

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		08.01.2021	2021/093

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	18.01.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	02.05.2016, 04.07.2016, 19.09.2016, 24.10.2016, 15.05.2017
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	03.06.2019

Vorstellung Planung Frickenwäsele 43

Sachverhalt

Für das Grundstück Frickenwäsele 43 liegt der Verwaltung ein Antrag auf Baugenehmigung vor. Dem Technischen Ausschuss lagen für dieses Grundstück in der Vergangenheit bereits mehrere Bauvoranfragen zur Entscheidung vor (02.05.2016, 04.07.2016, 19.09.2016, 24.10.2016, 15.05.2017).

Das Einvernehmen wurde hierbei zu keinem der eingereichten Bauvoranfrage erteilt, da unter anderem die Anzahl der Wohneinheiten, die Kubatur oder die Stellplatzanordnung nicht im Sinne der Gemeinde war.

Das neue Konzept sieht nun für dieses Grundstück zwei Doppelhäuser und zwei Reihenhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten, sechs Carports, vier Garagen und 10 Stellplätzen vor. Der Bauträger stellte in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2019 eine erste Planung für das Grundstück vor. Da eine Zufahrt über den nördlichen Privatweg nicht möglich ist, musste eine Umplanung erfolgen. Die neue Planung stellt der Antragsteller in der Sitzung am 18.01.2021 vor.

Erläuterung zum städtebaulichen Vertrag:

Für das Grundstück Flst. Nr. 1281 wurde im Jahr 2004 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Das Gesamtgrundstück wurde im Zuge dessen in die Grundstücke Nr. 1 bis 9 aufgeteilt, wobei das Grundstück Nr. 9 das heute noch bestehende Flst. 1281 darstellt und die weiteren Teile abgetrennt und als separate Flurstücke ausgewiesen wurden.

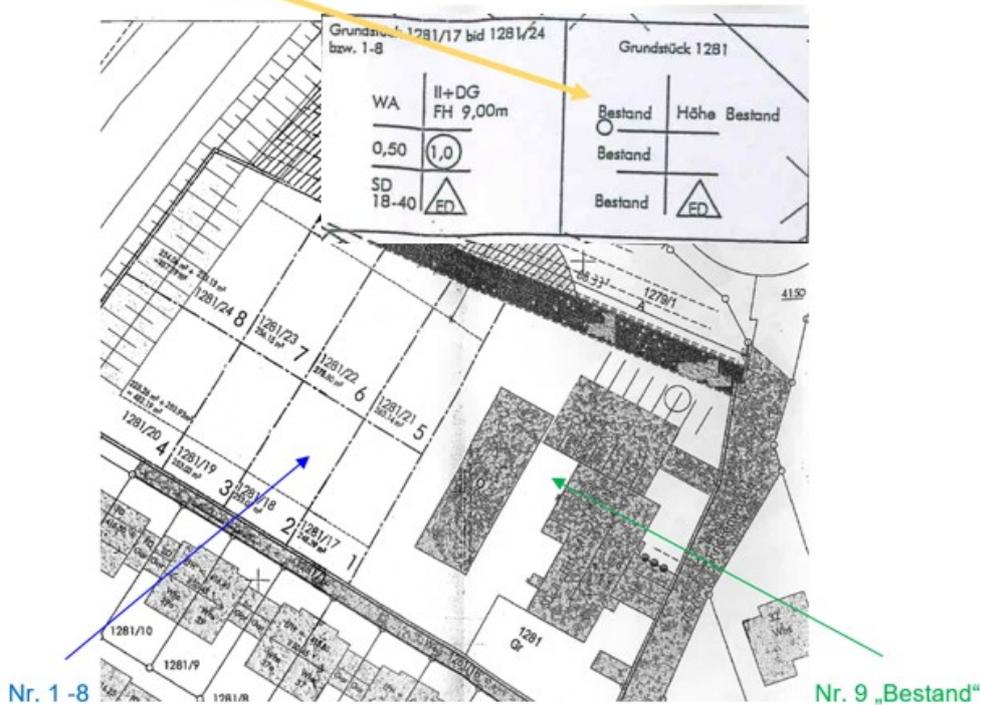
Inzwischen sind die Grundstücke Nr. 1 – 8 bebaut.

Für diese Grundstücke Nr. 1 – 8 trifft der städtebauliche Vertrag konkrete Festsetzungen z.B. zur Baugrenze, den Gebäudehöhen usw.

Für das Grundstück Nr. 9 bzw. das Flst. 1281 ist die Festsetzung vorhanden, dass beim Umbau des alten Ökonomiegebäudes auf dem östlichen Grundstücksteil (Richtung Frickenwäsele, Grundstücksteil 9) maximal sechs Wohneinheiten eingebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze hierfür sind auf diesem Grundstücksteil nachzuweisen.

Ansonsten ist in der Nutzungsschablone sowohl für das Ökonomiegebäude als auch das Wohngebäude mit Pizzeria der Hinweis „Bestand“ eingetragen. Man war bei Vertragsschluss davon ausgegangen, dass das Gebäude Frickenwäsele 43 („Pizzeria“) bestehen bleibt und evtl. saniert wird. Das Ökonomiegebäude sollte als Wohngebäude umgebaut werden.

Nutzungsschablone für Flst. Nr. 1281, „Grundstück Nr. 9“ = BESTAND



Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob die Gemeinde bereit ist, den städtebaulichen Vertrag aufzulösen.

Laut Beratung des Technischen Ausschusses in seinen Sitzungen vom 02.05.2016 und 19.09.2016 ist grundsätzlich eine Neubebauung entgegen der bisherigen Regelung im städtebaulichen Vertrag vorstellbar.

Das Bauvorhaben wäre dann nach § 34 Baugesetzbuch (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.

Die westliche und südliche Nachbarbebauung besteht aus max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und die nördlich angrenzende Nachbarbebauung aus 3 Vollgeschossen. Aus Sicht der Verwaltung gibt es somit keine Einwände gegen die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss.

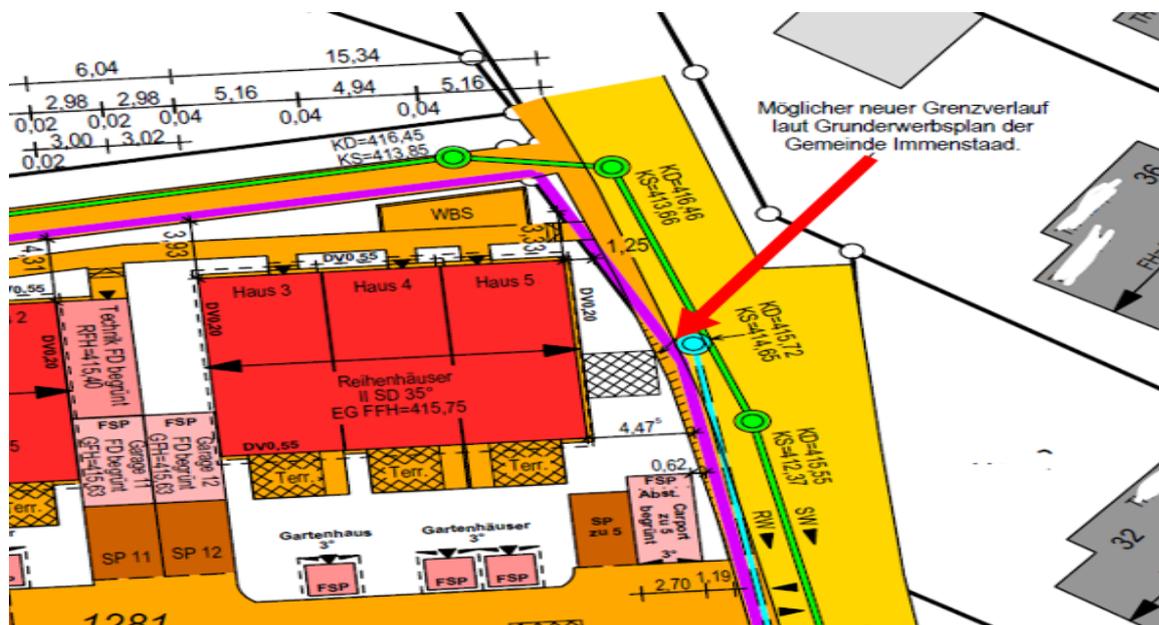
Vergleich mit der Umgebungsbebauung:

	Geschosse	Firsthöhe	Traufhöhe	Dach	EFH
Geplanter Abbruch „Ökonomiegebäude“		427,69 m ü. NN		SD	
Geplanter Abbruch Wohnhaus Frickenwäsele 43	II + DG	427,92 m ü. NN		SD	415,76 m ü. NN

„Pizzeria“					
Neubau Flst. 1281 Nördliche Gebäude	II + DG	10,73 m über EFH FFB 426,48 m ü. NN absolut	6,46 m über EFH FFB 422,21 m ü. NN absolut	SD 35°	415,75 m ü. NN FFB
Neubau Flst. 1281 Südliche Gebäude	II + DG	10,73 m über EFH FFB 426,28 m ü. NN absolut	6,46 m über EFH FFB 422,01 m ü. NN absolut	SD 35°	415,55 m ü. NN FFB
Frickenwäsele 55 und 57 (jeweils Mehrfamilienhäuser)	III	11,13 m 428,15 m ü. NN 11,30 m 428,32 m ü. NN	8,66 m 425,68 m ü. NN 8,66 m 425,68 m ü. NN	SD 20°	417,02 m ü. NN
Frickenwäsele 51, 51a (nördl. Doppelhaus)	II + DG	9,00 m 425,95 m ü. NN	5,50 m 422,40 m ü. NN	SD 28°	416,90 m ü. NN
Frickenwäsele 47, 47a (südl. Doppelhaus)	II + DG	9,00 m 425,40 m ü. NN	7,72 m 424,12 m ü. NN	SD 18°	416,40 m ü. NN
Frickenwäsele 33/33a	II + DG	9,12 m 424,42 m ü. NN	6,03 m 421,33 m ü. NN	SD 40°	415,30 m ü. NN
Frickenwäsele 35/35a	II + DG	9,73 m 425,23 m ü. NN	3,50 m 419,00 m ü. NN	SD 40°	415,50 m ü. NN

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 10 Wohneinheiten 20 Stellplätze erforderlich. Geplant sind 6 Carports, 4 Garagen und 10 Stellplätze. Somit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt. Die Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen erfolgt über das Grundstück.

Im Lageplan ist im östlichen Bereich eine schraffierte Fläche am Frickenwäsele eingezeichnet.



Zum Ausbau des Frickenwäsele haben sich der Bauträger und die Gemeinde Immenstaad bereits über einen Verkauf der Fläche an die Gemeinde verständigt und einen Kaufvertrag hierfür ausgearbeitet. Dieser kann vollzogen werden sobald die Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG Eigentümerin des Grundstückes ist.

Zusammenfassung:

Die Verwaltung steht der vorgelegten Planung positiv gegenüber, da dadurch neuer Wohnraum, unter anderem auch für junge Familien, geschaffen wird. Auch erfolgt durch die gebietsverträgliche Neubebauung aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Aufwertung dieses Gebietes.

Von der Bebauung ist ebenfalls die Sanierung der Straße Frickenwäsele abhängig. Die Sanierung der Straße und des Kanals wurde in den vergangenen Jahren geschoben, da man vermeiden wollte, dass es durch den intensiven Baustellenverkehr zu Beschädigungen an der frisch sanierten Straße oder dem Kanal kommt.

Die Verwaltung empfiehlt, den städtebaulichen Vertrag zunächst ruhen zu lassen.

Sollte die Firma Werner Wohnbau GmbH eine Baugenehmigung für die Planung erhalten, wäre es denkbar den städtebaulichen Vertrag fortzuschreiben.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat sieht für das Flurstück 1281 von der Anwendung des städtebaulichen Vertrages vom 23.07.2004 ab. Die Beurteilung über den eingereichten Bauantrag der Firma Werner Wohnbau GmbH soll durch den Technische Ausschuss gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend	€
<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:		€			
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€			
Noch bereitzustellen:		€			
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:	€			