

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 26.06.2024

Ort: Seminarraum des Bürgerzentrums Roter Löwen,
Hauptstraße 18, St. Georgen

Beginn: 16:45 Uhr

Ende: 17:13 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Axel Heinzmann
Herr Hans-Peter Rieckmann
Herr Guido Santalucia
Herr Markus Schwarzwälder
Herr Vincenzo Sergio
Herr Fritz Weißer
Herr Hansjörg Staiger
Herr Georg Wentz

Sachkundige Einwohner

Herr Klaus Lauble

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

ABWESEND:

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Dr. Jörg Zimmermann

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 18.06.2024 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 Bv-Nr. 005-24, Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes für Gemeinschaftsunterkunft in Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 316, Schramberger Straße 20 a, St. Georgen
Vorlage: 075/24**

Protokoll:

Bürgermeister Rieger erklärt, bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Flüchtlingsunterkunft in der Schramberger Straße. Das Landratsamt hat tatsächlich Wort gehalten und die Flüchtlinge anderweitig untergebracht, da vom Ersatzstandort an der Bundesstraße Abstand genommen wurde aufgrund zu hoher Brandschutzaufgaben. Herr Rieger fügt hinzu, die geplante Wohnnutzung sei legitim.

Herr Tröndle ergänzt, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, ist das Gebäude stark in die Umgebungsbebauung eingebunden. Alle ordnungsrechtlichen Vorschriften müssen eingehalten werden, so auch der Brandschutz mit zweitem Rettungsweg, Fahrradstellplätze und weiteres. Ob eine Außensanierung geplant ist, geht aus den Bauantragsunterlagen nicht hervor. Es findet ein Umbau im Inneren statt und die Wohnnutzung ist planungsrechtlich zulässig, weshalb die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu erteilen.

Herr Weißer bemerkt, bei neun geplanten Wohnungen stehen nur sechs Stellplätze und drei Garagenstellplätze zur Verfügung, dies sei seiner Meinung nach zu wenig Parkraum.

Herr Tröndle erklärt, nach der Landesbauordnung wird nur ein Stellplatz je Wohnung gefordert. Hier hat weder die Stadt noch das Landratsamt eine Handhabe mehr zu verlangen. Da jedoch kleine Wohnungen geplant sind, hat vielleicht nicht jeder Mieter ein eigenes Auto.

Herr Santalucia spricht die Durchfahrt für Flst. Nr. 316/4 über das Flst. Nr. 316 an. Diese Durchfahrt wird nun durch die Fahrradstellplätze und die Wendeltreppe als zweiter Rettungsweg noch eingeschränkt.

Frau Richter fügt ein, die Durchfahrt zu Flst. Nr. 316/4 ist durch Baulast gesichert.

Herr Heinzmann erkundigt sich, ob eine Vermietung der Wohnungen geplant ist oder ob der Verwaltung bekannt ist, dass diese verkauft werden sollen.

Herr Tröndle erklärt, hierzu sei keine Aussage im Bauantrag enthalten. Vermutlich werden die einzelnen Einheiten vermietet, eventuell wird das ganze Objekt verkauft werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes für Gemeinschaftsunterkunft in Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 316, Schramberger Straße 20 a, St. Georgen wird, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**2 BV-Nr. 003-24, Bauvorhaben zum Anbau eines Hochregallagersystems an ein bestehendes Produktionsgebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 100/9 und 100/15, Am Tannwald 2, St. Georgen-Peterzell
Vorlage: 072/24**

Protokoll:

Herr Rieger erklärt, die ansässige Firma Am Tannwald 2 hat schon seit längerer Zeit Platzprobleme, weshalb auch schon einmal über eine Verlagerung des Standorts gesprochen wurde.

Herr Tröndle übernimmt und erklärt anhand des Lageplans in der Übersicht, wo sich das Baufenster mit verschiedenen Bauhöhen befindet. Die zusätzlichen Erweiterungen wurden alle im Grünstreifen verwirklicht, der laut Bebauungsplan als Grünfläche angelegt werden sollte und auch als Ausgleichsfläche zählt. Das geplante Hochregallager nutzt mit seinen 15,00 m Höhe die volle Höhe des Baufenster aus, befindet sich aber auch außerhalb des Baufensters im Grünzug. Herr Tröndle betont, dass die Situation der Firma bezüglich Platzproblemen gesehen wird, aber die Containerlösung soll nur auf 5 Jahre zeitlich begrenzt werden.

Herr Rieger fügt hinzu, dass diese Firma aus dem Gebäude herausholt was möglich ist. Das Hochregallager stellt nun die einzige Möglichkeit dar, weiterhin das Gebäude zu nutzen und die Entwicklung der Produktion zu sichern.

Herr Staiger ergänzt, jeder der sich mit Gewerbe etwas auskennt, weiß, dass die Produktion auf einer Ebene optimal angelegt und die Lagerung von Material platzsparend in die Höhe bzw. Tiefe verlegt werden kann. Damit kann die Firma weiterhin expandieren und der Flächenverbrauch fällt geringer aus.

Herr Weißer macht darauf aufmerksam, dass die Befristung der Befreiung Nr. 5 vom Waldabstand für den Standort des Hochregallagers sicher so nicht gewünscht war.

Frau Richter bedankt sich für den Hinweis und erklärt, die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu den Befreiungen Nr. 2 und 3 sowie Nr. 6

und 7 nur vorübergehend für die Dauer von maximal 5 Jahren zu erteilen und das Einvernehmen für die Befreiungen Nr. 1, 4 und 5 wird ohne Befreiung erteilt. So wäre der Beschlussvorschlag korrekt.

Herr Ortsvorsteher Lauble berichtet, das Hochregallager ist dringend notwendig für die Logistik der Firma. Die Containerlösung als befristete Befreiung auszusprechen ist seiner Auffassung nach korrekt.

Herr Weißer erkundigt sich, was der Erdmassenausgleich auf dem Flst. Nr. 100/15 bedeutet.

Herr Tröndle vermutet, dass der Aushub vom Hochregallager als Wall auf dem eigenen Grundstück ausgebracht wird, um hier eine kostengünstige Lösung zu finden.

Herr Heinzmann erkundigt sich, ob der Waldabstand für das Hochregallager ein Ablehnungsgrund für die Baurechtsbehörde sein könnte. Er möchte auch wissen, ob die Firma im Norden Erweiterungsmöglichkeiten hat.

Im Gespräch wird klar, dass für die Waldabstandsproblematik eine Lösung gesucht werden sollte und die Erweiterung auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück wäre zu begrüßen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen im Bebauungsplan „Hagenmoos/Engle, 7. Änderung“ ist erforderlich:

Befreiung:

1. Vom zeichnerischen Teil für den Standort des Hochregallagers östlich außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren privaten Grünfläche
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil und von § 3 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Standort der drei Bürocontainer östlich außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren privaten Grünfläche
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil und von § 3 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Standort der sechs Lagercontainer östlich außerhalb der Baugrenze in der nicht überbaubaren privaten Grünfläche
4. Befreiung vom zeichnerischen Teil und von § 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Standort der Parkplätze teilweise in der als Leitungsrecht festgelegten Fläche
5. Befreiung vom Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO) für den Standort des Hochregallagers
6. Befreiung vom Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO) für den Standort für die östlichen Bürocontainer
7. Befreiung vom Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO) für den Standort der Lagercontainer

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu den Befreiungen Nr. 2 und 3 sowie Nr. 6 und 7 nur vorübergehend für die Dauer von maximal 5 Jahren zu erteilen. Das Einvernehmen für die Befreiungen Nr. 1, 4 und 5 wird ohne Befristung erteilt. Gleichzeitig mit der Befreiung Nr. 4 wird die Auflage erteilt, die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung der Stellplätze (Ziffer 1.2 der allgemeinen Festsetzungen), außerhalb des Leitungsrechts an anderer Stelle auf den Baugrundstücken umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

3 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

Dem Technischen Ausschuss wird bereits mitgeteilt, dass die nächste Sitzung des Technischen Ausschusses außerplanmäßig am Dienstag, 09.07.2024, zwischen 17:00 Uhr und 20:00 Uhr, stattfindet. Es wird einen nichtöffentlichen und einen öffentlichen Teil geben. Der nichtöffentliche, wie auch einen Teil des öffentlichen Teils findet vor Ort, zu den PV-Anlagen und Anfragen, statt.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 1. Juli 2024