

Bebauungsplan

" Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße "

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Gemeindegebiet nördlich der Bundesstraße 10 sind in den letzten Jahrzehnten zusammenhängende gewerbliche Bauflächen von rund 100 Hektar Größe entstanden.

Diese Industrie- und Gewerbegebiete teilen sich hälftig in einen Bereich östlich der Siemensstraße :
Werksgelände der Rob. Bosch GmbH und einen Bereich westlich der Siemensstraße :
genutzt von rund 120 verschiedenen Gewerbebetrieben unterschiedlicher Sparten.

Letzteres, westliches Teilgebiet ist Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Erfordernis zur Planaufstellung ergibt sich daraus, daß das Gebiet als städtebauliche Schicksalsgemeinschaft bisher von sieben verschiedenen Bebauungsplänen aus drei Jahrzehnten mit stark divergierendem Regelungsanspruch gesteuert wurde.

Die Schicksalsgemeinschaft ergibt sich aus der starken inneren Nutzungsverflechtung, der gemeinsamen äußeren Erschließung und der teilgebietsweise abzustufenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen.

Zudem soll das Gebiet um weitere gewerbliche Bauflächen erweitert werden, sodaß im Zusammenhang mit aufgetretenen städtebaulichen Problemen in den bestehenden Gebietsteilen nunmehr Anlaß und Zeitpunkt gegeben waren, das Gesamtgebiet in **einem** Planwerk städtebaulich einheitlich zu regulieren und weiterzuentwickeln.

Demgemäß hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 30.04.1987 die Aufstellung eines Bebauungsplans, sowie zur überbrückenden Wahrung der vordringlichen städtebaulichen Belange mit Beschluß vom 18.08.1987 Veränderungssperren für Teile des Gebiets beschlossen.

2 Ziele und Zwecke

Städtebauliches Oberziel ist es, der Gemeinde Schwieberdingen :

- ein funktionelles, wirtschaftlich leistungskräftiges Gewerbegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln, zugleich aber auch
- den im Gebiet arbeitenden Mitbürgern eine stadtgestalterisch ansprechende, gesunde Arbeitsumwelt zu gewährleisten und
- ökologische Auswirkungen des Industrie- und Gewerbegebiets auf seine Umgebung zu minimieren.

Dem ordnen sich unter die **Teilziele** :

- hohes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot durch weitgespreiztes Branchenspektrum von produzierender Industrie bis zum Dienstleistungssektor durch Ausweisung der entsprechenden Gebietstypen;
- Verbesserung der Verkehrsanbindung und Verbesserung der Randbedingungen für den gebietsquerenden Radfahr- und Fußgängerverkehr zu den weiterführenden Schulen in Markgröningen , zu den Naherholungsgebieten und zur Glems ;
- Durchgrünung des Gebiets, niedriger Anteil versiegelter Flächen, Unzulässigkeit stark emittierender Betriebe.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamten gewerblichen Bauflächen Schwieberdingens, mit Ausnahme des westlichen angrenzenden Werksgeländes der Rob. Bosch GmbH.

Der Geltungsbereich wird begrenzt (s. Planteil) von umlaufend:

- im Norden: Südgrenze der Flurstücke 4882, 4847, 4845, 4818, 4795;

- im Osten: Weg auf Flurstück 4793, Westseite der neu geplanten Trasse des Laiblinger Wegs (s. Bebauungsplan-Verfahren "Erweiterung Betriebsgelände Rob. Bosch GmbH"), Westseite von Siemens und Robert-Bosch-Straße;
- im Süden: der Nordseite der Bundesstraße 10 und der Südseite des Lüssenwegs;
- im Westen: der Westseite des Lüssenwegs, den Flurstücken 5368, 5291, 5287, 5286, 5269-71, 5164, 5167, 5168 sowie der Westseite des Wegs auf Flurstück 5170.

Entgegen der Abgrenzung in Aufstellungsbeschluß und Vorentwurf wurde das Teilgebiet zwischen Lüssenweg, Markgröninger Straße und B 10:

- Sportplatz, Bauhof und landwirtschaftliche Fläche -

aus folgenden Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen:

die vorsorgliche planerische Vermutung, daß das Teilgebiet in Zukunft ebenfalls als Gewerbegebiet zu nutzen wäre, hat sich nicht bestätigt.

- es wurde durch Immissionsgutachten des Büros für technische Messungen Dr. Groß, Leinfelden-Echterdingen nachgewiesen, daß die auf das Sportgelände von der B 10 und dem bestehenden Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen, dessen Eignung für sportliche Zwecke **nicht** einschränken;
- es wurde im Zuge der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan festgestellt, daß die landwirtschaftlichen Flächen erhebliche Bedeutung als Streuobstwiese und Rückzugsraum für das Artenpotential von Flora und Fauna haben;

Insofern entfällt dieser Zuordnungsgrund potentieller Gewerbegebietsnutzung. Das Regelungsinteresse aufgrund der rein räumlichen Nachbarschaft ist durch eingehende Vorbereitungen zur Ausweisung einer Erweiterungsfläche für den südlich der B 10 gelegenen Friedhof Schwieberdingens zwar verfolgt worden, mußte aber hinter der Notwendigkeit weiterer Voruntersuchungen zur Notwendigkeit von Friedhofserweiterung und Alternativstandorten für die vorhandenen Sportanlagen zurückstehen.

Im Nord-Osten sind bestehende landwirtschaftliche Flächen in den Geltungsbereich einbezogen worden und - über die Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan hinaus - als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Dies, weil die Flächen, zwischen einer neu geplanten nord-östlichen Erschließungsstraße mitsamt Begleitgrün (s. Abschnitt Erschließung) und den bestehenden

Gewerbeflächen gelegen, als Ansiedlungs- Reserveflächen für örtliche, kleinere Gewerbebetriebe benötigt werden. Der **Flächennutzungsplan** des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwieberdingen - Hemmingen wird in der Weise ergänzt, daß er dieser Ausweisung berücksichtigt.

4 Planungsalternativen

Zu den grundsätzlichen Festsetzungen betreffend Art und Maß der Nutzungen, stellen sich aufgrund des gegebenen Bestandes in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan keine Alternativen.

Im Zuge der Vorentwurfsplanungen aufgestellte Alternativen haben sich auf die Art der äußeren und inneren Verkehrerschließung des Gebiets bezogen.

Sie sind verworfen worden hinsichtlich der wünschenswerten

- Westanbindung des Gebiets an die B 10 wegen der topographischen Probleme beim Anschluß der Ein- und Ausfahrspuren im Bereich der Glemstal-Brücke,

und hinsichtlich der

- Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Markgröninger Straße (Schüler-Fahrradverkehr / Fußgänger) im Rahmen der bestehenden Straßenbegrenzungslinien durch Installation eines **Einbahn-Fahrverkehrs**, in Verbindung mit einer äußeren Ringstraßen-Erschließung des Gesamtgebiets, daran, daß der westliche Ringabschnitt zwischen Ottenbrunnen- und Lüssenweg nicht realisiert werden kann, aufgrund der im Hinblick auf den vorhandenen Streuobstwiesenbestand vorgenommenen Abgrenzung des Landschafts-Schutzgebietes.

5 Vorgeschaltete und begleitende Planungen

- 5.1 Gemäß **Regionalplan** (Stand 5/86) ist Schwieberdingen eine Gemeinde mit Eigenentwicklung außerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsachsen im Verdichtungsraum Mittlerer Neckar.

Sie hat Bauflächen entsprechend natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Bedarf der örtlichen gewerblichen Wirtschaft auszuweisen; dieser Bedarf ist gegeben und ist im FNP - in bis zu dessen Aufstellung erkennbarem Umfang - berücksichtigt.

Westlich des Geltungsbereichs ist das Landschaftsschutzgebiet Glemstal als "regionaler

Grünzug" ausgewiesen; östlich des Geltungsbereichs schließt ein "schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft" an; der Geltungsbereich liegt in einem großräumigen Quellschutzgebiet für Mineral- und Thermalwasser.

5.2 **Der Flächennutzungsplan** des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwieberdingen-Hemmingen weist für den gesamten Geltungsbereich "gewerbliche Baufläche (G)" aus (Ausnahme s.o. Ziff. 3); dies im Bereich nördlich des Gröninger Wegs zum Teil als "Erweiterungsgebiet - gewerbliche Baufläche".

5.3 **Der Generalverkehrsplan Schwieberdingen 1987** des Ing.-Büro Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg mit Zusatzgutachten "Gewerbegebiet, Juni 1989" desselben Verfassers, formuliert Verbesserungen zur äußeren Erschließung des Gebiets, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt sind (neue Trasse Laiblinger Weg) beziehungsweise im Rahmen seiner Festsetzungen realisiert werden können.

5.4 Ergebnisse und Anregungen des in der Fertigstellung befindlichen Gutachtens **Artenschutzprogramm Schwieberdingen** der Gesellschaft ÖKOplan mbH, Dipl.-Ing. S. Knoll, Sindelfingen sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und finden insbesondere im

5.5 **Grünordnungsplan-Entwurf** desselben Verfassers ihre Umsetzung.

Der Grünordnungsplanentwurf mit Bestandsaufnahme und Begründung war Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

Die geplanten Festsetzungen des Grünordnungsplan-Entwurfs sind nach Abwägung der Bedenken und Anregungen Bestandteil der endgültigen Planfassung des Bebauungsplans geworden.

5.6 Die Gemeinde Schwieberdingen als **Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk.**

Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH "GMA", Ludwigsburg; März 1988

Das Gutachten stellt die Grundsatz-Daten und -Überlegungen bereit, aus denen heraus ein städtebauliches Konzept zur Verteilung von Betriebssparten und Betriebsflächengrößen zwischen Gewerbegebiet und Ortskern entwickelt werden konnte.

5.7. **Bebauungsplanverfahren "Erweiterung Betriebsgelände Rob. Bosch GmbH"**

Das Verfahren ist im Entwurfsstadium; es bezieht sich auf eine Erweiterung des bestehenden Werksgeländes um ca. 150 m in nördlicher Richtung von der Siemensstraße bis zur L 1141. Es wirkt auf den Geltungsbereich insofern ein, als es ursächlich für die Nordverschiebung des Laiblinger Wegs und dessen verbesserte Anbindung an die L 1141 als zweite Haupteinschließung ist.

6 **Planungsrelevante Bestandsmerkmale**

6.1 **Planungsrecht**

Im Geltungsbereich galten bisher folgende Bebauungspläne :

- 6.1.1 "Industrie- u. Gewerbegebiet Markgröninger Straße"
v. 21.03.1962, geändert 23.08.1962, 21.12.1977
- 6.1.2 "Nordöstliche Markgröninger Straße" gen. 15.06.1966
- 6.1.3 "Lüssenweg - südlicher Teil" gen. 25.10.1972
- 6.1.4 "Gröninger Weg 1. Teil" gen. 19.01.1974, geändert 04.08.1978
- 6.1.5 "Gröninger Weg 1. Teil nordöstl. Erweiterung" v. 11.07.1976
- 6.1.6 "Laiblinger Weg westl. Teil" v. 24.06.1988

Die Ortsbausatzung Schwieberdingen gen. RP Nord-Württemberg 13.10.1953 ergänzt, 14.04.1958 gilt hinsichtlich Lage und Stellung der Gebäude, sowie der Einfriedigungen im Bebauungsplan 6.1.1 "Markgröninger Straße".

Ebenso ist sie maßgeblich für die Definition des Begriffs "Vorgarten" in den B-Plänen 6.1.1 und 6.1.2 (i.d.R. 10 m breite straßenbegleitende, nicht überbaubare private Grünstreifen).

6.2 **Eigentumsverhältnisse**

Die bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich sind zu mehr als 90 % Privateigentum. Den Neckarwerken, Esslingen a.N. gehören einige Grundstücke, die mit Trafostationen und einem Umspannwerk an der nördlichen Markgröninger Straße genutzt sind.

Im Eigentum der Gemeinde Schwieberdingen sind :

die Verkehrsflächen, einige Baugrundstücke im Industriegebiet 1 (GI 1) und der zwischen GI 4 und GI 5 in den Geltungsbereich hineinragende Teil des Landschaftsschutzgebietes

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich sind im Privateigentum von verschiedenen Eigentümern.

6.3 Nutzungsstruktur

Auf den Gebäudebestands-Flächen stehen 70 Gebäude / Gebäudegruppen, in denen insgesamt 120 Betriebe ansässig sind.

Sie können rein zahlenmäßig vier fast gleich starken Branchengruppen zugeordnet werden:

- | | | |
|---|----------------------------|-----------------|
| - | Speditionsbetriebe | (28 Betriebe) |
| - | Handelsbetriebe | (35) |
| - | produzierendes Gewerbe | (30) |
| - | Dienstleistung u. Sonstige | (27) |

Dabei prägen vor allem Speditionen und internationalen Großspeditionen hinsichtlich Flächenverbrauch, Anzahl der veranlassten LKW-Fahrbewegungen und nächtlicher Lärmemission (24-Std.-Betrieb, nicht eingehaust) das Gebiet.

Aus der Gruppe der Handelsbetriebe sind herauszuheben:

der Endverbraucher-Großmarkt der "Massa AG" (ca. 10.000 m² Verkaufsfläche Möbel und Elektro) und ein Lebensmittel Groß- und Einzelhandel mit ca. 700 m² VK wegen seiner Zugehörigkeit zu einer "innenstadtrelevanten Branche".

Der Bestand an Wohnungen im Geltungsbereich ist relativ hoch; veranlaßt durch:

- Handwerks- und Dienstleistungsgebäuden mit Kombinationsnutzung Gewerbe und Wohnen,
- ausgelagerte Betriebswohnungen aus dem Gewerbegebiet "Bosch GmbH"
- "Nachfolge"-Belegung von ursprünglichen Wohnungen gem. §§ 8+9(1)3 BauNVO.

6.4 Nutzungskonflikte, Emissionen, Altlasten

Nutzungskonflikte aus dem Gemenge der Branchen sind zwischen den Betrieben relativ

gering; Ansätze für solche Konflikte sind gegeben durch die Nachbarschaft von bestehenden Beherbergungsbetrieben und emittierenden Betrieben (Destillation) sowie durch gebietsentfremdete Wohnnutzung und durch das Aufkommen von sog. "just in time - Zulieferern" mit spezifisch hoher Belastung der öffentlichen Verkehrswege.

Aufgrund des geringen Anteils produzierenden Gewerbes im Gebiet und der derzeitigen Produktionsverfahrenspalette ist das Emissionsniveau an Schadstoffen relativ niedrig; dies wird untermauert durch die Messungen des Ing.-Büro Gross zur Belastung der bestehenden Sportanlagen am Lüssenweg, die keine relevant über der Durchschnittsbelastung des mittleren Neckarraums im Allgemeinen liegenden Werte ergeben haben.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand im Gebiet **keine Flächen mit umwelterheblichen Altlasten auszuweisen.**

Teile des bestehenden Gewerbeareals sind derzeit im Hinblick auf die Standortgunst des Geltungsbereichs untergenutzt; dies vor allem je südlich von Ottenbrunnen- und Gröninger Weg.

6.5 Erschließung und Verkehr

unter Verweis auf die Darstellungen im Generalverkehrsplan mit Zusatzuntersuchung zum Gewerbegebiet sei zusammengefaßt:

6.5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets ist nicht befriedigend; Zu- und Abfahrt aus nur einer - südöstlicher - Richtung führen zu hoher Belastung der Einspreisungsknoten und zu langen Anfahrtswegen innerhalb des Gebiets.

Die frequentativen und mengenbedingten Probleme werden verstärkt durch die vorhandene Nutzungsstruktur mit ihren branchenspezifischen starken Verkehrsbewegungen (Speditionen, Handelsbetriebe) und die schlechte Anbindung des Gebiets an den ÖPNV.

Verbesserung der äußeren Erschließung, Verbesserung der Anbindung und Durchdringung hinsichtlich des ÖPNV und Verlagerung der Anfahrten zu den Betrieben auf äußere Erschließungsstrassen sind daher geboten und werden im

Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

Verkehrsrückgrat des Gewerbegebietsspezifischen Verkehrs ist die **Markgröninger Straße**. Sie ist überdies (einzige) Haupttradwegeverbindung zu allen weiterführenden Schulen von Schwieberdingen nach Markgröningen. Für diese **Haupttradwegeverbindung** sind mehrere Alternativen zur bestehenden Trasse untersucht worden; sie sind sämtlich entweder nicht verkehrsgerecht oder nicht realisierbar.

Diese Doppelfunktion der Markgröninger Straße führt in Verbindung mit dem unzureichenden Straßen-Gesamtquerschnitt von nur 10,0 m Breite zu erheblichen Sicherheitsproblemen in der Verkehrsabwicklung.

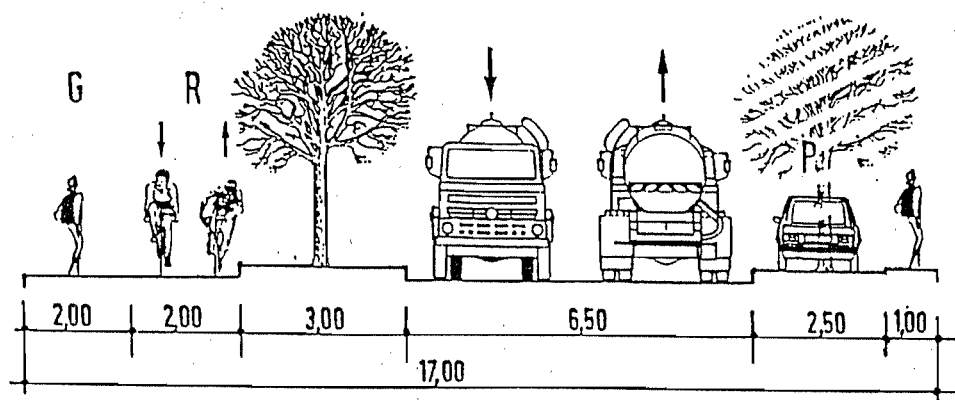
Zu ihrer Lösung stehen sich hier zwei Ansätze alternativ gegenüber:

1. Verbreiterung des öffentlichen Straßenraums durch Grunderwerb
2. Einbahnverkehr für den Kraftverkehr innerhalb des bestehenden Straßenprofils mit Platzgewinn für die Sparten Radfahrer und Fußgänger.

Zur Vermeidung langwieriger Grunderwerbsverhandlungen ist im Interesse einer raschen Verwirklichung wirksamer Maßnahmen lange Zeit der Alternative 2 der Vorzug gegeben worden (s. B-Plan-Vorentwurf).

Die Einführung einer Einbahn-Regelung scheitert jedoch daran, daß die flankierend notwendige, äußere Ringumfahrung des Gebiets auf der Westseite wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets nicht zu realisieren ist; sie hat zudem Nachteile hinsichtlich der Kreuzungsvorgänge des LKW- mit dem Radfahrerverkehr im Bereich der Grundstückszufahrten und bietet wenig Platz für die erforderliche Straßenraumbegrünung.

Faßt man die Anforderungen der Verkehrsarten und die der Straßenraumbegrünung zusammen, ergibt sich ein notwendiger Straßenraum-Querschnitt von **17,00 m** Breite (s. folgende Skizze v. Ing.-Büro Bender+Stahl)



Demgemäß ist diese Breite der weiteren Planung zugrunde gelegt worden. Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan-Entwurf offen gelassen worden, da eine kurzfristige Realisierung des Ausbaus der Markgröninger Straße nicht zu erwarten ist und daher Flexibilität für Interimslösungen vonnöten ist.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Im Gebiet herrscht ein erheblicher Mangel an Stellplätzen, da die gemäß Landesbauordnung (GaErl. 73/VwVStellpl.86, hier i.d.R. mit unterem zul. Wert genehmigt) erstellten **notwendigen Stellplätze** nicht ausreichen.

Aufgrund der branchenbedingt starken Inanspruchnahme der nicht überbauten Grundstücksflächen durch LKW-Rangierverkehr (Spedition, Handelsunternehmen) sind die notwendigen Stellplätze zumeist in den straßenseitigen Randzonen der Grundstücke angelegt worden. Dies hat zu einer stadtgestalterisch und kleinklimatisch bedenklichen Zerstörung der - in den alten Bebauungsplänen festgesetzten - straßenbegleitenden privaten Grünflächen (Vorgärten) geführt.

Diese Zerstörung gilt es in den Altbereichen zu kompensieren und in den neuen Baugebieten von vornherein zu unterbinden; demgemäß wird eine Ausweisung notwendiger Stellplätze und die Anordnung zusätzlicher Stellplätze nur noch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Eine Anlage umfangreicher Parkierungs- und/oder Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum oder auf öffentlich zu machenden Grundstücksflächen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die Querschnitte der Verkehrswege sind schon für die Abwicklung des Fahrverkehrs kaum ausreichend und lassen die mit Rücksicht auf die zahlreichen und breiten Grundstückszufahrten sachgerechte Senkrecht-Aufstellung der PKW nicht zu.

Im übrigen standen (und werden stehen) weder die festgesetzten GRZ-Werte noch das tatsächlich erreichte Maß der Grundstücksüberbauung einer Anordnung ausreichender Stellplätze auf den Grundstücken im Wege.

Es kann nicht Aufgabe der Gemeinde sein, aus rein betriebswirtschaftlichen Gründen nicht erstellte Stellplätze, in Form öffentlicher Parkplätze auf Allgemeinkosten nachzurüsten oder vorzuhalten.

6.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV ist bislang unbefriedigend. Das Gebiet wird nur tangential an einem Berührungspunkt im Bereich der Robert-Bosch-Straße (Parkplatz beim sog. Tor 4) auf Gelände der Bosch GmbH durch Linienbusse angefahren. Das bedeutet, daß von dort aus Fußwege von bis zu 1,5 km Länge innerhalb des Gebiets bis zur Arbeitsstätte zurückgelegt werden müssen.

Ebenso beträgt die Entfernung vom Bahnhof Schwieberdingen bis zum Gewerbegebiet hin bereits 1,5 km zuzüglich Höhenunterschied.

Da diese schlechte Andienung durch den ÖPNV mitursächlich für den hohen Stellplatzbedarf im Gebiet ist, ist hier dringend Abhilfe geboten.

Sie wird derzeit in Verhandlungen über eine kommunale Busverbindung zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet angestrebt; die geplante Nordverlegung des Laiblinger Weg würde aber auch eine Durchfahrt der Linienbusse aus und nach Richtung Ludwigsburg durch das Gebiet ermöglichen ohne deren Gesamtfahrzeit erheblich zu verlängern.

6.6 Stadtgestalt

Wesentliche Teile des Gebäudebestands sind zu Zeiten entstanden, als die Architektur von Firmengebäuden weder Träger werblicher Außenwirksamkeit noch Bestandteil der Firmen-"identity" noch gar Medium von Mitarbeiter-Motivation war.

In Zusammenschau mit dem hohen Anteil versiegelter Flächen im Gebiet und der Auflösung der vorhandenen Vorgärten ist daher das stadtgestalterische Erscheinungsbild insgesamt von geringer Qualität.

Soweit Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung überhaupt geeignet sein können, Gestaltqualität an Bauwerken zu evozieren, soll hier in gewerbegebietsadäquatem Umfang versucht werden, durch Zuschnitt der Baufenster, Staffelung der Gebäudehöhen, Eingrenzung der Längen ungegliederter Fassaden, Begrünungsvorschriften für Dächer und Fassaden im Zusammenspiel mit Fassaden- und Dachöffnungen, sowie durch Regelung von Ort und Gestalt der Werbeanlagen, eine positive Wende vorzubereiten.

So ist auch der festgestzte neue Querschnitt der Markgröninger Straße mitbestimmt durch das Ziel, im öffentlichen Raum, im "Arbeitsumfeld" das stadtgestalterische Niveau zu heben. In den anderen Straßenräumen werden für den Verkehrsfluß nicht zwingend benötigte

Teilflächen und Randbereiche durch grünpflegerische Maßnahmen und Neupflanzungen aufgewertet.

7 Nutzungsperspektiven

7.1 Bauflächen und Branchen

Im Hinblick darauf, daß die Gemeinde Schwieberdingen über dieses Plangebiet hinaus keine weiteren Entwicklungsflächen für Gewerbegebiete auf eigener Markung mehr hat, sind die jetzt neu festgesetzten Gebiete aus städtebaulichen Gründen der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit örtlichen Arbeitsplätzen begründet und zur Wahrung der Chance von Neugründungen heimischer Gewerbebetriebe vorzugsweise für solche geplant (und vorzuhalten).

Mittels Erschließungswegen, Grünbereichen und Zuschnitts der Bauflächen sind diese neuen Gebiete so vorgegliedert, daß sie für mittelständische, produzierende Unternehmen besonders geeignet sind.

Wegen der notwendigen Balance der Betriebsgrößen und -formen in der Gemeinde Schwieberdingen, sowie zwischen den Betrieben und der Gemeinde, ist diese Form der Gliederung bewußt vorgenommen.

Dies ebenso wie die geplante Begrenzung unproduktiver Nutzungssparten (z.B. reiner Lagerbetrieb), da die ungute Erschließungssituation des Gebiets dazu zwingt, Branchen mit hoher Produktivität bei geringer Verkehrsveranlassung solchen geringer Produktivität bei hoher An- und Abfahrtsfrequenz vorzuziehen.

Desgleichen erfordert die absehbare Endlichkeit der Ressource "Gewerbebauland" in der Gemeinde Schwieberdingen aus Gründen des städtebaulichen Allgemeinwohls, das Gebiet vorrangig mit Betrieben hoher Produktivität bei geringem Flächenbedarf auszunutzen.

7.2 Immissionsschutz

Mit Rücksicht auf die südlich der B 10 angrenzenden Wohngebiete, ist eine Steuerung des Immissionsgeschehens im Gewerbegebiet unvermeidlich.

Dies wird geschehen durch eine Abzonung nach Betriebsarten. Dabei wird die Betriebsart als Indikator für ein bestimmtes Emissionsverhalten hinsichtlich der Gesamtemission (Lärm, Schadstoffe, Stäube etc.) verwendet.

Als Zuordnungsmaßstab von Betriebsart zu Emissionsverhalten und Abstandsnotwendigkeit von der Wohnbebauung werden die Immissionsgruppen (Abstandsklassen) aus dem "Abstandserlaß" Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" RdErl.d.Min.f.Umwelt, Raumordn.u.Landw.NRW 21.03.1991) in der Weise verwendet, daß dieser Erlaß als Regelbeurteilungskriterium in der Einzelfall-Zulässigkeitsprüfung herangezogen wird. Dem einzelnen Betrieb bleibt dabei eingeräumt, seine Zulässigkeit durch begründete Emissionsprognose zu antizipieren und nach Betriebsbeginn durch regelmäßige Nachmessung auszuweisen.

Diese Regelung erscheint den Satzungsbeschließenden angemessen angesichts der bundesweiten Bekanntheit des NRW-Erlasses und mangels vergleichbaren Instrumentariums in Baden-Württemberg.

Die direkt nördlich der B 10 gelegenen Teilgebiete, werden wegen ihrer räumlichen Nähe zu den Wohngebieten, als "eingeschränkte Gewerbegebiete GEE" ausgewiesen; hier sind Betriebe aller Art " die das Wohnen nicht wesentlich stören " (s. § 6 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Damit wird diesen Teilgebieten die Funktion eines Puffers zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten zugewiesen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die mit Fettdruck hervorgehobenen Ordnungsziffern (z.B. A.1.1) verweisen auf die entsprechenden Ziffern der " Textlichen Festsetzungen " .

Textliche Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans bzw. der Begründung sind *kursiv* gekennzeichnet.

8.1 A.1.1 Art der Nutzung

Die durch Bestand vorgegebene Grundeinteilung in Industriegebiet westlich und Gewerbegebiet östlich der Markgröninger Straße ist - soweit möglich - als städtebauliche Ordnung beibehalten bzw. in die neuen Gebietsteile weitergeführt worden, da sie wechselseitige Störungen der Betriebe im Gebiet zu mindern hilft.

Auch Fortbestand und Ausweitung der Industriegebietsflächen geben für Schwierigkeiten Sinn, da sie zur Neuansiedlung heimischer Industriebetriebe ebenso benötigt werden, wie sie

als Auslagerflächen "GI-bedürftiger" Betriebsteile am Ort bereits vorhandener Gewerbebetriebe vorgehalten werden müssen.

Von dieser o.g. Grundeinteilung wird nur abgewichen aus Gründen des Immissionsschutzes in den der Wohnbebauung Schwieberdingens nahegelegenen Gebietsteilen nördlich der B 10 durch Abzonung von GI zu GE bzw. von GE zu GEE, sowie im Bereich nördlich des Gröninger Wegs (GE 3) wegen der bestehenden Strukturen infolge GE-Festsetzung im Altbebauungsplan.

Die städtebauliche Grundordnung in insich geschlossene Industrie- bzw. Gewerbebereiche begründet den Entschluß zur neuerlichen Ausweisung einer Fläche nördlich der Rob.-Bosch-Straße als *Gewerbegebiet* (GE 6), die durch eine Großspedition im 24-Stunden Betrieb genutzt wird. In Abwägung der privaten Belange, der Ausweisung eines Industriegebiets, gegen die öffentlichen, des langfristigen Erhalts der städtebaulichen Ordnung, wird letzteren nachgegeben, da im konkreten Fall

- die Betriebsform als solche der Ausweisung eines GI nicht bedarf,
- die Immissionshöhe sich ohnehin nach den in den unmittelbar angrenzenden GE-Gebieten zulässigen Dauerschallpegeln einzurichten hat, dies einschließlich der auf dem Betriebsgelände entstehenden Geräuscheinwirkungen der LKW;
- die Beschallung der südlich angrenzenden Gebiete durch Ausweisung einer neuen zentralen LKW-Zu- und Abfahrt im Norden auf neue Erschließungsstraße mit kurzem Anschluß an den neuen Laiblinger Weg vermindert wird;
- Lärminderungsmöglichkeiten durch Einhausung des Verladebetriebs nach nicht ausgeschöpft sind,
- im Gebietsteil aus städtebaulichen Erwägungen der Stärkung der flächensparsamen Betriebssparten, die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 2 nicht ausgeschlossen werden sollen.

Änderung zu Ziffer A.1.1 nach erneuter Auslegung im September 1993 und in Folge so in den Satzungsbeschluß aufgenommen :

*Das bisher zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehene - " GE 6" bezeichnete - Teilgebiet , soll nunmehr festgesetzt werden als: **eingeschränktes Industriegebiet** (GE 6) - zulässig sind : nicht erheblich belastigende Betriebe und Anlagen , sowie Speditionsbetriebe " .*

Dieser Änderung liegen keine Umformulierungen der städtebaulichen Ziele zugrunde - insofern bleiben die Grundzüge der Planung unangetastet und der Katalog der zulässigen Nutzungen gegenüber der derzeit bestehenden Ist-zustand und den bislang geplanten

Entwicklungsmöglichkeiten unverändert.

Sie verbessert in der Ebene der Ausweisungstechnik die Berücksichtigung der privaten Belange des dort angesiedelten Speditionsbetriebs hinsichtlich der Bestandssicherung und Weiterführung des derzeit schon durchgeführten "rund um die Uhr" Betriebs (24 Std. pro Tag).

Hinsichtlich der Immissionsauswirkungen auf die Nachbarquartiere ergeben sich keine Änderungen, da die dort vorgesehenen Ausweisungen unverändert bleiben und die mit ihnen verbundenen Obergrenzen der zulässigen Lärmeinwirkungen unverändert regulativ in das Teilgebiet "Gl e 6" zurückwirken.

8.2 A.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

8.2.1 A.1.2.1.1 Unzulässigkeit zusätzlicher Tankstellen

wegen mangelnden innerquartierlichen Bedarfs und Ungeeignetseins des Straßennetzes zur Aufnahme gebietsfremdem zusätzlichen Tankstellen-Nutzerverkehrs.

8.2.2 A.1.2.1.2 Unzulässigkeit von Lagerplätzen s. Ziff. 7.1 dieser Begründung.

8.2.3 Entwurf Ziffer A.1.2.1.3 Unzulässigkeit bestimmter Speditionsbetriebe (just in time).

Vor dem Hintergrund der unbefriedigenden äußeren Erschließung und der Beengtheit des innerquartierlichen Straßennetzes (s.Zff. 7.1) ist die Gemeinde gehalten, die notwendigen Verkehrsabläufe für die vorhandenen und städtebaulich erwünschten neuen Betriebe bestmöglich sicherzustellen.

Dem steht die Neuansiedlung von Betrieben, die letztlich der externen Lagerhaltung von außerhalb des Gelungsbereichs gelegenen Betrieben dienen und die die Verkehrswege frequentativ hoch belasten, entgegen. Zudem muß erwartet werden, daß in - hinsichtlich Menge und Zeitdauer für die sonstigen Verkehrsabläufe - erheblichem Umfang Lagerteile in den Lieferfahrzeugen selbst zwischengelagert werden und diese "mobilen Lagerhallen" im öffentlichen Straßenraum bis zum benötigten, taktgemäßen Einsatz geparkt werden.

Sollten solche Entwicklungen eintreten - und dies ist zu erwarten - sind sie mit Mitteln des Straßenverkehrs- oder sonstigem Ordnungsrecht nicht einzudämmen; insofern gebietet es - im Hinblick auf die o.g. Straßenquerschnitte im Gebiet - die städtebauliche Vorsorge diesen Entwicklungen durch städtebauliche Steuerung zu begegnen.

Streichung von Ziffer A.1.2.1.3 nach erneuter Auslegung im September 1993 und infolge so in den Satzungsbeschluß aufgenommen mit folgender Begründung :Von der vorgesehenen Regelung wurde ersatzlos Abstand genommen, da

- a) die zur Regelung vorgesehene Betriebsform als " Anlage bzw. Betriebsform eigener Art " für nicht hinreichend genau von artverwandten Phänomenen im Speditionsgeschehen abgrenzbar gehalten wird;*
- b) die zu Beginn der Planaufstellung sich abzeichnende rasche Ausbreitung dieser*

Betriebsform sich aus übergeordneten wirtschafts- und verkehrslogistischen Gründen nicht eingestellt hat.

8.2.4 **A.1.2.2** Vergnügungsstätten sind in anderen Teilen des Gemeindegebiets aus dort zu begründenden städtebaulichen Erwägungen nicht zugelassen. Da ein genereller Ausschuß im gesamten Gemeindegebiet durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzung unzulässig wäre, und zudem städtebauliche Gründe der Ausweisung in den aufgeführten Gewerbegebieten nicht entgegenstehen, ist die Festsetzung aus der gemeindlichen Gesamtsicht heraus begründet.

8.2.5 **A.1.2.3** Die Festsetzung regelt den Fortbestand einer 1981 nach altem Bebauungsplan genehmigten Tennisanlage (3-Feld-Halle) im Saldo der je mit pro und contra zu sehenden privaten und öffentlichen Belange im Sinne der Erweiterbarkeit um max. 1 Spielfeld und Ausbau der Nebenanlagen.

8.2.6 **A.1.2.4.1 und A.1.2.5** Zur Vermeidung innergebietlicher Störungen durch Einforderung besonderer Rücksichtnahme anderer - nur im Gewerbegebiet zulässiger - Emittenten auf die Belange der Beherbergungsbetriebe, wird die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben an anderer Stelle der Gemeinde für städtebaulich sinnvoller erachtet.

Den bestehenden (erst 1990/91 errichteten bzw. ausgebauten) Betrieben wird die Fortführung im Rahmen des in Ziff. A.1.2.5 festgesetzten Umfangs ermöglicht, zumal da sie nach Bettenzahl etwa den gebietsinternen Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten abdecken und von diesen Übernachtenden eine realistische Einschätzung der besonderen Emissionssituation in einem Gewerbegebiet erwartet werden darf.

8.2.7 **A.1.2.4.2** Gemäß GMA-Gutachten ist das Lebensmittel-Verkaufsgewerbe eine innenstadtrelevante Branche in Schwieberdingen.

Es ist städtebauliches Oberziel der Gemeinde die in Sanierung befindliche Ortsmitte zu stärken.

Dem steht sowohl ein Abfluß an Kaufkraft zur Deckung von Gütern des täglichen Bedarfs entgegen, als auch eine Verringerung der innerörtlich gebundenen Fußgängermasse als wesentlichem Faktor urbaner Dichte.

8.2.8 **A. 1.2.6** Der bestehende Einrichtungsmarkt der MASSA AG mit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche, zuzüglich 600 m² VK für weiße und braune Ware, ist ein Gewerbegebiets-Fremdkörper und bedürfte der Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO.

Andererseits ist sein Bestand nicht nur vom Bestandsschutz gedeckt, sondern auch in einer Vereinbarung der Gemeinde mit der MASSA AG im Detail festgehalten und geregelt.

Dennoch kann das Festschreiben eines Einzelhandelsbetriebs dieser Größe an diesem Standort für die Gemeinde Schwieberdingen kein städtebauliches Ziel sein. Dies weil:

- die Erschließung dieses Standorts, spätestens ab Abzweig von der Landesstraße in das Gebiet hinein, unzureichend ist ;
- Anzahl und Fluktuation des Kunden-PKW-Verkehrs den gewerbegebietsspezifischen Verkehr behindern,
- die tatsächlich (nicht rechtlich) benötigten Stellplätze wegen Platzmangels nicht angelegt werden können ;
- der " Gebietscharakter " entgegensteht.

Dieser planungsrechtlichen Ausgangslage wird eine Aufbesserung des Bestandsschutzes für die Fa. Massa AG in Form der sog. "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in besonderer Weise gerecht (s. dazu im weiteren "Fickert-Fieseler, BauNVO 6. Aufl. § 1 Rn 130-149).

8.2.9 **A. 1.3 Gliederung der Gebiete.** Siehe Ausführungen in Ziff. 7.2 der Begründung.

8.2.10 **A. 1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Änderung zu Ziffer A.1.4 nach erneuter Auslegung im September 1993 und in Folge so in den Satzungsbeschluß aufgenommen :

Anhebung der " Grundflächenzahl (GRZ) "

Die Anhebung berücksichtigt die Wandlung der Bedeutung der Grundflächenzahl vom "Steuerungsinstrument des Maßes der Überbauung des Grundstückes durch Hochbauten" zum "Versiegelungskoeffizienten" infolge der letzten Novellierung der Baunutzungsverordnung.

A.1.4.2 Für das Gebiet sind zusätzliche Stellplatzflächen erforderlich. Diese wären,

gemäß den Überlegungen aus Ziff. 6.5 "ruhender Verkehr", nicht von der Gemeinde, sondern privaterseits anzulegen.

Die parzellengebundene Ausweisung von Standorten für private Parkierungsflächen oder Parkhäuser ist problematisch, weil im vornherein:

- der Kreis der Bauwilligen und deren Grundstücksressourcen nicht zu erfassen ist,
- deshalb die Größe der Parkierungsanlagen, die Lage der Zu- und Abfahrten, der praktikable Ort der Anlage selbst und anderes nicht vorherzubestimmen sind und auch nicht städtebaulich zwingend aus der vorhandenen Nutzungs-, Gebäude- und Grundstücksstruktur herzuleiten sind.

Es soll aber als Beitrag zur Behebung des Stellplatzmangels ein Anreiz gegeben werden private Parkierungsanlagen zu erstellen. Dies geschieht durch den im Textteil festgesetzten Bonus:

die für die Parkierungs-Gemeinschaftsanlagen eingebrachten Grundstücksflächen sollen rechnerisch für die gewerbliche Nutzung nicht verloren gehen, sondern können in Form einer Erhöhung der dort zulässigen Nutzung in die sonstigen Baugrundstücke der Parkierungs-Gemeinschaft je anteilig transferiert werden.

8.3 A.1.5 Gebäudehöhen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen entspricht in den Bestandsgebieten den bisherigen Festsetzungen der Albbebauungspläne, da sie städtebaulich sinnvoll sind.

Zur verbesserten Einfügung des Gebiets in die umgebenden Naturräume, werden die zulässigen Höhen in den landschaftsangrenzenden neuen Gebieten um etwa ein Drittel abgestuft, sodaß die Baumkronen der Gebietsrandbepflanzung, sich gegen die Gebäudehöhen noch in der Höhe abheben können und die Gebäude verdecken.

In Industrie- und Gewerbegebieten entsteht regelmäßig unvorhergesehener Bedarf an der Realisierung großer Bauhöhen (für Sondergebäude oder Gebäudeteile für betriebliche Sonderanlagen wie Hochregallager, Förderanlagen, Schornsteine usw.) an im vornherein nicht vorhersehbarem Standort innerhalb der Grundstücke. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird im Sinne klarer und praktikabler Genehmigungsverhältnisse eine Festsetzung getroffen, die auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche in Höhe der baulichen Anlagen bis zum erhöhten Grenzwert (zweiter Höhenwert in der Nutzungsschablone wie z.B. 18/24 m) zuläßt.

8.4 A.2 Bauweise

Die abweichenden Bauweisen (a_1 - a_3) tragen den bestehenden Grundstückszuschnitten und Gebäudelängen von bis zu 180 m sowie den besonderen Nutzungs- und Baukörperansprüchen in Gewerbegebieten Rechnung durch Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m (Ziff. A.2.1.2).

Ziffer A.2.1.2 regelt aus stadtgestalterischen Erwägungen die Gliederung von Baukörpern auf dem einzigen noch großflächig, neu bebaubaren Teilgebiet (Gl 4) durch Zulässigkeit von Gebäudelängen von mehr als 50 m.

Ziffer A.2.1.3 berücksichtigt den bestehenden einseitigen Grenzbau im Gebiet nördlich des Ottenbrunnenwgs (Gl 3)

8.5 A.5 Verkehrsflächen

Die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums soll durch zahlreiche Einzelmaßnahmen der Begrünung sowie in der Markgröninger Straße durch Aufweitung und durch Neuordnung der verschiedenen Nutzertrassen (s. Ziff. 6.5) nachhaltig verbessert werden.

Dazu sind umfangreiche Einzelplanungen notwendig, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden können. Insofern geben im Planteil dargestellte Aufteilungen nur den Bestand bei Planaufstellung als unverbindliche Information wieder.

8.6 A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es ist bei der Planung Wert darauf gelegt worden, die Fahr- und Geherschließung der Grundstücke ausschließlich vom öffentlichen Straßenraum aus erfolgen zu lassen, sodaß entsprechende Rechte auf den privaten Grundstücken nicht festgesetzt zu werden brauchen. Dies dient im täglichen Nutzungsbereich einer Vermeidung nachbarlicher Konflikte.

Die eingetragenen Leitungsrechte betreffen bestehende Hochspannungs-Leitungen der Neckarwerke Esslingen.

Die eingetragene 20 KV-Leitung wird in den nächsten Jahren demontiert, die Plandarstellung gilt vor allem der zwischenzeitlichen Information ansiedlungswilliger Betriebe.

8.7 A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers.

Das Gebiet hat natürliches Geländegefälle in Nord-Süd-Richtung und kleinräumige Verwerfungen, denen die Straßenoberflächen nicht im Detail folgen können.

Es sind daher Einpassungen des Straßenkörpers in Form von Böschungen notwendig; sind diese private Grundstücksfläche, so sind sie bei der Ermittlung der zulässigen baulichen Nutzung mit heranziebar.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die mit Fettdruck hervorgehobenen Ordnungsziffern (z.B. B.1.1) verweisen auf die entsprechenden Ziffern der "Textlichen Festsetzungen".

- 9.1 **B.1.1** Zur notwendigen Verbesserung des Kleinklimas, vor allem durch Reduzierung des Anteils sich stark aufheizender Flächen, wird eine umfassende Dachbegrünung vorgeschrieben (s. Erläuterungen zum Grünordnungsplan).

Da Dachbegrünungen mit ausreichender Substratdicke, um einen Beitrag zur Verbesserung der temporären Regenwasserrückhaltung leisten zu können ($d = 10 \text{ cm}$), nur auf Flachdächern anlegbar sind, ist die Begrünungsvorschrift auf eben solche beschränkt.

Zur baulichen Realisierung notwendiger Oberlichter kann bis zu 30 % der Gesamtdachfläche als geneigtes Dach bei beliebiger Form und Verteilung ausgeführt werden.

- 9.2 **B.1.3** Die Beschränkung dient den stadtgestalterischen Belangen nach Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Straßenräume.

Dieses wird vom Gesamtbild aus Straßenbelägen, Straßenbegrünung, Gebäudefassaden und werblichen Anlagen bestimmt. Tritt ein Teil davon überdominant in Erscheinung, wie dies bei den aufgeführten Oberflächen der Fall ist, wird das Gesamtbild dadurch gestört.

- 9.3 **B.1.5 Werbeanlagen**

Das oben zu Ziffer 9.2 ausgeführte gilt ebenso auch für die Werbeanlagen.

Im Hinblick auf ein ausgewogenes Spektrum optischer Anreize wird daher die Dominanz von Werbeanlagen beschränkt und in Leuchttechnik, Standort und Größe auf ein Maß beschränkt, daß aber die am Standort beworbene Leistung noch deutlicher erkennbar werden läßt.

Im Hinblick auf den stadtgestalterisch kritischen Gesamtzustand des Gebietes dessen Sanierung eine Fülle von Festsetzungen und - für die Gemeinde kostenintensive - Maßnahmen dienen, werden aus den Nutzungsinhalten des Gebiets nicht direkt begründete werbliche Anlagen ausgeschlossen (B 1.5.1 Satz 1).

Insofern wird hier die wirtschaftliche Werwertung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen der Branchensteuerung wie in Ziffer 7.1 (S. 12) der Begründung erläutert und denen der oben genannten stadtgestalterischen Gründen gesteuert.

Es erscheint als Bestandteil der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, am Erreichen dieser städtebaulichen Ziele durch Verzicht auf nachteilige Nutzungsformen mitzuwirken.

Ziffer 1.5.3 dient dem vorsorglichen Schutz der Ruhe auf den für die Erweiterung des örtlichen Friedhofs in die nähere Wahl genommenen öffentlichen Grünflächen (Sportplatz) südlich des Lüssenwegs.

10 Maßnahmen und Kosten

Für den Ausbau der Markgröninger Straße wird die Gemeinde in den nächsten Jahren Aufwendungen in Höhe von ca. 1,0 Mio. DM für den Grunderwerb und ca. 2,5 Mio. DM für die baulichen Maßnahmen einsetzen müssen.

Weitere 1,5 Mio. DM sind für den Grunderwerb zum Bau der neuen Erschließungsstraßen, sowie ca. 2,0 Mio. DM für Bau und Eingrünung vorzusehen.

Die Kosten für die restliche Begrünung des öffentlichen Straßenraums einschließlich der dafür notwendigen baulichen Maßnahmen sind auf 1,2 Mio. DM zu schätzen.

Es ergeben sich somit Maßnahmekosten von 8,2 Mio. DM.

Die Kosten werden anteilig in den Haushalt der Gemeinde in den Jahren 1992 - 1999 eingestellt.

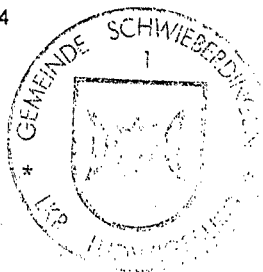
aufgestellt , Stuttgart den 19. Januar 1994


Schwieberdingen , 19. Januar 1994

Planungsbüro
für
Städtebau
Bauleitplanung
Architektur

Hermann-Kurz-Straße 7 + 14
70192 Stuttgart
Telefon 0711 - 25 717 49
Telefax 0711 - 25 789 19
Andreas Nölle Dipl.-Ing.
fr. Architekt BDA SRL

Nölle




- Spiegel - Bürgermeister