



öffentliche Sitzung
14.12.2020

Gemeinderat Langenargen

AZ: 632.261
SV Nr. 2020/162

Ersteller: Peter Hinkel

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst. Nr. 1524/1, Karl-Caspar-Straße 9, B.T.-Nr. V48/2020
hier: Klärung der Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Planung**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bauvoranfrage wird gem. § 30 und § 36 BauGB das Einvernehmen versagt.
Die geplante Grundfläche fügt sich trotz weitere Verringerung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Zwar wurde die Überschreitung des Baustreifens in Richtung Garten um 95 cm reduziert, hierfür wurde jedoch die Überschreitung des Bauquartiers mit dem Hauptbaukörper in Richtung Lindauer Straße von 1,00 m auf 1,49 m erhöht. Die Grundfläche liegt weiterhin außerhalb des Maßes der Umgebungsbebauung. Diese ist weiter dahingehend zurück zu planen, dass diese sich in die Umgebungsbebauung einpasst. Als Maximalmaß ist hier eine Fläche von 255 qm zu beachten.**
- 2. Die erforderliche Befreiung vom Baustreifen für die von der Karl-Caspar-Straße aus erschlossenen Tiefgarage wird in Aussicht gestellt.**
- 3. Befreiungen vom Baulinienplan werden in Erwägung gezogen, wenn die Planungsreduzierung entsprechend der Diskussion im AUT stattfindet und das Objekt so umgeplant wird, dass max. 6 Wohneinheiten anstelle der bisher vorgesehenen 8 Wohneinheiten realisiert werden.**

Sachverhalt:

Der Antragsteller hatte zuletzt eine Bauvoranfrage im AUT vom 29.09.2020 zur Beratung vorgelegt. Der damalige Beschluss des AUT entsprach weitestgehend dem heute formulierten Beschlussvorschlag. Zwischenzeitlich wurde die Planung dahingehend geändert, dass die Überschreitung der Baugrenze in Richtung Nordosten von 2,95 m auf 2,00 m reduziert wurde. Dagegen wurde die bisher mit 1,00 m vorgesehene Überschreitung der Baulinie in Richtung Lindauer Straße von 1,00 m auf 1,49 m vergrößert. Die Erweiterung dieser Überschreitung wird unter anderem damit begründet, dass auf dem nördlich gelegenen Grundstück Lindauer Straße 31 eine wesentlich größere Überschreitung der Baulinie befürwortet wurde. Hier verkennt der Antragsteller allerdings, dass bei der Bebauung des dortigen Grundstückes die Grundfläche des Gebäudes bei weitem nicht so groß war, wie beim jetzt beantragten Bauobjekt und deshalb die Fälle nicht vergleichbar sind. Die Grundfläche des jetzt beantragten Baukörpers liegt für das Hauptgebäude bei 273 qm. Gegenüber der letzten Planung hat sich hier eine Reduzierung um 15 qm ergeben. Die maximale Grundfläche des oft zitierten Vergleichsgebäudes Seidenstraße 18 liegt bei 255 qm und wird als maximale Obergrenze der Grundfläche des Gebäudes gesehen. Hier ist aus Sicht der Verwaltung eine deutliche Reduzierung der Planung erforderlich um die Grundfläche im Rahmen der Umgebungsbebauung darstellen zu können. Zwischenzeitlich wird der Bauherr durch ein Rechtsanwaltsbüro vertreten, das in der Stellungnahme zur vorgelegten Planung darlegt, dass aus deren Sicht bezüglich der Überschreitung der östlichen Baulinie um 1,49 m ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der beantragten Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestehen würde. Diese Auffassung wird von der Baurechtsbehörde nicht geteilt, da es sich bei der Bezugsbebauung nördlich des Grundstückes nicht um einen vergleichbaren Fall handelt, da es sich dort zumindest die Grundfläche in die Umgebungsbebauung einfügt. Herr Metzler von der Baurechtsbehörde wird in der Sitzung zugegen sein, um entsprechende Fragen zu beantworten.

Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes hat sich gegenüber der bisherigen Planung durch die Reduzierung der Breite des Gebäudes auf eine Höhe von 11,62 m reduziert. Die Planung beinhaltet weiterhin eine Tiefgarage die außerhalb des Bauquartiers liegt und die

Erschließung von der Karl-Caspar-Straße aus vorsieht. Weiterhin kann aus Sicht der Verwaltung die Zustimmung zu dieser Lösung und Überschreitung des Bauquartiers die Tiefgarage in Aussicht gestellt werden. Die mit der Erschließung zur Lindauer Straße angeordneten offenen Stellplätze benötigen eine Befreiung vom Vorgartenbereich bzw. vom Bauverbot. Die Anordnung der Stellplätze in dieser Form ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls denkbar. Die Lage der weiteren Befreiungen ist nahezu identisch mit der Vorplanung. Lediglich die Überschreitung des Bauquartiers im nordöstlichen Bereich Richtung Garten durch das Hauptquartier wurde so reduziert, dass dort die maximale Überschreitung, die auch von den angrenzenden Gebäuden erreicht wird, mit 2,00 m eingehalten wird.

Insgesamt sind folgende Befreiungen für die Bauvoranfrage weiterhin erforderlich:

- Überschreitung Baulinie (für Balkone und Terrassen)

Hier vertritt das Baurechtsamt die Auffassung, dass eine Befreiung genehmigungsfähig wäre, nachdem die geplante Überschreitung der Baulinie mit Balkonen die dem heutigen Wohnstandard entsprechen erfolgen soll. Die Verwaltung teilt diese Auffassung.

- Überschreitung Bauquartier durch Tiefgarage und Hauptgebäude

Das Bauquartier wird weiterhin durch die Tiefgarage und das Hauptgebäude überschritten. Die Überschreitung des Hauptgebäudes in Richtung Gartenbereich wurde auf 2,00 m reduziert, so dass hier eine Befreiung erfolgen könnte. In Richtung Lindauer Straße wurde die Überschreitung von bisher 1,00 m auf 1,49 m erhöht. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Grundfläche des Gebäudes weiterhin mit 273 qm deutlich über der maximalen Bezugsgröße von 255 qm (Seidenstraße 18) befindet, sollte aus Sicht der Verwaltung hier keine Befreiung in Aussicht gestellt werden, bevor nicht die Grundfläche das Maximalmaß der Bezugsgröße erreicht hat. Das vom Bauherrn und seinem Rechtsanwalt als Bezugsfall herangeführte Gebäude Lindauer Straße 31 mit einer deutlicheren Überschreitung der Baulinie in Richtung Lindauer Straße ist kein vergleichbarer Fall, da hierbei die überbaute Grundfläche bei weitem nicht die Größe des geplanten Bauobjekts der Bauvoranfrage erreicht. Eine Vergleichbarkeit ist in diesem Fall nicht gegeben.

- Kniestock

Derzeit wäre eine Befreiung vom Kniestock um 1,50 m im Bereich der Balkone erforderlich. Hier vertritt die Verwaltung die Ansicht, dass bei Einhaltung der Grundfläche und der Kubatur des Gebäudes im Rahmen der Umgebungsbebauung, was die Höhen- und Wandentwicklung betrifft, eine Befreiung vom Kniestock denkbar wäre, wenn die übrigen Planreduzierungen durchgeführt werden.

- Dachneigung

Die geplante Dachneigung liegt weiterhin bei 36°. Auch hier vertritt die Verwaltung die Meinung, dass wenn Firsthöhen und Wandhöhen sowie die Grundflächen eingehalten werden, auch eine Befreiung von der Dachneigung erteilt werden könnte, wenn die Gesamtoptik des Gebäudes weiterhin stimmig ist.

- Gesamtlänge der Dachaufbauten

Hier ergibt sich die Problemantik, dass beim Gebäude Seidenstraße 18 größere Gauben zugelassen wurden als die bisher praktizierte Fassung, dass diese maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge erreichen dürfen. Die Verwaltung vertritt die Ansicht, dass bei abgeänderter Planung in den übrigen Bereichen eine Befreiung im Rahmen der für das Gebäude Seidenstraße 18 im Bereich der Dachaufbauten genehmigten Befreiungen zugelassen werden sollte.

- Anzahl der Wohneinheiten

Der Baulinienplan "Langenargen Ost" setzt keine Wohneinheitenbegrenzungen fest. Auf Grund der deutlichen Überschreitung der Grundfläche und der sonstigen notwendigen Befreiungen wird von Seiten der Verwaltung auf Grund des zuletzt im AUT beschlossenen Vorgehens vorgeschlagen, weiterhin die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf 6 zu verfolgen. Auf Grund der Planung und der erforderlichen Befreiungen wird die Anzahl von 8 Wohneinheiten im Gebäude erst möglich. Die Planung solle deshalb soweit reduziert werden, dass die Größenentwicklung sich innerhalb der Umgebungsbebauung bewegt. Die Befreiungen die erforderlich sind, sollten erst dann in Aussicht gestellt werden, wenn grundsätzlich eine Planung mit einer re-

duzierten Anzahl der Wohneinheiten mit max. 6 Wohneinheiten zur Entscheidung im AUT vorgelegt wird. Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich bei der Reduzierung der Gebäudegröße auf das maximale Maß der Umgebung automatisch eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten. Das Grundstück sowie die Struktur der Umgebung sind ausgelegt auf eine maximale Bebauung mit 6 Wohneinheiten. Die Zustimmung zu weiteren Befreiungen im Verfahren wird daher in Abhängigkeit gesehen von einer Reduzierung der Wohneinheitenanzahl auf 6.

Aus dem Vorbericht ergibt sich, dass von Seiten der Verwaltung das Gebäude sich in der Grundfläche nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Auch weitere Punkte im Plan sind nicht entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes und sollten aus Sicht der Verwaltung nicht befreit werden. Es wird daher vorgeschlagen in der vorliegenden Fassung das Einvernehmen zur Bauvoranfrage weiterhin nicht zu erteilen und in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes eine Umplanung zu verlangen. Die Überschreitung des Baustreifens in Richtung Lindauer Straße mit einem Ausmaß von 1,49 m sollte, solange die Grundfläche des Gebäudes sich nicht an der Umgebungsbebauung orientiert, ebenfalls nicht befürwortet werden. Zudem sollte zur Wahrung des Charakters des Bauquartiers dort die weiteren Befreiungen in Abhängigkeit der Reduzierung der Planung von 8 auf 6 Wohneinheiten gesehen werden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage: Pläne BV Karl-Caspar-Str. 9

Sichtvermerke:

Markus Stark
Ortsbaumeister

Achim Krafft
Bürgermeister