

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		13.07.2023	2023/126

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	24.07.2023	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Neubau Gewerbebetrieb mit Verwaltung, Produktion und Lager, Markus-von-Kienlin-Straße, Flst. 2852/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Neubau eines Gewerbebetriebes mit Verwaltung, Produktion und Lager. Das Vorhaben befindet sich sowohl auf der Gemarkung Immenstaad als auch auf der Gemarkung Friedrichshafen-Kluffern.

Bebauungsplan:

In dem Bebauungsplan „Steigwiesen II – 1. Änderung“ sind u. a. für das betroffene Grundstück folgende Festsetzung enthalten:

- GE = Gewerbegebiet
- Betriebswohnungen (max. 1 Wohnung) sind zulässig, müssen jedoch in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sein
- Gebäudehöhe max. 17,50 m
- GRZ: 0,8
- GFZ: 1,8
- Innerhalb der Baufenster mindestens 60% der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung und einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm
- Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.
- Die Grünfläche entlang der Erschließungsstraße im Teilgebiet A darf für jedes Baugrundstück mit maximaler Breite von 6,00 m unterbrochen werden.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem schriftlichen Teil des Lageplanes eingehalten. Auch die GFZ entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Gebäudehöhe beträgt am höchsten Punkt 12,20 m und liegt somit deutlich unter den zulässigen 17,50 m. Somit gibt es gegen die Höhe des Gebäudes keine Bedenken.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan müssen 60 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. In den eingereichten Plänen wird die extensive Dachbegrünung mit größer als 60 % angegeben.

Für das Vorhaben sind 15 Stellplätze vorgesehen. Diese befindet sich größtenteils außerhalb der Baugrenzen. Die Stellplätze welche sich außerhalb der Baugrenzen befinden sind laut Bebauungsplan jedoch zulässig, da es sich hierbei um Nebenanlagen handelt.

Die Grünfläche entlang der Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steigwiesen II – 1. Änderung“ darf für jedes Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 6,00 m unterbrochen werden. Dies wird bei der Planung nicht berücksichtigt. Hier verläuft die Zufahrt schräg in der Grünfläche. Dies ist erforderlich um die Annahme- und Auslieferungsrampe anfahren zu können. Hierfür ist jedoch eine Befreiung erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung zugestimmt werden, da es sich durch den schrägen Verlauf um eine geringe Überschreitung handelt und diese Fläche für einen reibungslosen Ablauf der An- und Ablieferung erforderlich ist.

Beschlussantrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird nach § 30 BauGB in Verbindung mit §§ 31 und 36 BauGB erteilt.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	☐ ☐
☐ 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..	€		