

<u>Beratungsabfolge:</u> Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik	<u>Datum:</u> 29.04.2024	<u>Sitzungsart:</u> öffentlich
---	------------------------------------	--

Nutzungsänderung von Werkhalle in Veranstaltungssaal und Garage, Wohnung in Büro, Umbau Halle und Betriebsgebäude, Erstellung von PKW-Stellplätzen, Daimlerstraße 28/Siemensstraße 9, Flst. 4682 + 4679

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
<u>Überschreitung:</u> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen € Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Die Werkhalle soll in einen Veranstaltungssaal mit dazugehöriger Garage umgenutzt werden. Außerdem soll eine Wohnung in Büros umgenutzt und der Umbau von Technik in Stuhllager erfolgen. Insgesamt sind 51 PKW-Stellplätze vorgesehen, wovon 35 neu erstellt werden. Für den Veranstaltungssaal sind 186 (Sitz-)plätze vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 / Markgröninger Straße II (2. Änderung)“ vom 20.05.2022. Für das Grundstück ist die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten dort nur ausnahmsweise zulässig. Der Veranstaltungssaal wird planungsrechtlich als Vergnügungsstätte eingestuft.

Für die Nutzungsänderung liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 17.05.2023 beraten und das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Zwischenzeitlich liegt die Rückmeldung der Unteren Baurechtsbehörde vor, dass die Versagung des Einvernehmens nach Auffassung des Landratsamtes rechtswidrig ist, da das beantragte Vorhaben nicht gegen Bauplanungsrecht verstößt. Grund hierfür ist, dass dem Bauherrn nach wie vor ein

Rechtsanspruch aus dem ihm erteilten Bauvorbescheid erwächst, so dass die im Nachgang erfolgte Änderung des Bebauungsplans unbeachtlich ist.

Die Baurechtsbehörde hat ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen zu ersetzen. Bevor dies geschieht, wird die Gemeinde Schwieberdingen gebeten, nochmals über die Erteilung des Einvernehmens zu entscheiden.

Infolge des seinerseits versagten Einvernehmens, wurde der ursprünglich im Pflanzgebot geplante Stellplatz gestrichen. Da, bis auf einige wenige Grundstücke im äußeren Nordwesten vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes, kaum ein Grundstück die geforderten 40% Grünflächenanteil aufweist, kann auch dies der Bauherrschaft nicht auferlegt werden.

Da der Bauherrschaft ein Rechtsanspruch aus dem erteilten Bauvorbescheid erwächst und unter Berücksichtigung der o.g. Auffassung, dass der Bauherrschaft die 40% Grünflächenanteil nicht auferlegt werden kann, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen für die Nutzungsänderung sowie für den Stellplatz im Pflanzgebot aufgrund der Vergleichsfälle zu erteilen.

Anlage: Pläne