

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **20/1439**
Datum: 29.01.2020

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
11.02.2020

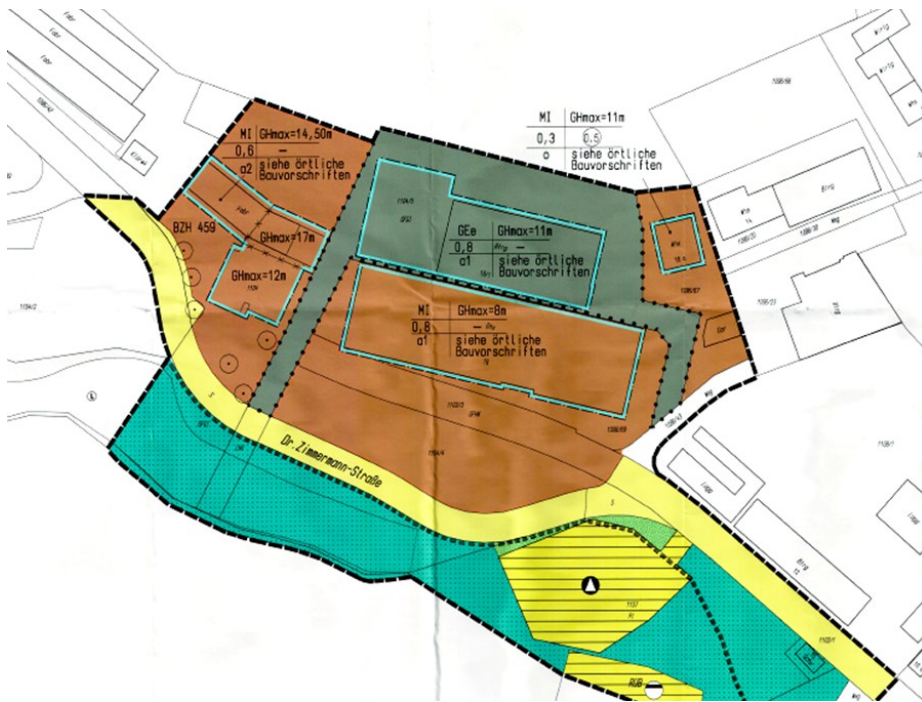
Status
öffentlich
Anlagen:

2. **Antrag auf Bauvorbescheid, Neubau eines Ärztehauses mit Arztpraxen, Apotheke, Therapie und Sanitätsgewerbe, Dr. Zimmermannstraße 18/1, Flst. Nr. 1104/5, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

Sachvortrag:



Orthofoto



Bebauungsplan Dr.-Zimmermann-Straße 1.Änderung (Stand 2006)

Die Antragstellerin beabsichtigt eine bestehende Gewerbehalle mit Büronutzung in der Dr. Zimmermannstraße 18a, durch ein Ärztehaus und neu zu bebauen und stellt zur Klärung einen Antrag auf Bauvorbescheid gem. §57 LBO.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT der Stadt Meersburg (v. 12.11.2019; Vorlagennummer 19/1379) in anderer Planung vorgestellt.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Dr. Zimmermann-Strasse, 1.Änderung“ und wird somit nach §30 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB beurteilt.

Nach Prüfung der Unterlagen benötigen benötigt das Bauvorhaben Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 Abs.2 BauGB

- 1. Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen um 5,0m x 42,0 m
- 2. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im östlichen Teil (Gebäudeteil 3)
- 3. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im westlichen Teil (Gebäudeteile 1 und 2)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs.2 BauGB befreit werden wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Zu 1.

Die Planung der Antragsteller sieht vor die zulässige Grenzbebauung zugunsten einer Zufahrt,- und Rettungsgasse aufzulösen und im nördlichen Teil eine Abrundung des Baufensters um 5 m zu beantragen. Aus Sicht der Bauverwaltung ist dies städtebaulich begründet, da dadurch eine Durchfahrt zwischen dem bestehenden Warenhaus und dem geplanten Ärztehaus mit Praxen gewährleistet ist und die bebaubare Fläche des Grundstückes insgesamt nicht wesentlich vergrößert wird. Notwendige Rettungsflächen sowie Aufstellflächen der Feuerwehr werden im Baugenehmigungsverfahren gesondert betrachtet und sind nicht Teil dieser Bauvoranfrage.

Zu 2.

Im Gegensatz zur Vorplanung (siehe Vorlagennummer 19/1379) wird unter Rücksichtnahme des östlichen Nachbargrundstückes ein Gebäudeteil mit einer Gesamthöhe von ca. 10,0 m über der Rettungsgasse geplant. Aus Sicht der Bauverwaltung bindet sich dieser Gebäudeteil somit städtebaulich an die östliche Nachbarbebauung an (Haus 16a) welche nach Plandarstellung der Antragsteller annähernd dieselbe Gebäudehöhe aufweist.

Zu 3.

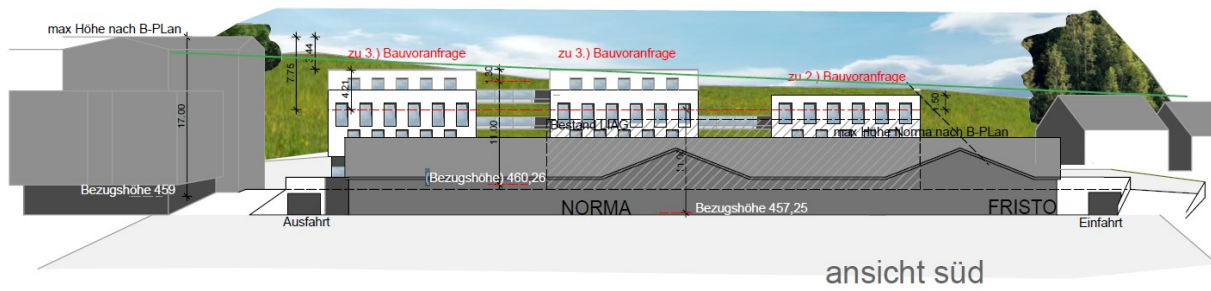
Die 2 westlich geplanten Gebäudeteile sollen ein nach Norden zurückgesetztes Dachgeschoss erhalten.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „ Dr. Zimmermann-Straße, 1.Änderung“ ist festgelegt, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dr. Zimmermann-Straße“ weiter fort gelten. Darin ist unter Punkt 3.6 die Bezugshöhe für die Gebäudehöhen mit 457,25m ü.NN festgelegt. Die im gültigen Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe ist mit maximal 11,0 m angegeben. Dies entspricht einer anzunehmenden Gesamtgebäudehöhe von 468,25m ü.NN. Die Antragsteller beantragen eine Befreiung der Gebäudehöhe auf 472,56 ü.NN.

Im Gegensatz zur Vorplanung (siehe Vorlagennummer 19/1379) wird unter Rücksichtnahme des westlichen Nachbargrundstückes 2 Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von ca. 12,85m über der städtebaulich wahrgenommen Rettungsgasse geplant. (notwendige Befreiung von der Bezugshöhe lt. B-Plan von 4,31m).

Das bestehende, westlich angrenzende Bestandsgebäude ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes mit 17,0m (Turm) und im nördlichen Gebäudeteil mit 14,5m max. Gebäudehöhe definiert. (siehe Bild Bebauungsplan „Dr.-Zimmermann-Straße 1.Änderung“, Stand 2006)

Aus Sicht der Bauverwaltung besteht aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, eine Befreiung gem. § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen da sich die Gebäudeteile in der Gesamthöhenabwicklung in die Nachbarbebauung einfügen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.



Ansicht

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Bauvorhaben Neubau eines Ärztehauses mit Arztpraxen, Apotheke, Therapie und Sanitätsgewerbe, Dr. Zimmermannstraße 18/1, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher