

Bauvorhaben: Nutzungsänderung im EG von Büro zu einer Betriebsleiterwohnung**Bauort: Lutzstraße 6, Flst. 2193/1, Besigheim**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.07.2026	Beschlussfassung	öffentlich

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung eines bislang als Büro genutzten Teilbereichs im Erdgeschoss des Gebäudes Lutzstraße 6, Flst. Nr. 2193/1, zu einer Betriebsleiterwohnung. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Riedwiesen-Kriegäcker, 2. Änderung“.

Die Baugesuchsplanung liegt als Anlage bei.

Sachverhalt:

In dem Gebäude befinden sich im Erdgeschoss der Norma Lebensmittelmarkt, eine S.O.S. Immobilien GmbH sowie der Kfz- und Restpostenhandel des Antragstellers. Im Untergeschoss ist die HF Bauservice GmbH untergebracht. Im Dachgeschoss bestehen bereits eine Hausmeisterwohnung, die dem Lebensmittelmarkt Norma zugeordnet ist, sowie eine Betriebsleiterwohnung. Die Betriebsleiterwohnung wurde im Jahr 2023 genehmigt. Deren Nutzung ist an die Gewerbenutzung im Untergeschoss (HF Bauservice GmbH) gebunden. Nach aktuellem Stand ist weder die Firma HF Bauservice GmbH als Gewerbe im Untergeschoss des Gebäudes Lutzstraße 6 noch der Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter in der Betriebsleiterwohnung als wohnhaft gemeldet.

Die nun beantragte weitere (dritte) Betriebsleiterwohnung im Gebäude betrifft eine Fläche im Erdgeschoss. Geplant ist, einen Teil der Räumlichkeiten im Erdgeschoss, die dem Kfz- und Restpostenhandel zugeordnet ist, in eine weitere Betriebsleiterwohnung umzunutzen.

Zur Begründung des Antrags führt der Bauherr aus, dass aufgrund seines Kfz- und Restpostenhandels eine regelmäßige kurzfristige Anwesenheit am Standort erforderlich sei. Dies betreffe insbesondere die Überwachung des Betriebsgeländes, die Sicherung abgestellter Fahrzeuge und Warenbestände, den Schutz teils hochwertiger und werthaltiger Fahrzeuge vor Diebstahl, Beschädigung oder unbefugtem Zugriff, die Entgegennahme von Lieferungen, die Sicherstellung geordneter Abläufe auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten sowie das kurzfristige Reagieren auf Störungen oder Alarmmeldungen. Darüber hinaus übernehme er im Bedarfsfall Vertretungsaufgaben für den im Gebäude wohnenden Hausmeister.

Rechtliche Würdigung:

Gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans liegt das Flurstück 2193/1 in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Regelung stellt eine Ausnahmevorschrift dar.

Nach der Rechtsprechung muss das Wohnen auf oder in der Nähe des Betriebsgrundstücks aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll und aus betrieblichen Gründen nachvollziehbar erforderlich sein. Diese Anforderung gilt sowohl für Betriebsinhaber als auch für Betriebsleiter.

Die vom Antragsteller angeführten Gründe (Überwachung des Grundstücks, Sicherung von Fahrzeugen und Warenbeständen, Entgegennahme von Lieferungen sowie kurzfristige Reaktion auf Störungen und Alarmmeldungen usw.) stellen typische Anforderungen vieler Gewerbebetriebe dar und begründen für sich genommen keine zusätzliche Wohnnutzung im Gewerbegebiet. Wären solche allgemeinen Erwägungen ausreichend, könnte nahezu jeder Gewerbetreibende für sich eine Betriebsleiterwohnung beanspruchen. Die Ausnahmevorschrift würde dadurch faktisch zur Regel werden.

Auch die vom Antragsteller aufgeführte Vertretungsregelung rechtfertigt keine eigenständige Wohnung. Vertretungssituationen sind regelmäßig vorübergehender Natur und organisatorisch lösbar. Hierdurch kann die Notwendigkeit einer dauerhaften Wohnung im Gewerbegebiet nicht begründet werden. Bereits die im Gebäude vorhandenen betriebsbezogenen Wohnungen gewährleisten die erforderliche Präsenz am Standort.

Insgesamt enthält der Antrag keine nachvollziehbare Darlegung, weshalb die bestehenden Wohnnutzungen die genannten Aufgaben nicht wahrnehmen können oder weshalb darüber hinaus eine dritte betriebsbezogene Wohnung notwendig sein soll. Besondere betriebliche Umstände, die eine weitere Betriebsleiterwohnung ausnahmsweise rechtfertigen könnten, sind nicht erkennbar. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden daher als nicht erfüllt angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist zudem anzuführen, dass der Zweck eines Gewerbegebiets darin besteht, Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Betriebsleiterwohnungen stellen lediglich eng begrenzte Ausnahmen dar. Mit einer bestehenden Hausmeisterwohnung, einer Betriebsleiterwohnung und der nun beantragten weiteren Betriebsleiterwohnung wären bereits drei Wohnungen innerhalb desselben Gebäudes vorhanden. Dies überschreitet nach städtebaulichem Verständnis deutlich den Charakter einer bloßen Ausnahme und verstärkt die Wohnnutzung in einem Gebiet, das gerade gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben soll.

Aus den dargelegten Gründen wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.