

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 26.01.2022

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 16:52 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Guido Santalucia

Herr Vincenzo Sergio

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

ab 16:44 Uhr (zu TOP 2)

Sachkundige Einwohner

Herr Klaus Lauble

Beamte, Sachverständige usw.

Frau Silke Richter

Schriftführer

Frau Sabrina Calmez

ABWESEND:

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Axel Heinzmann

entschuldigt

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 18.01.2022 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

- 1 BV-Nr. 067-21, Bauvorhaben zum Neubau von 5 Reihenhäusern, 12 Doppelhaushälften, 17 Garagen, 17 Stellplätzen und 6 Besucherstellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 170, Bahnhofstraße 15-15h und 17-17g, St. Georgen
Vorlage: 006/22**
-

Protokoll:

Herr Bürgermeister Rieger begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Bürgermeister Rieger erläutert, dass das Bauvorhaben bereits im Gemeinderat vorgestellt wurde und auf dem ehemaligen Haller-Areal umgesetzt werden soll. Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben. Zwei bisher eingereichte Planungen für dieses Grundstück bezogen sich auf eine Pflegeeinrichtung sowie auf ein Einzelhandelsgeschäft (Netto). Seitens der Stadt St. Georgen ist von Anfang an Wohnbebauung an dieser Stelle gewünscht. Daher wurde eine Veränderungssperre erlassen, um die Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften an dieser Stelle ausschließen zu können. Die noch offenen Fragen bezüglich Schneeräumung und Müllabholung sind ebenfalls privat zu regeln.

Frau Richter erläutert, dass die Veränderungssperre für dieses Grundstück abgelaufen sei. Im Zuge dessen wurde ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher nur Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel ausschließt. Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Frage zur Müllabfuhr sei abgearbeitet erklärt Frau Richter. Anhand des Übersichtsplans werden zwei Müllabfuhrplätze aufgezeigt. Die Schneeräumung der Privatwege wird durch den Grundstückseigentümer privat geregelt. Die gewünschten Besucherparkplätze wurden ebenfalls in die Planung eingearbeitet. 6 Besucherparkplätze werden nun auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 2,0 je Wohneinheit. Dies wurde bei dem Bauvorhaben eingehalten. Die Gebäude werden mit einem Pultdach ausgestattet, welche mit einer Neigung von 3° geplant wurden. Die Dächer werden begrünt und mit Solar ausgestattet. Die Garagen werden ebenfalls begrünt. Seitens der Verwaltung wird das Bauvorhaben befürwortet.

Herr Winzer freut sich über die künftige Bebauung, da der Leerstand in diesem Bereich doch sehr lange angehalten hatte. Herr Winzer möchte wissen, ob die Gebäude über eine zentrale Heizung bzw. über ein Nahwärmenetz versorgt werden.

Frau Richter teilt mit, dass in jedem Gebäude eine Heizung vorgesehen ist.

Herr Staiger schließt sich dem Lob von Herrn Winzer an. Die Planung für diesen Bereich sei sehr gelungen. Solche Planungen sollte man als Beispiel für künftige Bebauungen auf Leerflächen heranziehen.

Herr Weißer möchte wissen, welche Funktion die Mauerscheiben an der Grundstücksgrenze haben und welche Höhe diese besitzen.

Frau Richter teilt mit, dass die Mauerscheiben als Stützmauer zur darunterliegenden Hans-Thoma-Straße angebracht werden. Oberhalb der Mauerscheiben sollen teilweise Terrassen angelegt werden. Die Höhe der Mauerscheiben wird mit 90 cm angegeben.

Herr Winzer möchte wissen, ob die Privatstraße auf dem Baugrundstück künftig auch in privater Hand bleiben wird.

Frau Richter bejaht dies.

Herr Bürgermeister Rieger führt aus, dass die Stadt mit solchen Bebauungen an die Zukunft denken muss. In vielen Städten schwindet die Wohnbebauung, wodurch abends die Innenstädte leer sind und somit die Attraktivität der Stadt sinkt. Ein solch großes Wohnbauprojekt ist sehr gut für die Innenstadtbelebung.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben Neubau von 5 Reihenhäusern, 12 Doppelhaushälften, 17 Garagen, 17 Stellplätzen und 6 Besucherstellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 170, Bahnhofstraße 15-15h und 17-17g, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

2 BV-Nr. 068-21, Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 846/18, Urbanweg 1, St. Georgen Vorlage: 007/22

Protokoll:

Frau Richter erläutert, dass sich das Bauvorhaben im Bereich Jörglisbergweg Ecke Urbanweg befindet. Hier soll das bestehende Haus abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt. Frau Richter teilt mit, dass in der Präsentation neue Ansichten im Vergleich zu den Sitzungsunterlagen eingefügt wurden. Ursprünglich waren lediglich 2 Stellplätze auf diesem Grundstück geplant. Durch die Forderungen des Landratsamtes nach überdachten Fahrradstellplätzen wurde die Planung dahingehend angepasst, dass nun ein Carport und ein Stellplatz verwirklicht werden sollen. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden eingehalten.

Herr Weisser möchte wissen, ob es für den Urbanweg Vorschriften bezüg-

lich der Dachneigung gibt. Im Straßenverlauf seien die Dächer der anderen Wohngebäude viel steiler als das nun geplante.

Frau Richter verneint dies. Das Gebäude füge sich dennoch in die Umgebungsbebauung ein.

Herr Santalucia fragt nach, ob die eingezeichnete Baulast auf den Planunterlagen für den TA von Bedeutung ist.

Frau Richter erklärt, dass dies die Baulast des Nachbargrundstücks sei. Der Nachbar habe zu dicht auf die Grenze gebaut, wodurch nun auf diesem Baugrundstück die Abstandsfläche übernommen werden muss. Dies hat der Bauherr in seiner Planung berücksichtigt.

Herr Winzer führt aus, dass es ein sehr gelungenes Bauvorhaben ist. Es ist lobenswert, dass es in heutiger Zeit noch in Erwägung gezogen wird ein bestehendes Haus abzureißen und dieses Grundstück dann neu zu bebauen anstatt einen Bauplatz zu erwerben.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 846/18, Urbanweg 1, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

**3 BV-Nr. 072-21, Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung sowie Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 5/56, Sommeraublick 6, St. Georgen-Brigach
Vorlage: 008/22**

Protokoll:

Frau Richter führt aus, dass sich das Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplans „Glashöfe“ befindet. Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung vom Bebauungsplan für die fehlende Flachdachbegrünung erforderlich. Die geplante Garage soll als Terrasse genutzt werden. Seitens der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da keine weitere Versiegelung auf dem Baugrundstück zu erwarten ist. Die Grundflächenzahl ist eingehalten. Die Traufhöhe liegt unterhalb der maximal zulässigen Traufhöhe und die weiteren Vorschriften des Bebauungsplans sind eingehalten.

Beschluss:

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

Befreiung von Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften, wonach Flachdächer von Garagen zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft begrünt werden sollen. Die Garage wird als Terrasse genutzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

4 BV-Nr. 073-21, Bauvorhaben zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 80/1, Hagenmoosstraße 17, St. Georgen-Peterzell
Vorlage: 009/22

Protokoll:

Frau Richter erklärt, dass der geplante Anbau zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der bestehenden Garage errichtet werden soll. Im unteren Bereich des Anbaus wird eine Garage errichtet, der obere Teil soll als Wohnraum genutzt werden. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Es liegen keine Nachbareinwände zu dem Bauvorhaben vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 80/1, Hagenmoosstraße 17, St. Georgen-Peterzell, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 14. Februar 2022