

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		08.11.2022	2022/148

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	21.11.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten und Garagen, Seestraße Ost, Flst. 65, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant wird ein Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten und Garagen.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bestimmung des räumlichen Umkreises, innerhalb dessen die städtebauliche Situation zu bewerten ist, ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in der das zu bebauende Grundstück eingebettet ist. Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägen oder beeinflussen, da in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen ist, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind vorrangig die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl, Baumasse und Höhe. Bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Bauvoranfrage:

Der Bauherr stellt in seiner Bauvoranfrage folgende Fragen:

1. Anzahl der Geschosse
2. Gebäudehöhe
3. Überbaute Fläche

Anzahl der Geschosse:

Geplant sind 5 Geschosse (UG, EG, 1. OG, 2. OG und Staffelgeschoss), Hiervon treten 4 Geschosse in Erscheinung (EG – Staffelgeschoss) und das Gebäude wirkt optisch, insbesondere in der Seitenansicht 4-geschossig. Wenn man die Umgebungsbebauung betrachtet, gibt es bezüglich der Anzahl an

Geschosse keine vergleichbaren Gebäude welche herangezogen werden können. Zwar besitzt das Gebäude Seestraße 27 ebenfalls einen Aufbau auf dem 2. OG, hierbei handelt es sich jedoch um einen deutlich untergeordneten Baukörper, in welchem in erster Linie das Treppenhaus und der Lift untergebracht ist und nicht zu Wohnzwecken dient.

Denkbar wäre hier maximal eine Bebauung mit 3 Geschossen ohne Dach- oder Staffelgeschoss. Auch die Geschossfläche des Gebäudes dürfte die der umliegenden Gebäude deutlich überschreiten.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Anzahl der Geschosse somit nicht zugestimmt werden.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird in der Bauvoranfrage mit 12,84 m (411,34 ü. NN) angegeben. Hierbei handelt es sich um die Traufhöhe.

Bei der Beurteilung des Einfügens, was die Höhe betrifft, sind die Gebäude in der Seestraße Ost heranzuziehen, da diese im direkten Bezug zu dem Gebäude stehen und auch später im Bezug zu dem Gebäude stehen werden, wenn es um das Einfügen in die Umgebungsbebauung geht. Die Gebäude entlang der Hauptstraße (wie z. B. Hauptstraße 54) sind der Hauptstraße und nicht der Seestraße Ost zuzuordnen. Selbst hier würde die Traufhöhe des Gebäudes Seestraße 29 die Traufhöhe des Gebäudes Hauptstraße 54 überschreiten, obwohl dieses aufgrund der Topografie deutlich höher liegt. Da das Dach als Flachdach ausgeführt werden soll, ist hier im Vergleich zu der Nachbarbebauung auch die Traufhöhe heranzuziehen. Diese liegt deutlich über der in der unmittelbaren Umgebung.

Das Gebäude Seestraße Ost 27 weist zwar eine nahezu identische Gebäudehöhe (411,40 ü. NN) vor, diese ist jedoch dem deutlich untergeordneten Baukörper, welcher auf das 2. OG aufgesetzt ist geschuldet. Da dieser nicht so massiv wie das geplante Staffelgeschoss der Bauvoranfrage in Erscheinung tritt, kann diese Höhe aus Sicht der Verwaltung nicht herangezogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Höhe des Gebäudes nicht zugestimmt werden.

Überbaute Fläche:

Das Gebäude wirkt durch seine Maße 26,00 m x 22,00 m bzw. 17,00 m recht massiv und löst aus Sicht der Verwaltung bodenrechtliche Spannungen aus. Die Grundfläche des Hauptbaukörpers ohne Balkone beträgt 475,00 m² und liegt somit deutlich über den Grundflächen der angrenzenden Gebäude Seestraße Ost 27 (310 m²) und Seestraße Ost 31 (172,25 m²). Die GRZ liegt mit 0,30 auch deutlich höher als bei der angrenzenden Bebauung. Im Vergleich hierzu weist die Strandbadstraße Ost 27 eine GRZ von 0,22 und die Strandbadstraße Ost 31 von 0,16 auf.

Das Gebäude Hauptstraße 54 kann aus Sicht der Verwaltung auch hier nicht herangezogen werden, da dieses Gebäude bei Betrachtung vor Ort den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes nicht prägt oder beeinflusst.

Auch ist es städtebaulich gewünscht, dass bei der Gebäudestellung die Bauflucht der Gebäude Seestraße Ost 27 und 31 aufgenommen wird. Die geplanten Balkone und Terrassen befinden sich derzeit außerhalb dieser Bauflucht.

Für die 12 Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad 24 Stellplätze erforderlich. Hiervon sollen 6 Stellplätze unter anderem direkt entlang der Seestraße-Ost angelegt werden. Die Seestraße Ost ist in diesem Bereich geprägt von den Vorgärtenbereichen. Durch die geplanten Stellplätze und die Zufahrt zu den nördlich des Gebäudes gelegenen Stellplätzen entfällt dieser Vorgartenbereich entlang der Seestraße Ost nahezu komplett. Dies wird aus Sicht der Verwaltung kritisch gesehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der überbauten Fläche in beantragter Form nicht zugestimmt werden.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich die vorgelegte Planung nach dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe mit städtebaulicher Wirkung, Grundfläche und Geschossfläche) nicht in die zur Beurteilung heranzuziehende Umgebungsbebauung der Seestraße Ost ein.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stellt das Einvernehmen nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB **nicht** in Aussicht.
 Das Einfügen ist aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €		
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan					
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren					€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr					€
Planansatz im laufenden Jahr:					€
Summe					€
Noch bereitzustellen:					€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:				€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..				€