

N I E D E R S C H R I F T
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

Tag: Mittwoch, den 22.04.2020

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:18 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Axel Heinzmann

Herr Guido Santalucia

Herr Vincenzo Sergio

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

Vertreter Frau Bahsitta

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Markus Esterle

Herr Alexander Tröndle

Ab 17:15 Uhr (TOP 7)

Schriftführer

Frau Silke Richter

ABWESEND:

Ehrenamtliche Mitglieder

Frau Barbara Bahsitta

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 15.04.2020 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

1 Lüftung Tiefgaragen Vorlage: 035/20

Protokoll:

Herr Tröndle teilt mit, dass an den Planungen zur Stadtsanierung im Hintergrund mit Hochdruck gearbeitet wird. Nach Angaben des Ingenieurbüros eta³ muss die Entrauchung der Tiefgarage bestimmte Werte erfüllen. Derzeit ist bereits eine Entlüftung eingebaut, die sehr groß ist und überall verlaufen Entlüftungskanäle. Für eine neue, gleichwertige Anlage müssten Durchbrüche geschaffen werden, weshalb das Ingenieurbüro vorschlägt, die Entlüftung über Jet-Ventilatoren durchzuführen. Hier wird die Luft koordiniert bewegt und ein Kanalsystem kann entfallen. Hierdurch würde aber die bestehende Durchfahrtshöhe von 2,30 m auf 2,00 m begrenzt werden müssen. In großen Teilen der Tiefgarage beträgt die Durchfahrtshöhe ohnehin nur 2,10 m.

Herr Weißer erkundigt sich, ob mehrere Entlüftungsgeräte installiert werden und was passiert, wenn eines der Geräte ausfällt. Des Weiteren spricht Herr Weißer den Brandfall an, die Kosten der Anlage und den Energieverbrauch.

Herr Tröndle erklärt, die verschiedenen Entlüftungsgeräte bringen sich die Luft gegeneinander zu, der Ausfall eines Geräts bringt keine Nachteile. Der Brandfall ist berücksichtigt und die Ventilatoren dienen zur schnellen Entrauchung der Tiefgarage. Der Einbau der Jet-Ventilatoren ist die preisgünstigste Variante, da keine baulichen Veränderungen erforderlich werden und bezüglich des Energieverbrauchs auch wirtschaftlich. Herr Tröndle weist auch darauf hin, dass eine Gegenüberstellung der Kosten beider Varianten hohe ingenieurtechnische Kosten verursachen würde und die Stadt St. Georgen sich auf die Erfahrungen und Empfehlungen des Ingenieurbüros bezüglich der Jet-Ventilatoren verlässt. Eine Kostenübersicht wird das Büro eta³ zu einem späteren Zeitpunkt vorstellen.

Herr Sergio erkundigt sich, ob die Rathausgarage oder die Marktplatzgarage hier angesprochen sind.

Herr Tröndle erklärt, momentan wird hauptsächlich über die Marktplatztiefgarage entschieden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt die Entlüftung der Tiefgaragen mittels Jet Ventilatoren aus zuführen. Die Verminderung der Durchfahrtshöhe bzw. die Einschränkung der Einfahrtshöhe auf 2,00 m wird akzeptiert.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**2 BV-Nr. 017-20, Bauvorhaben zum Abbruch bestehender Schuppen
und Container und Neubau von 7 Einzelgaragen auf dem Grundstück
Flst.-Nr. 566, Industriestraße 17, St. Georgen
Vorlage: 044/20**

Protokoll:

Herr Tröndle weist daraufhin, dass dem Technischen Ausschuss zu diesem Tagesordnungspunkt eine ausführliche Erläuterung beigelegt wurde, da der Technische Ausschuss über die Bebauung des Grundstücks bereits entschieden hatte. Ergänzend zu den bestehenden Garagen sollen 7 neue Einzelgaragen gebaut werden. Mit Vorlage der Bauantragsunterlagen wurde deutlich, dass der Bauherr sowohl die Großgarage (Halle) wie auch die 5 östlichen Garagen ohne Baugenehmigung errichtet hat. Das Problem liegt nun darin, dass mit dem Neubau der 7 beantragten Garagen die Ersatztrasse für den Kanal von Flst. Nr. 809/3 verbaut wird und somit eine eventuell erforderliche Verlegung des Kanals vereitelt wird. Daher schlägt die Verwaltung vor das Einvernehmen zu verweigern.

Herr Weißer möchte wissen, warum die Nachreichungen nicht im Technischen Ausschuss behandelt wurden.

Herr Tröndle teilt mit, dass die Erkenntnis über die ungenehmigte Errichtung erst mit Einreichung der neuen Planunterlagen offensichtlich wurde.

Herr Winzer tut sich sehr schwer mit einer Genehmigung von bereits errichteten Bauten. Somit wird er die Verweigerung des Einvernehmens mit tragen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte, 1. Änderung“ wird verweigert:

1. Befreiung für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit 7 Garagen über eine Länge von 15 m und einer Breite von 6 m.
2. Befreiung für die Überbauung des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Leitungsrecht für die Wasserleitung (Ausrichtung Nord-Süd).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 3** **BV-Nr. 022-20, Bauvorhaben zur Dachgeschosserneuerung mit Einbau von Gauben und einer Wohnung im DG 1 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 14/3, Am Schützen 1, St. Georgen-Brigach**
Vorlage: 045/20
-

Protokoll:

Hier handelt es sich um ein Außenbereichsvorhaben. In das bestehende Wohnhaus soll eine zweite Wohnung im Dachgeschoss eingebaut werden. Hierzu wird im Bereich der Dachgauben der Kniestock erhöht und die Dachneigung verringert, um die Erweiterung des Wohnraums zu erreichen. Herr Tröndle vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Umbau einfügt.

Herr Ortsvorsteher Wentz erläutert, dass es sich um das Gebäude gegenüber dem Gasthaus Schützen handelt und der Sohn des Gastwirts in Brigach bleiben möchte und sich neuen Wohnraum schafft. Dies kann von Seiten des Ortschaftsrats nur unterstützt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Dachgeschosserneuerung mit Einbau von Gauben und einer Wohnung im DG 1 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 14/3, Am Schützen 1, St. Georgen-Brigach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 4** **BV-Nr. 023-20, Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Flst.-Nr. 193, Im Kloster 4, St. Georgen-Brigach**
Vorlage: 046/20
-

Protokoll:

Herr Tröndle führt aus, die unbebaute Linse „Im Kloster“ erfährt nun eine Neubebauung. Probleme bereitet hierbei die Festsetzung der Traufhöhe. Der Technische Ausschuss hat bereits für das erste Baugesuch in dieser Linse einer Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 0,62 m zuge-

stimmt, um vernünftigen Wohnraum im Dachgeschoss zu ermöglichen. Das nun vorliegende Bauvorhaben benötigt laut Planunterlagen eine Überschreitung von 1,31 m. Die Verwaltung schlägt vor, nur eine Überschreitung von 0,62 m zuzulassen, um die beiden Vorhaben mit gleichem Maß zu messen. Dadurch muss der Bauherr eine Umplanung des Dachgeschosses vorlegen. Das zur Ergänzung beigefügte Beiblatt enthält vier weitere Befreiungen, die uns vom Landratsamt erst heute mitgeteilt wurden. Das geplante Gebäude wird mit einem Kellergeschoss gebaut und das Gelände drum herum angefüllt, um im Erdgeschoss hinten eine ebene Gartenfläche zu bekommen. Hierfür wird die Erschließung mit einer Treppeanlage gewählt. Da im Bebauungsplan die Festsetzung der Firsthöhe fehlt und nur die Traufhöhe festgesetzt ist, wird das Gespräch mit dem Bauherrn erforderlich werden. Klärungsbedarf besteht auch bezüglich der geplanten Stützmauer zu dem Nachbargelände. Herr Tröndle macht den Vorschlag die Befreiung 1 mit nur 0,62 m zu beschließen und die Befreiung 2 wie auch die weiteren 4 Befreiungen des Landratsamtes ohne Einschränkungen zu erteilen.

Herr Ortsvorsteher Wentz erklärt die Vorgeschichte. Das Baugebiet „Kloster“ wurde bereits 1992 erschlossen. Daher liegt diese Linse seit 25 Jahren brach. Die Ortsverwaltung Brigach freut sich, dass endlich Bewegung in die Bebauung kommt und begrüßt das Bauvorhaben. Herr Wentz betont, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Bauherren eingehalten werden sollten.

Herr Weißer hat große Bedenken gegen das Bauvorhaben, da es sehr erhöht steht. Obwohl die Hangneigung gleich ist wie beim Nachbarn, ist die EFH 2,00 m höher geplant. Seiner Meinung nach passt das Bauvorhaben nicht rein. Daher kann Herr Weißer keine Zustimmung erteilen.

Herr Winzer folgt den Ausführungen von Herrn Weißer und bemängelt, dass die beiden Gebäude unterschiedlich hoch sind. Bezüglich der Flachdachgarage möchte Herr Winzer wissen, ob hier bereits Flachdach befreit wurde.

Frau Richter erklärt, auf dem Nachbargrundstück wurde bereits Flachdach befreit und weitere Flachdachgaragen befinden sich im Wohngebiet.

Herr Weißer bestätigt dies, es befinden sich vier Garagen mit Flachdach im Bebauungsplangebiet „Kloster“.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass diese Linse etwas separat betrachtet wird, da nur in diesem Bereich Neubauten entstehen. Die Firsthöhe der beiden Gebäude wird nur 1,00 m Unterschied haben, obwohl die EFH bei dem geplanten Gebäude 2,00 m höher liegt. Die Eingangssituation der beiden Gebäude ist sehr unterschiedlich gelöst. Herr Tröndle weist darauf hin, dass keine Einwendungen der Angrenzer vorliegen.

Herr Staiger betont, er kann den Beschlussvorschlag mit tragen und auch das Flachdach der Garage befreien.

Herr Winzer schlägt vor, den Beschlussvorschlag 1 separat zu behandeln.

Beschluss:

1. Befreiung von § 11 Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung vom Bebauungsplan „Kloster, 1. Änderung“ für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe um 1,31 m (4,56 m statt 3,25 m). Das Einvernehmen wird nur für eine Befreiung von maximal 0,62 m erteilt.
2. Befreiung von § 12 Nr. 4 a) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Garagen mit geneigtem Dach in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen sind, für das Flachdach des Carports.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Abweichung von der vorgegebenen Firstrichtung um ca. 6°.
4. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Carports teilweise östlich außerhalb der für Garagen vorgesehenen Fläche.
5. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die abstandsflächenpflichtige Stützmauer teilweise nördlich des Baufensters.
6. Befreiung von § 15 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken nur so vorgenommen werden dürfen, dass eine Anpassung an die Nachbargrundstücke gesichert ist, für die Aufschüttung, bzw. Abgrabung mit Stützwänden an den Nachbargrenzen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussvorschlag 1:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

Enthaltung: 0

Beschlussvorschlag 2 bis 6:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 5 **BV-Nr. 025-20 bis 027-20, Bauvorhaben zur Errichtung einer Schauvit-
rine mit zweiseitiger Sichtfläche auf den Grundstücken Flst-Nr. 986,
Glasbachweg 17a, Flst-Nr. 851/62, Ludwig-Weisser-Straße und Flst-
Nr. 361/2, Talstraße 41, St. Georgen**
Vorlage: 051/20
-

Protokoll:

Herr Rieger erläutert, hier handelt es sich um einen seriösen Antragsteller der bereits Schauvitri-
nen in anderen Städten verwirklicht hat.

Herr Tröndle erklärt, dass die Schauvitri-
nen als Werbeanlagen für den
Bauantragsteller genutzt werden. Aus verfahrenstechnischen Gründen
wurden die drei Anträge in einer Vorlage zusammengefasst.

Herr Heinzmann erkundigt sich, ob die Schauvitri-
nen die ganze Nacht be-
leuchtet sind und regt an, die Beleuchtung nach 22:00 Uhr auszuschalten.

Herr Weißer möchte gerne die Aufstellung solcher Werbeanlagen reduzie-
ren und lehnt daher den Antrag ab.

Die Verwaltung sagt zu, die Anregung, die Beleuchtung nach 22:00 Uhr
auszuschalten, ans Landratsamt weiterzugeben.

Beschluss:

1. **BV-Nr. 025-20:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiung/Ausnahme vom Bebau-
ungsplan „Seebauernhöhe Teilabschnitt West und Gewerbegebiet,
5. + 8. Änderung“ wird erteilt:

Befreiung von Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
wonach Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer
Größe bis 0,5 m² zulässig sind, für die werbewirksame Fläche von
2,3 m² an der Einfahrt zur Tiefgarage an der Schwarzwaldstraße.

2. **BV-Nr. 026-20:**

Das Einvernehmen für die Errichtung einer Schauvitri-
ne mit zweisei-
tiger Sichtfläche auf dem Grundstücke Flst-Nr. 851/62, Ludwig-
Weisser-Straße, St. Georgen wird erteilt.

3. **BV-Nr. 027-20:**

Das Einvernehmen für die Ausnahme vom Bebauungsplan „Wei-
denbächle“ wird erteilt:

Ausnahme von § 17 der Bauvorschriften, wonach Werbeanlagen
nur an der Stätte der Leistung, wenn sie nur vorübergehend ange-
bracht oder aufgestellt werden, im Übrigen bis 0,5 m² Größe zuläs-
sig sind (§ 89 Ziffer 29 a) und b)), für die werbewirksame Fläche von
2,3 m² an der Talstraße.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 2
Enthaltung: 0

6 BV-Nr. 028-20, Bauvorhaben zum Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Flst-Nr. 43/11, Kaltenbronn 1, St. Georgen-Langenschiltach
Vorlage: 052/20

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, hier liberalisiert die Außenbereichssatzung eine Bebauung, wobei der geplante Geräteschuppen unproblematisch als Außenbereichsvorhaben genehmigt werden wird. Mit 3,00 m Höhe ist das Gebäude überschaubar und lobenswert von der Ausführung her.

Herr Weißer begrüßt es, dass mit dem Geräteschuppen die Gerätschaften ordentlich versorgt sein werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Flst-Nr. 43/11, Kaltenbronn 1, St. Georgen-Langenschiltach wird vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

7 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

1. Die Einvernehmensliste wurde verteilt
2. Herr Laufer erkundigt sich nach dem Stand des Verfahrens zur Brücke. Herr Tröndle erklärt, dass am 03.03.2020 das Eisenbahnkreuzungsgesetz als Entwurf verabschiedet wurde. Eine Veröffentlichung hat jedoch noch nicht stattgefunden, da die Bahn diesen Ge-

setzentwurf noch in ihren Gremien behandelt. Danach findet eine Veröffentlichung statt. Erst im Anschluss kann über den weiteren Ablauf der Arbeiten an der Brücke entschieden werden.

Herr Bürgermeister Rieger fügt hinzu, dass zum Zeitpunkt der Ausschreibung der Brückenneubauarbeiten nicht bekannt war, dass das Eisenbahnkreuzungsgesetz geändert werden soll. Daher werden auf die Stadt mit dem neuen Gesetz voraussichtlich weniger oder sogar keine Kosten zukommen. Herr Rieger sagt zu, über den Sachstand laufend zu informieren.

3. Herr Sergio spricht die Baustelle im Kühlbrunnenweg an und teilt mit, dass der Verkehr in der Türkeistraße beengt ist. Die Verbindung zwischen dem Waldparkweg und der Bühlstraße wurde mit einem Stein versperrt.

Da Herr Esterle bereits im Saal ist, erklärt er, dass die Absperrung bleibt, da es sich um einen Privatweg handelt. Die Stadt St. Georgen veranlasst ein Parkverbot in der Türkeistraße, um auf diesem Wege den Verkehr zu erleichtern.

4. Herr Weißer spricht das Gelände am Balkangrill an. Hier liegt sehr viel Abfall auf dem Grundstück zur Brigach.

Herr Bürgermeister Rieger erklärt, einer Eigentümergemeinschaft gehört dieses Grundstück, was an Total Deutschland verpachtet wird. Die bestehende Situation ist unhaltbar und seit 12 Jahren versucht die Stadt St. Georgen hier eine schöne Lösung zu erreichen. Leider teilt Total Deutschland mit, dass keine Konkurrenz gewünscht ist und ist in keinster Weise gesprächsbreit. Die Lage ist sehr unbefriedigend.

Die von Herrn Weißer gefertigten Bilder übergibt er an Herrn Esterle, mit der Bitte sich um die Angelegenheit zu kümmern.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 5. Mai 2020