

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.04.2024	2024/066

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	15.04.2024	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	21.11.2022, 24.07.2023
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Garage, Erstellen von 13 Kfz-Stellplätzen; Abbruch best. Wohnhaus und Garage, Seestraße Ost, Flst. 65, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant wird ein Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Garage. Zusätzlich sollen im nördlichen Bereich des Grundstückes 13 Stellplätze entstehen. Insgesamt entstehen 20 Stellplätze. Das Vorhaben wurde bereits am 21.11.2022 und am 24.07.2023 im Technischen Ausschuss behandelt. Die Änderungen in der derzeitigen Planung beziehen sich in erster Linie um die Dimensionierung des Staffelgeschosses. Dieses wurde in Richtung Norden verschoben und die Aufteilung entsprechend angepasst.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Geplant sind weiterhin 5 Geschosse (UG, EG, 1. OG, 2. OG und Staffelgeschoss), Hiervon treten 4 Geschosse in Erscheinung (EG – Staffelgeschoss) und das Gebäude wirkt optisch insbesondere im nördlichen Bereich durch das durchgehende Treppenhaus und in der Seitenansicht, trotz eingerückten Attikageschoss, 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 Ost 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. Das geplante Staffelgeschoss dient dagegen zu Wohnzwecken und erfährt hiermit eine ganz andere Nutzung. Insbesondere wenn man die Süd-, West- und Ostansichten der beiden Gebäude Seestraße Ost 27 und 29 vergleicht, geht klar hervor, dass durch das zu Wohnzwecken genutzte Staffelgeschoss, das zur Beurteilung gegenständlichen Vorhabens, städtebaulich eine ganz andere, sprich deutlich massivere Auswirkung entfaltet. Das Staffelgeschoss des Gebäudes Seestraße Ost 29 hat auch nach Reduzierung der Fläche immer noch eine Grundfläche des Wohnbereiches von 108,33 m² zzgl. überdachter Terrasse (12,75 m²), nicht-überdachten Terrasse (136,44 m²) und Treppenhaus (25,00 m²).

Der Dachaufbau auf dem Gebäude Seestraße Ost 27 dagegen beträgt lediglich für das Treppenhaus 28,49 m² zzgl. der überdachten Dachterrasse mit 19,71 m².

Die Verwaltung vertritt hier auch nach der erneuten Umplanung weiterhin die Ansicht, dass sich hier maximal eine Bebauung mit 3 Geschossen ohne aufgesetztes Dach- oder Staffelgeschoss einfügt. Auch die Geschossfläche des Gebäudes dürfte die der umliegenden Gebäude deutlich überschreiten.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Anzahl der Geschosse, welche auch zu Wohnzwecken genutzt wird, somit nicht zugestimmt werden.

Die Gebäudehöhe liegt gegenüber der letztmaligen Planung unverändert bei 12,88 m (411,18 ü. NN). 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) auf, diese ist jedoch dem deutlich untergeordneten Baukörper, welcher auf das 2. OG aufgesetzt ist geschuldet. Da dieser wie oben beschrieben nicht so massiv wie das geplante Staffelgeschoss des Bauantrags in Erscheinung tritt, kann diese Höhe aus Sicht der Verwaltung nicht herangezogen werden. Aus Sicht der Verwaltung kann der Höhe des Gebäudes mit der beantragten Nutzung nicht zugestimmt werden.

Das Gebäude wirkt durch seine Maße 20,87 m (zzgl. Balkone) x 21,60 m bzw. 16,00 m recht massiv und löst aus Sicht der Verwaltung bodenrechtliche Spannungen aus. Die angrenzende Garage und die Balkone sind bei diesen Längen noch nicht berücksichtigt.

Die Grundfläche des Hauptbaukörpers ohne Balkone beträgt 377,58 m² und liegt somit deutlich über den Grundflächen der angrenzenden Gebäude Seestraße Ost 27 (310 m²) und Seestraße Ost 31 (172,25 m²). Der umbaute Raum für das Gebäude beträgt entsprechend dem Antrag 4.573,29 m³ zzgl. 113,34 m³ der Garage. Der umbaute Raum bei dem Gebäude Seestraße Ost 27 beträgt 3.761,06 m³.

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.

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

Für die 10 Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad 20 Stellplätze erforderlich. Diese werden in der Planung nachgewiesen, somit wird die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad eingehalten.

In der Gesamtbetrachtung fügt sich die vorgelegte Planung weiterhin 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.

Auch gibt es seitens der Verwaltung Bedenken, ob eine gesicherte Erschließung über die Seestraße Ost für ein Gebäude in dieser Größe und der beantragten Anzahl der Wohneinheiten, aufgrund ihres schmalen Ausbauzustandes, gegeben ist.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB **nicht**.

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..	€		