

Baugesuch Andrea Bäuerle

Neubau einer Dienstwohnung und Nutzungsänderung bestehendes Lagergebäude zu

Werkstatt.

Johannes-Kepler-Straße 3

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	21.11.2023	Vorberatung	öffentlich
Verbandsversammlung ZVIG	27.11.2023	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Frau Andrea Bäuerle hat als Bauherrin ein Baugesuch für den Neubau einer Dienstwohnung zusammen mit einer Nutzungsänderung des bestehenden Lagergebäudes auf dem Gewerbegrundstück Johannes-Kepler-Straße 3 eingereicht. Betriebssitz der Firma Bäuerle ist auf dem direkt angrenzenden Grundstück, Johannes-Kepler-Straße 1.

Nach eingehender Prüfung der Sachlage und persönlichem Gespräch mit der Bauherrschaft folgt die Verwaltung der Bewertung der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg, dass aufgrund den Vorgaben des B- Planes hier keine (weitere) Betriebsleiterwohnung zulässig ist.

II. Beschlussvorschlag

Das Baugesuch wird in der vorgelegten Form mit einer Betriebsleiterwohnung abgelehnt.

III. Begründung

Grundsätzliche rechtliche Bewertung:

Auf jedem Gewerbegrundstück kann, in einer definierten Größe, eine Betriebsleiterwohnung - ausschließlich für den Betriebsleiter oder sein Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal - bewilligt werden.

Ausgangssituation Johannes-Kepler-Straße 1:

Auf dem Grundstück Johannes-Kepler-Straße 1 (Eigentümer Jürgen Bäuerle) befindet sich das Hauptunternehmen „Fa. Jürgen Bäuerle, Innenausbau und Möbelbau/ Schreinereiwerkstatt“. In der Betriebsleiterwohnung wohnen die Eheleute Bäuerle sowie die Eltern des Herrn Bäuerle.

Ausgangssituation Johannes-Kepler-Straße 3:

Auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Johannes-Kepler-Straße 3 (Eigentümerin Andrea Bäuerle) befindet sich ein Holzlager, welches lt. Betriebsbeschreibung des Baugesuches vom 21.02.1996 in Ergänzung des Betriebes für den Innenausbau in der Johannes-Kepler-Straße 1 errichtet wurde. Das Landratsamt Ludwigsburg und der ZVIG werten daher beide Grundstücke grundsätzlich als eine betriebliche Einheit, womit in dieser Konstellation ohnehin nur eine Betriebsleiterwohnung zulässig wäre. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine in einem Gewerbegebiet unzulässige Pferdekoppel.

Planung:

Laut den Plänen der Eheleute Bäuerle soll der komplette Betrieb auf dem Grundstück Johannes-Kepler-Str. 1 an zwei andere Unternehmer vermietet werden. Die Eltern des Herrn Bäuerle sollen weiterhin in der dem Grundstück zugeordneten Betriebsleiterwohnung wohnen.

Die Umnutzung der Lagerhalle zur Werkstatt auf dem Grundstück Johannes-Kepler-Straße 3 soll dazu dienen, den verkleinerten Betrieb der Fa. Bäuerle dort fortzusetzen. Zusätzlich möchten die Eheleute Bäuerle hier eine (weitere) Betriebsleiterwohnung errichten und diese dann selber beziehen.

Bewertung der Kreisbaumeisterin:

1. Das Bewohnen der Betriebswohnung, Johannes-Kepler-Straße 1, durch die Eltern des Betriebsleiters ist lt. B-Plan grundsätzlich unzulässig, da diese keine Funktion im Betrieb haben. Die Wohnung wäre ausschließlich dem neuen Pächter/ Eigentümer zuzusprechen.
2. Die bestehende Pferdekoppel ist in einem Gewerbegebiet unzulässig.
3. Eine Betriebsleiterwohnung muss baulich untergeordnet dem Hauptgewerbe in Erscheinung treten (10 % der Grundstücksfläche). Diese Abstufung ist im Baugesuch nicht erkennbar.
4. Sollte Herr Bäuerle altersbedingt auch diesen neuen, reduzierten Schreinereibetrieb aufgeben, wäre das weitere Bewohnen dieses Anwesens ebenfalls nicht weiter zulässig.

Nach Bewertung der o.g. Feststellung besteht auf beiden Grundstück sowohl in der Planung als auch im Bestand in dieser Konstellation ein erheblicher Widerspruch zu den Vorgaben des B-Plans. Damit ist eine Genehmigung auszuschließen.

IV. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine