

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 27.05.2026

Einfamilienhaus im Gewerbegebiet, Fl.St. 738, Raiffeisenstraße 13, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.06.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 16.06.2026
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

1. Die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB für das Einfamilienhaus im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Fl.St. 738, Raiffeisenstraße 13 in Ilsfeld wird erteilt. Der Antragsteller hat durch ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissions- und Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sowie das Rücksichtnahmegebot und die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine mögliche Änderung des Bebauungsplans/eine bauplanungsrechtliche Überarbeitung des Areals zu prüfen.

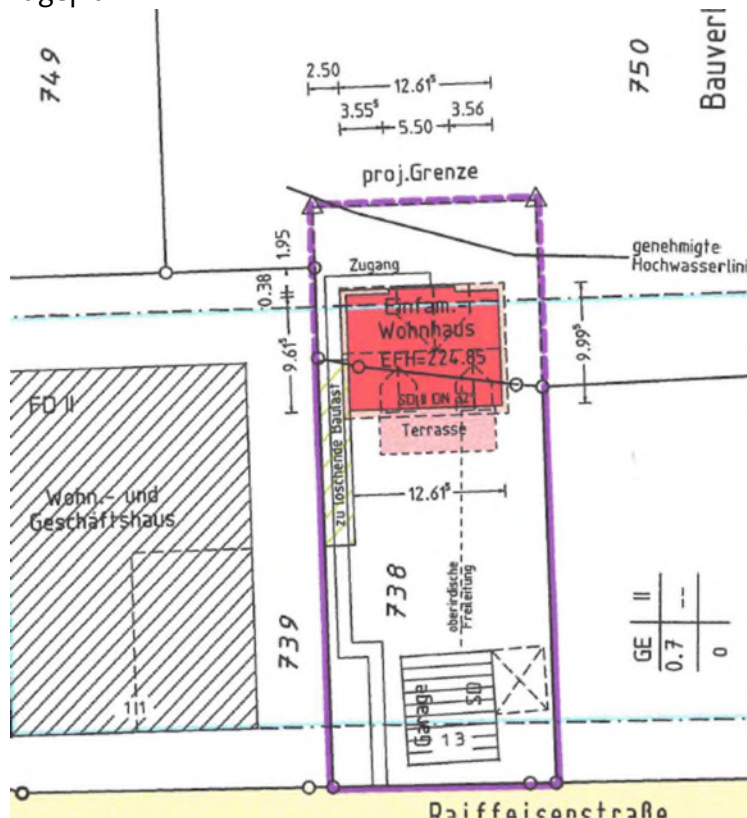
Sachvortrag:

Das Grundstück Fl. St. 738, Raiffeisenstraße 13 in Ilsfeld liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1967 sowie „Am Bahnhof – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2019.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO** fest. Ein solches Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Am 08.07.2004 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses auf dem o. g. Grundstück vom Landratsamt Heilbronn genehmigt. Die Baugenehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass das Wohngebäude nur von dem in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Personenkreis genutzt wird. Die Wohnnutzung des Einfamilienhauses ist demnach an den Gewerbebetrieb auf dem benachbarten Grundstück Fl. St. 739, Raiffeisenstraße 11 gebunden.

Lageplan



Für eine vom Betriebsinhaber/dem Gewerbebetrieb unabhängige Wohnnutzung, welche nun angestrebt wird, hat das Einfamilienhaus keine Baugenehmigung. Die Bauherrschaft hat daher einen Antrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Für die Abweichung von der Art der baulichen Nutzung ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Da die Art der baulichen Nutzung zu den Grundzügen der Planung zählt, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor.

Im Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten (sog. „Bau-Turbo“). In diesem Gesetz wurde unter anderem der Absatz 3 des § 31 BauGB neu gefasst. So können **zugunsten des Wohnungsbaus** mit Zustimmung der Gemeinde weitergehende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden. Dabei wird eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohnen im Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen. Voraussetzung ist, dass die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Inwiefern die Wohnnutzung mit den nachbarlichen Interessen sowie den öffentlichen Belangen vereinbar ist, hat die Baurechtsbehörde zu prüfen. Insbesondere sind **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu wahren sowie das **Rücksichtnahmegebot** und die **Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe** zu berücksichtigen. Bei rechtswidrigen Genehmigungen können ggf. Schadensersatzansprüche entstehen.

Seitens der Gemeinde ist zu entscheiden, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Bebauungsplangebiet erweckt nicht den Eindruck eines klassischen Gewerbegebiets. Insbesondere werden die in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht vollumfänglich ausgeschöpft. Im einschlägigen Bebauungsplangebiet ist verhältnismäßig viel Wohnnutzung - **genehmigt i. S. d. § 8 Abs. 3 BauNVO** - vorhanden. Diesbezüglich ist fraglich, ob die Gebäude überhaupt noch entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung genutzt werden. Auch anhand der Lage des Bebauungsplangebiets ist die Wohnnutzung in diesem Bereich grundsätzlich mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde vereinbar.

Mit dieser Entscheidung wird ein Präzedenzfall geschaffen, der beispielgebend für künftige gleichgelagerte Fälle ist. Der im Grundgesetz verankerte Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu beachten.

Im Übrigen werden gegenüber der Baugenehmigung vom 08.07.2004 keine äußeren Änderungen vorgenommen. Die Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche an der nördlichen Grundstücksseite wurde damals bereits genehmigt und ist weiterhin als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann erteilt werden. Gegebenenfalls muss der Antragsteller zur Umsetzung baulicher Schallschutz-Maßnahmen verpflichtet werden, damit die Einhaltung der Immissions- und Lärmgrenzwerte sichergestellt werden kann. Die abschließende Genehmigungsfähigkeit ist durch die Baurechtsbehörde zu beurteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB für das Einfamilienhaus im Gewerbegebiet auf dem Grundstück Fl.St. 738, Raiffeisenstraße 13 in Ilsfeld wird erteilt. Der Antragsteller hat durch ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissions- und Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren sowie das Rücksichtnahmegebot und die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine mögliche Änderung des Bebauungsplans/eine bauplanungsrechtliche Überarbeitung des Areals zu prüfen.