

Baugesuchsangelegenheiten

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.09.2024	Vorberatung	öffentlich
Verbandsversammlung ZVIG	23.09.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

I. Sachverhalt

Seit der letzten Verbandsversammlung wurden nachfolgende Baugesuche beim Landratsamt Ludwigsburg eingereicht und der ZVIG sowie die Stadt Besigheim planmäßig beteiligt.

Zur Prüfung lagen die nachfolgenden Baugesuche vor. Aufgrund der notwendigen Fristwahrung mussten die Stellungnahmen des ZVIG zu den Baugesuchen Ziff. 1 – 4 bereits erfolgen. Das Baugesuch der Fa. Lilie kann noch fristgerecht beraten werden.

1. Fa. Heinkel, Rudolf- Diesel- Straße
2. Fa. Bäuerle, Johannes- Keppler- Straße
3. Fa. Hermes, Carl- Benz- Straße
4. Fa. Schneider, Rudolf- Diesel- Straße
5. Fa. Lilie, Heinrich- Herz- Straße

II. Beschlussvorschlag

1. Kenntnisnahme der Baugesuche Ziff. 1 – 4
2. Einvernehmen zum Baugesuch Fa. der Fa. Lilie

III. Begründung

Die Antragsprüfungen wurden wie folgt abgeschlossen:

3.1 Fa. Heinkel, Rudolf- Diesel- Straße

Die Maßgaben des Bebauungsplans sind in der Hauptsache eingehalten. Der Neubau befindet sich auf der östlich angrenzenden Reservefläche. Die Verbandsversammlung hatte beim zurückliegenden Betriebsbesuch die Planung bereits erläutert bekommen.

Eine Befreiung hinsichtlich der Einschränkung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenze wurde bewilligt, da die Beparkung in identischer Form bereits anderen Betrieben ebenfalls zugestanden wurde. Das Einvernehmen wurde erteilt.

3.2 Fa. Bäuerle, Johannes- Keppler- Straße

Die Baurechtsbehörde beim LRA war nach Bedenken des ZVIG zwar mit uns einer Meinung, dass die neue Planung 1:1 dem vorherig abgelehnten Bauvorhaben „Neubau einer Dienstwohnung“ entspricht, diesmal nur anders als „Neubau Verwaltungsgebäude“ deklariert wurde. Die Prüfung des LRA ergab aber auch, dass: *„...es keine Möglichkeit gibt, Bauanträge, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, auf Verdacht abzulehnen. Wir können dem Bauherrn nicht vorab unterstellen, dass das Bauvorhaben nach Genehmigung missbräuchlich genutzt wird. Gegenstand der baurechtlichen Genehmigung sind die Pläne mit den eingetragenen Nutzungen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass z.B. die jetzigen Betriebsräume als Wohnung genutzt werden, müssten jedenfalls entsprechende Schritte eingeleitet werden. Aus jetziger Sicht ist z.B. eine Klarstellung über die Nebenbestimmungen möglich, dass die Betriebsräume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Dies können wir auch im Rahmen von Baukontrollen überprüfen. Mehr ist rechtlich zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.“*

Der ZVIG hat daher in seiner Stellungnahme sein Einvernehmen auf Basis der eingereichten Unterlagen erteilt, mit dem expliziten Hinweis, dass eine Wohnraumnutzung verboten ist und unregelmäßige und unangekündigte Kontrollen der Bauaufsicht vorzumerken sind.

3.3 Fa. Hermes, Carl- Benz- Straße

Der Befreiungsantrag der Fa. Hermes bezieht sich auf eine Terrassenüberdachung vor dem Wohngebäudekomplex. Das zulässige Baufenster wird damit um ca. 1m überschritten. Da es sich bei dieser Anlage nicht um eine bauliche Maßnahme mit gewerblichen Bezug oder betrieblicher Notwendigkeit handelt, sondern in Zusammenhang mit der Wohnungsnutzung steht, sieht die Verbandsverwaltung keinen Anlass, dafür auf einem über 9.000m² großen Grundstück eine Befreiung zu erteilen. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt.

3.4 Fa. Schneider, Rudolf- Diesel- Straße

Die Maßgaben des Bebauungsplans werden eingehalten. Der Bebauungsplan lässt eine Betriebsinhaberwohnung von 150m² zu. Der ZVIG steht einer Wohnbebauung im ZVIG grundsätzlich zurückhaltend gegenüber, hat sich aber bereits an vielen Stellen dem nicht entgegengestellt, sofern die folgenden Voraussetzungen dafür erfüllt waren: Die Wohnbebauung hat sich in Ausdehnung und Erscheinung deutlich dem Gewerbeanteil unterzuordnet, der Betriebsleiter (oder ein leitender Angestellter) wird die Wohnung bewohnen und das zulässige Wohnflächenmaß muss eingehalten werden. Die geplante Wohnung ist nach Bewertung der Verbandsverwaltung proportional deutlich kleiner als der bestehende und geplante Hallenanteil auf dem Grundstück 586/27. Der Wohnflächenanteil ist mit 150m² ebenfalls eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung liegen damit hinreichende Voraussetzungen vor, der Wohnbebauung gemeinsam mit dem gewerblichen Erweiterungsteil zuzustimmen. Überschreitungen des B- Plans liegen nicht vor. Das Einvernehmen wurde erteilt.

3.5 Fa. Lilie, Heinrich- Herz- Straße

Das Baugesuch der Fa. Lilie kann in die Beratung der Verbandsversammlung eingebracht werden, da noch eine fristgerechte Stellungnahme möglich ist. Die Maßgaben des Bebauungsplans sind vollständig eingehalten. Der Neubau befindet sich auf der östlich angrenzenden Reservefläche und spiegelt, identisch in Größe und Gestalt, die bereits bestehende Gewerbehalle. Die Verbandsverwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

IV. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

keine