SCHWIEBERDINGEN
Traditionell am Puls der Zukunft

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, 17.05.2023, 18:45 Uhr

im Ratssaal, Schloßhof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

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

1. **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**

2. **Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelparkgarage und Stellplatz, Esslinger Höhe 22, Flst. 10558**

3. **Neubau Balkon mit teilweiser Überdachung und Treppenabgang in den Garten, Battnerstraße 15, Flst. 6242/3**

4. **Versiegelung der Hoffläche, Peter-von-Koblenz-Straße 11, Flst. 5530**

5. **Anfragen**

6. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

Erläuterung zur Tagesordnung:

Zu 1:	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.
Zu 2:	In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelparkgarage und Stellplatz errichtet werden. Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 14.09.2022 beraten. Das Einvernehmen wurde seinerzeit versagt. Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist ein Einzelhaus zulässig. Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet. Die Dachziegel sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Dies passt zur Photovoltaik-Anlage und wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Terrasse soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Der Zugang zum Müllbehälterstandort soll in der privaten Grünfläche (Wall) errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gem. Bebauungsplan sind in der privaten Grünfläche lediglich gärtnerische Nutzungen zulässig. Eine Befreiung wird nicht befürwortet. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Zu 3:	Auf dem Grundstück soll der Balkon mit einer teilweisen Überdachung neu gebaut werden. Des Weiteren soll ein Treppenabgang in den Garten errichtet werden. Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Kästlesgraben - Battner- nördlicher Teil“ vom 27.01.1961. Dieser enthält bis auf die Vorgartenfläche sowie die rückwärtige Bauverbotszone keine weiteren Vorgaben. Ein Vorhaben richtet sich demnach im Übrigen nach § 34 BauGB, wonach es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Das Vorhaben befindet sich in der überbaubaren Grundstücksfläche und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.
Zu 4:	Auf dem Grundstück soll die gesamte Hoffläche versiegelt werden, um unter anderem Stellplätze zu errichten. Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Anton Pilgram - Weg - Erweiterung“ vom 16.09.1960. Die Hoffläche soll in der vom Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenfläche versiegelt werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorliegend soll die gesamte Fläche vor dem Haus versiegelt werden. Es handelt sich hierbei um eine relativ große Fläche, einer kompletten Versiegelung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Das Einvernehmen für eine Befreiung für die Errichtung einzelner Stellplätze mit den entsprechenden Maßen und Grünflächen wären seitens der Verwaltung denkbar. Hierzu bedarf es aussagekräftige Planunterlagen. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Mit freundlichen Grüßen

Nico Lauxmann
Bürgermeister