und den geplanten Nutzungen besteht Einverständnis. Für den Außenbereich sind Detailpläne vorzulegen. Für die Gestaltung und Nutzung des Außenbereichs wird nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gesondert Beschluss gefasst.

---

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190508/Ö7  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit den Umbaumaßnahmen und den geplanten Nutzungen besteht Einverständnis. Hinsichtlich der beiden Gauben an der Südseite, welche nah am Ortgang situiert sind, hat entsprechend der Vorgaben der Baugestaltungssatzung eine Bauberatung mit dem Antragssteller zu erfolgen. Hier sind in Abstimmung mit dem Raumprogramm Verbesserungen anzustreben. Der Außenbereich ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses. Hierfür sind Detailpläne vorzulegen. Für die Gestaltung und Nutzung des Außenbereichs erfolgt nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes eine gesonderte Beschlussfassung.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 08.05.2019  
**Vorlagennummer:** 3/049/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Neugestaltung des Schweinemarkts  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit der Vorstellung des Entwurfs der Neugestaltung des Schweinemarkts wird ein Ziel mit hoher Priorität in den Untersuchungen des ISEK's zur künftigen Entwicklung der Stadt Dinkelsbühl umgesetzt. Es ist laut ISEK notwendig, Freiräume zu schaffen und Platzanlagen auszubauen (Seite 77 Entwicklungskonzept). Die Maßnahmen werden wie folgt beschrieben: Zur Schaffung von Freiräumen müssen die bestehenden Platzanlagen weiter optimiert und ausgebaut werden. Dazu sind einzelne Platzräume vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Ziel ist es Aufenthaltsräume nicht nur für Touristen und Besucher der Altstadt zu schaffen, sondern auch für die Bewohner der Altstadt Rückzugsräume und Begegnungsmöglichkeiten anzubieten. Der Schweinemarkt an der Bauhofstraße/Unteren Schmiedgasse wird im ISEK als wichtiger Bereich für eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums angesehen, der eine wichtige Schanierfunktion für Verbindungswege einnimmt. Als erste Schritte wird die Neugestaltung des Parkplatzes mit der Schaffung bzw. dem Ausbau von Sitzplätzen und Beschattungsmaßnahmen (Bäume) gesehen. Als hoher Effekt wird im ISEK die Förderung der Standortzufriedenheit, die Stärkung der Verweilqualität, die Schaffung von Begegnungsräumen und die Attraktivierung des Wohnorts Altstadt gesehen.

Der Platzraum des Schweinemarktes wird momentan von 4 Straßen, Bauhofstraße im Westen, Verlängerung Elsassergasse im Norden, Verlängerung Ringhoferstraße im Osten und Verlängerung Steingasse im Süden eingeschnürt. Aber auch herrschaftliche Gebäude wie das neue Rathaus, das Gasthaus „Weißes Ross“ und das Gasthaus „Zum blauen Hecht“ sowie die Einzelbaudenkmäler Bauhofstraße 7 und 9 und das Gebäude Schweinemarkt 2 prägen den räumlich abgeschlossenen städtischen Raum. Die Platzfläche wird durch 4 Linden bestimmt. Momentan wird diese Fläche aber zum größten Teil durch das Parken von Hotelgästen mit ca. 10-12 Autos verstellt.

Der vorhandene Asphaltbelag ist schadhaft, die Pflastereinfassung am Rand des Platzes ist löchrig und die Pflasterrahmung der Baumscheiben ist zum größten Teil zerstört. Diese vielen Mängel bergen erhebliche Stolperstellen und Unfallgefahren für die Nutzer des Platzes. Das Parkieren der Autos führte auch zu einigen Beschädigungen der Bäume. Dadurch, dass die Platzfläche nach Osten abfällt und die Fläche versiegelt ist, ist die Wasserversorgung der Bäume sehr dürftig, somit sind die Standortqualitäten unzureichend für den Baumbestand. Um den Missstand der Platzfläche mit ihren Unfallgefahren und der Baumstandorte zu beseitigen, ist dringend eine Neugestaltung des Platzes notwendig. Aber auch die Versorgungsleitungen (Wasser- und Stromleitungen) müssen durch die Stadtwerke ausgetauscht werden.

Neben der Herstellung eines verkehrssicheren Platzbelages und einer Verbesserung der Standortbedingungen für den Baumbestand der Linden, ist ein weiteres Ziel den schönen Platzraum von der Autoblechlawine zu befreien. Die Platzfläche soll durch ein Natursteinplattenband eingefasst werden. Dieses Band geht nach Osten, aufgrund des abfallenden Geländes, in ein Stufenband über. Die eingefasste Fläche wird als Wassergebunde Decke ausgebildet. Die Bäume erhalten bodenverbessernde Maßnahmen im Erdreich, eine ausreichend große Pflanzgrube und Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich.

Um das Natursteinband der wassergebundenen Platzfläche wird ein Kleinstein-Bogenpflasterband einen umlaufenden Gehweg-Fußgängerbereich bilden. Die Fahrstraße vor der Nordfassade des Rathauses wird für den Autoverkehr gesperrt und in dem, dem Gehwegbereich zuzuordnen Kleinstein-Bogenpflaster ausgebildet. Der Hintereingang des Rathauses wird mit zwei Pollern markiert und rechts und links davon werden Fahrradstellplätze vorgesehen. Das Rathaus wird somit optisch an den Platz angebunden.

Die Bauhofstraße im Süden und die Achse Elsassergasse/Steingasse sind für den fließenden Verkehr unbedingt notwendig. Die Fahrbahn wird einem Großstein-Reihenpflaster, wie die übrigen Straßen in der Altstadt, gepflastert. Der Seitenstreifen vor der Elsassergasse 2 und der Steingasse 12 wird gemäß der bestehenden Randstreifen gepflastert.

Die im Norden des Platzes liegende Fahrbahn wird auf das Mindestmaß reduziert. Vor dem Hotel „Blauer Hecht“ gibt es einen Anfahrtszonenbereich zum Ein- und Ausladen. Diese verbleibende Fahrbahn wird zur Bauhofstraße und zur Elsassergasse mit dem Kleinsteinbogenpflasterband des Gehwegbereiches eingefasst. Dadurch wird die untergeordnete Bedeutung der Straße aufgezeigt.

Als Aufenthaltsbereich und Begegnungsfläche bietet sich die Fläche der wassergebundenen Decke, eingerahmt und verschattet durch 4 große Bäume, an. Die Möblierung des Platzes erfolgt durch im Boden verankerte Bänke an der Süd- und Ostseite der Platzfläche, durch versetzbare Tische mit Stühlen auf Westseite, die flexibel von den Hotelgästen und den Bewohnern benutzt werden können. Mittelpunkt wird ein kleiner Brunnen bzw. Wassersäule in historischer Eisengussgestaltung werden. Ergänzt wird die Möblierung durch ein verkleinertes Gussmodell der Altstadtsilhouette. Somit bietet die Platzfläche viele unterschiedliche Angebote zum Verweilen, Ausruhen, auf großen Bänken mit Rückenlehne und Seitenlehnen, flexible Tische und Stühle zum Aussuchen des schönsten Standorts je nach Tageszeit, Wasser das zum Spielen und zur Abkühlung anregt und ein Stadtmodell, das zu weiteren Spaziergängen durch die Altstadt motiviert. Durch den Verzicht der Parkplatznutzung wird der Suchverkehr um den Platz erheblich reduziert und die gewonnene Ruhe lädt zum Verweilen und erhöht die Wohnqualität am Platz.

#### Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 150.000,00 €+50.000 € bei HSt.: 1.6158.9500
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:**

Es besteht Einverständnis mit der Platzgestaltung. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Planung zuzustimmen.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Platzgestaltung. Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Planung zuzustimmen.

Wegen der begründeten Annahme, dass im Rahmen der „Förderinitiative Flächenentsiegelung“ die gesamte Baumaßnahme seitens der Regierung von Mittelfranken mit einem Fördersatz von 80 % bezuschusst wird, dies allerdings erst wieder im Jahr 2020 möglich ist, wird die Verwaltung beauftragt, dieses Verfahren zu betreiben, so dass die Maßnahme 2020 durchgeführt werden kann.

Dinkelsbühl, den 08.05.2019

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 03.04.2019 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20190508/Ö8

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Schriftführer/in