

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 16.02.2022

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:11 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

Sachkundige Einwohner

Herr Hartmut Breithaupt

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 09.02.2022 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 074-21, Bauvoranfrage zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus
mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 173/44, Bundesstraße 12,
St. Georgen
Vorlage: 010/22**

Protokoll:

Herr Tröndle führt aus, es handelt sich um die Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Bundesstraße. Das Gebäude soll in eine Baulücke hinein gebaut werden. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, daher ist § 34 BauGB anwendbar. Hier kann viel zugelassen werden, wobei sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Bezüglich der Dachform und der Größe der Gebäude gibt die Umgebungsbebauung verschiedene Impulse. Gerade das Gebäude an der Hermann-Wiehl-Straße hat ein Pultdach, der Neubau ist in der Höhe diesem angeglichen, nicht jedoch in der Dachform. Die Verwaltung verlangte die Abstandsflächen zu korrigieren, da diese auf den Nachbargrundstücken lag. Probleme bestehen bei dieser Bauvoranfrage dahingehend, dass Wohnbebauung an dieser Stelle ungeeignet ist. Gerade im Hinblick auf den Lärmaktionsplan, der im Gemeinderat heute behandelt wird, wird die Verwaltung auf eine Lärminderung im Bereich der Bundesstraße hinarbeiten. Durch den Neubau mit Tiefgarage an der Bundesstraße soll kein Missstand geschaffen werden. Die Bebauung ist zu massiv und zu dicht und der Schall der B33 wie auch die Zufahrt zur Tiefgarage von der B33 bedürfen konkrete Lösungen. Daher empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu verweigern, da diese problematischen Punkte bisher nicht geklärt sind.

Herr Weißer bestätigt, dass sich das Mehrfamilienhaus an dieser Stelle nicht einfügt. Verkehrsmäßig ist der Platz an der Bundesstraße schlecht und auch die Hermann-Wiehl-Straße ist sehr beengt und mit dem Neubau würde dies verstärkt werden.

Auch Herr Staiger stimmt der Einvernehmensverweigerung zu. Er beklagt, dass die Baugrundstücke bis auf den letzten Quadratmeter ausgenutzt werden und dies nicht mit der städtischen Planung konform geht.

Herr Winzer kann der Verweigerung des Einvernehmens ebenfalls zustimmen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für die Bauvoranfrage zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 173/44, Bundesstraße 12, St. Georgen, wird verweigert.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

2 BV-Nr. 003-22, Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Geräteraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 267, Am Musikhäusle 16, St. Georgen-Langenschiltach
Vorlage: 026/22

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, das Baugesuch liegt in der östlichen Kurve im Bebauungsplangebiet „Alt Schulhäusle“. Grundsätzlich fügt sich das Wohngebäude ein, benötigt jedoch drei geringfügige Befreiungen. Die Abweichung von der Traufhöhe um 0,23 m kann erteilt werden, da bereits mehrfach die Traufhöhe befreit wurde. Die Befreiung für die Überschreitung des Baufensters mit der Terrasse und die Befreiung für das geringfügig größere Gartenhaus können ebenfalls problemlos erteilt werden.

Herr Weißer erkundigt sich, warum das Kurvengrundstück direkt im Anschluss an das Baugrundstück nicht dem Baugrundstück zugefügt wurde und nun im Eigentum der Stadt bleibt und die Stadt hierfür Kosten für Pflege und Offenhaltung tragen muss.

Herr Tröndle erklärt sich dies auf der Historie des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist 1998 in Kraft getreten. Die Erschließung des oberen Bereichs wurde aber erst vor wenigen Jahren ausgeführt. Diese Fläche ist als Sichtdreieck von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Zuge der Forderung nach Straßenbegleitgrün, welches in den Bebauungsplan einzuplanen ist, wurde diese Fläche voraussichtlich genutzt. Zwar sind diese städtischen Flächen mit Kosten verbunden, aber es gibt auch gute Gründe, diese speziellen Flächen im Eigentum der Stadt zu belassen.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt stimmt den Befreiungen zu und erkundigt sich, ob es zulässig ist, die Garage auf die Grundstücksgrenze zu setzen, wodurch eventuell Einschränkungen für den Nachbarn entstehen.

Herr Tröndle erklärt, dass unter bestimmten Bedingungen Garagen direkt auf die Grenze gesetzt werden dürfen und diese sind hier eingehalten.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Alt Schulhäusle“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 9 Abs. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, für die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,75 m ab EFH um ca. 0,23 m.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit der östlichen Terrasse mit Stützmauer und Geländer um ca. 0,50 m über eine Länge von ca. 7,00 m.

3. Befreiung von § 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für das Gerätehaus in der nicht überbaubaren Fläche 3,00 x 3,00 m groß anstatt wie maximal zulässig 2,50 x 3,00 m groß.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

3 BV-Nr. 043-21, Bauvorhaben zum Neubau Garage mit Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Flst. Nr. 846/52, Ludwig-Weisser-Straße 19, St. Georgen
Vorlage: 027/22

Protokoll:

Herr Tröndle erläutert, hier war bereits ein Baugesuch eingereicht worden, worin eine Grenzgarage vorgesehen war. Nun wurden neue Planunterlagen vorgelegt, die eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und eine „Wohnmobilgarage“ mit einer Höhe von 3,70 m beinhaltet. Hier benötigt diese Garage ausreichend Grenzabstand, weshalb das Vorhaben direkt an das bestehende Wohnhaus gebaut wird und eine Abstandsfläche zum Nachbargrundstück freigehalten wird. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauherrn das Garagendach zu begrünen.

Herr Heinzmann fragt, ob die seit 01.01.2022 gültige Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Nichtwohngebäuden hier Anwendung findet.

Herr Tröndle kann diese Frage leider nicht zuverlässig beantworten. Das Landratsamt nimmt jedoch in seine Auflagen solche Forderungen mit auf, wenn diese Vorschriften Anwendung finden.

Herr Winzer erkundigt sich, ob die Terrasse vergrößert werden könnte auf den Bereich der Garagen.

Dies wäre theoretisch möglich. Beantragt ist die Terrasse nur für den Teil des Wohnbereichs, daher wird die Verwaltung die Empfehlung für die Begrünung der Garagendächer aussprechen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau Garage mit Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Flst. Nr. 846/52, Ludwig-Weisser-Straße 19, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

4 BV-Nr. 002-22, Bauvorhaben zum Neubau Mehrfamilienhaus (22 WE) mit Tiefgarage (Doppelparker) und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 275, Schramberger Straße 8, St. Georgen
Vorlage: 028/22

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, das Mehrfamilienhaus an der Schramberger Straße wurde bereits im Gemeinderat behandelt und nun liegen die Bauantragsunterlagen vor. 22 Wohneinheiten werden in der Innenstadt geschaffen. Hierbei sind auch kleinere Wohneinheiten geplant. Bezüglich des Einfügens sind die geplanten Dachgaupen bei der unteren Baurechtsbehörde ein Thema, da in der Umgebungsbebauung bisher keine Dachgaupen vorhanden sind. Die Tiefe der Grundstücksbebauung passt sich dem Nachbargebäude an.

Herr Staiger ist mit dem Bauvorhaben dahingehend nicht einverstanden, dass der Gemeinderat bei der Vorstellung klar darauf hingewiesen hat, dass die Parkplätze an der Schramberger Straße in diesem Bereich weitergeführt werden müssen.

Herr Tröndle stimmt Herrn Staiger zu. Er erklärt, dass der Planer den Bauherrn hier nicht in der Pflicht sieht, da jedoch die Stellplätze entlang der Straße nur nach baulichen Maßnahmen eingerichtet werden können, wird die Verwaltung diese Anmerkung nochmals dem Bauherrn mitteilen, dass hier Umlanungen erforderlich werden.

Herr Rieger betont, dass es ein Glücksfall ist, dass in der Stadt Mietwohnungen entstehen und hier für eine Belebung der Innenstadt sorgen. Er begrüßt den wichtigen Hinweis von Herrn Staiger.

Herr Heinzmann geht nochmals auf das Josenbrünnele ein und macht den Vorschlag, ob die Quelle gefasst werden könnte und entlang des Gehwegs beim Henninger offengehalten werden kann.

Herr Tröndle erklärt, dass der Planer aus der Gemeinderatsitzung dies mit aufgenommen hat, aber eine Umsetzung hier sehr schwierig wird.

Herr Santalucia fügt hinzu, dass dies auf der privaten Fläche beim Henninger erfolgen könnte.

Herr Rieger weist darauf hin, dass es sich hier um private Flächen handelt.

Herr Winzer bedankt sich bei der Bauherrschaft für diesen gelungenen

Wohnungsbau und bedauert den Wegfall der Parkplätze.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Neubau Mehrfamilienhaus (22 WE) mit Tiefgarage (Doppelparker) und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 275, Schramberger Straße 8, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

-
- 5 BV-Nr. 006-22, Bauvoranfrage zur Errichtung überdachter und dreiseitig geschlossener Pferdeunterstellplatz für bis zu 3 Pferde auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Vohenlohe 4, St. Georgen-Langenschiltach**
Vorlage: 029/22
-

Protokoll:

Die Bauvoranfrage zum Neubau eines Pferdestalls ist recht mager mit den Planunterlagen ausgefallen, da es hier um eine erste Klärung der generellen Zulässigkeit von Pferdeunterstellplätzen geht.

Herr Heinzmann weist darauf hin, dass er Bedenken wegen der Nutzung der Biotopflächen in der Talsohle hat und befürchtet, dass die Pferde beim Auslauf diese Biotopfläche beschädigen könnten.

Herr Laufer erkundigt sich, wo die Dunglege geplant ist.

Frau Richter erklärt, dass die Fachbehörden von Seiten der Baurechtsbehörde angehört wurden und das Landwirtschaftsamt hier bereits reagiert hat. Der Bauvoranfrage wird zugestimmt obwohl keine Privilegierung vorliegt. Bezüglich der Dunglege werden Vereinbarungen und Auflagen getroffen.

Herr Winzer erkundigt sich ob der Waldabstand eingehalten wird.

Die Verwaltung sagt zu, im Zuge der Rückmeldung beim Landratsamt nochmals darauf hinzuweisen.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt erklärt, dass von seiner Seite keine Bedenken bestehen.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage Errichtung überdachter und dreiseitig geschlossener Pferdeunterstellplatz für bis zu 3 Pferde auf dem Grund-

stück Flst. Nr. 21, Vohenlohe 4, St. Georgen-Langenschiltach, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 1

**6 BV-Nr. 007-22, Bauvorhaben zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 215, Im Kloster 20, St. Georgen-Brigach
Vorlage: 030/22**

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, hier handelt es sich um die Erweiterung eines Bestandsgebäudes, für welches bereits die Traufhöhe befreit wurde. Herr Tröndle wird bei der Rückmeldung zum Landratsamt darauf hinweisen, dass es gefälliger wäre, wenn der Wiederkehr nicht bis an den First des Hauptgebäudes gehen würde. Es wäre von Seiten der Verwaltung zu begrüßen, wenn der First des Wiederkehrs mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirst bleiben würde.

Herr Ortsvorsteher Wentz erklärt, der Ortschaftsrat hat keine Einwendungen und begrüßt das Bauvorhaben.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Kloster, 1. Änderung“ wird erteilt:

Befreiung von § 11 Abs. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Traufhöhe der Erweiterung mit ca. 6,20 m (wie Bestand). Zulässig sind 6,00 m Traufhöhe.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

**7 Neubau Zentrum für Metallveredelung 2, Interim-Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 179/6, Industriestraße 1f, St. Georgen
Vorlage: 031/22**

Protokoll:

Herr Rieger erklärt, dass der Technische Ausschuss bereits 2020 zu dem großen Bauvorhaben auf diesem Grundstück seine Zustimmung erteilt hat, obwohl das Bauvorhaben im HQ100 liegt. Der Bauantrag wurde vor kur-

zem erst zurückgezogen und nun liegt eine reduzierte Bebauung als Neuplanung vor.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass es sich hier anscheinend um eine Interimlösung handelt, die sehr unter zeitlichem Druck steht. Die beiden Befreiungen für die Überschreitung der westlichen Baugrenze können erteilt werden.

Herr Winzer erkundigt sich, wie es aussieht, wenn diese Container übereinander stehen.

Herr Tröndle entnimmt aus den Planunterlagen, dass hier eine optisch ansprechende Lösung gesucht wird.

Herr Staiger stellt fest, dass diese Anfrage das Verwaltungsgebäude betrifft. Der Antrag 2020 war flächenmäßig sehr viel größer und eine ansprechendere Ausführung. Er erkundigt sich, ob die Produktion nun komplett wegfällt.

Bürgermeister Rieger erklärt, dass auf Grund von Verzögerungen der Bauherr in die Hochpreisphase gerutscht ist und daher fiel der Bauantrag dieser Preissteigerung zum Opfer.

Herr Weißer weist darauf hin, dass im Lageplan bereits ein zweiter Bauabschnitt eingezeichnet ist, der sicherlich auch umgesetzt werden soll.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet westliche Industriestraße“ wird erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Treppenanlage über eine Länge von ca. 6,00 m und einer Tiefe von 2,00 m.
2. Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit einem Teil des Gebäudekomplexes über eine Länge von ca. 10,00 m und einer Tiefe von 1,20 m.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Protokoll:

1. Herr Staiger weist darauf hin, dass die Straßenlaternen vor den Ge-

bäuden Spittelbergstraße 17 und 14a nur ca. 2 Stunden leuchten und danach auch die weiteren Leuchten ausfallen, sodass der Kreuzungsbereich Spittelbergstraße / Johann-Sebastian-Bach-Straße unbeleuchtet ist.

Die Verwaltung wird dies prüfen und weiterleiten.

2. Herr Staiger fragt an, ob die Einschränkung des Parkplatzes auf dem Festplatzes nur für PKWs an den Wochenenden aufgehoben werden könnte.

Herr Bürgermeister Rieger weist darauf hin, dass diese Regelung entstanden ist auf Grund von Beschwerden der Nachbarschaft, dass der Stellplatz als Anhänger- und Wohnmobilstellplatz genutzt würde. Daher findet diese Einschränkung auch am Wochenende Anwendung.

3. Die Einvernehmensliste wird verteilt.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 8. April 2022