



STADT  
BAD WINDSHEIM

## Niederschrift

über die 49. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates am Dienstag, 7. Mai 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. (ab Nr. 586)  
Hummel  
Volkert  
Helm i. V. f. Gerhäuser J. (ab Nr. 586)  
Reichenberg  
Spieler  
Horst  
Dehner (bis Nr. 600 d)  
Krebelder i. V. f. Wolf  
Heckel

Es fehlten:

STRM Negendank  
STRM E. Gurrath

Von der Verwaltung waren anwesend:

Amtsleiter Strobel  
Stadtbaumeister Knoblach  
Herr Greifenstein (Stadtbauamt)  
Herr Spyra (Stadtbauamt) zeitweise  
Frau Schlosser (Protokoll)

Außerdem war anwesend:

Matthias Rühl, ArGe Stadt & Land, Neustadt a. d. Aisch (zu Nr. 591)  
Karlheinz Liebberger, Liebberger + Schwarz, Bad Windsheim (zu Nr. 592)  
Walter Schwarz, Liebberger + Schwarz, Bad Windsheim (zu Nr. 592)  
Thea Igers, Liebberger + Schwarz, Bad Windsheim (zu Nr. 592)

\*\*\*\*\*

Erster Bürgermeister Kisch eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß ergangen ist und Beschlussfähigkeit besteht.

Nr. 585

**Errichtung eines Wohnhauses, Potsdamer Straße 5, Fl.Nr. 3976 Gemarkung Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach erläutert, das Anwesen liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31. Die Baugrenze werde durch das Bauvorhaben im Nordwesten und Süden geringfügig überschritten.

**Beschluss:** Das Einvernehmen wird erteilt. Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 (Baugrenzen) wird erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 586

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Westring 28, Fl.Nr. 884 Gemarkung Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach führt aus, das Grundstück liege im planungsrechtlichen Innenbereich in den ehemaligen Wallgräben. Gemäß § 15 Abs. 4 der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Baugestaltungsverordnung) sei in den Wallgräben jegliche Bebauung, auch solche, die nach der BayBO genehmigungsfrei ist, wie Gartengerätehäuschen, Garagen usw. untersagt.

- STRM Helm kommt zur Sitzung –

Nach kontroverser Diskussion darüber, ob die Bebauung des Grundstücks als „Lückenschluss“ gesehen werden könne, dass andererseits die Stadt sich an die geltenden rechtlichen Vorschriften zu halten habe und unter Umständen ein Präzedenzfall geschaffen werde, der Nachfolgeanträge erwarten lasse, wird um Abklärung der Problematik mit der Rechtsaufsichtsbehörde gebeten.

- STRM Georg Gerhäuser kommt zur Sitzung -

Stadtbaumeister Knoblach bestätigt, im Falle einer Zustimmung zur Bebauung werde ein Bezugsfall geschaffen, der Grundlage für die Entscheidung über weitere gleichgelagerte Anträge werde.

STRM Hummel beantragt die Zurückstellung der Entscheidung. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, wann und unter welchen Vorgaben die Errichtung des Doppelhauses im Bereich Zeughausstraße (früheres Anwesen Büttner) genehmigt wurde.

**Beschluss:** Die Entscheidung über das Bauvorhaben wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die aufgeworfenen Fragen zu klären.

- Abstimmungsergebnis: 9 gegen 2 Stimmen –

Nr. 587

**Umzäunung des Grundstücks mit einer Höhe des Zaunes von 1,60 m, Magdeburger Straße 27, Fl.Nr. 3900 Gemarkung Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach verweist auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, wonach die Umzäunung des Grundstücks mit einem 1,60 Meter bzw. 1,80 Meter hohen Zaun städtebaulich nicht vertretbar sei (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

STRM Heckel stellt fest, andere Grundstückseigentümer hätten ohne Bauantrag Zaunanlagen in unzulässiger Höhe errichtet. Die Verwaltung müsse eine Gleichbehandlung aller Bauherren gewährleisten.

Zur Frage von STRM Reichenberg, ob es möglich sei, abgerückt von der Grundstücksgrenze einen höheren Zaun zu errichten, erläutert Herr Knoblach, dass Einfriedungen üblicherweise auf der Grenze stehen, er das Anliegen aber im Detail prüfen werde.

Aufgrund des Hinweises, die Einfriedung sei möglicherweise schon erfolgt bzw. Baukörper, die möglicherweise der Genehmigungspflicht unterliegen, errichtet, erläutert Herr Spyra, der Bauaufsichtsbehörde werden Verstöße gegen geltendes Baurecht gemeldet, soweit die Bauverwaltung Kenntnis hiervon erlangt.

**Beschluss:** Die Umzäunung des Grundstücks mit einem 1,60 Meter bzw. 1,80 Meter hohen Zaun ist städtebaulich nicht vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und entfaltet Vorbildwirkung. Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 588

**Errichtung einer doppelseitigen City Star Werbeanlage auf Monofuß, Rothenburger Straße, Fl.Nr. 2078 Gemarkung Bad Windsheim**

Nach Darlegung des Sachverhalts ergeht folgender

**Beschluss:** Es entsteht eine störende Häufung derartiger Anlagen (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 589

**Errichtung einer einseitigen City Star Werbeanlage auf Monofuß, Rothenburger Straße, Fl.Nr. 2071 Gemarkung Bad Windsheim**

Nach Darlegung des Sachverhalts ergeht folgender

**Beschluss:** Es entsteht eine störende Häufung derartiger Anlagen (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig -

Nr. 590

**Errichtung eines Kletterzentrums, Sporthallenweg 12, Fl.Nr. 1034/4 Gemarkung Bad Windsheim**

Stadtbaumeister Knoblach stellt fest, ein Bauantrag werde voraussichtlich zur nächsten Sitzung vorgelegt. Zur Vorinformation erläutert er, das Bauvorhaben liege im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 nahezu vollständig auf der Fläche der alten Stadthalle. Die Gesamthöhe des Turmes liege bei ca. 17 Metern, die Fassade werde farbig gestaltet.

Nr. 591

**Bebauungsplan Nr. K 1, 1. Änderung, „Hotel- und Kurzentrum“;  
Beschluss zur Durchführung einer Bürgerinformation**

Herr Rühl erläutert den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. K 1 anhand der der Originalniederschrift als Anlage beigefügten Präsentation und geht dabei insbesondere auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Kulsheimer Straße und Weyhknechtstraße sowie die mögliche Grüngestaltung ein.

Auf Nachfrage erläutert er den Standort der geplanten Tiefgarage, wobei Stadtbaumeister Knoblach ergänzend darauf hinweist, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liege außerhalb des Heilquellenschutzgebietes, dessen Grenze entlang der Weyhknechtstraße verlaufe.

STRM Hummel erklärt, er erachte den Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht als nicht optimal.

Es besteht Einvernehmen dahingehend, eine Bürgerinformation für den Bebauungsplan Nr. K 1, 1. Änderung, „Hotel- und Kurzentrum“, durchzuführen.

Nr. 592

**Neubau Turnhalle Hermann-Delp-Schule;  
Vorstellung der Planung**

Frau Igers stellt die Planung für den Neubau der Turnhalle an der Hermann-Delp-Schule anhand der der Originalniederschrift als Anlage beigefügten Präsentation vor und geht dabei auch auf den Zuschauerbereich und dessen Nutzungsmöglichkeiten, die Zugänge, die Wegeverbindungen, die Anlage der Freisportanlagen und die geplanten Senkrechtparkbuchten ein. Das Raumprogramm sei mit der Schulleitung abgesprochen.

Herr Lieberger erläutert ergänzend die Erfordernisse aus städtebaulicher Sicht. Durch den Querriegel in Verlängerung der Mensa sei die geschlossene Bebauung wieder gegeben. Der Pausenhof sei von den Freisportanlagen abgetrennt, eine neue Zuwegung von Norden für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gegeben. Dem Wunsch der Anlieger, zusätzliche Stellplätze zu schaffen, konnte durch die Anlage von Senkrechtparkbuchten auf der Südseite der Schule im Bereich der noch vorhandenen ehemaligen Hausmeisterwohnung Rechnung getragen werden.

Erster Bürgermeister Kisch verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Gespräche mit Bürgermeister Springmann, Ergersheim, bezüglich der Kostenbeteiligung.

STRM Georg Gerhäuser spricht sich im Interesse des Schallschutzes strikt gegen die geplante Holzkonstruktion aus.

Seitens des Büros Lieberger + Schwarz wird erläutert, die geplante Holzrahmenkonstruktion stelle eine zeitgemäße Bauweise dar. Nach derzeitigem Stand sei die Ausführung der rechten Seite der Halle in Holzbauweise, die linke in Massivbauweise vorgesehen. Erster Bürgermeister Kisch bittet, in den Gesprächen mit den Fachplanern die Möglichkeiten des Schallschutzes insbesondere bei Lüftungssystemen zu klären.

STRM Spieler sieht in der vorgelegten Planung eine gute städtebauliche Lösung und begrüßt die harmonische Höhenentwicklung der Gebäude zueinander. Er befürwortet die Dachkonstruktion in Holz, schallschutztechnische Belange können seines Erachtens gelöst werden. Er bittet die Möglichkeit zu prüfen, die breite Dachkante schmaler auszuführen, worauf Frau Igers darauf verweist, dass die Gestaltung der Fassade damit wieder aufgenommen werden soll.

**Beschluss:** Der Bau- und Umweltausschuss billigt die vorgelegte Entwurfsplanung. Sie ist Grundlage für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 593

#### **Neubau Turnhalle Hermann-Delp-Schule;**

#### **Vergabe Fachplanung Elektroarbeiten**

Nach Darlegung des Sachverhalts durch Herrn Spyra ergeht folgender

**Beschluss:** Die Fachplanung für den Bereich Elektroarbeiten wird an den wirtschaftlichsten Bieter, Firma plan:es (Geuder), Uffenheim, zum Angebotspreis von 51.474,99 Euro vergeben.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 594

#### **Neubau Turnhalle Hermann-Delp-Schule;**

#### **Vergabe Fachplanung Arbeiten Heizung, Lüftung, Sanitär**

Nach Darlegung des Sachverhalts durch Herrn Spyra ergeht folgender

**Beschluss:** Die Fachplanung für den Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär wird an den wirtschaftlichsten Bieter, Firma Herbert Haustechnische Planungs GmbH, Würzburg, zum Angebotspreis von 103.589,36 Euro (inklusive Genehmigungsplanung) vergeben.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 595

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Sonnenbergplatz“;  
Durchführung der öffentlichen Auslegung zur Aufhebung des Bauleitplanes**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1678) ergeht folgender

**Beschluss:** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 596

**Giebelfiguren des Rathauses;  
weiteres Vorgehen**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 31-1680) wird darauf hingewiesen, dass Fördermittel (Städtebauförderung) in Höhe von 30 % gewährt würden. Hinsichtlich des Zeitraums der Sanierungsmaßnahme wird festgestellt, dass mit Unwägbarkeiten gerechnet werden müsse; ein konkretes Zeitfenster wurde deshalb nicht vorgegeben.

STRM Georg Gerhäuser spricht sich für die Variante 2 aus und bietet an, für den Abbau der Figuren kostenlos einen Autokran zur Verfügung zu stellen.

STRM Spieler wendet ein, erfahrungsgemäß sei der Abbau von maroden Kunstgegenständen ausgesprochen schwierig, so dass hohe Sicherungsmaßnahmen erforderlich seien. Er erachtet deshalb eine Vor-Ort-Sanierung als günstiger und bezweifelt, dass man bei Wahl der Alternative 2 (Abbau mit Werkstattdanierung) auf ein Gerüst verzichten könne.

**Beschluss:** Die drei Giebelfiguren (Figur Justitia, zwei Adlerfiguren) des Rathauses sollen abgebaut und einer Restaurierung in einer Werkstatt unterzogen werden (Variante 2), soweit dabei keine zusätzlichen Kosten für einen Gerüstauf- und -abbau anfallen. Andernfalls ist die Angelegenheit dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 597

**Kläranlage;**

**Vergabe Ingenieurleistungen Austausch und Umbau Gebläse**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 32-601) ergeht folgender

**Beschluss:** Die Ingenieurleistungen zum Austausch der Gebläse in der Kläranlage und der erforderlichen Umbauarbeiten zur Verbesserung der Belüftung werden an das Ingenieurbüro U.T.E Ingenieur GmbH, 93049 Regensburg, vergeben. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 598

**Pommernstraße;**

**Vergabe Ingenieurleistungen Erneuerung**

Nach Darlegung des Sachverhalts anhand der Beschlussvorlage (Drucksachen-Nr. 32-602) ergeht folgender

**Beschluss:** Die dargestellten Ingenieurleistungen zur Erneuerung der Pommernstraße werden an das Büro rö ingenieure GmbH, 97082 Würzburg, vergeben.

- Abstimmungsergebnis: einstimmig –

Nr. 599

**Kreisverkehr Illesheimer Straße – Schwebheimer Straße;**

**Sperrung im Rahmen der Maßnahme**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage (Drucksachen-Nr. 32-603) zur Kenntnis.

Nr. 600

**Anträge, Anfragen**

- a) STRM Reichenberg erinnert daran, der Stadtrat habe sich im Zusammenhang mit den anstehenden Straßenbaumaßnahmen darauf verständigt, im Einmündungsbereich Westring – Rothenburger Straße das Linksabbiegen zu untersagen, wobei eine ausreichend groß dimensionierte Hinweisbeschilderung – auch im Hinblick auf die Wendemöglichkeit im Bereich des Kreisverkehrs Illesheimer Straße – für erforderlich gehalten wurde.

Herr Greifenstein erläutert, das Schild sei nach den erforderlichen Abstimmungen mit der Polizeiinspektion in Vorbereitung.

- b) STRM Heckel möchte eine Auflistung der beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim gemeldeten baulichen Missstände bzw. ohne Genehmigung durchgeführten Maßnahmen.
- c) STRM Heckel verweist auf die Neueröffnung der Metzgerei in der Kegetstraße und bittet, das Straßenumfeld seitens der Stadt anzupassen (Kontrolle Kopfsteinpflaster, Verfüllung der Fugen etc.).

- STRM Dehner verlässt die Sitzung –

- d) STRM Reichenberg ersucht, die Erkenbrechtallee auf Straßenschäden zu kontrollieren und für Abhilfe zu sorgen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:50 Uhr

Für die Richtigkeit:

Bad Windsheim, 10. Mai 2019  
Protokoll:

STADT BAD WINDSHEIM

Bernhard Kisch  
Erster Bürgermeister