

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **19/1267**
Datum: 18.06.2019

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
02.07.2019

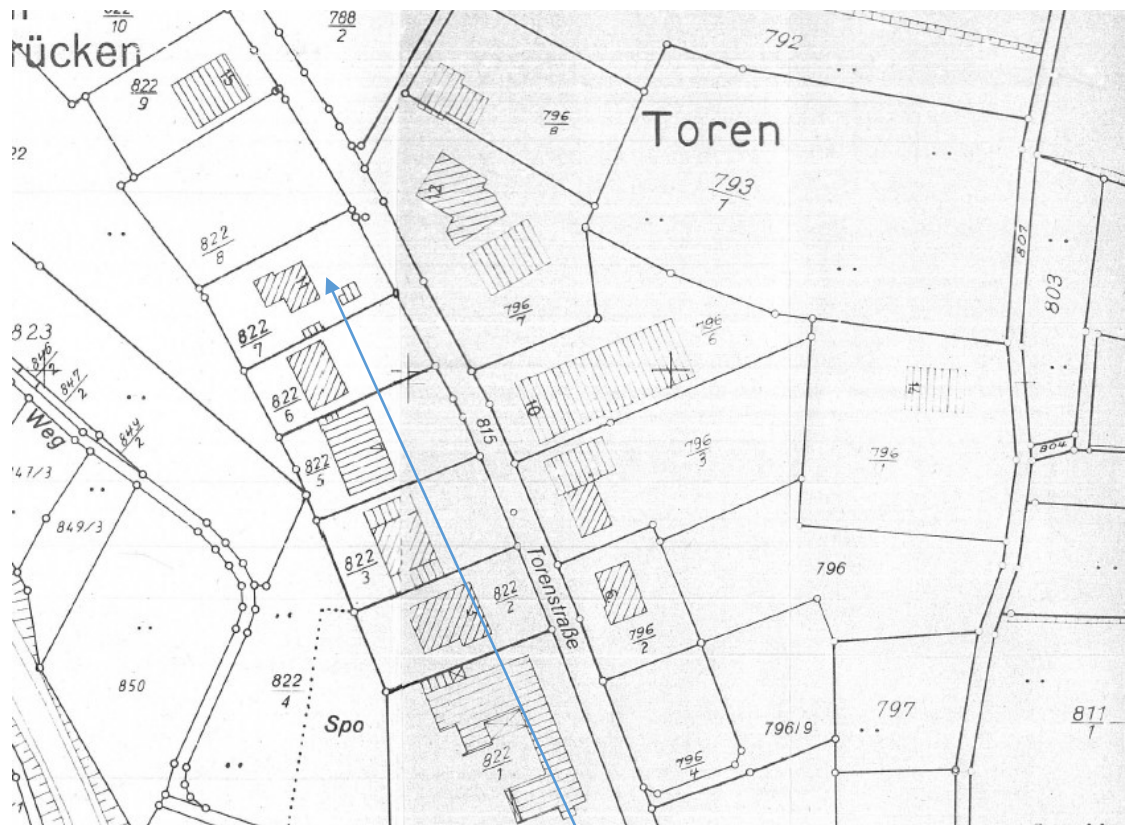
Status
öffentlich
Anlagen:

2. Abbruch bestehendes Wohnhaus bis auf Untergeschoss und Neubau eines Bürogebäudes, Torenstraße 11

Sachvortrag:



Orthofoto



B-Plan Gewerbegebiet Toren

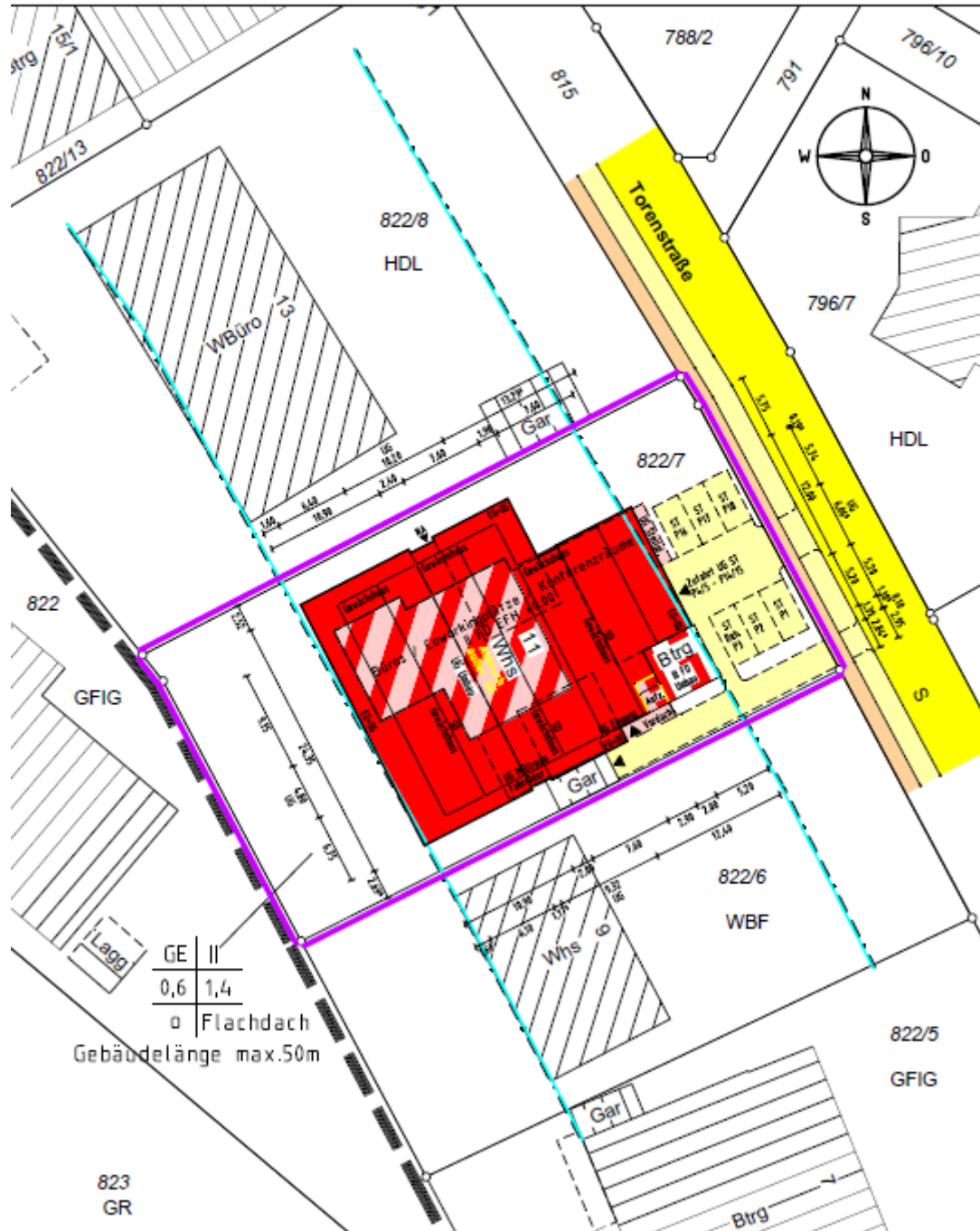


B-Plan Gewerbegebiet Toren Bepflanzungsplan

LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO
Landkreis: Bodenseekreis
Gemarkung: Meersburg

Maßstab 1: 500
Bauvorhaben: KOKOBA - Innocamp



Lageplan

LAGEPLAN

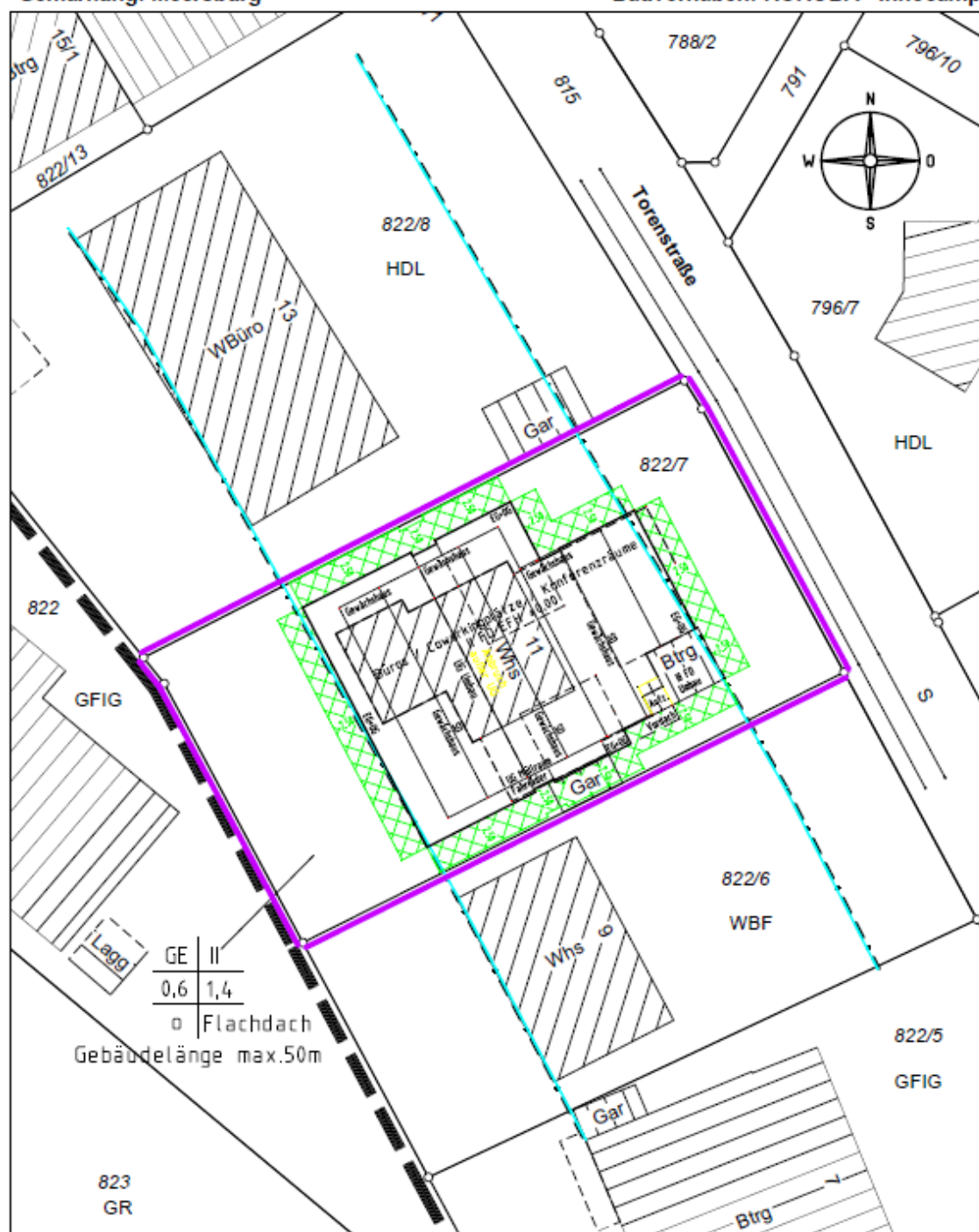
Darstellung der Abstandsflächen gem. § 4 (4) LBOVVO

Landkreis: Bodenseekreis

Gemarkung: Meersburg

Maßstab 1: 500

Bauvorhaben: KOKOBA - Innocamp



Lageplan Abstandsflächen

Die Antragstellerin plant den Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Bürogebäudes mit Microeinheiten sowie einem zusätzlichen Geschoss als Gewächshaus.

Das Konzept soll kleinen Unternehmen die Möglichkeit bieten, modulare Arbeitseinheiten in Verbindung mit Urban Gardening und Nutzung der daraus entstehenden passiven Energie zu bewirtschaften. Darüber hinaus soll das Konzept Netzwerke für kleine Dienstleister öffnen, Synergien und Arbeitsgemeinschaften zu schaffen.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Toren“ und beurteilt sich somit nach § 30 BauGB.

Geplant ist den zur Torenstraße bestehenden Gewerbeturm und Teile des Bestandsgebäudes zu erhalten und daran den Neubau anzubauen. Die Traufhöhe des Neubaus orientiert sich dabei an die Höhe des bestehenden Turmes. Dieser hat, gemäß Angaben aus dem Schnitt A-A der Architekten, eine Gesamthöhe von 13,38m. Die Geländerhöhe (Umwehrung) des Neubaus wird mit +9,30m angegeben und bedeutet eine Gesamthöhe des Neubaukomplexes von 12,55m zur mittleren Hofebene im UG.

Der Bebauungsplan „Toren“ trifft bezüglich Gebäudehöhen folgende Bestimmungen:

.....“ Die Höhe der Gebäude soll den gewerblichen Anforderungen des jeweiligen Betriebes entsprechen.“

Nach Prüfung der Unterlagen benötigt folgende Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gemäß §31 BauGB.

- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze
- Dachform ist grundsätzlich waagrecht. Ausnahmen....können zugelassen werden (Gewächshäuser statt anstelle Flachdach)
- Nur 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind 3 Vollgeschosse geplant
- Entlang der Straße ist ein Grünstreifen anzulegen. Dieser Grünstreifen ist mit Sträuchern und hoch wachsenden Bäumenzu bepflanzen.
- EG Höhe darf nicht mehr als 50 cm über Straßenoberkante liegen
- Auffallende wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

Die nachgewiesenen Stellplätze gemäß Flächenberechnung entsprechen den Anforderungen der Stadt Meersburg welche je 40 m² Bürofläche einen Stellplatz fordert. Es sind 546 m² Bürogewerbeflächen geplant die einen Stellplatzbedarf von 16 Stück erfordern. In den Planunterlagen werden 18 Stellplätze und eine Garage nachgewiesen. Seitens der Baurechtsbehörde wird noch geprüft ob die Anzahl der Stellplätze bei der dargestellten Nutzungsdichte ausreichend sind da in den Planunterlagen insgesamt 28 Nutzungseinheiten dargestellt sind und damit die Anzahl der Stellplätze als nicht ausreichend betrachtet wird.

Es sollten offenporige Aussenbeläge zur Versickerung eingebaut werden.

Im Bebauungsplan „Toren“ ist ein bepflanzter Grünstreifen entlang der Straße von mindestens 2,0 m gefordert. Der im Plansatz der Antragstellerin dargestellte Grünstreifen von ca. 50 cm sollte auf Sicht der Bauverwaltung mindestens mit Hochstämmen und Sträuchern gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Pflanzliste bepflanzt werden.



Ansicht Ost

Die durch den Entwurf geplante EG Höhe liegt ca 3,75 m über der mittleren Straßenoberkante. Durch den Planansatz der Architekten die bestehenden Erdgeschossbauten (welche teilweise in den Hang eingebaut sind) als zukünftiges UG für Nebenräume und Ebene der Parkplätze zu nutzen, wird das neugeplante EG (mit ausreichender Belichtung für Arbeitsplätze) um eine Ebene höher geplant als es im Bestand war. Dies führt zu einer Überschreitung der zulässigen EG Höhe um ca 3,25 m. Die im Plansatz dargestellte lichte EG Höhe wird mit 5,0m angegeben.

Die im Bebauungsplan „Toren“ festgelegten GRZ und GFZ Flächen werden lt. Angaben des schriftlichen Teiles des Lageplanfertigers nicht überschritten.



Ansicht Nord

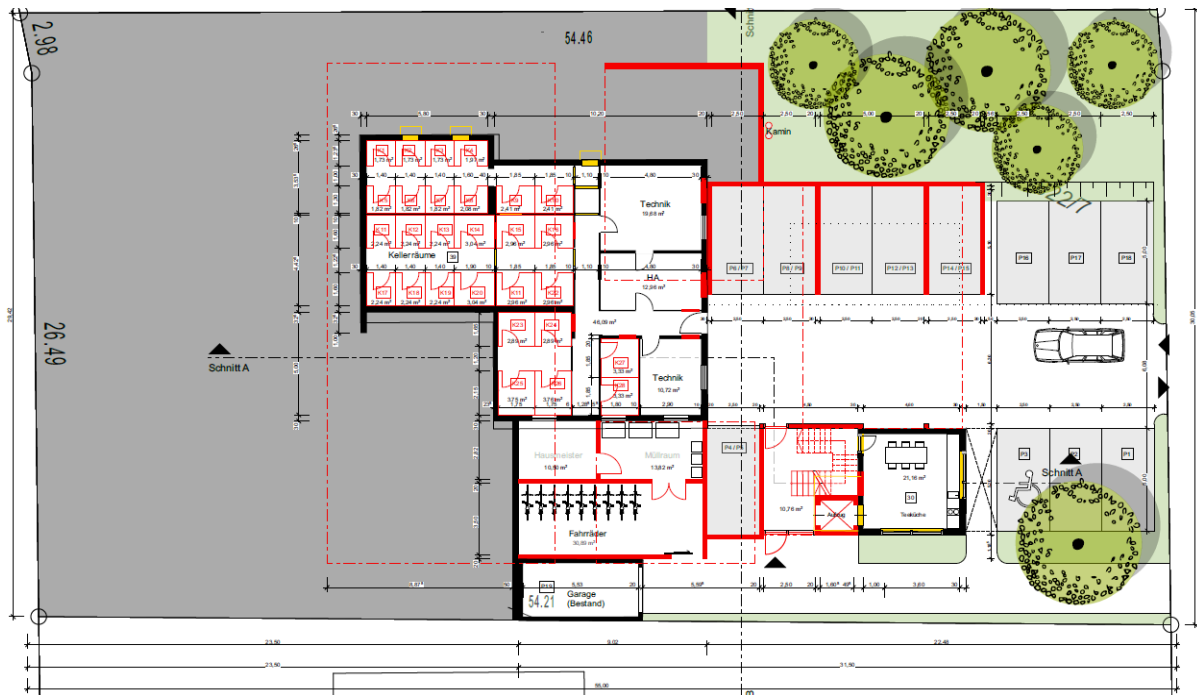


Ansicht West

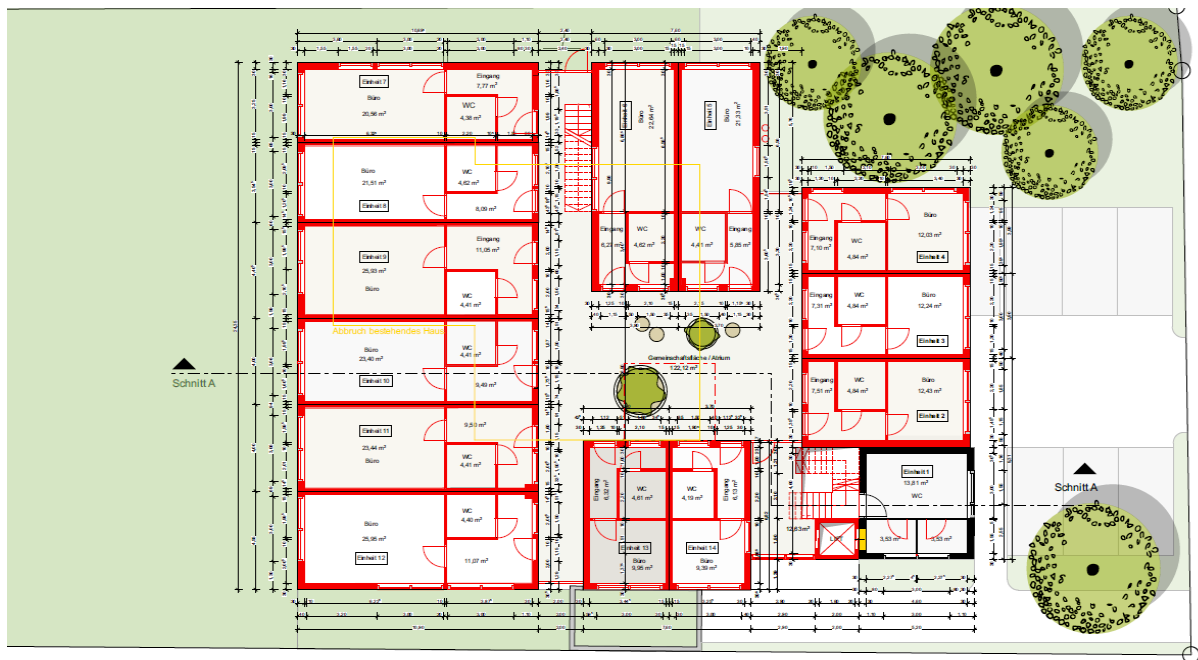


Ansicht Süd

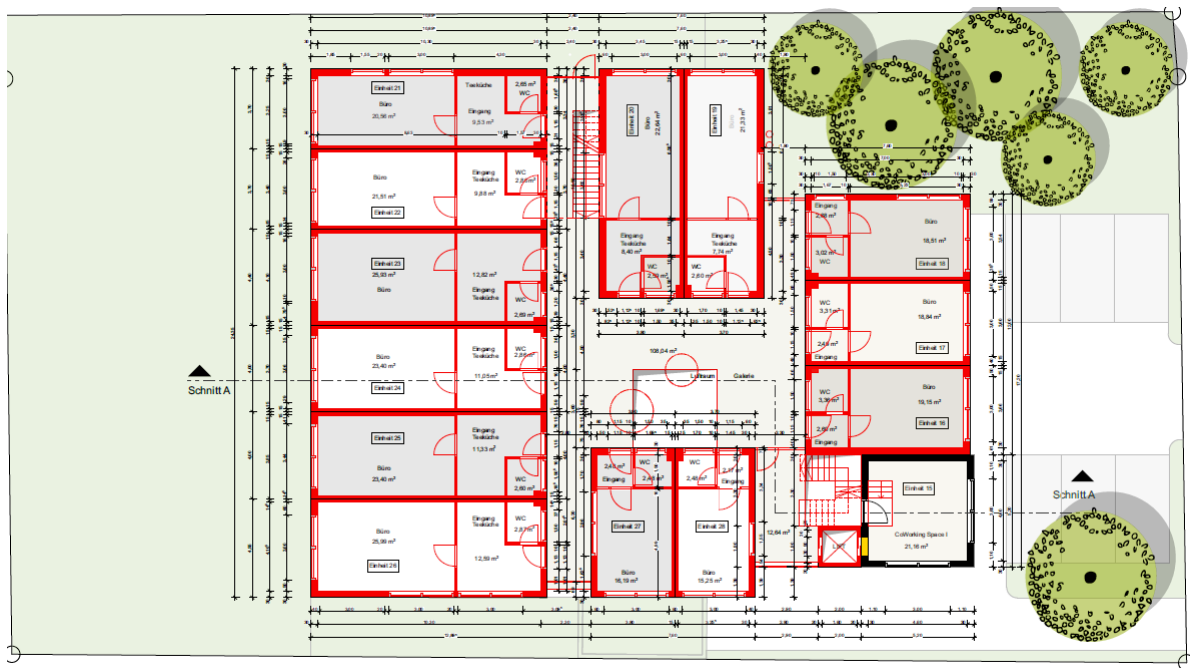
Aus Sicht der Bauverwaltung ist in der näheren Umgebung kein vergleichbares Gebäude im Bestand. Das Nutzungskonzept ist innovativ und in einem Gewerbegebiet vorstellbar. Bezüglich Farbgebung der sichtbaren Fassadenteile muss aus Sicht der Bauverwaltung eine Bemusterung vor Bauausführung mit der Stadt Meersburg erfolgen.



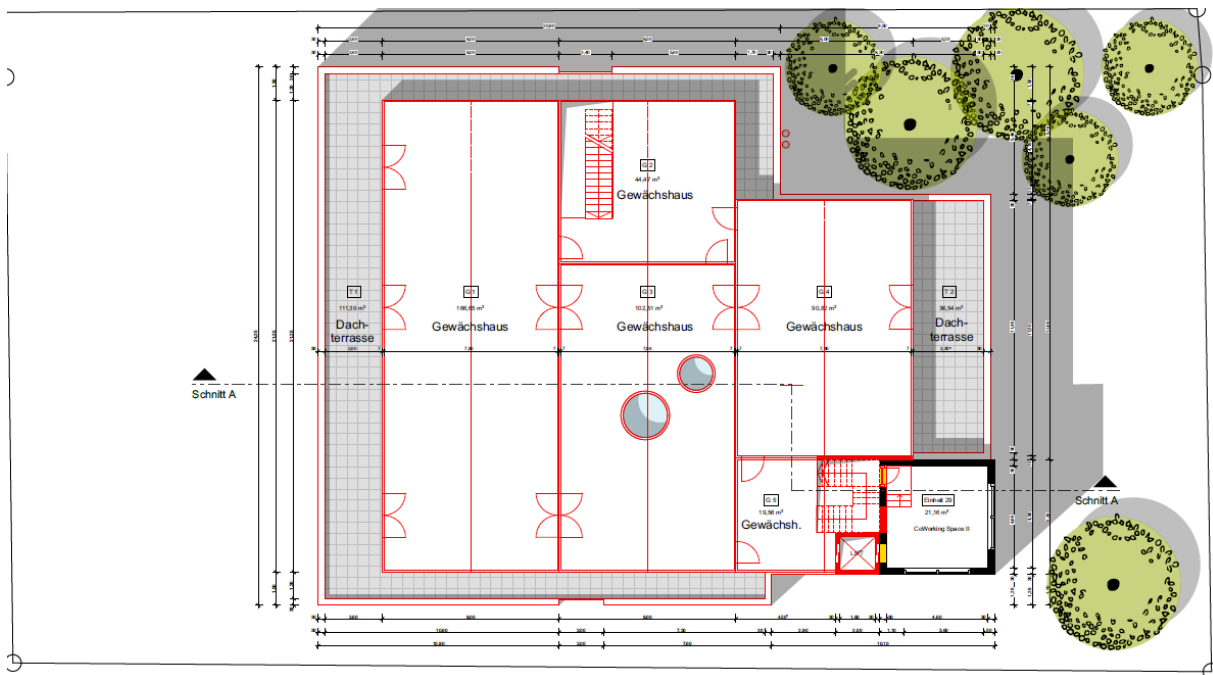
Grundriss UG



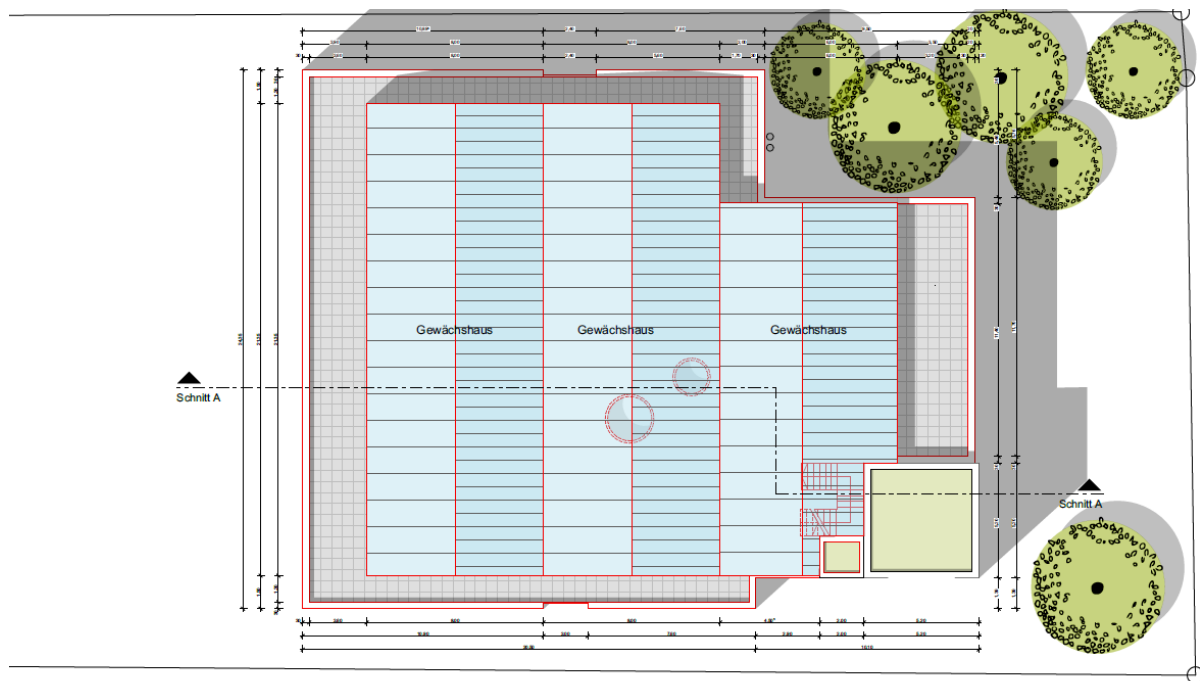
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss Dachaufrsicht

