<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.05.2023	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 versagt.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
☐ Ja ☒ Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
☐ Ja ☒ Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Die Werkhalle soll in einen Veranstaltungssaal mit dazugehöriger Garage umgenutzt werden. Außerdem soll eine Wohnung in ein Büro umgenutzt und der Umbau einer Halle und eines Betriebsgebäudes erfolgen. Zudem ist die Erstellung von 52 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Für den Veranstaltungssaal sind 186 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. Dieser wurde allerdings auf Grundlage des Bebauungsplanes in der letzten Änderung erteilt, als Vergnügungsstätten noch allgemein zulässig waren. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan geändert und Vergnügungsstätten sind nur noch ausnahmsweise zulässig.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen vor dem Druck weiterer Umwandlungen zu schützen und vor allem die gewerblichen Nutzungen erhalten zu können, für die in der Region und vor allem in Schwieberdingen erhebliche Mangel an Flächen besteht. Mit diesem

Hintergrund wurde auch der Bebauungsplan geändert. Das ansiedeln produzierenden Gewerbes steht daher im Vordergrund, denn im Gebiet sind bereits einige Vergnügungsstätten vorhanden. Zielsetzung ist es, die Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten für das dortige Gewerbe zu erhalten.

Des Weiteren kommt es bereits jetzt zu deutlichen Nutzungskonflikten zwischen den im Gebiet angesiedelten Gewerbe und der mit den bereits vorhandenen Vergnügungsstätten verbundenen Auswirkungen.

Es führt am Wochenende aufgrund von Parkplatzsuche und wildem Parken zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit und zur Behinderung des Verkehrsflusses auf den Straßen im Gebiet. Des Weiteren kommt es zu nächtlichen Lärmbelästigungen für die im Gebiet wohnenden Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.

Die für ein Gewerbegebiet untypische Besucherstruktur schränkt die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung ein. Durch das Ansiedeln eines weiteren Veranstaltungssaales werden die Nutzungskonflikte weiter verstärkt.

Ziel ist es, die Entfaltungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes zu erhalten sowie die Vermeidung der Nutzungskonflikte zwischen produzierenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten.

Für das Vorhaben sind auf dem eigenen Grundstück 49 Stellplätze vorgesehen. Auf dem benachbarten Grundstück sind 3 Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sind somit 52 Stellplätze vorhanden. Es wird in der Betriebsbeschreibung auf weitere Stellplätze in der Nachbarschaft verwiesen.

Bereits bei den bestehenden Vergnügungsstätten wird deutlich, dass die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen und es zu wildem parken kommt. Der Stellplatzbedarf wird zwar durch die Untere Baurechtsbehörde geprüft, die Verwaltung ist allerdings der Auffassung, dass die Stellplätze nicht ausreichen werden. Angegebene Stellplätze, die sich in der Nachbarschaft befinden, können nicht sicher für die Veranstaltungen freigehalten werden.

Deshalb regt die Verwaltung an, die Stellplatzzahl zu überprüfen. Auch insoweit, dass nicht nur die Zahl der Gäste berücksichtigt wird sondern auch die hinzukommenden Mitarbeiter. Zehn Beschäftigte sollen laut Betriebsbeschreibung gleichzeitig anwesend sein, was bedeutet, dass von den 52 Stellplätzen bereits einige Stellplätze für die Mitarbeiter wegfallen dürften.

Ein Stellplatz soll neu in der mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle im Gebiet sind vorhanden, auf dem Grundstück wurden bereits einige Stellplätze in der Grünfläche errichtet. Es wird jedoch befürchtet, dass der vom Bebauungsplan festgelegte Grünflächenanteil von 40 % dadurch nicht eingehalten wird. Zumindest ein Teil vom festgesetzten Pflanzgebot sollte erhalten bleiben, ansonsten erfüllt dieses Gebot nicht seinen Zweck. Laut Luftbild ist heute bereits kaum bis keine Grünfläche übrig.

Weiter wird angeregt, die Befahrbarkeit der Stellplätze kritisch zu prüfen, um sicherzustellen, dass keine gefangenen Stellplätze entstehen, die nicht genutzt werden können.

Aufgrund oben genannter Sachlage wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Anlage: Pläne