

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 25.01.2023

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:15 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Jochen Bäsch

Vertreter für Herrn Wentz

Herr Axel Heinzmann

Herr Guido Santalucia

ab 16:45 Uhr

Herr Vincenzo Sergio

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Sachkundige Einwohner

Herr Klaus Lauble

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

ABWESEND:

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Georg Wentz

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 18.01.2023 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 067-22, Bauvorhaben zur Änderung der Südfassade an bestehendem Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 383, Berliner Straße 2, St. Georgen
Vorlage: 009/23**

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, dass das Gebäude Berliner Straße 2 als Getränkelauger genutzt wurde. Ein Hausmeisterservice hat das Baugrundstück erworben und bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Daraufhin hat die Baurechtsbehörde die Baustelle eingestellt und mitgeteilt, dass diese Nutzungsänderung von Garagen, Laden- und Lagerflächen zu Garagen- und Lagerflächen eines Hausmeisterservice genehmigungspflichtig sind. Das Landratsamt sieht derzeit keine Zulässigkeit dieser Nutzungsänderung, weshalb die Verwaltung den Beschlussvorschlag formuliert hat, das Einvernehmen abzulehnen.

Herr Rieger erläutert, dass in einem reinen Wohngebiet nur Wohnen und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, die den täglichen Bedarf der Bewohner decken.

Herr Laufer fragt nach, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück ein Gartenbaubetrieb ansässig werden wollte und welche Auswirkungen dies auf den heutigen Bauantrag hätte.

Herr Tröndle erklärt, ein reines Wohngebiet hat starke Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücke. Ein positiver Beschluss könnte von Seiten der Baurechtsbehörde aufgehoben werden, wenn diese die Befreiung als unzulässig erachten.

Herr Sergio wundert sich, weshalb keine Lockerung zugelassen werden kann, wo doch an anderer Stelle Gewerbe im Gebiet Vogelloch zugelassen wurde.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass im Bereich Vogelloch sehr verschiedene Baugebietsausweisungen vorliegen.

Herr Weißer hat Rückfragen zur Fassade und stellt hierbei fest, dass schon umgebaut wurde.

Herr Tröndle bejaht dies. Daher wurde die Genehmigungspflicht des Bauvorhabens vom Landratsamt festgestellt.

Herr Staiger tut sich schwer mit den Vorschriften des Bebauungsplans und würde gerne die Befreiung erteilen.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass die Wertigkeit der umliegenden Gebäude hier reinspielen. Eventuell könnte der Hausmeisterservice über Auflagen reguliert werden.

Herr Heinzmann betont, dass ein nicht störender Betrieb wichtig wäre für diese Wohnlage.

Herr Tröndle erklärt, dass Hausmeisterservice an sich als störend eingeordnet wird und bereits Widerstände aus der Nachbarschaft bestehen.

Herr Laufer weist darauf hin, dass diese Widerstände aufgrund der Parkplatzsituation ausgelöst wurden.

Herr Bäsch tut sich auch schwer mit der Entscheidung und würde es begrüßen, wenn das Gebäude wieder mit Leben gefüllt wird.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass der Beschluss geändert werden kann.

Herr Winzer möchte wissen, wie groß der Betrieb ist und weist darauf hin, dass bereits eine hohe Lärmbelästigung durch PKW-Verkehr in diesem Gebiet besteht.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Vogel-loch, 3. Änderung“ wird verweigert:

1. Befreiung von § 2 und § 3 der Festsetzungen für ein Lager für Hausmeisterservice, da im Bebauungsplan nur Wohngebäude und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, zulässig sind.

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Vogel-loch, 3. Änderung“ wird erteilt:

2. Befreiung von § 13 Ziffer 3 der Festsetzungen, wonach Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

Abstimmungsergebnis zu 1.:

Zustimmung:	1
Ablehnung:	8
Enthaltung:	0

Abstimmungsergebnis zu 2.:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

2 BV-Nr. 069-22, Bauvorhaben zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses nach Brandschaden auf dem Grundstück Flst. Nr. 179/26, Bundesstraße 29, St. Georgen
Vorlage: 010/23

Protokoll:

Herr Tröndle erläutert, der Abbruch der Brandruine und der Neubau eines Mehrfamilienhauses wird beantragt. Das Mehrfamilienhaus wird grundsätzlich an gleicher Stelle, jedoch mit anderer Aufteilung geplant. Bisher bestanden keine Stellplätze auf dem Baugrundstück, diese sollen jetzt direkt an der Straße errichtet werden und damit wird der Baukörper von der Bundesstraße zurückgesetzt. Die Abstandsflächen sind derzeit Thema der Baurechtsbehörde. Der Winkelbau wurde gewählt, um die Schlafräume abgewandt von der Bundesstraße einzurichten. Dies ist eine gute Lösung.

Herr Weißer betont, dass er die Planung gut findet und bittet darum PV-Anlagen zu empfehlen.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass PV-Anlagen beim Neubau von Wohngebäuden Pflicht sind.

Herr Winzer freut sich, dass die Neuplanung so schnell geht und hofft, dass es dann auch schnell verwirklicht wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses nach Brandschaden auf dem Grundstück Flst. Nr. 179/26, Bundesstraße 29, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

3 BV-Nr. 001-23, Bauvorhaben zum Neubau von Stellplätzen mit Teilüberdachung zur Photovoltaiknutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 132/3, Kronenacker 1, St. Georgen-Peterzell
Vorlage: 014/23

Protokoll:

Herr Tröndle weist darauf hin, dass dieses Grundstück von der Stadt verkauft wurde um Parkplätze anzulegen. Nun liegt ein Bauantrag vor mit insgesamt 83 PKW-Stellplätzen und 32 überdachten Fahrradstellplätzen. Von den 83 PKW-Stellplätzen werden 52 überdacht. Dies entspricht den Vorgaben des Gesetzgebers, dass bei einer Anzahl von Stellplätzen über 35, 60% der Plätze überdacht sein müssen. Die Stellplätze gehören zum Gewerbebetrieb südlich des Grundstücks um diese Nutzung zu verbessern.

Die Befreiungen werden erforderlich, um die Grundfläche des Grundstücks besser ausnutzen zu können. Von den Überschreitungen gehen für den öffentlichen Verkehr keine Behinderungen aus und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Da sich die Festsetzung im Bebauungsplan „Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen“ mit der neuen Überdachungsvorschrift widersprechen, kann auch diese Befreiung erteilt werden.

Herr Winzer findet die Nutzung des Grundstücks gut. Er weist darauf hin, dass zur Straße Kronenacker schlanke Bäume im Grünstreifen gepflanzt werden könnten.

Herr Heinzmann wundert sich, weshalb die Überdachung im Osten der Stellplätze errichtet wurde, da der Schattenwurf der Bestandsbäume auf die PV-Anlage fällt.

Herr Bäsch betont, dass Bäume nur an der Straße sinnvoll sind, nicht auf den übrigen Stellplatzflächen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Hagenmoos / Engele, 7. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der südlichen Baugrenze mit der Teilüberdachung über eine maximale Tiefe von 2,50 m über eine Länge von 26,00 m.
2. Befreiung für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit der Teilüberdachung in einer Tiefe bis maximal 0,50 m über eine Länge von ca. 25,00 m.
3. Befreiung für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Teilüberdachung über eine Tiefe von ca. 0,30 m über eine Länge von 41,00 m.
4. Befreiung von § 9 Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Bepflanzung der Stellplätze alle 10 Meter mit großkronigen Bäumen, für die 52 überdachten Stellplätze.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

**4 BV-Nr. 002-23, Bauvorhaben zur Erweiterung der Produktion und Versand auf den Grundstücken Flst. Nr. 100/14 und 100/6, Am Tannwald 3, St. Georgen-Peterzell
Vorlage: 015/23**

Protokoll:

Herr Tröndle weist darauf hin, dass sich das Bebauungsplanänderungsverfahren sehr lange hingezogen hat und nun der Bauantrag vorliegt. Obwohl der Bebauungsplan extra für die Erweiterung der Produktion geändert wurde, wurde das Bauvorhaben mit erforderlichen Befreiungen eingereicht. Da aber kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wurde, sind diese Befreiungen nachvollziehbar. Die Befreiung für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe in südöstlichen Bereich ist nicht störend, da die Straße höher liegt und das Gebäude in der Hanglage nicht wuchtig in Erscheinung tritt. Auch die zweite Befreiung für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe für das neue Treppenhaus kann erteilt werden, da sich das Treppenhaus im Bestandsgebäude erhöht und sich dort in die Dachlandschaft einfügt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl rührt daher, dass auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen war, dass Parkplatzflächen mit angelegt werden. Da diese aber auf dem Nachbargrundstück Ecke Am Tannwald / Kronenacker entstehen, wird die Grundflächenzahl um 12% überschritten. Die Stützmauer entlang der nordwestlichen Baugrenze soll den Hang sichern und vom Gebäude fernhalten, um eine Umfahrung des Gebäudes zu ermöglichen und die Belichtung zu gewährleisten.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Hagenmoos / Engele, 7. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m im südöstlichen Bereich mit der Überdachung und dem Hauptgebäude. Die Überdachung hat eine Höhe von 6,20 m. Der Gewerbebau hat eine Höhe von 8,20 m.
2. Befreiung von § 3 Ziffer 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Bauhöhe von 5,00 m mit dem neuen Treppenhaus im Bestandsbereich um 3,60 m.
3. Befreiung von § 3 Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um ca. 12%.
4. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich mit der geplanten Stützmauer über die gesamte Gebäudelänge von 88,00 m.

5. Befreiung von § 9 Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die private Grünfläche im nordwestlichen Bereich, die nicht als Grünfläche genutzt wird, sondern als Hoffläche.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1

**5 Ausbau / Erneuerung der Infrastruktur Birkenweg
Erd-, Tief- und Straßenbauarbeiten
Vergabe der Arbeiten zum Nachtrag Nr. 1 und 2 der Firma Gross Bau
GmbH & Co. KG
Vorlage: 012/23**

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, dass im Zuge der Erneuerung der Infrastruktur des Birkenwegs von der Firma Gross Bau die Nachträge Nr. 2 „Zulage Rohranschluss alt/neu“ und der Nachtrag Nr. 3 „Muffendruckprüfung“ vorgelegt wurden. Die Nachträge wurden vom Planungsbüro geprüft.

Beschluss:

Aufgrund der Vorlage beschließt der Technische Ausschuss die Vergabe des Nachtragsangebotes Nr. 2 in Höhe von brutto 4.891,38 EUR und die Vergabe des Nachtragsangebotes Nr. 3 in Höhe von brutto 3.453,36 EUR an die Firma Gross Infrastruktur GmbH & Co. KG, 78052 Villingen-Schwenningen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0

6 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

1. Frau Richter liest die Einvernehmensliste vor.
2. Herr Santalucia erkundigt sich, wofür Lasermessungen in der Schule durchgeführt wurden.

Herr Tröndle erklärt, dass dies in Vorbereitung für die Weiterführung der Schulbauplanung erfolgt, um Bestandspläne des Schulgebäudes zu erhalten.

3. Herr Rieger weist darauf hin, dass der Förderbescheid für die LED-Beleuchtung der Schule noch nicht eingetroffen ist.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 22. Februar 2023