



STADT  
BAD WINDSHEIM

## Niederschrift

über die 55. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates am Dienstag, 10. März 2020 um 16:30 Uhr im großen Sitzungssaal des Rathauses zu Bad Windsheim

- Öffentlicher Teil -

Zur Sitzung waren anwesend:

Erster Bürgermeister Bernhard Kisch (Vorsitz),

ferner die Stadtratsmitglieder:

Gerhäuser G. (ab Nr. 665)

Hummel

Volkert

Gerhäuser J.

Negendank

Reichenberg

Gurrath E.

Eckardt W. i. V. f. Spieler

Dehner

Wolf

Heckel

Es fehlte:

STRM Horst

Von der Verwaltung waren anwesend:

Amtsleiter Boier

Stadtbaumeister Knoblach

Herr Greifenstein (Stadtbauamt)

Frau Schlosser (Protokoll)

\*\*\*\*\*

Erster Bürgermeister Kisch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß ergangen ist und Beschlussfähigkeit besteht. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Nr. 664

**Nutzungsänderung von Schank- und Speisewirtschaft in Musik-Bar/Cafe, Schlüsselmarkt 5, Fl.Nr. 639 Gmkg. Bad Windsheim**

- STRM Heckel kommt zur Sitzung –

Stadtbaumeister Knoblach führt aus, das Vorhaben liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Marktplatz und Klosterplatz“ (Gebietskategorie Kerngebiet – MK). Die geplante Musik-Bar sei nach Planungsrecht und Baunutzungsverordnung eine dort zulässige Vergnügsstätte. Zur Frage aus dem Gremium, ob die Umnutzung Auswirkungen auf die Öffnungszeiten des Lokals habe, stellt er fest, dies sei eine Frage der gaststättenrechtlichen Erlaubnis. Die Zuständigkeit liege beim Landratsamt. Über das Planungsrecht bestehe keine Einflussmöglichkeit auf Sperrstunden.

- Die STRMer Hummel und Altbürgermeister Wolfgang Eckardt kommen zur Sitzung –

Privatpersonen stehe es grundsätzlich frei, sich beispielsweise aufgrund von Lärmbelästigungen beim Landratsamt Neustadt a. d. A. – Bad Windsheim zu beschweren.

**Beschluss:** Der beantragten Nutzungsänderung in Musik-Bar/Cafe wird das Einvernehmen erteilt.  
- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 665

**Nutzungsänderung – Umbau von bestehenden Praxisräumen in eine Wohnung, Adam-Krafft-Weg 6, Fl.Nrn. 941/85 und 941/86 Gmkg. Bad Windsheim**

- STRM Georg Gerhäuser kommt zur Sitzung –

Die Verwaltung erläutert, das Vorhaben liege im Bebauungsplan Nr. 11 „Galgenbuck“ (Gebietskategorie Reines Wohngebiet – WR). Wohnungen seien zulässig.

**Beschluss:** Der beantragten Nutzungsänderung wird das Einvernehmen erteilt.  
- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Die STRMer Georg und Johannes Gerhäuser haben an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen (Art. 49 GO).

Nr. 666

**Tektur Wohnhaus A – Einbau einer Wohnung im Kellergeschoss, Sonnenbergplatz 12 und 14, Fl.Nrn. 3985 und 3985/2 Gmkg. Bad Windsheim**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.1 „Wohnpark südlich Weinturm“ (Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet – WA), dessen Festsetzungen dem Baugesuch nicht widersprechen.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig -

STRM Georg Gerhäuser hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Nr. 667

**Umbau einer Feldscheune in eine Wohnimmobilie mit drei Wohneinheiten, Neubau von Garagen incl. Nebenräumen, Sontheimer Straße, Fl.Nrn. 1232 und 1233 Gmkg. Ickelheim**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, das Vorhaben liege im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB (Gebietskategorie Dorfgebiet – MD). Die Nutzungen seien zulässig.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

STRM Georg Gerhäuser hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Nr. 668

**Neubau eines Jungviehstalles mit landwirtschaftlicher Futter- und Gerätelagerhalle, Wiebelsheim 67, Fl.Nr. 367 Gmkg. Wiebelsheim**

Stadtbaumeister Knoblach weist darauf hin, das Vorhaben liege im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und sei privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Öffentliche Belange stünden nicht entgegen.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

STRM Georg Gerhäuser hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Nr. 669

**Umnutzung Geschäftshaus in Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, An der Alten Weed 2, Fl.Nr. 347 Gmkg. Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, das Baugesuch liege im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB (Gebietskategorie Mischgebiet – MI). Wohnungen seien zulässig.

STRM Hummel bittet in diesem Zusammenhang nochmals, mit dem Eigentümer des Nachbaranwesens Kontakt aufzunehmen, um eine altstadtverträgliche Gestaltung insbesondere der Fensersituation zu erreichen. Stadtbaumeister Knoblach sagt dies zu.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 670

**Neubau einer Terrasseneinhausung, Erkenbrechtallee 14, Fl.Nr. 2576/5 Gmkg. Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach erklärt, das Vorhaben liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Nördlich Therme“ und sei als Erweiterung des Hauptgebäudes zu werten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere GRZ, Baugrenze) werden eingehalten.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 671

**Nutzungsänderung und Anbau an die bestehende Berggaststätte „Weinturmsruhe“ für Ferienwohnungen, Am Weinturm 1, Fl.Nr. 2801 Gmkg. Bad Windsheim**

- Vorgang: BA-Beschl.Nr. 641 vom 12. November 2019

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, die Rechtspositionen zwischen Stadt Bad Windsheim und Landratsamt Neustadt a. d. Aisch wurden ausgetauscht. Die schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes liege vor. Sollte kein positiver Beschluss gefasst werden, werde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen. Auf Nachfrage erläutert Herr Knoblach nochmals die Gründe der Ablehnung durch die Stadt Bad Windsheim.

Da die Fortführung der Berggaststätte von den Ausschussmitgliedern grundsätzlich als Bereicherung des gastronomischen Angebotes angesehen wird, ergeht folgender

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt. Die Erschließungsvereinbarung zwischen Stadt Bad Windsheim und Bauherrn ist den Erfordernissen entsprechend anzupassen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

STRM Georg Gerhäuser hat an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen (Art. 49 GO).

Nr. 672

**Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Balkons, Dresdener Straße 14, Fl.Nr. 3893 Gmkg. Bad Windsheim**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich Wiebelsheimer Straße“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 673

**Errichtung einer Garage, Lenkersheim, Untere Feuergasse 2a, Fl.Nr. 131 Gmkg. Lenkersheim**

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Garagen sind zulässig.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 674

**Außenbestuhlung Schüsselmarkt 5 – Information**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert die beantragte Außenbewirtschaftung am Anwesen Schüsselmarkt 5 anhand des vorliegenden Planes, die zwar weiterhin eine Palettenbestuhlung, allerdings in lichtgrauer Lackierung und zum Schüsselmarkt hin geöffnet vorsehe. Des Weiteren sei die Aufstellung von Hockern und Palmen geplant.

Einwendungen werden nicht erhoben.

Nr. 675

**Einfriedung Rosenbergstraße 7 – Information**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Einfriedungen, die eine Maximalhöhe von 1,10 Metern vorsehe. Anhand von Bildmaterial zeigt er die errichtete Gabionenwand (Höhe stellenweise 2,35 m plus 0,50 m), obwohl eine Bauberatung des Grundstückseigentümers im Vorfeld durch ihn erfolgte. Die Ausführung sei zudem nicht korrekt erfolgt, so dass sich eine Neigung zur Außenseite ergebe. Entlang führe ein Gehweg mit Laterne, deren Beschädigung bei einer weiteren Neigung der Gabionenwand ebenso wenig ausgeschlossen werden könne wie eine Gefährdung für Passanten.

Er beabsichtige, das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim einzuschalten und die Einhaltung der zulässigen Maximalhöhe mit entsprechendem Rückbau zu fordern. Einwendungen werden nicht erhoben.

Nr. 676

**Geplante Gewinnung von Gips im Tagebau „Oberndorf“, Markt Ipsheim und Stadt Bad Windsheim, Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim durch die Firma Etex Building Performance GmbH einschließlich Erweiterung**

**- Scoping**

**- Stellungnahme**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1722) spricht sich Erster Bürgermeister Kisch dafür aus, die Stellungnahme dahingehend zu verdeutlichen, dass die Stadt Bad Windsheim einen Nassabbau ausdrücklich ablehne.

STRM Negendank hält den geplanten Abbau aufgrund seiner flächenmäßigen Ausdehnung für nicht vertretbar und empfiehlt, die politischen Vertreter aus der Region einzubeziehen.

Stadtbaumeister Knoblach erläutert zunächst den Sinn des Scopingverfahrens, der darin liege, alle Belange, Erwartungen und Forderungen der Beteiligten zu ermitteln. Für das Genehmigungsverfahren müsste ein Betriebsplan aufgestellt werden, den das Bergamt Nordbayern genehmigen müsse. Gegen den Betriebsplan sei es möglich, Einspruch/Widerspruch zu erheben mit dem Hinweis, dass Belange und Rechte der Stadt nachteilig betroffen seien.

STRM Reichenberg erinnert daran, Bad Windsheim liege in einer wasserarmen Region. Er verweist auf die Problematik der Aischquelle und befürchtet negative Auswirkungen auf die Heilquellen und das Heilbäderwesen.

STRM Altbürgermeister Wolfgang Eckardt bittet seitens der Verwaltung alle möglichen negativen Auswirkungen und Einschränkungen von Anfang an geltend zu machen und die Forderung, auf einen Nassabbau zu verzichten, nachdrücklich zu verfolgen.

STRM Hummel fragt, ob es möglich sei, vom Abbauunternehmen die Beauftragung eines hydrogeologischen Gutachtens zu fordern, um die Grundwasserströme zu ermitteln. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die zahlreichen Gipsvorrangflächen im Bad Windsheimer Raum und empfiehlt, mit den Nachbarkommunen engen Kontakt zur Sicherung der gemeinsamen Interessen zu halten.

STRM Reichenberg rät außerdem, sich seitens der Stadt Bad Windsheim die Unterstützung der Vertreter der Kommunalen Allianz Neustadt und Land sowie der politischen Vertreter einzuholen.

**Beschluss:** Die Verwaltung wird beauftragt, die der Originalniederschrift als Anlage beigefügte Stellungnahme zum Scoping-Verfahren für die „Geplante Gewinnung von Gips im Tagebau „Oberndorf“, Markt Ipsheim und Stadt Bad Windsheim, Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim durch die Firma Etex Building Performance GmbH einschließlich Erweiterung dem

Bergamt Nordbayern vorzulegen. Dabei ist ausdrücklich die Forderung zu formulieren, auf den geplanten Nassabbau zu verzichten und relevante Institutionen wie Kurquellen GmbH Bad Windsheim, den Zweckverband Kurzentrum, den Heilbäderverband, den Bund Naturschutz, die Kommunale Allianz Neustadt und Land etc. im Verfahren zu beteiligen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 677

**Vergabe Bad Windsheimer Straße/Külsheimer Straße;  
Deckenbau**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 32-612) ergeht folgender

**Beschluss:** Die Arbeiten werden an den wirtschaftlichsten Bieter, Firma Thannhauser Straßen- und Tiefbau GmbH, 86742 Fremdingen, zum Angebotspreis von 204.973,35 Euro brutto (Stadt) vergeben.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 678

**Vergabe hydraulische Verbesserung am Kanal an der Seemühlstraße;  
Ingenieurleistungen**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 32-614) ergeht folgender

**Beschluss:** Die Ingenieurleistungen zur Maßnahme Hochwasserschutzmaßnahmen Kanal an der Seemühlstraße – Ortsteil Lenkersheim werden an das Ingenieurbüro Christofori und Partner vergeben.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 679

**Geplante Straßensanierungen 2020**

Herr Greifenstein stellt das der Originalniederschrift als Anlage beigefügte Straßensanierungskonzept 2020 – 2025 vor. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Zweiter Bürgermeister Volkert bittet, in der Straße „Am Kugelfang“ eine Beleuchtung mit LED vorzusehen. STRM Johannes Gerhäuser empfiehlt, die Maßnahme „Friedensweg“ mit der Baugenossenschaft und deren geplantem Vorhaben abzustimmen.

Nr. 680

**Straßenbeleuchtung;  
Einbau von energiesparenden LED-Leuchtmittel (Retrofit)**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1668) zur Kenntnis. Die Kosten für die Umrüstung der noch nicht umgestellten Ortsteile betragen voraussichtlich 38.747,42 Euro; die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Unterhalt für die Straßenbeleuchtung.

Erster Bürgermeister Kisch erläutert ergänzend, ab April werde die N-ERGIE in den Ortsteilen die Leuchtmittel austauschen.

Nr. 681

**Um-/Rückbau bahntechnischer Anlagen Bahnhofsgebäude**

Erster Bürgermeister Kisch erläutert, dass ein Um- bzw. Rückbau bahntechnischer Anlagen in dem 2019 von der Stadt Bad Windsheim erworbenen Bahnhofsgebäude erforderlich sei. Die Kosten belaufen sich auf ca. 79.000,00 Euro und seien von der Stadt zu tragen. Haushaltsmittel seien eingestellt.

Nr. 682

**Anträge, Anfragen**

- a) Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28. Januar 2020 werden keine Einwendungen erhoben. Sie wird genehmigt (§ 27 Abs. 2 GeschO).
- b) STRM Reichenberg informiert, er habe der Verwaltung Bilder zukommen lassen, die die Abfallwirtschaft am Kur- & Kongress-Center dokumentieren.

Erster Bürgermeister Kisch stellt fest, die Beseitigung der Müllsäcke werde durch die Kur-, Kongress- und Touristik GmbH erfolgen und dem Pächter in Rechnung gestellt. Er bedauere, dass die Bilder in den sozialen Medien eingestellt wurden und bittet, künftig direkten Kontakt zur Verwaltung aufzunehmen.

- c) STRM Reichenberg äußert Kritik an den zahlreichen Baumfällungen durch die Stadt Bad Windsheim und empfiehlt, in der nächsten Stadtratsperiode einen Grünbeirat zu etablieren. Der Stadtrat sollte über anstehende Fällungen informiert werden.

Stadtbaumeister Knoblach erinnert an den Bericht von Baumpfleger Lorrmann vor wenigen Wochen im Stadtrat. Es werden grundsätzlich nur Bäume gefällt, die eine Gefahr darstellen. Bei den mit rotem Ausrufezeichen versehenen Bäumen sei die Standfestigkeit im Wurzelbereich nicht mehr gewährleistet. Sie werden in nächster Zeit noch von externen Experten untersucht.



- d) STRM Dehner möchte wissen, weshalb die Anfrage eines Bürgers vom November 2018 zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Altstadt (von öffentlichem Grund nicht einsehbar) bislang nicht behandelt wurde.

Stadtbaumeister Knoblach verweist auf die anstehende Überarbeitung der Baugestaltungsverordnung und eine notwendige Aufbereitung dieser Thematik.

- e) STRM Heckel stellt fest, im Bereich Knörrgasse sei seit längerem eine Straßenabsicherung mit Eisenstahlplatten vorgenommen. Vermutlich liegen dort Kanaleinbrüche vor. Die Verwaltung stellt fest, der Grundstückseigentümer sei angeschrieben und um Behebung der Schäden gebeten worden.
- f) STRM Heckel erkundigt sich nach den Grundstücksgrenzen des ehemaligen Anwesens Rohleder, da in diesem Bereich auch auf öffentlichem Grund immer wieder Unrat abgelagert werde. Außerdem sollte die Fahrbahnmulde Ecke Schwedenwall behoben werden.
- g) Zur Anfrage von STRM Altbürgermeister Wolfgang Eckardt bezüglich einer Endfassung des Bewerbungskonzepts „Landesgartenschau“ erläutert Erster Bürgermeister Kisch, die offizielle Broschüre werde dem Stadtrat in seiner nächsten Sitzung zur Verfügung gestellt. Die Begehung durch die Jury finde am Montag, 23. März 2020, ab 13.00 Uhr, statt.
- h) STRM Johannes Gerhäuser bittet im Zusammenhang mit Photovoltaik- und Solaranlagen auch die Frage innenliegender Anlagen bei Überarbeitung der Baugestaltungsordnung zu berücksichtigen.
- i) STRM Wolf spricht den Bebauungsplan „Pommernstraße“ an und bittet, gemäß dem Modell der Stadt Erlangen in Neubaugebieten keine Schottergärten zuzulassen.
- j) STRM Eberhard Gurrath empfiehlt, auch im Hinblick auf die Begehung „Landesgartenschau“ eine Lösung zu finden, um die mobilen Halteverbotsschilder in der Riemenschneidergasse entfernen zu können. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, der Vorgang werde bereits bearbeitet.
- k) Erster Bürgermeister Kisch stellt abschließend die neue Bewerbung der „Mittelfränkischen Bocksbeutelstraße“ vor und weist darauf hin, dass im Stadtgebiet keine Bocksbeutel mehr abgefüllt werden. Die Stadt Bad Windsheim werde Modell erwerben. Die Finanzierung erfolge je zur Hälfte aus Fördermitteln bzw. Haushaltsmitteln der Stadt (ca. 6.500,00 Euro zuzüglich Kosten für Fundament).
- l) STRM Reichenberg bittet die Fahrbahnabsenkungen im Bereich Michael-Wolgemut-Straße zu überprüfen und gegebenenfalls zu beheben.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.20 Uhr

Für die Richtigkeit:

Bad Windsheim, 19. März 2020

Protokoll:

*Schlösser*

STADT BAD WINDSHEIM



Bernhard Kisch

Erster Bürgermeister