

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 28.04.2021

Ort: in der Stadthalle

Beginn: 16:45 Uhr

Ende: 17:30 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

Ortsvorsteher Langenschiltach

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

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 21.04.2021 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

1 BV-Nr. 005-21, Bauvoranfrage zum Neubau von 9 Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 499, Bundesstraße, St. Georgen
Vorlage: 051/21

Protokoll:

Herr Tröndle leitet in die Geschichte des Grundstücks Flst.-Nr. 499, heute „Grundstück Z“, genannt, ein. Seit vielen Jahren wird versucht, das Grundstück zu vermarkten. Bezüglich des Baurechts bestand Uneinigkeit ob § 34 BauGB anwendbar ist. Hierüber gab es einige Diskussionen, im Flächennutzungsplan ist Grünanlage ausgewiesen.

Die Erschließung muss gesichert sein sowohl durch Zuwege, wie auch die wasser- und abwassertechnische Erschließung. Die Zufahrt für das Grundstück ist etwas komplizierter, aber möglich. Das „Grundstück Z“ liegt in der Flucht des bebauten Zusammenhangs und das Landratsamts, als untere Baurechtsbehörde, hat mitgeteilt, dass unter Wohlwollen § 34 angewendet werden kann. Somit ist die Umgebungsbebauung ausschlaggebend.

Herr Architekt Hopp kam auf die Stadt mit einem Bebauungsvorschlag zu. Bei der 2018 durchgeführten Gemeinderatsklausurtagung zur Bauentwicklung der Stadt St. Georgen war dieses Grundstück nicht in die Planung mit aufgenommen worden. Hierbei ging es um größere Entwicklungen, deren Grundstücke die Stadt auch kaufen konnte, beziehungsweise gekauft hat. Wenn für innenliegende Grundstücke Baurecht besteht, können auch weitere Grundstücke unabhängig von der Bauentwicklung der Stadt entwickelt werden.

Die heute vorliegende Bauvoranfrage mit 3 Hausgruppen, mit Reihenhäusern in junger Wohnform mit Flachdach und in kubischer Bauweise wurde zur Abklärung der Anforderungen an die Bebauung vorgelegt. In den Ansichten wird der starke Unterschied der Bauformen sichtbar. Grundsätzlich muss geklärt werden, wie offen man zu der Bebauung dieses Grundstückes steht. Vom Planer sind Schallschutzwände vorgesehen, in den Schnitten sind die Höhenangaben mit den Bestandsgebäuden dargestellt. Aus der städtebaulichen Sichtweise betrachtet, kann sich die Stadt die Entwicklung des Grundstücks vorstellen. Der Technische Ausschuss hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung die Bauvoranfrage abgelehnt und empfohlen, Gespräche mit dem Architekten sollten stattfinden. Die Bebauungsplanaufstellung mit einer Veränderungssperre wurde diskutiert. Nun besteht die Kunst darin, den Bestand und die neue Planung zusammen zu führen.

Herr Staiger wiederholt seine Meinung aus der nicht öffentlichen Sitzung, dass die Planung sich nicht in die Umgebungsbebauung einordnet. Die neun Reihenhäuser sind zu viel. Auch die verkehrstechnische Erschließung sieht Herr Staiger als sehr problematisch an.

Auch Herr Winzer stört die hohe Verdichtung und findet den Baustil als unpassend. Die Erschließung der oberen Häuser ist problematisch und die Bestandsgebäude werden durch die Zufahrt an der Bundesstraße stark belastet.

Auch Herr Wentz hätte gerne eine besser angepasste Bebauung. Er ist

grundsätzlich nicht gegen jede Bebauung doch diese ist zu dicht. Herr Rieger weist darauf hin, dass mit dem vorgestellten Beschluss nicht sichergestellt wird, dass auf dem Grundstück nie eine Bebauung entstehen wird. Er weist auf den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung hin und betont, dass hier der Druck wächst.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau von 9 Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 499, Bundesstraße, St. Georgen, wird verweigert.

Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und den Satzungsbeschluss für eine Veränderungssperre vorzubereiten. Gleichzeitig soll mit dem Investor das Gespräch gesucht werden, um eine Reduzierung bzw. verträglichere Bebauung zu erreichen und die Kostenfrage bezüglich des Bebauungsverfahrens zu klären.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: ./.
Enthaltung: ./.

2 BV-Nr. 011-21, Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5/58, Sommeraublick 32, St. Georgen-Brigach Vorlage: 042/21

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, das Bauvorhaben befindet sich im Baugebiet Glashöfe. Das Gebäude liegt im Baufenster. Die Nutzung der Garage als Terrasse ohne Begrünung stieß auf Widerstand und wurde nachgebessert, so dass heute nur der unbedingt notwendig Teil der Garage für die Terrassennutzung versiegelt wird, der Rest wird wie gefordert begrünt. Die Grundflächenzahl wird um 3% überschritten und auch die Garagengrundstücksfläche um einen Quadratmeter. Hierbei handelt es sich um marginale Befreiungen. Die Befreiung von der Wandhöhe wird erforderlich, da es recht schwierig ist diese einzuhalten je nach Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

Herr Winzer sieht diese Wandhöhenüberschreitung als problematisch an, weil sie sichtbar ist. Er hätte gerne den Beschluss über den dritten Baum und die Begrünung der Garage im Beschluss enthalten.

Die Verwaltung erklärt, dass im Freiflächenplan der zusätzliche Baum und die Begrünung enthalten sind und somit Bestandteil der Genehmigung wird.

Herr Weißer erklärt, dass das Gebäude in den Normmaßen bleibt und nicht höher steht aber die Überschreitung der Wandhöhe dennoch auftritt.

Herr Tröndle stimmt dem zu und erklärt dies hänge mit der Drehung des Eingangsbereichs zusammen.

Herr Ortsvorsteher Wentz hat keine Probleme mit diesen Befreiungen im minimalen Umfang. Er begrüßt, dass das Wohngebiet so gut angenommen wird und neue Einwohner bringt.

Herr Heinzmann befürchtet, dass durch die immer wieder auftretenden Überschreitungen der Grundflächenzahl es Überschreitungen der Planvorgaben nach §13 b BauGB im Aufstellungsverfahren nach sich zieht. Im Bebauungsplan Glashöfe wurden 9500 m² zulässige Grundfläche angegeben. Es müssen die Überschreitungen der noch folgenden Bebauungen im Auge behalten werden, um die Grenze von 10.000 m² nicht zu überschreiten.

Beschluss:

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

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 3 % (= 7 m²).
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen 10 % der Grundstücksfläche für Stellplätze und Garagen um 1 m².
3. Befreiung von der gem. 2.3. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen maximal zulässigen sichtbaren Wandhöhe von 9 m auf der Nordseite (geplant sind ca. 10,9 m).
4. Befreiung von 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften für die Unterschreitung der Flachdachbegründung des Garagendaches um 8 % für die Terrassennutzung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

- 3 BV-Nr. 016-21, Bauvorhaben zum Abriss und Neubau eines Anbaus und Bestandsaufnahme UG auf dem Grundstück Flst.-Nr. 416/3, Luisenstraße 21, St. Georgen**
Vorlage: 052/21
-

Protokoll:

Hier handelt es sich um ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben. Ein Anbau wurde abgerissen und neu aufgebaut. Nach einer Baukontrolle wurde die Einreichung des Baugesuchs vorgeschrieben.

Herr Weißer ärgert sich, dass der Bau ohne Genehmigung erfolgt ist. Seiner Auffassung nach passt der Baustil nicht zum Haus und der Anbau trägt schon starke Gebrauchsspuren.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben Abriss und Neubau eines Anbaus und Bestandsaufnahme UG auf dem Grundstück Flst.-Nr. 416/3, Luisenstraße 21, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 2
Enthaltung: ./.

- 4 **BV-Nr. 017-21, Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 286, Am Musikhäusle 5, St. Georgen-Langenschiltach**
Vorlage: 054/21
-

Protokoll:

Hier geht es um einen Neubau im Gebiet Am Musikhäusle. Ungewöhnlicher Weise ist eine große Zufahrt von der Straße nach unten zu einer Garage im UG geplant. Hierdurch sind mehrere Befreiungen notwendig. Die EFH-Überschreitung ist zu begrüßen, da ansonsten das recht niedrige Haus noch kleiner wirken würde. Die doch sehr problematischen Grundstücke oberhalb der Straße „Im Tal“ wurden von der Stadt St. Georgen überplant und nun können den Bauherren, die hier bauen, keine Steine in den Weg gelegt werden.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt gibt zu bedenken, dass im Bauvorhaben keine Aussage über die Befestigung des Weges gemacht wurde. Herr Heinzmann möchte wissen, ob die Garage im UG als tägliche Garage genutzt wird oder eher als Bastlerwerkstatt. Er erkundigt sich, wo der Grünausgleich bleibt. Seine Befürchtung besteht darin, dass diese Zufahrt in das UG eine Vorbildwirkung für weitere Grundstücke hat. Herr Tröndle entkräftigt dies, da eine solche Zufahrt nur in den unteren Grundstücken möglich ist und hier nur noch ein oder zwei Grundstücke unbebaut sind.

Anmerkung der Verwaltung: Die Zufahrt wird in Rasengittersteinen ausgeführt, die Garage wird begrünt und eine Ersatzpflanzung mit Holunder wird vorgenommen.

Beschluss:

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

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort der Garage auf der Fläche, auf der ein Baum gepflanzt werden soll.
2. Befreiung von § 6 der planungsrechtlichen Festsetzung für die

- Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe um ca. 70 cm.
3. Befreiung von § 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der zulässigen Länge der Widerkehr von 1/3 der Gebäudelänge um ca. 68 cm.
 4. Befreiung von § 10 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Dachneigung der Widerkehr von 25° anstatt 35° (wie beim Hauptdach).
 5. Befreiung von § 12 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach unbebaute Flächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind, für die Zufahrt über das gesamte Grundstück.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
 Ablehnung: ./.
 Enthaltung: 1

- 5 BV-Nr. 018-21, Bauvorhaben zur Errichtung Anbau mit Flachdach im EG und verfahrensfreier Teilabriss Betriebsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr 429/1, Spittelbergstraße 4a, St. Georgen
 Vorlage: 055/21**
-

Protokoll:

TOP5

In der Spittelbergstraße wird ein bestehender Betriebsteil teilweise abgerissen und dafür Wohnbebauung neu geschaffen. Dieser Umbau ist untergeordnet zum Bestand.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung Anbau mit Flachdach im EG und verfahrensfreier Teilabriss Betriebsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 429/1, Spittelbergstraße 4a, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
 Ablehnung: ./.
 Enthaltung: ./.

- 6 BV-Nr. 019-21, Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5/61, Sommeraublick 31, St. Georgen-Brigach
 Vorlage: 056/21**
-

Protokoll:

Hier handelt es sich um die Bebauung eines der unteren Grundstücke im Baugebiet Glashöfe. Auch hier ist ein Einfamilienhaus geplant an einer steilabfallenden Stelle mit drei Geschossen. Die Grundflächenzahl wird um 2,7 m² überschritten und der Dachvorsprung überragt an einer Seite das Baufenster. Alle weiteren Festsetzungen sind eingehalten.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Glashöfe“ wird erteilt.

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 um 1,5 % (2,7 m²).
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Dachvorsprung um 0,5 m über 11,7 m Länge.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: ./.
Enthaltung: ./.

**7 Kanalinspektion im Rahmen der EKVO (Abschnitt III), Vergabe
Vorlage: 058/21**

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, dass die Kanalinspektion nun zum dritten Mal in Folge ausgeschrieben wird. Die Firma ISAS begleitet die Stadt St. Georgen im Ausschreibungsverfahren. Das Büro hat die Arbeiten in zwei Teile geteilt, zum einen das sehr umfangreiche Ausschreibungsverfahren und zum zweiten die Auswertung der vorgelegten Materialien, die ebenfalls sehr umfangreich sein wird.

Herr Winzer erkundigt sich, ob die Ausschreibung die Firma ISAS fertigt und wer fertigt dann die Befahrung. Herr Tröndle bestätigt, dass die Ausschreibung durch die Firma ISAS vorbereitet wird und bei der Ausschreibung dann eine Firma gefunden wird, die die Befahrung durchführen wird.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt die Beauftragung der ISAS GmbH für die Ausschreibung und Überwachung von Kanalinspektionen sowie die Auswertung der Ergebnisse incl. Schadensbewertung, Zustandsklassifizierung und Sanierungskonzept im Rahmen der EKVO, für gesamt brutto 32.559,66 €.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: ./.
Enthaltung: ./.

8 Bekanntgaben, Verschiedenes

Protokoll:

Es gibt keine Wortmeldungen

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 6. Mai 2021