

GEMEINDE SCHWIEBERDINGEN

Schloßhof 1

71701 Schwieberdingen

Telefon: +49 7150 305-0

Telefax: +49 7150 305-105

E-Mail: rathaus@schwieberdingen.de

www.schwieberdingen.de

Die nächste öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik findet am

Mittwoch, 01.06.2022, 19:00 Uhr

im Ratssaal, Schlosshof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

T A G E S O R D N U N G

1. **Nutzungsänderung Büro in Wohnen (Asylbewerberunterkunft) als Fortführung der unter Az. A/16220661 und A/19220722 befristet genehmigten Nutzung, Felsenbergweg 4, Flst. 5184/3**
2. **Abbruch Nebengebäude 31/1 und Schuppen, Umbau und Anbau Wohnhaus und Garage, Münchinger Weg 31, Flst. 1183/2**
3. **Nutzungsänderung: 1. Und 2. DG Wohnen in Büro ohne Publikumsverkehr. 2 OG: Büro/Wohnen in Zahnarztpraxis, Schulberg 1, Flst. 19**
4. **Umnutzung Untergeschoss: Garage in Wohnraum, Hermann-Essig-Straße 14, Flst. 639/2**
5. **Neubau Zweifamilienhaus mit Carport, Stuttgarter Straße 6, Hardthof, Flst. 8269/2 + 8270/1**
6. **Weitere Nutzung des Lagercontainers, Am Froschgraben, Flst. 6700**
7. **Anfragen**
8. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

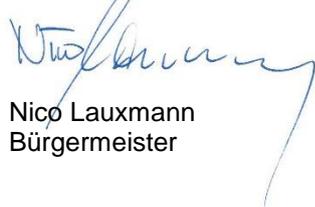
Erläuterung zur Tagesordnung:

Zu 1:	<p>Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet, in der Vergangenheit wurde bereits eine Baugenehmigung für die Umnutzung in eine Unterkunft für Flüchtlinge erteilt. Eine Rechtsänderung ermöglichte es, dass ein Wohnen im Gewerbegebiet für einen befristeten Zeitraum zugelassen werden kann. Nach Ablauf des befristeten Zeitraumes wurde eine erneute Genehmigung erteilt.</p> <p>Für das Grundstück liegt derzeit eine Baugenehmigung vor, die bis zum 30.09.2022 befristet ist. Aufgrund der aktuellen Situation in der Ukraine soll gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2022 die Nutzung jedoch zunächst weiter beibehalten werden. Hierzu muss erneut eine Baugenehmigung, für die Umnutzung von Büro in Wohnen, beantragt werden. Auch hierfür ist wieder eine Befristung vorgesehen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 2:	<p>Für das Vorhaben wurde in der Sitzung vom 06.04.2022 das Einvernehmen versagt. Allerdings war in den letzten Vorlagen jeweils die Änderung des Bebauungsplanes angegeben. Das Grundstück liegt allerdings nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Daher muss im Beschluss der richtige Bebauungsplan angegeben werden. Im Übrigen bleibt die Vorlage unverändert.</p> <p>Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 15.09.2021 beraten und das Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass das Gebäude Münchinger Weg 31/1 abgebrochen wird. Seinerzeit war es Zielsetzung der Gemeinde, die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen, die ordentliche Nutzung des Hauptgebäudes zu ermöglichen und, aufgrund der An- und Umbauten im Hauptgebäude, durch den Abbruch des Nebengebäudes einen Ausgleich für die Grünstruktur zu schaffen.</p> <p>Trotz positiver Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde zwischenzeitlich zum Teil mit den Bauarbeiten begonnen und demzufolge wurden die Baumaßnahmen vom Landratsamt eingestellt. Auch aufgrund nicht genehmigter Ablagerungen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet war ein Einschreiten erforderlich. Bei der Überprüfung der bereits ausgeführten Arbeiten wurde festgestellt, dass u.a. entgegen der eingereichten Planunterlagen gebaut wurde. Somit wurden nun geänderte Antragsunterlagen eingereicht, mit welchen eine erneute Beratung im Gremium erforderlich wurde.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Paradies I“ vom 17.01.1976. Dieser sieht für den gesamten Bereich des Grundstücks eine Bauverbotszone („Gartenland“) vor. Ein Teil des Grundstückes ragt in den unbeplanten Innenbereich und wird demzufolge nach § 34 BauGB bewertet.</p> <p>Folgende Änderungen wurden entgegen der ursprünglich vorgelegten Planung aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">-Im Münchinger Weg 31 soll im süd-Westen u.a. auf Gemeindefläche ein Eingangsbereich mit Vordach, einen Teil der Terrasse sowie ein Teil der Garage errichtet bzw. nachgenehmigt werden. Da das Vorhaben in diesem Bereich nicht mehr im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt, richtet sich ein Vorhaben hier nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben muss sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da hier bereits in der Vergangenheit die Errichtung entsprechender Anlagen (Garage, Stützmauern, etc.) stattgefunden hat, fügt sich auch das nun Geplante ein. Für die Umsetzung bedarf es auch den Erwerb von Gemeindefläche. Sofern der Bauantrag positiv beschieden wird, wird ein Verkauf der Gemeindefläche vorgeschlagen, um auch hier die Rechtmäßigkeit wiederherzustellen.-Im Münchinger Weg 31 soll im Erdgeschoss der Grundriss verändert werden. Unter anderem bedarf es hier einer weiteren, kleinen Erweiterung des Gebäudes in Richtung

	<p>Nord-Osten. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>-In Richtung Osten soll im Dachgeschoss (Hanglage) eine weitere Terrasse errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>-Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes Münchinger Weg 31/1, des Schuppens sowie auf der Garage sind zwischenzeitlich großzügige Terrassenflächen vorgesehen. Hierfür bedarf es einer Befreiung des Bebauungsplanes.</p> <p>Um eine geeignete Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, steht die Verwaltung den An- und Umbauten am Hauptgebäude Münchinger Weg 31 prinzipiell positiv gegenüber.</p> <p>Allerdings wurde als Ausgleich für die An- und Umbauten an dem Hauptgebäude Münchinger Weg 31 der Abbruch des Gebäudes Münchinger Weg 31/1 + Schuppen gefordert. Hiermit war eine damit einhergehende (Wider)-Herstellung der Grünstruktur vorgesehen. Die Errichtung von großzügigen Terrassenflächen in diesem Bereich steht dieser Zielsetzung entgegen. Eine Begrünung der Flächen ist allerdings, aus Sicht der Verwaltung, anzustreben.</p> <p>Aufgrund der oben geschilderten Sachlage hinsichtlich der Terrassenflächen wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen, und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, auf Grundlage geänderter Planunterlagen, erneut über das Einvernehmen zu beraten.</p>
Zu 3:	<p>Für das Gebäude wurde in der Sitzung vom 06.10.2021 bereits das Einvernehmen für die Nutzungsänderung von Wohnen in Büro (ohne Publikumsverkehr) im 1. und 2. DG erteilt. Nun wurde festgestellt, dass die Zahnarztpraxis im gleichen Gebäude (2. OG) bislang lediglich als Büro/Wohnen genehmigt ist. Daher bedarf es auch hierfür eine Nutzungsänderung. Die beiden Vorgänge wurden vom Landratsamt nun zusammengefasst.</p> <p>Auf dem Grundstück soll daher in dem Wohn- und Geschäftsgebäude im 1. Und 2. DG die bisherige Nutzung durch Wohnen in Büro geändert werden. Im 2. OG soll eine Nutzungsänderung von Büro/Wohnen in (eine bereits bestehende) Zahnarztpraxis erfolgen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, im sog. Unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei diesem Vorhaben nicht verändert. Das Gebiet sowie das Gebäude selbst ist von Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt, es entspricht einem Mischgebiet. Das Vorhaben fügt sich daher nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 4:	<p>In dem Einfamilienhaus soll die sich im Untergeschoss befindliche Garage zu Wohnraum umgenutzt werden.</p> <p>Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Betteläcker westliche Hangstraße“ vom 30.06.1961. Der Baulinienplan sieht lediglich eine Vorgartenfläche sowie eine Bauverbotszone im rückwärtigen Bereich vor. Im Übrigen richtet sich das Vorhaben daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Gebiet ist geprägt von Wohnnutzung. Das Vorhaben fügt sich daher in die Umgebung ein.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich eine weitere Garage mit zwei Stellplätzen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

Zu 5:	<p>Auf dem Grundstück soll ein Zweifamilienhaus mit Carport errichtet werden.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich des Hardthofes. Ein Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Im Gebiet befinden sich viele Wohn- und Wirtschaftsgebäude, es fügt sich daher nach der Art der Nutzung in die Umgebung ein. Auch das Maß der Nutzung fügt sich hinsichtlich der Höhe und der überbauten Grundstücksfläche ein.</p> <p>Für die zwei Wohneinheiten sind insgesamt vier Stellplätze geplant.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 6:	<p>Auch für diesen Container wurde die Baugenehmigung bis zum 31.12.2021 befristet. Die Befristung ergab sich aufgrund der befristet ausgesprochenen Entwidmung vom Planfeststellungsbeschluss für die Deponie „Am Froschgraben“.</p> <p>Für das Vorhaben wurde nun eine Verlängerung beantragt, da der Container in engem Zusammenhang mit der Betriebseigenschaft der Deponie steht und auch noch bis zum Laufzeitende der Deponie benötigt wird.</p> <p>Eine Verlängerung ist laut Aussage des Betreibers (mindestens) bis zum Jahr 2030 geplant.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung schlägt eine Verlängerung bis zum Jahr 2026 vor. Dies entspricht der in der Vergangenheit getätigten Aussage des Betreibers und des Landkreises hinsichtlich der Deponielaufzeit.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen und eine Verlängerung bis zum Jahr 2026 zu befürworten.</p>

Mit freundlichen Grüßen



Nico Lauxmann
Bürgermeister