

**Bauvorhaben: Änderungsantrag Aufstockung einer Betriebswohnung auf das
vorhandene Büro- und Werkstattgebäude sowie Nutzungsänderung im Untergeschoss
Bauort: Lutzstraße 6, Flst. 2193/1, Besigheim**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.07.2025	Beschlussfassung	öffentlich

Im Jahr 2023 wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung einer Betriebswohnung im Dachgeschoss des bestehenden Büro- und Werkstattgebäudes, die Nutzungsänderung der zugehörigen Gewerbeeinheit im Untergeschoss und die Errichtung von 4 PKW-Stellplätzen auf der Nordwestseite (Richtung Lutzstraße) und einer Stellplatzfläche für Fahrräder auf der Südwestseite (Richtung Wohnbebauung) in der Lutzstraße 6 erteilt. Die PKW-Stellplätze und die Fahrradabstellplätze wurden in der im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzten Fläche zugelassen. Für den Entfall der Pflanzgebotsfläche wurde gefordert, auf dem Baugrundstück einen gleichwertigen Ausgleich zu erbringen. Dies ist bislang nicht geschehen.

Durch mehrfache Baukontrollen und bei der Rohbauabnahme wurde festgestellt, dass das Dach des Gebäudes höher als genehmigt ausgeführt wurde. Zudem wurden Abweichungen bei Fenstern und Balkontüren, der Entfall des rückversetzten Daches sowie die Errichtung einer Mauer und Einschottung von Flächen festgestellt. Auch wurde begonnen, an der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes (Richtung Lutzstraße) eine massive Balkonanlage mit Überdachung zu erstellen. Im Februar 2025 wurden die Bauarbeiten am Balkon durch das Landratsamt eingestellt. Die Bauarbeiten dürfen erst weitergeführt werden, wenn eine baurechtliche Genehmigung und eine schriftliche Baufreigabe vorliegt.

Das Änderungsbaugesuch wurde nun beim Landratsamt Ludwigsburg eingereicht. Die Pläne (Stand 23.06.2025) liegen als Anlage 1 vor. Darauf hinzuweisen ist, dass diese Pläne teilweise nicht den tatsächlichen Bestand wiedergeben. Von Seiten des Landratsamtes Ludwigsburg wurde die Vorlage korrekter Bauvorlagen sowie die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans mehrfach eingefordert. Diese Unterlagen lagen der Stadtverwaltung jedoch bei der Erstellung der Vorlage nicht vor. Dennoch führt nach Auffassung des Landratsamtes das Fehlen der nachgeforderten Unterlagen nicht zu einer Verzögerung der gemeindlichen Stellungnahme. Die Entscheidung der Stadt zu dem Vorhaben wird seitens des Landratsamtes erbeten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedwiesen/Kriegäcker – 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 09.02.1991 (Anlage 2).

1. Veränderte Dachausführung, Fenster, Balkontüren:

Im Rahmen der Rohbauabnahme wurde festgestellt, dass das Dach verändert ausgeführt wurde. Nach Angaben des Bauleiters resultiert die Mehrhöhe von ca. 20 cm aus dem neuen Dachaufbau mit stärkeren Sparren und mehr Wärmedämmung. Da dies in den bereits genehmigten Planunterlagen nicht so dargestellt war, ist ein Antrag auf veränderte Ausführung erforderlich. Die Mehrhöhe als auch die veränderte Dachausführung ist von den Vorgaben des Bebauungsplans gedeckt. Die Abweichungen von den Fenster- und Balkonöffnungen sind an sich verfahrensfrei, werden aber in diesem Zuge von Seiten der unteren Baurechtsbehörde mit genehmigt.

2. Baumaßnahmen im Pflanzgebot:

Der Bebauungsplan setzt entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Baugrundstücks ein Pflanzgebot fest, welches mit bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und zu unterhalten ist.

Die Baukontrolle hat ergeben, dass die Fläche im Pflanzgebot komplett eingeschottert wurde und als Lagerfläche und Sitzfläche genutzt wird. Die Schotterfläche setzt sich auf den angrenzenden Flurstücken 2194/1 und 2195/1, die sich ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befinden, fort, liegen jedoch nicht im Pflanzgebot. Zudem wurde auf diesen beiden Flurstücken und zu einem kleinen Teil auf dem Baugrundstück 2193/1 eine Mauer mit 1,80 m Höhe entlang der südwestlichen und der südöstlichen Grenze errichtet, die teils auch als überdachter Freisitz (vorhandene große Mauernische) genutzt wird. Zu Mauern als Einfriedigungen setzt der Bebauungsplan nichts fest, so dass hier die allgemeinen Regelungen der LBO gelten. Dies bedeutet, dass die Mauer als Einfriedigung selbst grundsätzlich verfahrensfrei ist.

Für die geschotterte Fläche im Pflanzgebot ist eine Befreiung erforderlich. Das Pflanzgebot grenzt direkt an das Gebäude. Nach Auffassung des Landratsamtes macht es wenig Sinn, die Bepflanzung direkt am Gebäude einzufordern und die Flurstücke 2194/1 und 2195/1 geschottert zu lassen. Von Seiten des Landratsamtes wird angeregt, eine Ersatzpflanzung auf den Flurstücken 2194/1 und 2195/1 im Wege einer Befreiung zu ermöglichen. Da die errichtete Mauer jedoch recht hoch steht und südwestlich ausgerichtet ist, wäre eine Bepflanzung hierdurch sehr beeinträchtigt. Die Mauer müsste bei diesem Kompromiss daher in der Höhe zurückgenommen werden, damit die Bepflanzung genug Licht bekommt.

Der Bauherr wurde von Seiten des Landratsamtes über diesen Kompromissvorschlag informiert. In diesem Zusammenhang wurde er aufgefordert, einen qualifizierten Freiflächenplan vorzulegen, der die Pflanzmaßnahmen, die der Bebauungsplan vorgibt sowie die Ausgleichspflanzungen, die aufgrund der vorangegangenen Baugenehmigung gefordert wurden, zu berücksichtigen hat. Dabei ist das Pflanzgebot laut Bebauungsplan flächenmäßig einzuhalten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, sich dem Kompromissvorschlag anzuschließen und das Einvernehmen für die Befestigung der Fläche im Pflanzgebot zu erteilen.

3. Bereits errichtete Balkonanlage auf der nordwestlichen Giebelseite sowie geplante Errichtung von weiteren zwei Balkonanlagen auf der südwestlichen Seite des Gebäudes:

Ohne baurechtliche Genehmigung wurde begonnen, an der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes eine massive Balkonanlage mit Überdachung zu erstellen. Die Anlage erstreckt sich über die gesamte Giebelseite von 15 m. Der Balkon befindet sich außerhalb des Baufensters und liegt innerhalb des festgesetzten Pflanzgebots.

Aus den vorgelegten Plänen ist weiter ersichtlich, dass auf der südwestlichen Seite des Gebäudes zwei weitere Balkonanlagen geplant sind. Diese befinden sich ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Pflanzgebot.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden bislang nur Befreiungen für die Errichtung von Stellplätzen im Bauverbot/Pflanzgebot erteilt. Im Vergleich zu den anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet wurden für das Grundstück Lutzstraße 6 bereits eine Vielzahl an Befreiungen erteilt bzw. in Aussicht gestellt:

- Errichtung von 18 Stellplätzen im Bauverbot bzw. Pflanzgebot (Norma)
- Errichtung von 7 Stellplätzen auf der Nordseite im Bauverbot/Pflanzgebot
- Errichtung von 4 weiteren Stellplätzen auf der Nordseite und Fahrradabstellplätze auf der Südseite bei der im Jahr 2023 genehmigten Aufstockung der Betriebswohnung
- Evtl. befestigte Fläche im Pflanzgebot (siehe Ziffer 2)

Das auf dem Baugrundstück festgesetzte Bauverbot bzw. Pflanzgebot ist aufgrund der baulichen Anlagen nicht mehr vorhanden.

Befreiungen für die Erweiterung von Gebäuden, die in das Bauverbot bzw. in ein festgesetztes Pflanzgebot hineinragen, wurden im Bebauungsplangebiet bislang nicht befreit.

Nach Auffassung der Verwaltung führen weitere Befreiungen vom Bauverbot/Pflanzgebot zur Aushebelung des geltenden Bebauungsplans. Deswegen können weitere Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass es sich bei der Erweiterung des Gebäudes nicht um eine gewerbliche Erweiterungsfläche handelt, sondern die drei großen Balkonanlagen zur Schaffung von weiterer Aufenthaltsqualität für die zwei Betriebswohnungen, die sich in einem Gewerbegebiet befinden, beantragt wird.

Es wird empfohlen, das Einvernehmen zu den beantragten Balkonanlagen auf der nordwestlichen Giebelseite und der südwestlichen Gebäudeseite zu versagen.

Beschlussvorschlag:

- Zu der befestigten Fläche auf der Südwestseite des Gebäudes, welche sich im Pflanzgebot befindet, wird das Einvernehmen unter folgender Bedingung erteilt:
Für den Entfall der Pflanzgebotsfläche ist auf den Flurstücken 2194/1 und 2195/1 ein gleichwertiger Ausgleich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung über eine Baulast hat zu erfolgen. Die Fläche ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Ein qualifizierter Freiflächenplan ist vorzulegen, der die Pflanzmaßnahmen, die der Bebauungsplan vorgibt sowie die Ausgleichspflanzungen, die aufgrund der vorangegangenen Baugenehmigung gefordert wurden, berücksichtigt. Das Pflanzgebot laut Bebauungsplan ist flächenmäßig eingehalten.
- Das Einvernehmen zu der Errichtung zweier Balkonanlagen auf der südwestlichen Seite des Gebäudes sowie der Balkonanlage mit Überdachung auf der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes, welche sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Pflanzgebot befinden, wird abgelehnt. Befreiungen für die Erweiterung von Gebäuden, die in diesem Ausmaß in das Bauverbot bzw. in ein festgesetztes Pflanzgebot hineinragen, wurden bislang im Bebauungsplangebiet nicht befreit. Ferner wurden für dieses Grundstück bereits mehrere Befreiungen für die Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück außerhalb des Baufensters und im Pflanzgebot erteilt. Das Maß an erteilten Befreiungen wird als erfüllt angesehen. Weitere Zugeständnisse sind nicht möglich.