



STADT  
BAD WINDSHEIM

## Niederschrift

über die 48. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates am Dienstag, 2. April 2019  
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.  
Hummel  
Allraun i. V. f. Volkert  
Gerhäuser J.  
Negendank  
Reichenberg  
Gurrath E.  
Spieler  
Horst  
Dehner  
Wolf  
Heckel

Von der Verwaltung waren anwesend:

Stadtbaumeister Knoblach  
Frau Schlosser (Protokoll)

\*\*\*\*\*

Erster Bürgermeister Kisch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß ergangen ist und Beschlussfähigkeit besteht. Er bittet die Tagesordnung um „Vergabe Tragwerksplanung Neubau Turnhalle Hermann-Delp-Schule“ zu erweitern. Einwendungen werden nicht erhoben.

Nr. 572

**Austausch der Fenster im Erdgeschoß, Fl.Nr. 3, Metzgergasse 33, Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, auf die Einhaltung der Festsetzungen der Baugestaltungsverordnung könne unter den gegebenen Verhältnissen verzichtet werden. STRM Spieler regt eine Ausführung in Weiß an, soweit es sich um Kunststofffenster handle.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt. Es wird empfohlen, die Fenster gegebenenfalls in Farbe Weiß auszuführen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 573

**Einbau eines motorgetriebenen Sektionaltores Metall geprägt in Holzoptik, Fl.Nr. 453, Pfarrgasse 15, Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach führt aus, das Bauvorhaben entspreche nicht den Bestimmungen der Baugestaltungsverordnung. Aufgrund der baulichen Bedingungen und des gefälligeren Aussehens wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 574

**Nutzungsänderung der bisherigen Wohnung (EG) zu Ferienwohnungen, Fl.Nr. 92/1, Gemarkung Kulsheim, Hofmannstraße 31**

Stadtbaumeister Knoblach teilt mit, der Antragsteller habe das Baugesuch zurückgezogen.

Nr. 575

**Errichtung eines Backshops, Fl.Nr. 2542, Im Häspelein, Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach stellt fest, das Vorhaben entspreche den Vorgaben des Bebauungsplanes. Es werde empfohlen, das Einvernehmen zu erteilen.

STRM Heckel fragt, welche Fläche der Backshop habe und bezeichnet die Genehmigung als kontraproduktiv, da man eigentlich die Innenstadt und ihre Geschäfte stärken sollte.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: 7 gegen 6 Stimmen –

Nr. 576

**Tektur zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Pkw-Stellplätzen, Fl.Nr. 2542, Im Häspelein 8, Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, die Tektur sehe eine geringfügige Überschreitung der GRZ vor (0,8). Zur Frage, wie die Begrünung der Parkflächen vorgesehen sei, stellt er fest, dies werde über den Durchführungsvertrag geregelt.

STRM Reichenberg bittet, dem Ausschuss einen Plan des Gesamtareals mit Darstellung der Baukörper vorzulegen. Er regt an, mit den Bauherrn wegen einer Nutzung der Stellplätze nach Geschäftsschluss durch Besucher der Franken-Therme zu verhandeln.

STRM Heckel bezeichnet jede zusätzliche Verkaufsfläche als Schaden für die Gesamtstadt und lehnt dies ab.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: 11 gegen 2 Stimmen –

Nr. 577

**Senioren-Wohnen Bauteil 1 – advita haus, Fl.Nr. 3713/2, Berliner Straße**

Stadtbaumeister Knoblach erklärt, das Bauvorhaben sei als Sonderbau (Pflegeeinrichtung) gemäß Geschäftsordnung des Stadtrates dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Der Vorhabenträger halte die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 578

**Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern, Sonnenbergplatz Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40.1.:

Antrag Bauherr	Festlegung Bebauungsplan
1. Wandhöhe 6,82 Meter	Wandhöhe zwingend 9,25 Meter
2. Gebäudekante nicht auf Baulinie gesetzt	Baulinie
3. Errichtung von acht Garagen mit Flachdach ohne Dachbegrünung	Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen zulässig wenn Dachbegrünung
4. Grundstückszufahrt an anderer Stelle	Grundstückszufahrt festgesetzt

Die Verwaltung verspricht sich von der Reduzierung der Wandhöhe (Ziff. 1) eine bessere Anpassung an die umgebende Bebauung. Bezüglich der Baulinie (Ziff. 2) wird festgestellt, das ursprüngliche hochgesteckte städtebauliche Ziel sei nicht mehr zu erreichen. Die Gebäude sollen etwas nach hinten zurückspringen.

Der Errichtung von Garagen ohne Dachbegrünung (Ziff. 3) sollte nicht zugestimmt werden, während der Verlagerung der Grundstückszufahrt (Ziff. 4) aus Sicht der Verwaltung akzeptabel sei.

Die STRMer Reichenberg und Eberhard Gurrath bitten künftig um Vorlage eines Übersichtsplanes.

**Beschluss:** Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40.1 hinsichtlich der Wandhöhe, der Baulinie und der Grundstückszufahrt werden erteilt. Die Befreiung hinsichtlich der Dachgestaltung von Garagen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 579

#### **Einbau einer Wohnung in eine Garage, Fl.Nr. 130/1, Sandhüttengasse**

Stadtbaumeister Knoblach führt aus, das Bauvorhaben sei gemäß § 34 BauGB zulässig. Der Stellplatznachweis könne im Innenhof erfolgen. Aufgrund einer Nachfrage bezüglich der Fenstergestaltung wird darauf hingewiesen, die Garage sei von öffentlichem Verkehrsraum nicht einsehbar.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 580

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Neubau Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“;**

#### **Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 13. November 2018 – Satzungsbeschluss**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1674) ergeht folgender

**Beschluss:** Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 13. November 2018 einschließlich des Widerrufs der Bekanntmachung vom 14. Januar 2019.

Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrates beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Neubau Elektrofachmarkt an der Illesheimer Straße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.  
- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 581

**Bauvoranfrage für ein Golfhotel, Fl.Nr. 2884/1**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1676) zur Kenntnis. Die Grundstücksverhältnisse werden für die Sitzung des Stadtrates am 11. April 2019 aufbereitet.

STRM Spieler unterstützt die Vorgabe der Verwaltung, das Projekt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuwickeln. Hinsichtlich der Auswahl des Baugrundstückes sollte der Stadtrat eine Maßgabe erarbeiten. Ihm erscheine das vom Verein ins Auge gefasste Areal am östlichen Rand der Golfanlage als kritisch aufgrund zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Blickbeziehungen. Aus städtebaulichen Aspekten sollte r ein Standort in Nachbarschaft zum bestehenden Clubhaus in Erwägung gezogen werden.

Erster Bürgermeister Kisch weist darauf hin, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setze die Verfügbarkeit der Grundstücke voraus.

STRM Georg Gerhäuser führt aus, die Stadt habe Interesse an einer gedeihlichen Entwicklung des Golfplatzes. Die Heizungsanlage des Clubheimes sei seines Erachtens ausgelegt für ein angegliedertes Hotel.

Nr. 582

**Neubau Turnhalle Hermann-Delp-Schule;  
Vergabe Tragwerksplanung**

Nach Darlegung des Sachverhalts ergeht folgender

**Beschluss:** Die Tragwerksplanung wird an den wirtschaftlichsten Bieter, Ingenieurbüro Walter Schwarz, Bad Windsheim, zum Angebotspreis von 75.663,41 Euro incl. Mehrwertsteuer vergeben.  
- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 583

**Anträge, Anfragen**

- a) Stadtbaumeister Knoblach teilt mit, bei Baumaßnahmen anfallender und einbaufähiger Erdaushub werde benutzt, um die im Bereich Hospitalstiftung entstandene Freifläche einzu-ebnen und die Sicherung der Straßenverhältnisse zu erreichen. Die Fläche werde zudem eingesät, damit im Laufe des Jahres ein Grünbereich entstehen könne.
- b) STRM Heckel fragt, ob der am 9. Februar 2017 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 „Im Mönch“ aufgehoben werden müsse bzw. ob dieser weiterbetrieben werde.
- c) STRM Heckel kritisiert den Zustand des Gehweges vor den städtischen Immobilien Südring 3 und bittet eine kostengünstige Lösung zu suchen.
- d) STRM Hummel erinnert an die notwendige Sanierung der Gehwege Südring und Westring, woraufhin Erster Bürgermeister Kisch auf den erfolgten Ortstermin und die teilweisen Instandsetzungsmaßnahmen durch den Bauhof verweist. Diese Erfahrungen seien zunächst auszuwerten und anschließend die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- e) STRM Dehner spricht die Baumfällungen in 2018 im Bereich Birkenallee – Ickelheim an und möchte aufgrund eines Ortstermins mit dem Leiter des städtischen Bauhof wissen, ob zeitnah eine Sanierung der Gehwege geplant sei, die sich in marodem Zustand befinden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 17.20 Uhr

Für die Richtigkeit:

Bad Windsheim, 9. April 2019  
Protokoll:

STADT BAD WINDSHEIM

Bernhard Kisch  
Erster Bürgermeister