

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		29.11.2023	2023/179

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	11.12.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Überplanung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen"

Sachverhalt

Die Firma Otto Hydraulics GmbH hat am 21. November 2023 einen Antrag gestellt, in welchem darum gebeten wird, den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen" zu überplanen.

Die Firma Otto Hydraulics GmbH ist seit mehreren Jahren im Bereich der hydraulischen Anlagentechnik und Ventiltechnik tätig und beschäftigt derzeit 20 Mitarbeiter an ihrem Standort im Gewerbegebiet Steigwiesen. Um den Qualitätsansprüchen weiter gerecht zu werden ist die Erweiterung der bestehenden Produktionshalle erforderlich. Hierfür bedarf es eine gewisse Flexibilität, was die bauliche Nutzung des Grundstückes betrifft. Zukünftig ist auch eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen, um ein schnelles Handeln zu ermöglichen. Diese soll in die Höhe gebaut werden, um darunter die wertvolle und begrenzte Fertigungsfläche nicht zu verbauen.

Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen" aus dem Jahr 2003 beinhaltet in seinem Geltungsbereich zwei bebaubare Grundstücke. Eines davon ist im Eigentum der Firma Otto Hydraulics (Flst. 2857 und 2857/1). Das zweite Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Immenstaad am Bodensee (Flst. 2859).

Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen" enthält u. a. folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.
- Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe. Festgesetzt sind:
 - eingeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 5,00 m
 - zweigeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 7,50 m
- Zulässig ist die offene Bauweise und die davon abweichend / besondere Bauweise mit einer Gesamtlänge der Gebäude von bis zu 65 m.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

- Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

Das von der Firma Otto Hydraulics GmbH geplante Gebäude wird durch die vorgesehene Betriebsleiterwohnung zweigeschossig. Zulässig wäre laut Bebauungsplan somit eine Wandhöhe von max. 7,50 m. Entsprechend einer ersten vorliegenden Planung würde die Wandhöhe 12,45 m betragen. Somit würde eine Überschreitung von 4,95 m vorliegen.

Durch den geplanten Anbau an die Bestandshalle würde man auch die zulässige Gesamtlänge des Gebäudes von 65 m überschreiten.

Da durch diese Überschreitungen die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Befreiung im Zuge eines baurechtlichen Verfahrens nicht möglich. Somit muss hier die Gemeinde städtebaulich tätig werden und den bestehenden Bebauungsplan überplanen.

In ersten Gesprächen wurde seitens der Firma Otto Hydraulics eine Bereitschaft zur Kostenteilung der anfallenden Verfahrenskosten (inkl. Verwaltungskosten der Gemeinde) signalisiert. Die Verwaltung wird hierfür einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zur Kostenteilung ausarbeiten.

Eine Flächenentwicklung von vorhandenen Gewerbeflächen in die Höhe, statt in die Breite, ist mit Blick auf den Klimaschutz und einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden zukünftig unumgänglich. Die Verwaltung befürwortet somit die Überplanung des Bebauungsplangebietes "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen".

Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro für die Überplanung des Bebauungsplangebietes "Erweiterung Gewerbegebiet Steigwiesen" zu beauftragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenteilung mit dem Antragsteller zu schließen.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
<input checked="" type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand 15.000 €	Ertrag €	einmalig 2023 ff. <input checked="" type="checkbox"/> wiederkehrend <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.):		4271000 – 511000 - 51100000	
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren			€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr			€
Planansatz im laufenden Jahr:			100.000 €
Summe			€
Noch bereitzustellen:			€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:		€
	Verfügbare Mittel:		€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..		€