Sitzungsvorlage

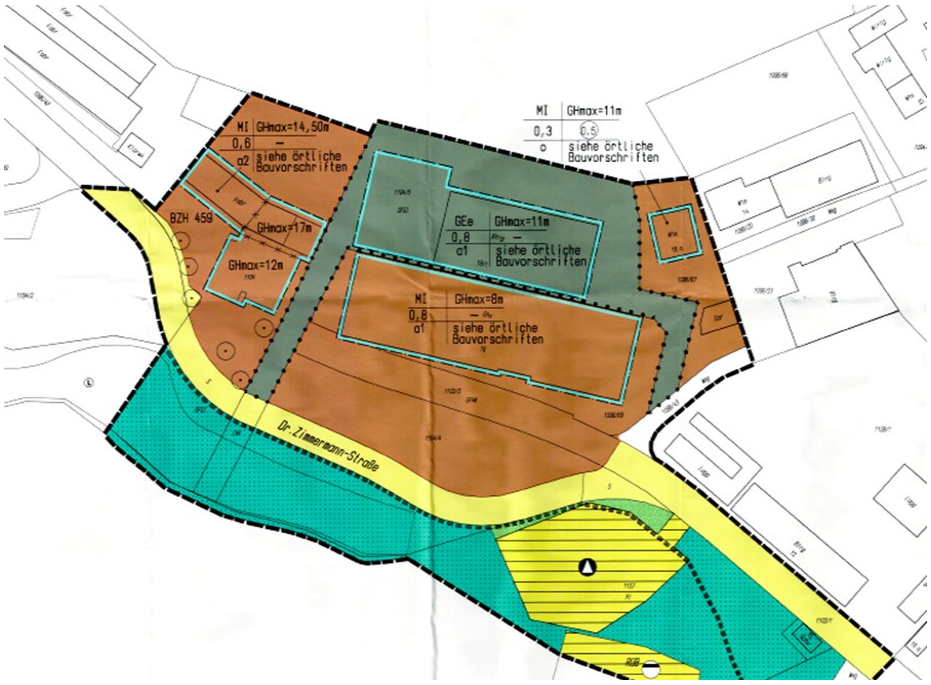
Stadt Meersburg Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement" Bleicher, Martin	Nummer: Datum:	**20/1626** 08.10.2020

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.10.2020	öffentlich **Anlagen**:

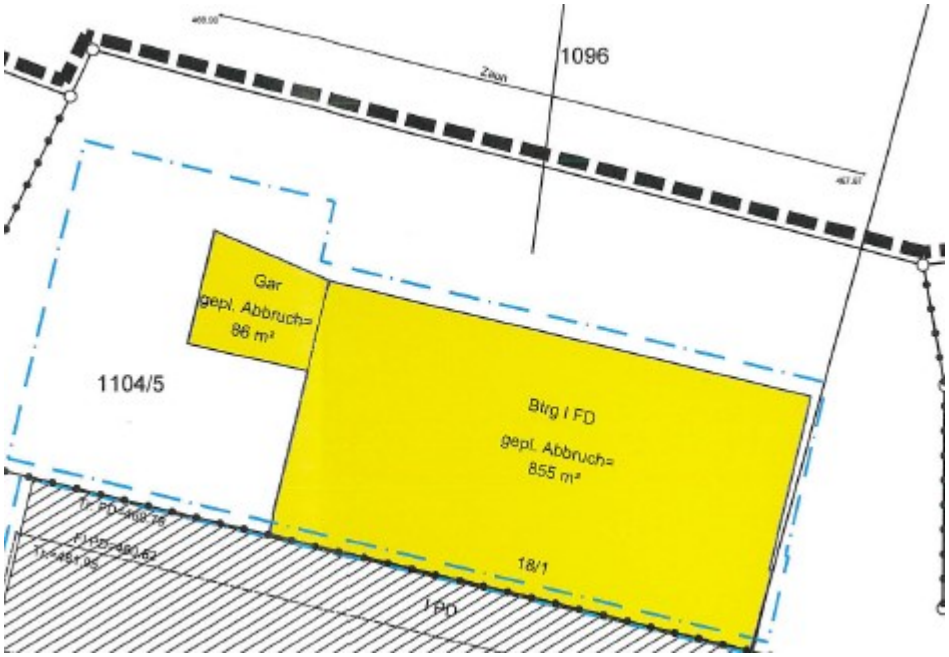
8. Bauantrag: Neubau eines Ärztehauses mit Arztpraxen, Apotheke, Therapie und Spezialgewerbe, Sanitätsgewerbe, Betriebsleiterwohnungen und einer Tiefgarage, Dr. Zimmermannstraße 18/1, Flst.Nr. 1104/5, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Sachvortrag:

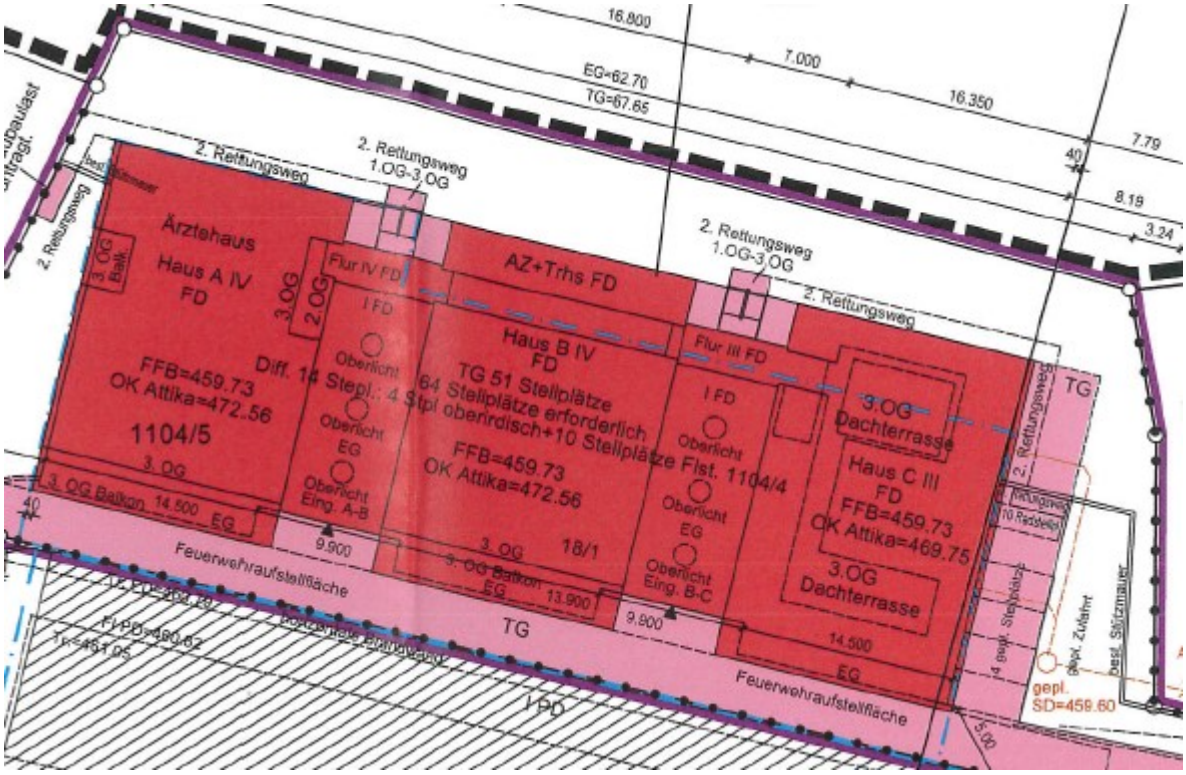
Orthofoto



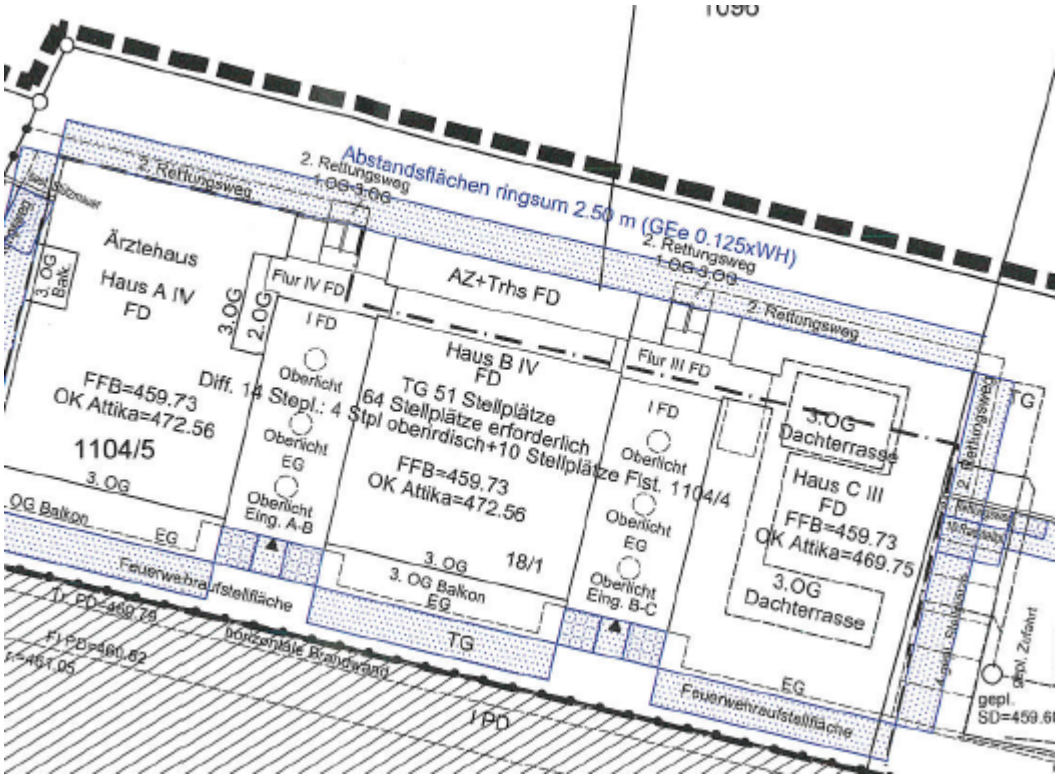
Bebauungsplan Dr.-Zimmermann-Straße 1.Änderung (Stand 2006)



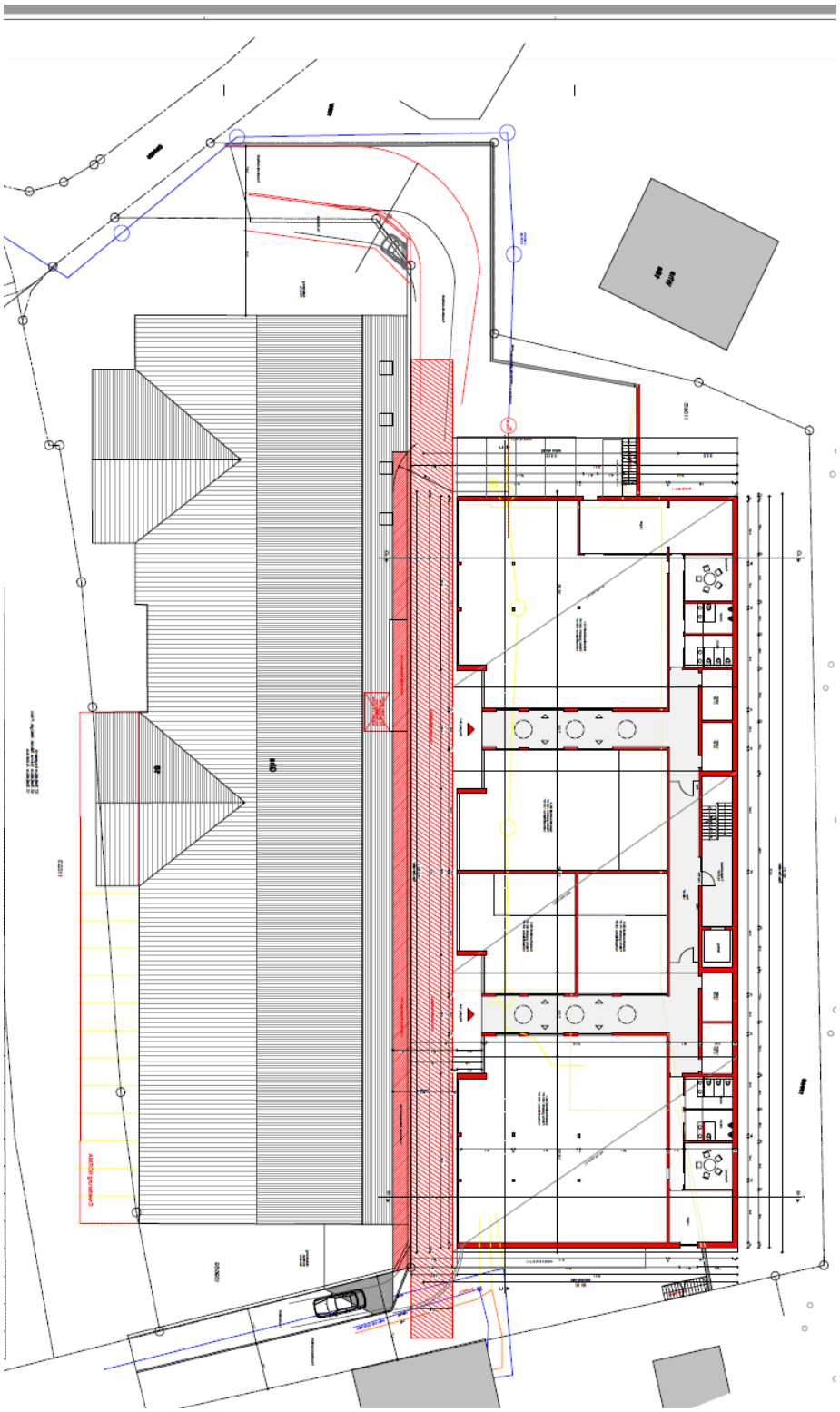
Lageplan Abbruch Gebäude



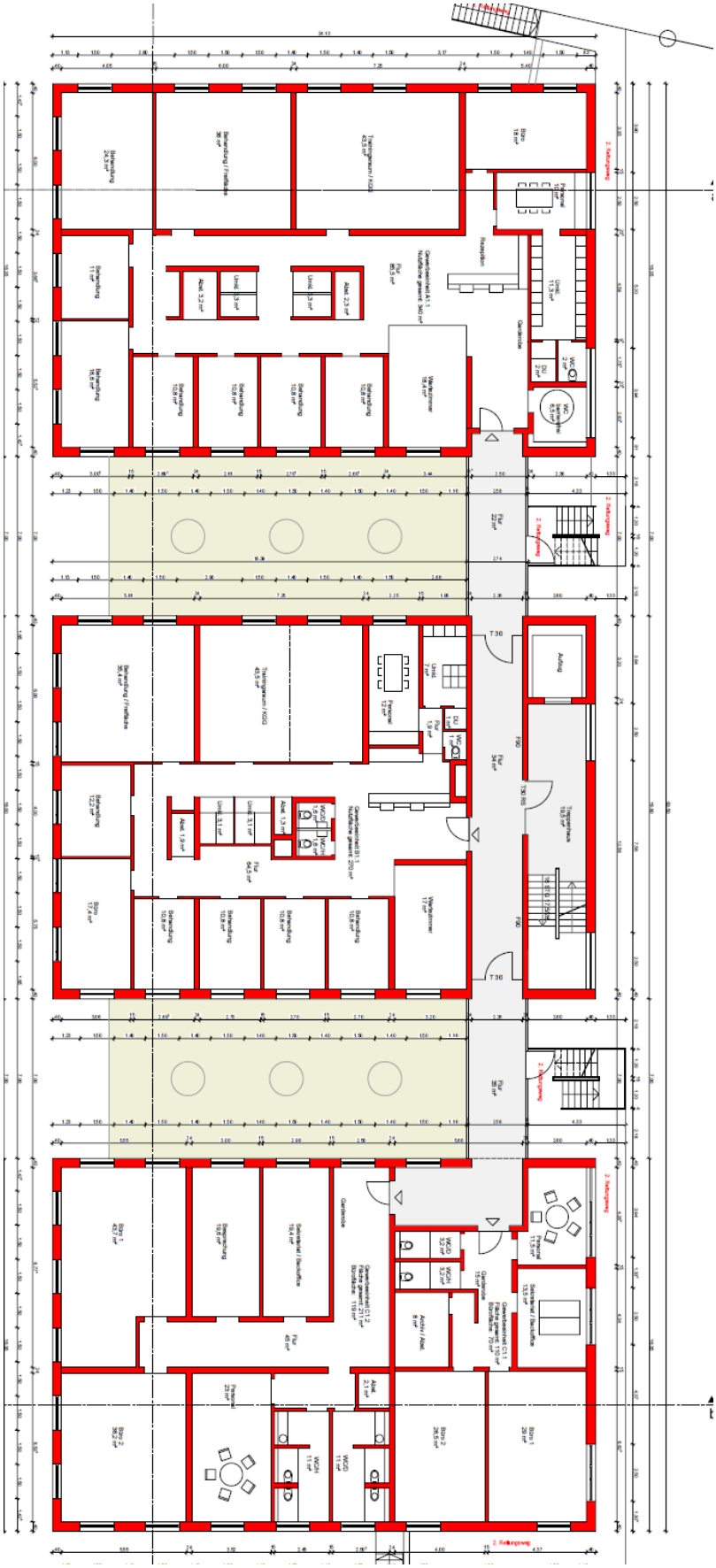
Lageplan



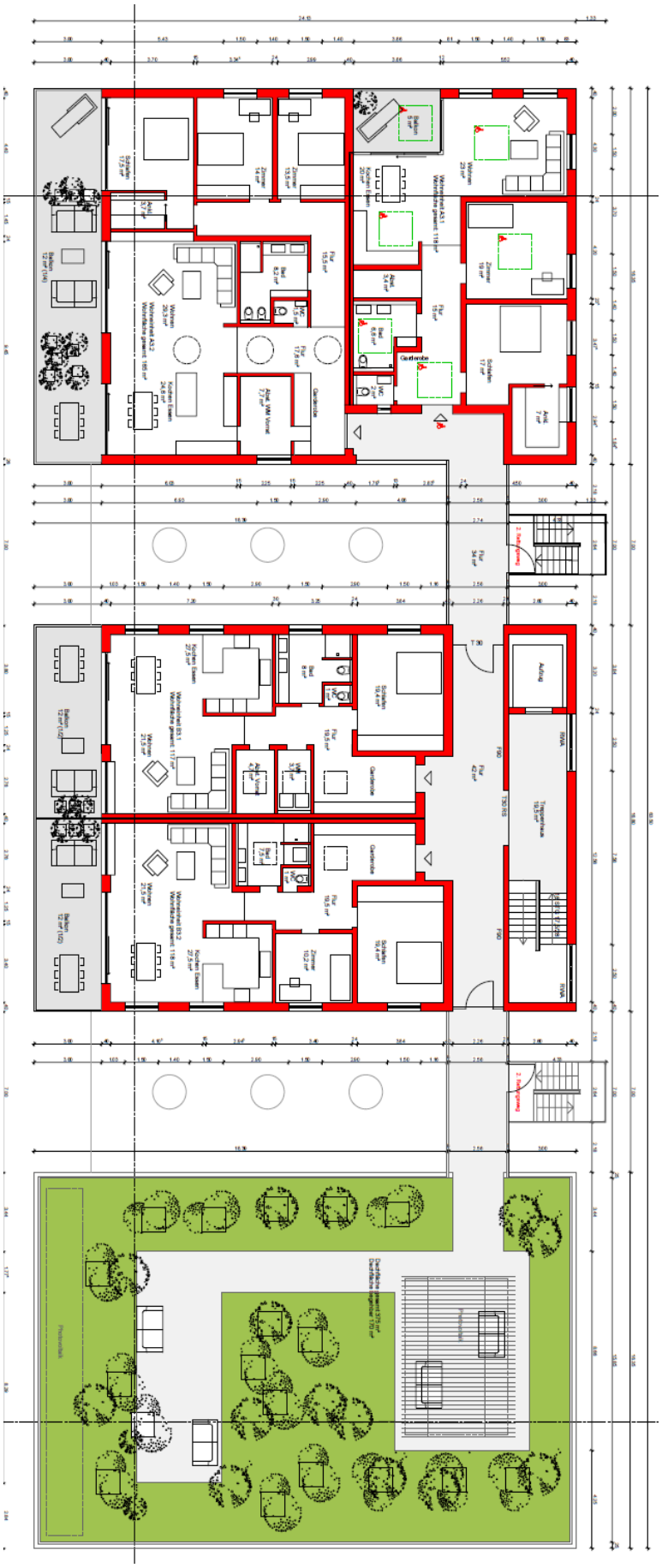
Abstandsflächenplan



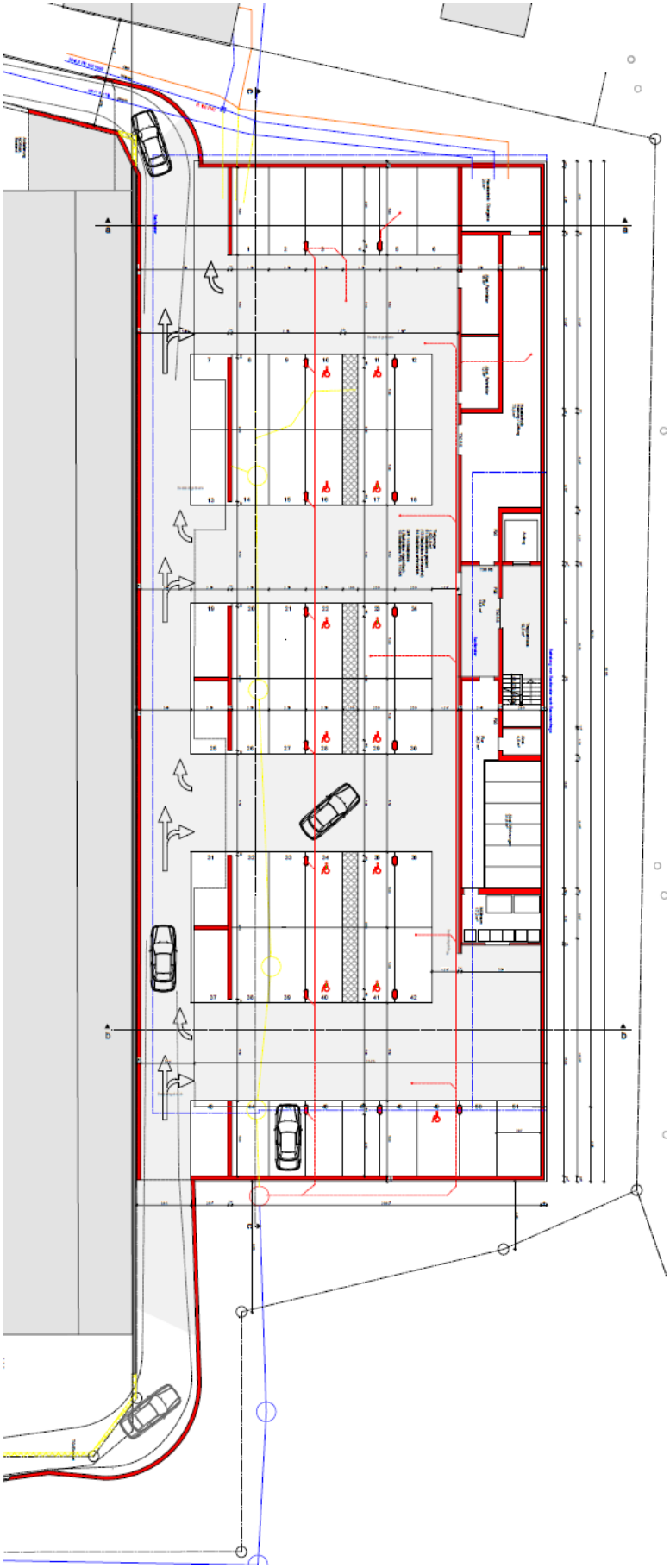
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss

Die Antragstellerin beabsichtigt eine bestehende Gewerbehalle mit Büronutzung in der Dr. Zimmermannstraße 18a abzubrechen und durch ein Ärztehauses mit Arztpraxen, Apotheke, Therapie und Spezialgewerbe, Sanitätsgewerbe, Betriebsleiterwohnungen und einer Tiefgarage Neu zu bebauen.

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. Überschreitung Baufenster
- 2. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im östlichen Teil (Gebäudeteil 3)
- 3. Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im westlichen Teil (Gebäudeteile 1 und 2)
- 4 Wohneinheiten im 3.OG (118m²/165m²/117m²/118m²)

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.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT der Stadt Meersburg (v. 11.02.2020 Vorlagennummer 20/1439) als Bavoranfrage vorgestellt und das Einvernehmen bezügliche der notwendigen Ausnahmen der Punkte 1-3 erteilt.

Der Punkt 4 (Wohnungen) ist für die Gemeinde nicht einvernehmneesrelevant da die Antragstellerin gegenüber der Baurechtsbehörde verpflichtet sind die Nutzungseinheiten Nach Art und Maß den Gewerbeinheiten zuzuordnen. Dabei spielt das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung eine bedeutende Rolle.

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).

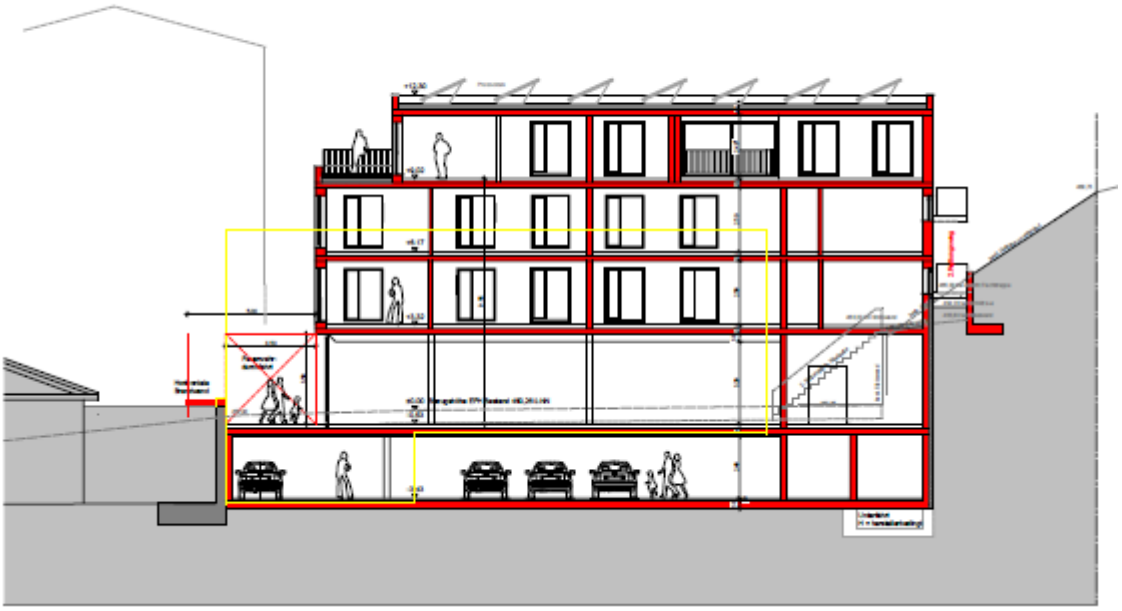
Das bestehende, westlich angrenzende Bestandsgebäude ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes mit 17,0m (Turm) und im nördlichen Gebäudeteil mit 14,5m max. Gebäudehöhe definiert. (siehe Bild Bebauungsplan „Dr.-Zimmermann-Straße 1.Änderung“, Stand 2006)

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.

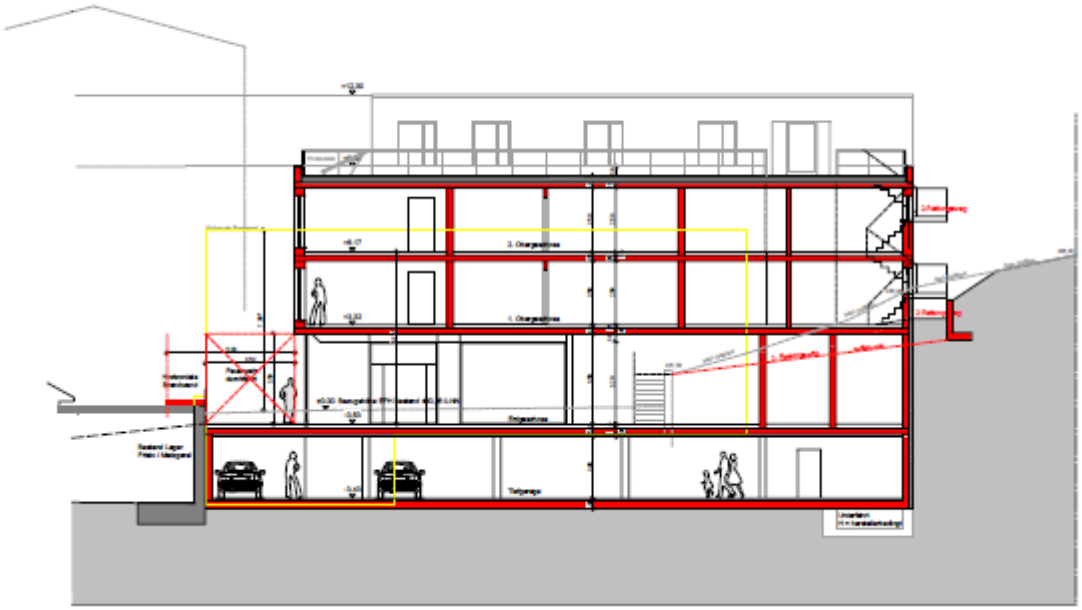
Zu 4.

Die Zulässigkeit von Wohnungen in ausgewiesenen Gewerbegebieten richtet sich nach § 8 Abs.3.Nr.1 BauNVO. Das heißt, dass die Wohnungen einer Gewerbeeinheit zugeordnet werden müssen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen und nachgewiesen wird, dass die beantragten Betriebsleiterwohnungen auch faktisch für den Betrieb des Gewerbes notwendige Aufsichts,- oder Bereitschaftspersonen bewohnt wird.

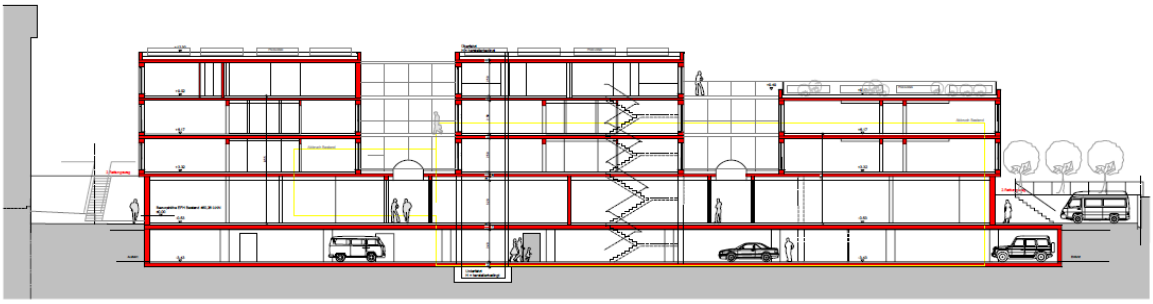
Es sind vorliegend 4 Wohnungen im 3.Obergeschoss ohne Zuordnung zu einer Gewerbeeinheit vorgesehen. Die Baurechtsbehörde hat die Antragsteller um diesbezügliche Klarstellung der Zuordnung gebeten, damit deren Zulässigkeit geprüft werden kann.



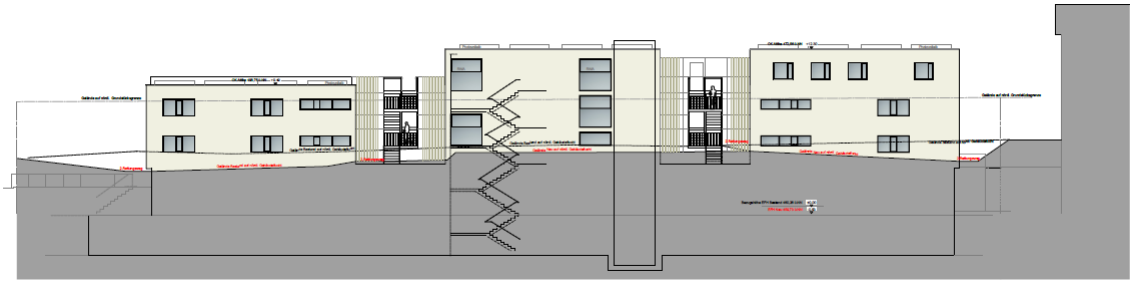
Schnitt a-a



Schnitt b-b

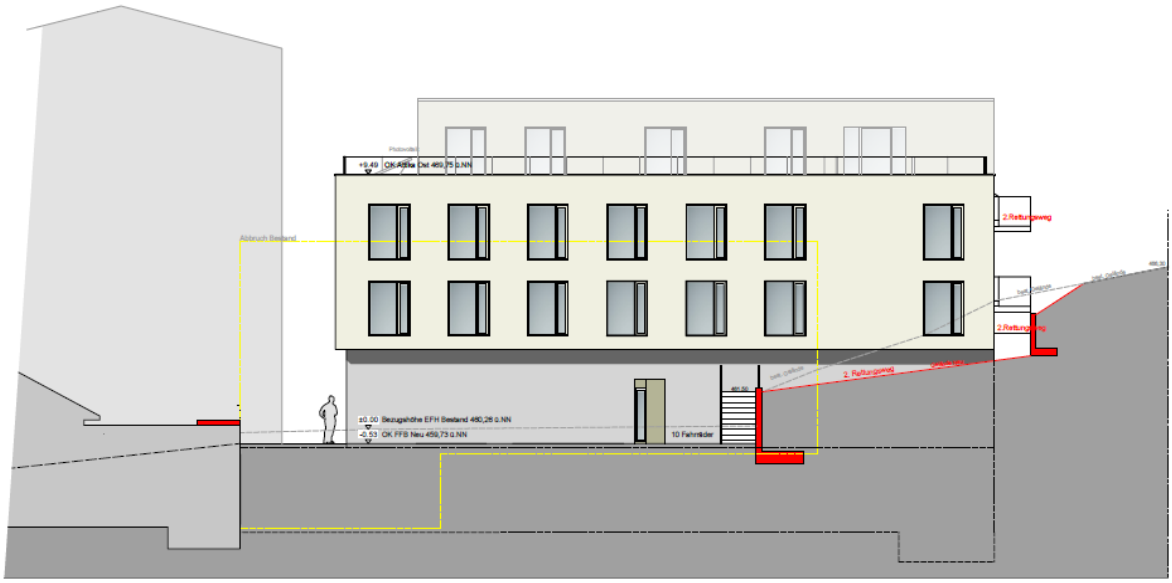


Schnitt c-c



Ansicht Norden

Ansicht Westen



Ansicht Osten

Ansicht Süden

Beschlussvorschlag:

Neubau eines Ärztehauses mit Arztpraxen, Apotheke, Therapie und Spezialgewerbe, Sanitätsgewerbe, Betriebsleiterwohnungen und einer Tiefgarage, Dr. Zimmermannstraße 18/1, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher