

**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 23.10.2024

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

**Beginn:** 16:30 Uhr

**Ende:** 17:00 Uhr

**ANWESEND:**

**Vorsitzender**

Herr Michael Rieger

**Ehrenamtliche Mitglieder**

Herr Hartmut Breithaupt

Herr Gerd Haas

Herr Bernhard Lobmeier

Herr Stefan Rosenfelder

Herr Guido Santalucia

Herr Markus Schwarzwälder

Herr Dr. Jörg Zimmermann

Herr Georg Wentz

**Sachkundige Einwohner**

Herr Kleiner

Vorsitzender Tiefgaragenausschuss  
Schwarzwaldstraße 4 und 6

Herr Klaus Lauble

**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 16.10.2024 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 025-24, Bauvorhaben zur Erstellung 6 neuer Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 882/38, Schwarzwaldstraße 4 und 6, St. Georgen**  
**Vorlage: 097/24**

---

**Protokoll:**

Herr Bürgermeister Rieger führt in die Thematik des Bauantrags ein. Die Gebäude der Schwarzwaldstraße 4 bis 18 stehen in einem Dilemma, da die private Tiefgarage seit Frühjahr gesperrt ist. Im Umkreis der Schwarzwaldstraße besteht nun eine Parkraumnot, woraufhin die Gebäude Schwarzwaldstraße 4 und 6 mit dem Bauantrag zur Errichtung von 6 Stellplätzen eine kleine Abhilfe schaffen möchten. Über den bestehenden Fußweg könnten die Stellplätze erreicht werden, die für Personen mit Einschränkungen vorgesehen sind und die übrigen im Losverfahren vergeben werden.

Herr Tröndle ergänzt, der Bauantrag bringt nicht die Lösung des Problems, der Druck auf die Stellplätze bleibt weiterhin. Möglicherweise wird das Landratsamt in einiger Zeit auch den Stellplatznachweis fordern. Bei diesem Baugesuch geht es um zwei Themen. Erstens sind die Stellplätze außerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs vorgesehen und zweitens ist die Erschließung nicht einfach möglich. Wie aus dem angefügten Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ersichtlich, handelt es sich bei dem orangenen Weg um einen Fußweg, der jedoch schon von Anfang an zur Andienung der Gebäude genutzt wurde. So ist es auch im schriftlichen Teil des Bebauungsplans enthalten. Heute ist der Weg als Spielstraße ausgewiesen. Dieser Fußweg ist recht breit angelegt, wobei dem Stadtbauamt nicht bekannt ist, wie der Weg ausgeführt wurde. Eventuell treten bei vermehrtem Verkehr Straßenschäden auf. Im Zuge der Vorbereitung der TA-Sitzung wurde von Seiten des Straßenbauamtes der Begriff der unvordenklichen Verjährung genannt, was so viel wie einem Bestandsschutz bei der Nutzung dieses Fußweges als Andienungsweg entspricht. Nun liegt es im Ermessen des Technischen Ausschusses, ob die Befreiung mitgegangen wird. Die Stellplätze sollen auf Zeit befristet sein bzw. im Anschluss als Be- und Entladezone genutzt werden können. Eine zeitliche Befristung ist nicht explizit gegeben, es wird an die Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage geknüpft.

Herr Rieger weist darauf hin, dass die Verwaltung bei der Befreiung mitgehen würde, weil erste Bedenken aus der Bürgerschaft kommen, wie sich im Winter die Parkplatzsituation entwickelt.

Herr Schwarzwälder spricht das bestehende oberirdische Parkdeck an, welches derzeit auch gesperrt ist und fragt, ob bei einer weiteren Benutzung Einsturzgefahr besteht. Er möchte wissen, ob eventuell die Parkfläche von unten abgestützt werden kann und somit weiterhin genutzt werden könnte.

Herr Rieger gibt das Wort an Herr Kleiner als sachkundigen Bürger.

Herr Kleiner als Vorsitzender im Tiefgaragenausschuss ist in der Sitzung als Zuhörer anwesend und erklärt, dass durch den Statiker festgestellt wurde, dass einige Pfeiler sehr instabil sind und bei einer erneuten Beschädigung ein Dominoeffekt entstehen kann, weshalb daraufhin die Tiefgarage geschlossen wurde. Im November wird mit den Tiefgarageneigentümern darüber gesprochen, ob es Sinn macht, 11.000 Euro bis 12.000 Euro auszugeben, um den bestehenden oberirdischen Parkplatz im Unterdock zu sichern und zum Parken freizugeben. Herr Kleiner sieht die derzeitige Situation recht entspannt.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass ihm zugetragen wurde, dass die Decke der Tiefgarage nicht für die Parkplätze ausgelegt ist.

Herr Bürgermeister Rieger weist nochmal ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier um eine private Tiefgarage und private Stellplätze handelt.

Herr Rosenfelder hat Sorgen wegen des bestehenden Kinderspielplatzes entlang der Spielstraße.

Herr Tröndle ergänzt, die Spielstraße erfordert bereits Schrittgeschwindigkeit und ein Zaun wäre keine Lösung.

Herr Santalucia fragt, ob eine Tonnagenbegrenzung für den Weg möglich wäre.

Herr Tröndle verneint dies, da hierdurch eventuelle Umzug-LKWs ausgeschlossen wären.

Herr Lauble erkundigt sich nach dem Winterdienst für die Parkplätze.

Diese werden privat freigeräumt.

Herr Zimmermann möchte wissen, ob die Spielstraße eine Einbahnstraße ist.

Dies wird bejaht. Sie wird von oben angefahren.

Herr Haas fügt hinzu, dass genügend Parkraum in der Umgebung der Schwarzwaldstraße besteht, aber kaum einer 200 Meter zu seinem Auto laufen will.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Seebauernhöhe – Teilabschnitt Süd, 1. Änderung“ wird mit einer zeitlichen Befristung für die Dauer bis zur Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage und der Bedingung die Stellplätze als Be- und Entladezone umzuwidmen, sobald die Wiederinbetriebnahme der Tiefgarage vollzogen wurde, erteilt:

Befreiung gemäß § 12 der Bebauungsvorschriften i. V. m. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Erstellung der Stellplätze auch außerhalb der festgelegten Flächen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

- 2**      **BV-Nr. 020-24, Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Fahrradbox und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 270, Am Musikhäusle 22, St. Georgen-Langenschiltach**  
**Vorlage: 098/24**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle erklärt, in Langenschiltach handelt es sich um ein Grundstück, welches in der Zeit, als die wirtschaftliche Entwicklung die Baupreise stark in die Höhe getrieben hat, vom ersten Eigentümer zurückgegeben wurde. Das nun eingereichte Bauvorhaben ist recht sparsam angelegt. Die geplante Traufhöhe reicht jedoch nicht, um das Dachgeschoss auszubauen. Herr Tröndle betont, dass auch bei anderen Bauvorhaben in diesem Gebiet bereits Befreiungen für die Überschreitung der Traufhöhe erteilt wurden. Er ergänzt, der Bebauungsplan „Alt Schulhäusle“ ist rechtskräftig seit 1998 und damals wurde noch anders gebaut, sodass die heutige Bauweise eine Befreiung von der Traufhöhe erfordert.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt erklärt, der Ortschaftsrat hat keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

**Beschluss:**

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

1. Befreiung von § 9 Ziffer 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von höchstens 3,75 m um 0,78 m.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

- 3 BV-Nr. 014-24, Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung, Garage und Carport - geänderte Ausführung - auf dem Grundstück Flst.-Nr. 193/5, Bergstadtblick 4, St. Georgen-Peterzell  
Vorlage: 109/24**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle berichtet, bei diesem Bauvorhaben in Peterzell wurde das Dachgeschoss nicht plankonform ausgeführt. Im Zuge der Baukontrolle wurde die Erhöhung festgestellt und nun sind die Befreiungen im Nachgang zu erteilen.

Herr Ortsvorsteher Lauble berichtet, dass diese Erhöhung optisch nicht auffällt und keine Bedenken gegen die Befreiungen bestehen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Berg II“ wird erteilt:

1. Befreiung von 1.1 der örtlichen Bauvorschriften für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe um bis zu ca. 34 cm (6,84 m anstatt maximal 6,50 m).
2. Befreiung von 1.1 der örtlichen Bauvorschriften für die Überschreitung der maximalen Firsthöhe um ca. 44 cm (9,94 m anstatt maximal 9,50 m).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

- 4 BV-Nr. 031-24, Bauvorhaben zum Wohnhausneubau mit Stellplätzen, mit Stützmauer Höhe 0,50 m und Geländeauffüllung /-abgrabung über 0,50 m auf dem Grundstück Flst.-Nr. 181, Im Kloster 31, St. Georgen-Brigach  
Vorlage: 110/24**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle berichtet, im Brigacher Baugebiet „Im Kloster“ sind noch nicht alle Grundstücke vollständig bebaut. Bei diesem Grundstück hat es viele Abstimmungen mit dem Planverfasser gegeben, weil der Bebauungsplan Spielraum einräumt. Die neuen Häuser werden heute ohne Keller gebaut, dies war im 33 Jahre alten Bebauungsplan damals nicht vorgesehen gewesen. Die Straßenabwicklung zeigt jedoch, dass sich das Haus in die Umgebungsbebauung einfügt, nicht zu groß und nicht zu klein ist.

Herr Wentz fügt hinzu, dies sei eines der letzten privaten Grundstücke, ein recht kleines Grundstück und von Seiten des Ortschaftsrates bestehen keine Einwendungen gegen die Bebauung.

**Beschluss:**

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

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die zweigeschossige Bebauung I + DG (Dachgeschoss) anstatt I + UG (Untergeschoss).
2. Befreiung von § 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Festlegung der Oberkante Rohfußbodenhöhe (OKRFB) auf 860,00 m über NN.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 12. November 2024