

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 12.09.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:55 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Gotischen Rathauses, Weißenburg i. Bay.

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Schröppel, Jürgen

Ausschussmitglieder

Degen, Karl-Heinz
Gruber, Heinz
Kamm, Tobias
Kohler, Alexander
Kreißl, Andreas
Meyer, Gerd
Naß, Gerhard
Roth, Karl

Stellvertreter

Drotziger, Klaus
Pößnicker, Claudia

Schriftführer

Bethke, Lorenz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Felleiter, Fritz
Hetzner, Maximilian

Tagesordnung

1. Ausschuss (vorberatend) – öffentlich

- 1.1 Baugestaltungssatzung _ Kommunales Denkmalkonzept (KDK)
Vorlage: ABT 4/006/2024
- 1.2 Projekt bodenständig im Bereich der östlichen Ortsteile und IHRK östliche Ortsteile bis zur Lettenmühle
Vorlage: SG 44/040/2024
- 1.3 Erweiterung Kindergarten Schnürleinsmühle
Vorlage: SG 42/079/2024

2. Ausschuss (Entscheidung) - öffentlich

- 2.1 Karmeliterkirche Dachstuhlisanierung
Vorlage: SG 42/080/2024
- 2.2 Bekanntgaben - öffentlich

Oberbürgermeister Jürgen Schröppel eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt fest.

1 Ausschuss (vorberatend) – öffentlich

1.1 Baugestaltungssatzung _ Kommunales Denkmalkonzept (KDK)

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel stellt Herrn Dipl.- Ing. Ullrich vom „plan & werk Büro für Städtebau und Architektur“ vor, welcher im Anschluss eine Präsentation über den erstellten Rahmenplan hält. Die Präsentation wird im Nachgang den Sitzungsunterlagen beigelegt.

StR Kamm fragt nach der Regelung bei Flachdächern, da diese in der Präsentation nicht aufgeführt sind.

Herr Ullrich erklärt, dass Flachdächer in der Altstadt nur in geringer Zahl vorhanden sind. Die Vorhandenen befinden sich dann meist im Rückbereich, weshalb sie der blauen Kategorie zuzuordnen sind.

StR Kamm fragt nach, ob Bürger, deren Gebäude der blauen Kategorie zugeordnet ist, ohne Genehmigung eine PV-Anlage auf ihrem Dach errichten dürfen.

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass jedes Vorhaben, unabhängig von der Kategorie des Gebäudes, eine denkmalrechtliche Erlaubnis voraussetzt.

StR Kamm befürchtet Diskussionen mit Bürgern, welche nicht mit der Kategorie ihres Gebäudes einverstanden sind. Er fragt, ob in Zukunft Änderungen der Satzung möglich sind.

Oberbürgermeister Schröppel erklärt, dass es sich hier um eine Satzung, also eine bindende Rechtsnorm handelt. Änderungen werden nur bei offensichtlichen Fehlern der Kategorisierung erfolgen. Sinn der Satzung ist es, den Eigentümern eine Planungs- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

RD Stefke geht weiter auf die bindende Wirkung einer Satzung ein. So ist es zwar möglich, im Einzelfall Befreiungen zu erteilen, die Satzung an sich bleibt aber unberührt.

Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. nimmt den Rahmenplan „Solar“ für das Stadtbild der Altstadt Weißenburg i. Bay. von **plan & werk Büro für Städtebau und Architektur**, 96047 Bamberg, vom 12.09.2024, welcher im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) für die Altstadt Weißenburg i. Bay. (Module 1 und 2) ausgearbeitet wurde, einschließlich Abschlussbericht zur Kenntnis.
2. Der vorgeschlagenen 3. Satzung zur Änderung der Baugestaltungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. wird zugestimmt.

3. Satzung zur Änderung der Baugestaltungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay.

Die Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung in der Altstadt von Weißenburg i. Bay. (Baugestaltungssatzung) vom 31.10.2008 (Amtsblatt Nr. 45 vom 08.11.2008) – geändert durch Satzung vom 09.01.2014 (Amtsblatt Nr. 3 vom 18.01.2014) und durch Satzung vom 31.01.2020 (Amtsblatt Nr. 6 vom 08.02.2020) – wird wie folgt geändert:

1. Die Präambel erhält folgenden neuen Absatz 4:

„Ziel des Rahmenplans Solar ist, dass Solaranlagen nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung von Wesen, Erscheinungsbild, Wert und Wirkung des denkmalgeschützten Altstadtensembles, des Stadtbildes oder von Einzeldenkmälern führen. Es soll sichergestellt werden, dass sich Solaranlagen durch eine entsprechende Gestaltung verträglich in die Dachlandschaft einfügen. Dafür wurde, je nach Wahrnehmbarkeit und Lage der Dachfläche im Stadtraum, spezifische gestalterische Anforderungen für Planung und Bau erarbeitet.“

2. § 4b Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„Brandschutztechnische Einrichtungen des zweiten Rettungsweges und Einrichtungen für Kaminkehrer müssen so gestaltet werden, dass sie die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Klimaanlagen, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen auf vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Dachflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahme: kann eine Anlage pro Gebäude zugelassen werden, wenn sie im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar ist und die Farbe an die Dachkonstruktion angepasst wird.“

3. § 4 b Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„Sind technische Bauteile auf den Dächern unvermeidbar, so sind sie zurückhaltend zu gestalten und farblich an die Dachhaut anzupassen.“

4. § 4c wird wie folgt gefasst:

„Solaranlagen auf Dächern

(1) Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind an die Fläche des Daches so anzupassen und so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht durch starke Kontraste (z. B. Farbigkeit, Textur, Glanzgrad) beeinträchtigt wird. Das Erscheinungsbild des Gebäudes muss vom öffentlichen Verkehrsraum nach der Installation einer Solaranlage in seiner städtebaulich denkmalpflegerischen Qualität wahrnehmbar bleiben, auch wenn dadurch Leistungseinbußen der Solaranlagen in Kauf genommen werden müssen.

(2) Der Rahmenplan Solar dient der Orientierung für die Einstufung der Dächer in unterschiedliche Anforderungskategorien. Der Rahmenplan Solar für das Stadtbild der Altstadt Weißenburg i. Bay. wurde von **plan & werk Büro für Städtebau und Architektur**, 96047 Bamberg, ausgearbeitet und wird in der Fassung vom 12.09.2024 Bestandteil dieser Satzung.

Untersucht und bewertet wurde das Stadtgefüge, die Gebäude und ihre Dachflächen insbesondere nach folgenden Kriterien:

- Lage im Stadtraum (Platz, Eckhaus, Stadtkante)
- Dachneigung
- Geometrie der Dachfläche
- Dacheindeckung (Farbe, Material, Struktur)

Blickbeziehungen
Topographie
Silhouette
Denkmal
Gebäudetypologie
Gebäudehöhe
historische Nutzung

(3) Abhängig vom Grad der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Altstadt Weißenburg i. Bay. werden die Anwesen in drei Kategorien spezifisch ergänzender Anforderung eingestuft:

- a) Lage im Stadtraum mit Wahrnehmbarkeit der Dachflächen oder Fernwirkung (blaue Kategorie)
- b) Lage im repräsentativen Stadtraum mit hoher Detail- und Strukturwahrnehmung der Dachflächen oder Nähe zu dominanten Stadtbausteinen (gelbe Kategorie)
- c) Dominante Stadtbausteine mit höchstem Denkmalwert (rote Kategorie)

(4) In Abhängigkeit der verzeichneten Kategorie gelten die folgenden Anforderungen:

Für Lagen im Stadtraum mit Wahrnehmbarkeit der Dachflächen oder Fernwirkung (blaue Kategorie - mittlere Anforderungen an Solaranlagen):

- a) dachflächenparallel
- b) nahe an der Dachhaut flach aufgesetzt
- c) in einem geschlossenen Rechteck je Dachfläche und einheitlicher Anordnung
- d) bei Photovoltaik-Anlagen mit monokristallinen dunklen Modulen ohne glänzende Randeinfassung und Unterkonstruktion (full black) und ohne herausstehende Leisten
- e) Mindestabstand zum First 0,6m (bzw. Firstziegel und 2 Ziegelreihen) und bei giebelständigen Gebäuden zu straßenseitigen oder an die Stadtmauer angebauten Ortgang bzw. Walmgrat in der Regel 2,0m
- f) nicht auf Zwerchhäuser und Gauben mit Satteldach

Für Lagen im repräsentativen Stadtraum mit hoher Detail- und Strukturwahrnehmung der Dachflächen oder Nähe zu dominanten Stadtbausteinen (gelbe Kategorie - besondere Anforderungen an Solaranlagen):

- a) dachflächenparallel
- b) in einem geschlossenen Rechteck je Dachfläche und einheitlicher Anordnung
- c) nur ein Anlagentyp je Dachfläche
- d) farbliche Angleichung der gesamten Anlage an die bestehende Dachhaut
- e) flächenbündige und strukturelle Integration in die Dachhaut bei Neueindeckung, bis dahin nahe an der Dachhaut flach aufgesetzt
- f) Mindestabstand zum First 0,6m (bzw. Firstziegel und 2 Ziegelreihen) und bei giebelständigen Gebäuden zum straßenseitigen oder an die Stadtmauer angebauten Ortgang bzw. Walmgrat in der Regel 2,0m
- g) nicht auf Zwerchhäuser und Gauben mit Satteldach

(5) Auf dominanten Stadtbausteinen mit höchstem Denkmalwert (rote Kategorie) sind grundsätzlich keine Solaranlagen zulässig.

Ausnahmsweise können Solaranlagen als Sonderlösung, die konkret auf das Gebäude abgestimmt ist, zugelassen werden (höchste Anforderung).

- (6) Sind bei einem Anwesen mehrere Kategorien verzeichnet, so sind grundsätzlich zunächst diese Dachflächen mit Solaranlagen zu belegen, welche mit der niedrigeren Kategorie im Rahmenplan Solar verzeichnet sind.
- (7) Anlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht oder nur geringfügig einsehbar sind und in ihrer Wirkung auf das Ensemble Altstadt Weissenburg i. Bay. zurücktreten, können ausnahmsweise gemäß den Anforderungen an den Stadtraum mit Wahrnehmbarkeit (blaue Kategorie) zugelassen werden. Zulässig ist in diesem Fall ein Anlagentyp je Dachfläche.
- (8) Eine Einzelabstimmung (ggf. mit Bemusterung) mit den Denkmalschutzbehörden ist im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisantrages erforderlich.“

5. § 5 Abs. 8 wird wie folgt gefasst:

„Klimaanlagen sind so anzulegen, dass sie im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar sind. Klimaanlagen an den straßenseitigen Fassaden oder Fenstern sind unzulässig.“

6. § 5 Abs. 9 wird wie folgt gefasst:

„Die Aufstellung von Wärmepumpen ist so zu planen, dass die Anlage im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar ist. Wärmepumpen an den straßenseitigen Fassaden sind unzulässig.“

7. § 5 Abs. 10 wird wie folgt gefasst:

„Private Ladesäulen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind so anzulegen, dass sie im Straßen- und Stadtbild nicht deutlich wahrnehmbar sind.“

8. § 5 Abs. 11 wird wie folgt gefasst:

„Sind technische Bauteile an den Fassaden unvermeidbar, so sind sie zurückhaltend zu gestalten und an die Fassadenfarbe anzupassen.“

9. § 5 Abs. 12 wird wie folgt gefasst:

„Solaranlagen an Fassaden sind unzulässig.

Ausnahmsweise können auf Antrag Solaranlagen an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Fassadenflächen zugelassen werden.“

10. § 5e Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„Solaranlagen an Balkongeländern und an Absturzsicherungen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können auf Antrag Solaranlagen an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Geländer- und Brüstungsflächen zugelassen werden.“

11. § 6 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„Solaranlagen an Einfriedungen und freistehende Solaranlagen in privaten Freiflächen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können auf Antrag Solaranlagen an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Einfriedungs- und privaten Freibereichen zugelassen werden.“

12. Die bisherige Anlage „Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung“ wird zu Anlage 1 „Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung“ und die Stadtgrundkarte wird aktualisiert (nun Stand: 03.07.2024).

13. Angefügt wird die neue Anlage 2 „Rahmenplan Solar“ (Planstand 12.09.2024).

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Weißenburg i. Bay., den

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

1.2 Projekt bodenständig im Bereich der östlichen Ortsteile und IHRK östliche Ortsteile bis zur Lettenmühle

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel bezeichnet die Initiative als eine Reaktion auf die vergangenen Starkregenfälle in den östlichen Ortsteilen. Als zeitlichen Rahmen für die ersten Umsetzungen wird das Frühjahr 2025 genannt. Zusätzlich findet, zur Information der Bürgerschaft, am 07.10.2024 in Niederhofen eine Informationsveranstaltung statt.

StR Gruber lobt, dass sowohl seitens der Verwaltung, als auch beim Amt für ländliche Entwicklung, die zeitliche Dringlichkeit der Angelegenheit erkannt wurde.

StR Kamm erinnert an erste Eindämmungsmaßnahmen durch die Verteilung von Sandsäcken. Die Beantragung der Initiative ist nun der schnellstmögliche offizielle Weg für langfristige Abhilfe.

StR Naß stimmt StR Kamm zwar zu und freut sich über die zügige Reaktion, allerdings scheint es nahezu unmöglich, allen Eventualitäten vorzubeugen.

Auch **StRin Pößnicker** lobt die schnelle Ergreifung von Maßnahmen, insbesondere mit Blick auf die attraktiven Fördermöglichkeiten.

Beschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Initiative bodenständig beim Amt für ländliche Entwicklung Ansbach für den Bereich der östlichen Ortsteile Oberhochstatt, Niederhofen, Gänswirthaus, Kehl und Rohrwalk zu beantragen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Aufnahme in die Dringlichkeitsliste 2025 - Integrales Hochwasser- und Rückhaltekonzept - für die Vorfluter Klingengraben und Rohrbach beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu beantragen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Finanzhaushalt 2025ff einzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

1.3 Erweiterung Kindergarten Schnürleinsmühle

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel erinnert an die Bedarfsfeststellung in der Stadtratssitzung im März 2023. Das Architekturbüro Hochreiter & Lechner hat nun eine Vorplanung erstellt. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 1,2 Mio. Euro mit einer Förder-summe von 500.000 Euro bis 600.000 Euro.

StRin Pößnicker hält die Planungen für zugleich ansprechend, als auch funktional. Sie fragt, ob der laufende Betrieb während des Umbaus eingeschränkt wird.

Laut **Herrn Brechenmacher (Hochbau)** wird der laufende Betrieb nicht vom Umbau beeinträchtigt.

StRin Schramm fragt nach, wann eine genaue Kostenberechnung vorgelegt werden kann.

Herr Brechenmacher erklärt den Planungsprozess. Er vermutet im Frühjahr 2025 eine Kostenaufteilung vorlegen zu können.

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Vorentwurf zur Erweiterung des Kindergartens Schnürleinsmühle besteht Einverständnis, die Planung ist weiterzuführen.

Im Vermögenshaushalt 2025 sind die notwendigen Mittel in Höhe von 1.261.000 € bereitzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2 Ausschuss (Entscheidung) - öffentlich

2.1 Karmeliterkirche Dachstuhl-sanierung

Ergebnis der Erörterung:

Oberbürgermeister Schröppel verliest das Vergabeergebnis. Wenigstnehmender Anbieter ist die Firma Schmidt&Sohn aus Mark Berolzheim mit einer Vergabesumme von 180.981,15€, brutto.

Beschluss:

Die Vergabe der Bohr- und Verpressarbeiten erfolgt an die Firma Schmidt&Sohn aus Mark Berolzheim mit einer Vergabesumme von 180.981,15€, brutto.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

2.2 Bekanntgaben - öffentlich

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

Lorenz Bethke
Schriftführung