

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg

Fachbereich "Bauen, Planen, Umwelt"

Doerries, Martin

Nummer: **17/0867**

Datum: 04.12.2017

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	19.12.2017	öffentlich Anlagen: Pläne

5. Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus, Stefan-Lochner-Str. 24, Flst. Nr. 315/1, Gem. Meersburg

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt, das vorhandene Hotel auf dem Anwesen Stefan-Lochner-Straße 24 durch einen Neubau mit der Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten sowie Tiefgarage (27 Stellplätze, 4 weitere im Freien) zu ersetzen. Er beantragt hierzu den Abbruch des bestehenden Gebäudes gemäß § 51 Abs. 3 LBO im Kenntnissgabeverfahren.

Die Genehmigung des Ersatzgebäudes beurteilt sich entsprechend § 30 BauGB nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Am Rosenhaag“.

Das Vorhaben sieht ein gemeinsames Untergeschoss über zwei Etagen mit einer über einen Aufzug erreichbaren Tiefgarage und einem Wohngeschoss darüber vor. Auch das bestehende, in den späten 50er Jahren erweiterte Gebäude des „Strandcafé und Villa-Pension Weisshaar“ verfügt über Aufenthaltsräume unterhalb der Straßenebene. Ab dem Straßenniveau gliedert sich das Vorhaben entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes in zwei Baukörper zu jeweils einem Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Penthouse) vor.

Der Bebauungsplan „Am Rosenhaag“ sieht für das Vorhaben eine maximale Gebäudehöhe von 447 und eine Traufhöhe ebenfalls von 447 müNN vor. Die

vorgegebenen Gebäudehöhen werden von dem vorgestellten Vorhaben eingehalten.

Talseits wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Bezugspunkt von 434,5 müNN festgelegt, der mit sichtbaren Bauteilen nicht unterschritten werden darf. In der zugehörigen Begründung wird hierzu ergänzt, daß „in Fällen, in denen aus topografischen Gründen eine Aufschüttung von mehr als 1,0 m entlang des Gebäudes notwendig wird, dadurch aber Befestigungs- oder nachbarschaftliche Probleme die Folge sind, eine Unterschreitung des BZP um bis zu 3,5 m ausnahmsweise zulässig (sind), wenn die Länge der Unterschreitung höchstens 50% der Grundstückslänge beträgt und die sichtbare Wandfläche intensiv und dauerhaft begrünt wird.“ Dies trifft für das beantragte Vorhaben zu. Eine entsprechende Aussage eines geologischen Gutachtens liegt dem Antrag bei. Die vorgeschlagene Planung berücksichtigt die Vorgaben der Einbindung des Bauvorhabens in das Gelände bzw. der Eingrünung der relevanten Fassadenflächen.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan im Falle einer Wohnnutzung (wie gegeben) zwei Gebäude mit westlich maximal 21 m Breite und östlich max. 26 Breite (in Bezug auf die seeseitige Ansicht) vor. Der Abstand zwischen den errichteten Gebäuden muss mindestens 10 m betragen. Die mögliche Ausdehnung der Baukörper ist im Bebauungsplan als Baufenster dargestellt. Die vorgegebenen Maße für den östlichen Baukörper sowie des Gebäude-Zwischenraumes werden eingehalten. Der westliche Baukörper überschreitet talseits das vorgegebene Maß geringfügig (74 cm). Entlang der Straße ist das Gebäude jedoch deutlich schmaler, so daß die Verwaltung der vorgeschlagenen Planung zustimmen könnte.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist für alle Gebäude eine maximale Länge von 25 m vorgegebene. Ersatzgebäude dürfen die Länge des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Das vorgesehene Gebäude ist auf der Ebene der Tiefgarage, also unterhalb der Straßenebene, ca. 5 m länger als das Sockelgeschoss des heutigen Hotelbaus. Die Verwaltung sieht diese Abweichung im Sinne des planerischen Willens in städtebaulicher Sicht jedoch als nicht maßgeblich an (siehe Einhaltung Baufenster).

Fernerhin überschreitet der unterirdische Baukörper die straßenseitige Begrenzung der Baufenster geringfügig. Auch dies wird städtebaulich als nicht maßgeblich angesehen.

Die GRZ ist (bei Wohnbebauung) im Bebauungsplan mit 0,4 angegeben. Laut der Berechnung des gemäß §5 LBOVVO mit der Fertigung des Lageplanes beauftragten Sachverständigenbüros werden Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten. Dies gilt auch für die einzuhaltenden Abstände zu den benachbarten Grundstücken.

Dem Bauantrag liegen weiterhin je eine Beurteilung hinsichtlich des zu erwartenden

Grundwassers sowie der vorliegenden geologischen Verhältnisse bei. Unterhalb des bestehenden Gebäudes hat es in jüngerer Vergangenheit einen kleineren Hangrutsch gegeben. Die vorliegenden Untersuchungen sind nach Abbruch des Gebäudebestandes zu vervollständigen. Die Verwaltung wird im Rahmen der durch die Stadt Meersburg einzureichenden Stellungnahme eine umfassendere geologische Untersuchung beantragen. Fernerhin ist das Vorhaben durch einen vereidigten Prüfstatiker zu betreuen – eine Gefährdung der oberhalb des Anwesens befindlichen Straße sowie der benachbarten Bebauung ober- und unterhalb des Vorhabens darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet werden. Sollten im Zuge des Bauvorhabens Rückverankerungen der Baugruben- oder Außenwandsicherung temporärer oder permanenter Art notwendig sein, so ist dies rechtzeitig darzustellen und anzuzeigen sowie der Stadt Meersburg zur Genehmigung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg erteilt der vorgestellten Bebauung des Anwesens Stefan-Lochner-Straße 24, Flst. 315/1 der Gemarkung Meersburg, und den Auflagen hinsichtlich der Begrünung der Fassade der Südwestlichen Gebäudeecke sein Einvernehmen.

Den Abweichungen des Garagengeschosses gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Länge Baukörper, straßenseitige Baugrenze) werden zugestimmt.

In der Stellungnahme der Stadt Meersburg wird die Einholung weiterer geologischer Gutachten sowie die Begleitung des Vorhabens durch einen vereidigten Prüfstatiker gefordert.

Doerries