

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **20/1573**
Datum: 12.08.2020

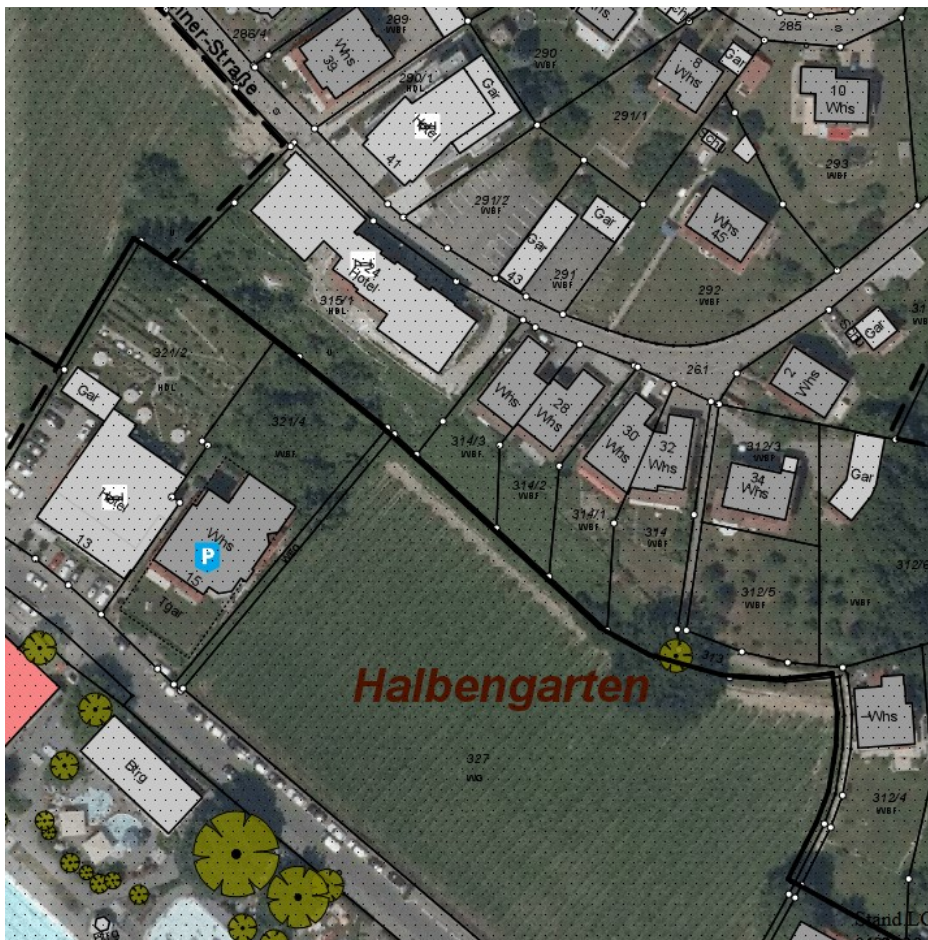
Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
15.09.2020

Status
öffentlich

10. **Bauantrag: Tektur Nr. 2 zu Baugenehmigung, Verlegung Zugang Tiefgarage, Abgrabung Gelände, Stützmauer; Stefan-Lochner-Straße 24, Flst. 315/1, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

Sachvortrag:



Orthofoto

Die Antragstellerin stellt einen Antrag auf Baugenehmigung durch den Tekturantrag Nr.2 zur genehmigten Planung vom 26.07.2018 mit folgenden Inhalten:

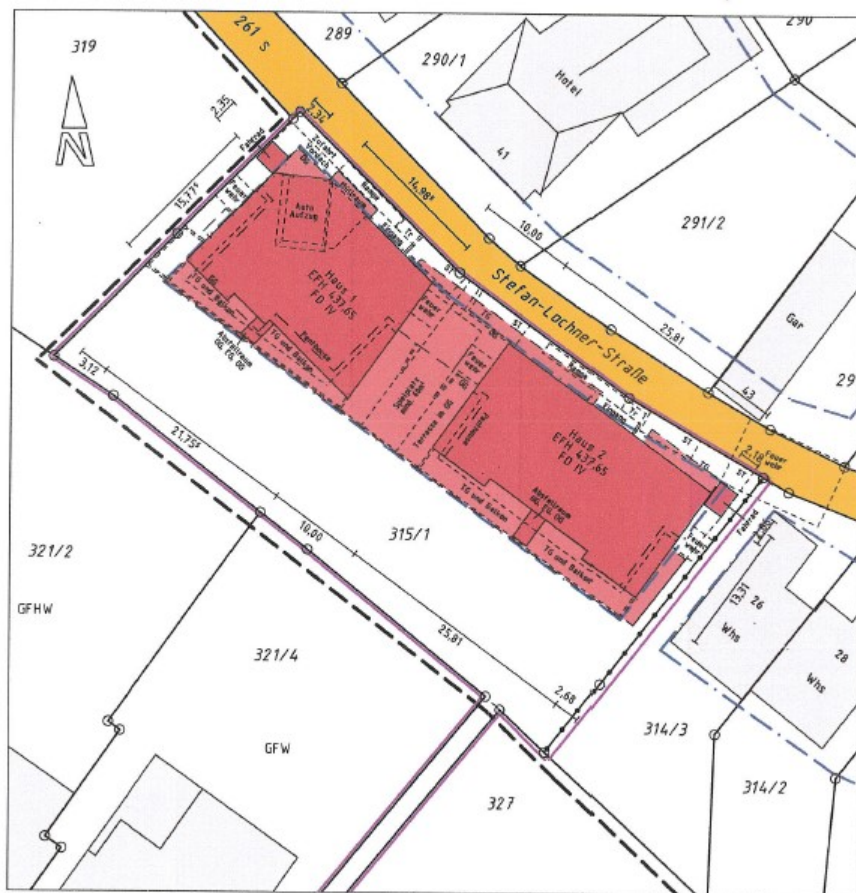
- Zugang TG Ost
- Abtragung Gelände
- Stützmauer West und Ost
- Dachaufbauten Technik

Die Anbauten an der West und Ostseite für Fahrrad und Müll außerhalb der Baugrenzen sind nach telefonischer Rücksprache der Bauverwaltung mit der Baurechtsbehörde von der Antragstellerin zurückgenommen und sind daher nicht Teil des Einvernehmens der Gemeinde.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Rosenhag“ und beurteilt sich somit nach § 30 BauGB.

Das Vorhaben benötigt folgende Ausnahmen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB und von den örtlichen Bauvorschriften:

- Überschreitung der Baugrenzen durch Zugang Tiefgarage
- Abweichende Geländegestaltung im Hinblick auf gesetzten BZP (Bezugspunkt)
- Überschreitung der Baugrenzen durch Stützmauern West und Ost
- Dachaufbauten über der max. Zulässigen Gebäudehöhe



Lageplan (Anbauten Ost und West sind nicht Bestandteil der Tektur Nr.2)

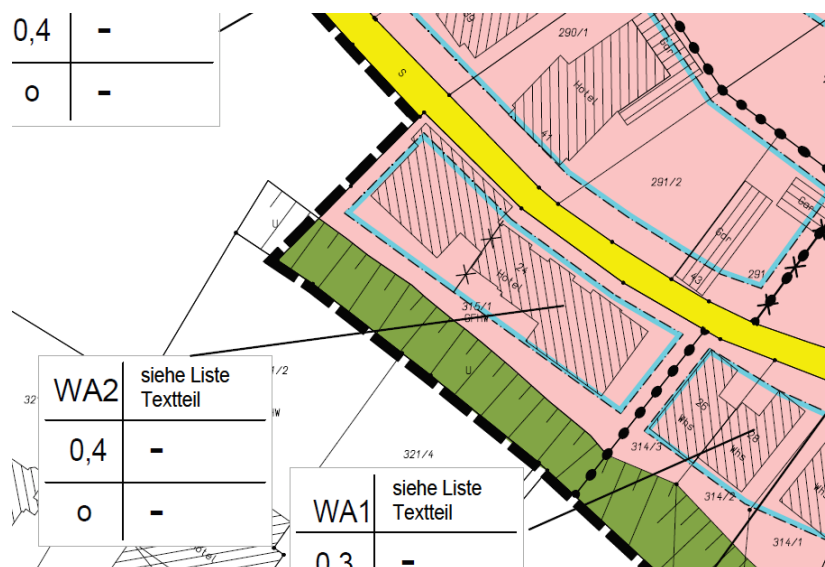


Abb: Ausschnitt B-Plan „Am Rosenhag“

2. Maß der baulichen Nutzung (Höhen) (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der als Anlage beiliegenden Liste eingetragenen Höhen über NN als Höchstwerte für die Hauptgebäude. §19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.

Für jedes Gebäude wird ein unterer Bezugspunkt (BZP) festgesetzt. Dieser darf talseits mit sichtbaren Bauteilen nicht unterschritten werden.

Menizhoferweg 17	284/11	450	463	460
Stefan-Lochner-Straße 24	315/1	434,5	447	447
Stefan-Lochner-Straße 26	314/3	434,5	445,50	443

Abbildungen: Bezugspunkt und Höhen (Festlegung B-Plan) Flur Nr./ BZP talseits/ GH max ü.NN/ THmax ü.NN

Der für das genannte Flurstück Stefan-Lochner-Str.24 festgelegte Bezugspunkt lässt eine Gesamt (sichtbare) Wandhöhe der beiden Gebäudeteile von maximal 12,5 m zu. Die vorgestellte beantragte Tekturplanung der zum Bodensee gewandten Süd-Westseite würde die im B-Plan festgesetzte Ansichts Höhe (ab BZP) um ca. 2,5m i.M überschreiten

In dem Anschreiben der Antragstellerin wird die Überschreitung der Wandhöhen dadurch begründet, dass durch die Aufnahme der vorhandenen Geländesituation als auch den geologischen Untersuchungen des Hangbereiches von den Fachplanern abgeraten wird die natürliche Höhensituation des Geländes „künstlich“ anzuschütten um den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt der sichtbaren Kante des Bauwerkes auf 434,50 ü.NN m zu erreichen.

Zum Erreichen dieses Zieles sind aus Sicht der Fachplaner umfangreiche Hangsicherungsmaßnahmen durch technische Einbauten wie z.Bsb. Stahlnetze zu ergreifen, welche das seeseitige Landschaftsbild mehrere Jahre (bis zum Anwachsen der Hangsicherungsmaßnahmen) beeinflussen wird.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Anschreiben der Antragstellerin an die Baurechtsbehörde:

1. Zugang Tiefgarage von Südseite über vorhandenen Erschließungsweg zur Uferpromenade:

Der Zugang der Tiefgarage ist von der Westseite an die Ostseite gewandert.

Grund:

Der Fußweg von der Uferpromenade kommt an der Ostseite von der Uferpromenade hoch. Infolge der problematischen Hangsituation möchte der Landschaftsarchitekt wie auch der Geologe nicht den Weg quer über das Grundstück nach Westen führen, sondern nur eine kurze Verlängerung an der Ostseite bauen unter maximaler Verwendung des aktuellen Wegverlaufs. Ziel ist es die aktuell homogene Hangsituation an dieser Stelle so gering wie möglich zu stören.

2. Stützwand Westseite

An der Westseite haben wir eine Stützwand eingeplant um eine Gartennutzung für die Gartengeschosswohnung zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild ist quasi unverändert, eben nur um den Grenzabstand nach Westen gerückt. Aus Sicht der Hangsicherung bildet diese Stützwand auch einen erhöhten Schutz für von oben ggf. sich bewegende Wassermassen oder Erdmassen. Wir sehen somit einen erhöhten Schutz der südlich befindlichen Hotelanlage gegeben, nachdem es hier schon in der Vergangenheit schon zu Problemen gekommen ist.

Höhenbezugspunkt BZP 434,50 NN

Im B-Plan und der Baugenehmigung ist ein unterer Höhenbezugspunkt definiert, BZP 434,50 NN. Dieser liegt teilweise einige Meter über dem Bestandsgelände!

Nach Abstimmung mit dem Geologen und dem beauftragten Gartenarchitekten [REDACTED] ist ein derartig steiles Anfüllen des Geländes nicht möglich, bzw. nur mit technischen Maßnahmen, Netze, Vernagelungen ... Das ist optisch sicher nicht gewünscht...

In der Südansicht, Plan 406, ist das Bestandsgelände entlang der TG-Südwand eingezeichnet. Es liegt überall deutlich tiefer als der BZP! Ein Anfüllen bis auf BZP ist in der Realität fraglich und nicht wirklich machbar und aktuell in der bisherigen Bestandssituation auch nicht so anzutreffen.

Für die Hangsicherungssituation ist es auch aus Sicht des Geologen empfohlen das Auflastgewicht so gering wie möglich zu halten und nicht künstlich zu erhöhen...

In Plan 407 haben wir den aus unserer Sicht technisch gewünschten Vorschlag dargestellt.

Wir würden eine horizontale Pflanzfläche vor der TG-Außenwand herstellen indem wir die Baugrube bis auf dieses Maßverfüllen.

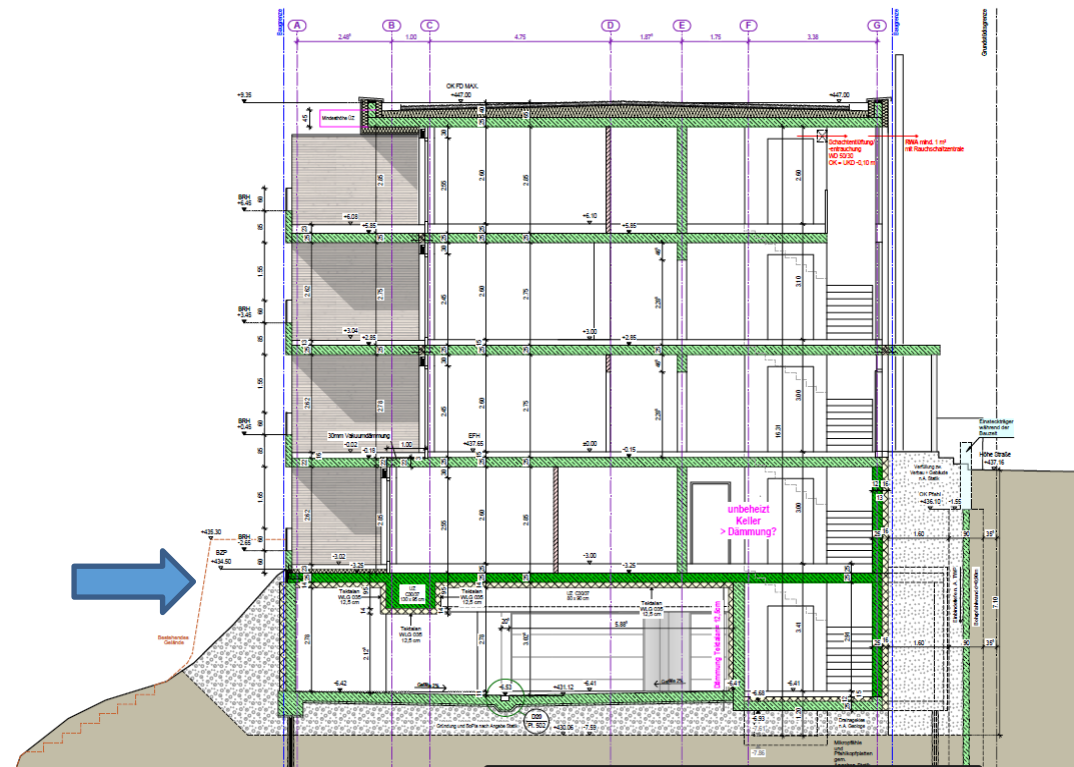
Die Höhenlage der Fläche ergibt sich aus der Aushubsituation Schnittpunkt Baugrube mit Bestandsgelände. Hierdurch würden wir eine Entlastung des Hangs bekommen. Die Fläche kann dann entsprechend dauerhaft bepflanzt werden, so dass die TG Wand nicht mehr sichtbar sein wird.

In der Bestandssituation des Hotel Weißhaar, war über die ganze Länge des Hauptgebäudes eine Stützwand, die südseitig begrünt war. Wir greifen mit der von uns angedachten und angefragten Lösung dieses Bild wieder auf.

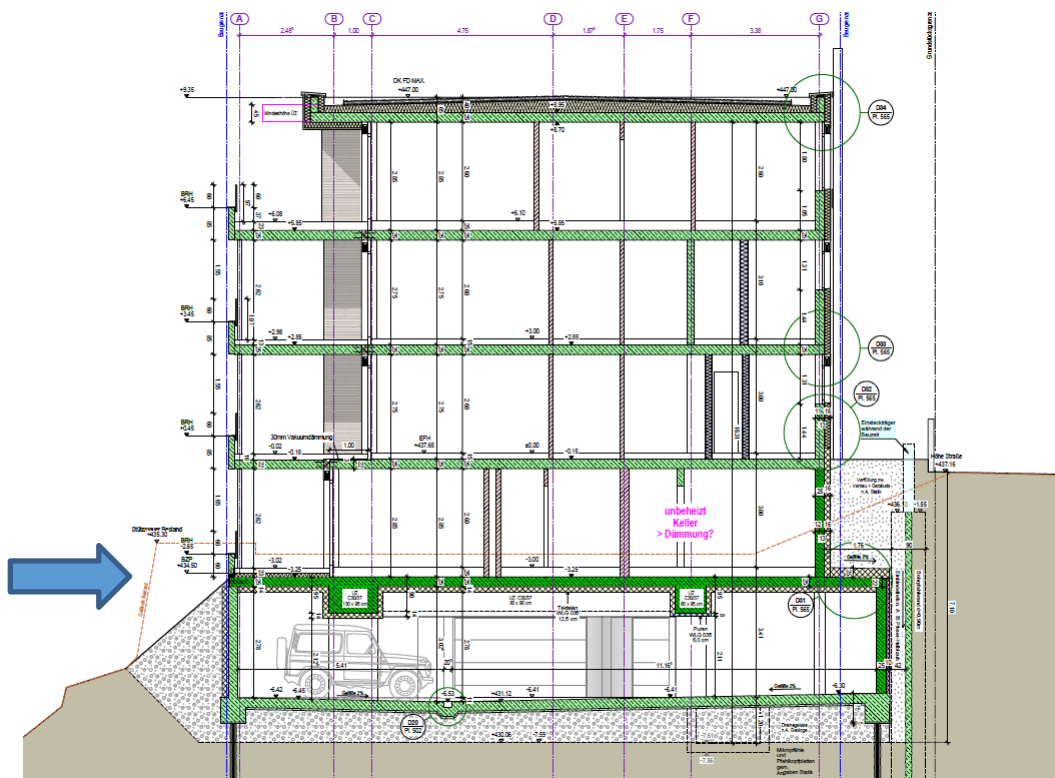
In den Plänen 406, 407, 408, 410 ist die Geländesituation jeweils mit Bestandsgelände, bislang genehmigt und aktuell mit vorstehender Begründung angefragt, dargestellt. Um den BZP zu erreichen wäre eine Auffüllung von über 100% notwendig.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

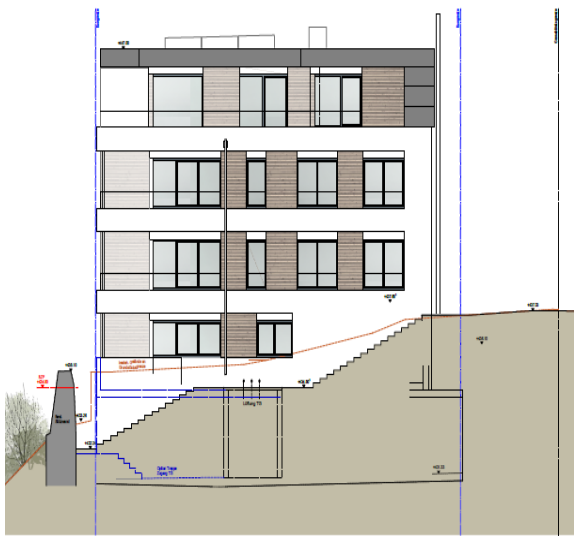
Abb: Textauszug aus dem Anschreiben der Antragstellerin an die Baurechtsbehörde



Schnitt A-A (Höhenbezugspunkt =Pfeil blau)



Schnitt B-B (Höhenbezugspunkt =Pfeil blau)

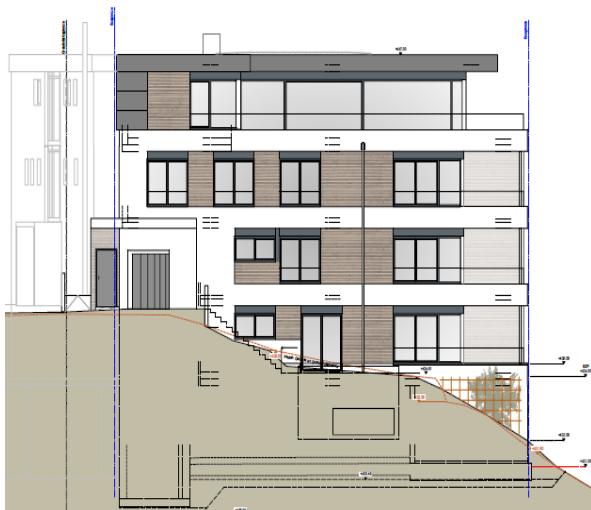


Ansicht Ost Haus A



Ansicht Ost Haus B

Ansichten Ost (Haus A und Haus B)



Ansicht West Haus B



Ansicht West Haus A

Ansichten West. (Haus A und Haus B)



Ansicht Nord (Haus A und Haus B)

Die Antragsteller nehmen Bezug auf die schriftliche Festsetzung der Begründung des Bebauungsplanes „Am Rosenhag“ in der Fassung vom 11.07.2017 in denen es ausnahmsweise zulässig sein kann, dass der Bezugspunkt (BZP) in Teilbereichen unterschritten wird sofern dies aus nachbarschützenden oder topographischen Gründen notwendig sein sollte.

Weiterhin wird ein unterer Bezugspunkt festgesetzt, der die talseitige tiefste Stelle des Gebäudes definiert.

In Fällen, in denen aus topografischen Gründen eine Aufschüttung von mehr als 1,00 m entlang des Gebäudes notwendig wird, dadurch aber Befestigungs- oder nachbarschaftliche Probleme die Folge sind, ist eine Unterschreitung des BZP um bis zu 3,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Länge der Unterschreitung höchstens 50 % der Grundstückslänge beträgt und die sichtbare Wandfläche intensiv und dauerhaft begrünt wird

Quelle: Textauszug aus der Begründung zum B-Plan „ Am Rosenhag“ Fassung 2017



Ansicht Süd

Auslegungsdefinition der Antragsteller:

Darstellung einer Ansichtsfläche (rot) durch Multiplikation einer in Ausnahmen maximal möglichen Tieferlegung des Höhenbezugspunktes (BZP) und einer in Ausnahmen max. zulässigen Gesamtlänge des Grundstückes und der daraus ermittelten max. Ansichtsfläche von 111 m²

Nach Ansicht der örtlichen Bauverwaltung ist die Auslegungsdefinition der Antragsteller nicht stimmig zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes da die maximalen und in Ausnahmen zulässigen Werte nicht miteinander multipliziert werden können um eine Ansichtsfläche zu generieren welche über die gesamte Grundstücksbreite angewendet werden kann.

Die im Bebauungsplan genannten Werte sind Einzelwerte die sich entweder auf eine Höhe oder eine Länge beziehen und nur in Ausnahmen zulässig sein können.

Die Textteile sind jeweils getrennt voneinander und auch nur an Ausnahmen orientiert an denen eine Anschüttung von mehr als 1,0m notwendig werden.



Ansicht Süd - Mit Darstellung der beantragten Stützmauern bis zu den Grundstücksgrenzen

Auslegung der Definition aus der Begründung des Bebauungsplanes aus Sicht der Antragsteller mit Darstellung der möglichen Unterschreitung des Höhenbezugspunktes (BZP) und daraus ermittelten max. Ansichtsfläche von ca 111 m2 über die gesamte Grundstücksbreite

Durch die Planung der Antragstellerin das Tiefgaragengeschoss auf die Vorderkante der darüber befindlichen Aussenterassen/ Balkone und somit der maximal zulässigen Baugrenze zu setzen (Achse A) entsteht die Notwendigkeit des „künstlichen“ Anschüttens im Hangbereich. Bei entsprechender Planung der Antragsteller die Vorderkante der TG auf Ebene der Hauptlasten/ Fassadenaussenkante der Gebäude (ca. Achse B) und den dadurch auskragenden Terrassenplatten je Gebäudeteil, würde aus Sicht der örtlichen Bauverwaltung die von den Antragstellern aufgeführten topographischen Notwendigkeiten und Maßnahmen nicht ergeben da dann unterhalb der Kragplatte der Terasse des Gartengeschosses das Gelände „natürlich“ an die Bezugshöhe angefüllt werden kann.

Unter Einhaltung dieser planerischen Grundlage würde darüberhinaus keine „durchlaufende“ Ansichtsfläche des Tiefgaragengeschosses über die Gesamtlänge des Grundstückes entstehen, welche aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist.

Aus Sicht der örtliche Bauverwaltung ist ein Bezug zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Tieferlegung des Bezugspunktes aus topographischen oder nachbarschützenden Teilen nicht gegeben, da es nicht die topographische, sondern die planerische Grundlagen der Antragstellerin sind welche die durchgehende Ansichtsfläche der Tiefgarage in der Ansicht Süd begründen.

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Rosenhag“ wurde daher in Absatz 4 das Vorhaben ein Abstandsgebot zwischen den beiden Häusern eingetragen um eine durchlaufende Wirkung der Gebäudeteile aus Seesicht zu verhindern.

In dem WA 2 südlich der Stefan-Lochner-Straße sind bei Wohnnutzung zwei Gebäude mit westlich maximal 21 m Breite und östlich maximal 26 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den errichteten Gebäuden muss mindestens 10 m betragen.

Quelle: Textauszug aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum B-Plan „Am Rosenhag“ Fassung 2017

Durch die beantragte Stützmauerverlängerung auf der Westseite sowie einer Stützmauer im östlichen Grundstücksbereich entsteht eine, unter Einbeziehung der baulich mitzubetrachtenden darüber liegenden Absturzsicherungen, i.M 2,75 m hohe und ca. 63.5 m lange durchgängige Wandscheibe die aus Sicht der örtlichen Bauverwaltung städtebaulich nicht vertretbar ist und auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

In den genehmigten Planunterlagen vom 26.07.2018 war lediglich ein Teilbereich auf der Westseite des Grundstückes sichtbar.

Die Verlängerung der Stützmauern könnten gem. Anschreiben der Antragstellerin auch die Terrassenflächen der Gebäude über die festgesetzten Baugrenzen erweitert werden. Terrassen sind, bauliche Anlagen welche innerhalb der Baugrenzen errichtet werden müssen. In dem beantragen Vorhaben würden sich diese bauliche Anlagen durch die notwendige Absturzsicherung ebenfalls als „Verlängerung“ der Wandscheiben auswirken. Eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Terrassenerweiterung auf der West und Ostseite der Gebäude wurde in den formalen Antragsunterlagen nicht beantragt.



Entwurf Grundriss Gesamtsituation (Landschaftsplanung)

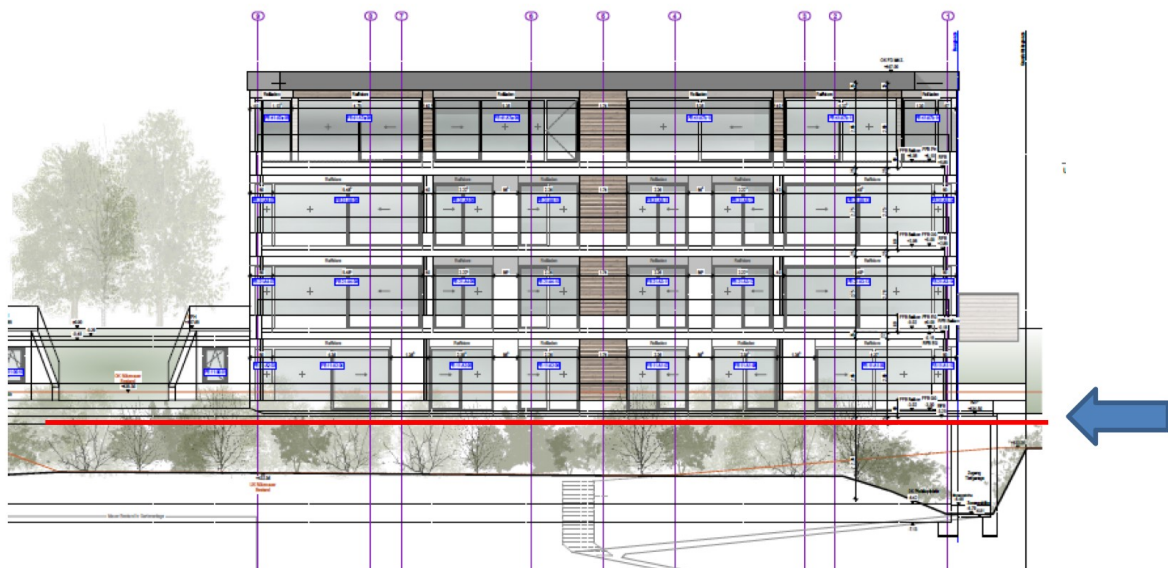
Die Antragsteller beantragen mit der eingereichten Tekturplanung Nr.2 auch die Umverlegung des TG Zuganges von der West auf die Ostseite und begründen dies mit der topographischen Situation und der besseren Integration an einer bestehende Stützwand auf der Ostseite des Grundstückes.

Aus Sicht der örtlichen Bauverwaltung wird durch die Umverlegung des Zuganges eine bauliche Anlage notwendig welche außerhalb der Baugrenzen entsteht die überdies überdacht wird und als Erweiterung einer Terrassenfläche aus Sicht der Planer möglich wäre.

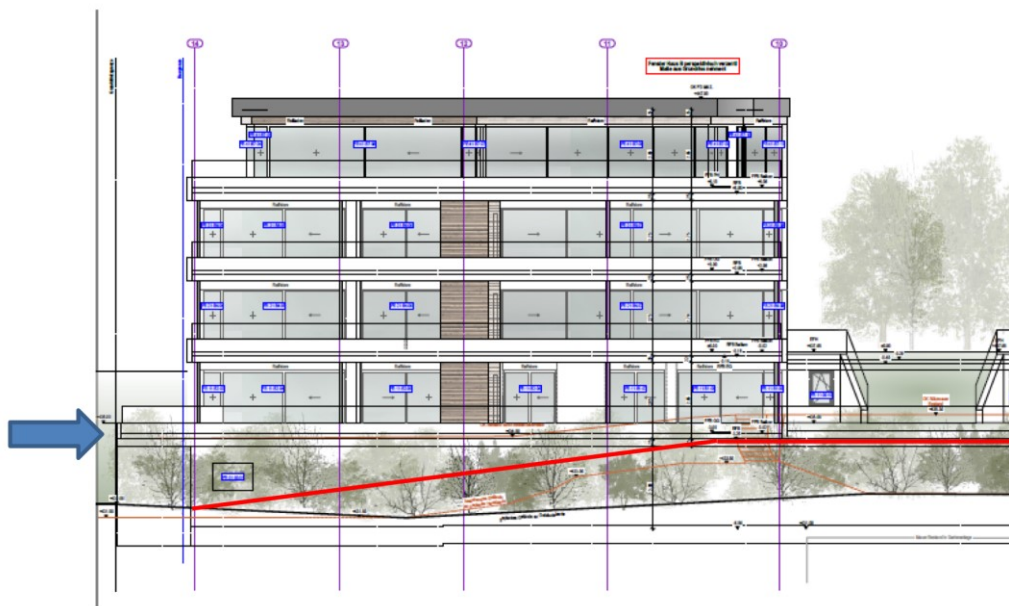
In der genehmigten Planung war eine bauliche Anlage nicht erforderlich da die Topographische Lage des Zuganges auf der Westseite durch den natürlichen Geländeverlauf ohne Bauwerk hergestellt werden kann.

Die Geländeoberkanten der genehmigten Geländekante sind in den nachfolgenden Darstellungen mit roter Linie durch die Bauverwaltung in die Tekturplanung Nr.1 der Antragsteller eingetragen. (Siehe auch Sitzungsvorlage 20/1463 vom 24.03.2020).

In der genehmigten Planung vom 26.07.2018 waren die Häuser A und B klar voneinander getrennt und der Höhenbezugspunkt lediglich im westlichen Bereich des Grundstückes unterschritten um den Zugang zur TG herzustellen.



Ansicht Haus A Süd (mit Darstellung der Geländelinien Bestand (braun) und (Höhenbezugspunkt =Pfeil blau) Genehmigte Hangkante (rot)



Ansicht Haus B Süd (mit Darstellung der Geländelinien Bestand (braun) und Höhenbezugspunkt =Pfeil blau) Genehmigte Hangkante (rot)

Die Antragsteller planen die Dachaufbauten nicht im ersten Dachgeschoss sondern auf dem zu begrünenden Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist gem. Bebauungsplanes auf 447,00 ü.NN festgelegt.

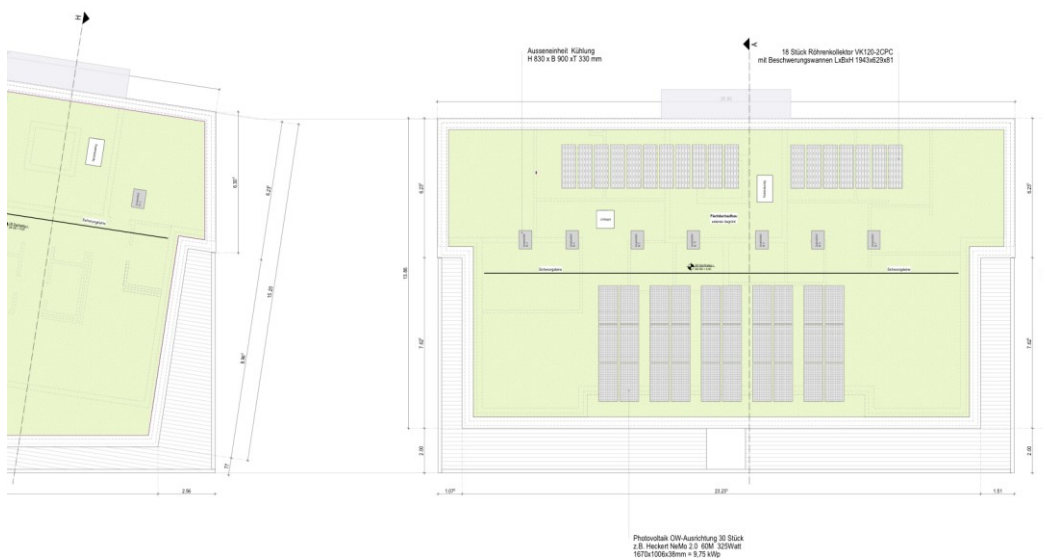


Bild: Dachaufsicht Haus A (Ost)

Dachaufbauten sind gemäß örtlichen Bauvorschriften nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

Diese sind bis 0,5m unterhalb des Firstes (max. Gebäudehöhe) zulässig.

Gemäß den textlichen und zeichnerischen Angaben der Antragsteller sind die Kühlaggregate ca 85 cm über der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 ABS. 7 LBO
für den Bebauungsplan
in der Fassung vom 11. Juli 2017**

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Länge von Dachaufbauten darf auf der jeweiligen Dachseite maximal die Hälfte der Dachlänge betragen.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Die Dachfläche von Dachaufbauten ist mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptgebäudes anzusetzen.

Die Neigung von Dachaufbauten muss mindestens 10° betragen.

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen

Quelle: örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan "Am Rosenhag"

Unter Würdigung der genannten Ausführungen sind aus Sicht der Bauverwaltungen Ausnahmen/ Befreiungen der im Sinne des § 31 Abs.1 und Abs.2 Satz2 des BauGB nicht begründbar.

Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Tektur Nr. 2 zum Bauantrag 1, Verlegung Zugang TG, Abgrabung Gelände, Stützmauer, Stefan-Lochner-Str.24, Flst. Nr. 315/1, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher