



## öffentliche Sitzung

24.03.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

---

AZ: 632.261  
SV Nr. 2021/043

Ersteller: Peter Hinkel

---

**Baugesuch zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Nebengebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst. 760/2, Am Rosenstock 15, B.T.-Nr. 04/2021**

---

### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Baugesuch zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäude und dem Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und Tiefgarage wird gem. § 34 und § 36 BauGB das Einvernehmen versagt. Das Bauvorhaben fügt sich weiterhin nicht nach dem Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.**

**Für eine in der Grundfläche und Baumasse um weitere 10 % reduzierte Planung wird das Einvernehmen in Aussicht gestellt.**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Gebäude samt Nebengebäude abzureißen und durch die Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wurde bereits in der Sitzung am 26.01.2021 im AUT über eine Vorgängerplanung beraten. Der AUT hat der damaligen Planung die Zustimmung nicht erteilt, da diese nach Auffassung des Gremiums sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt hatte. Es wurde damals das Einvernehmen bei 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt. Die Planung sollte abgeändert werden und mehr an die Umgebungsbebauung angepasst werden.

Gegenüber der damals vorgelegten Planung haben sich Änderungen in der jetzt vorliegenden Planung ergeben. Die Grundflächen der Wohngebäude wurden von ursprünglich 288,11 qm auf jetzt neu 259,60 qm reduziert. Diese Zahlen sind der Berechnung des amtlichen Lageplanes entnommen. Die Firsthöhen der Gebäude wurden ebenfalls geringfügig reduziert. Das Gebäude A erreicht nun eine Firsthöhe von 409,715 m über NN (ursprüngliche Planung 409,845 m über NN) und das Gebäude B eine Höhe von 410,04 m über NN (ursprüngliche Planung 410,33 m über NN). Durch die Reduzierung der Firsthöhe und der Grundfläche hält die Planung die Rahmenparameter für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB weiterhin ein und verbessert diese durch die Reduzierung der Flächen und der Höhen.

Es sind weiterhin je Gebäude 3 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnflächen der Wohnungen im Gebäude A liegen zwischen 59,50 qm und 74,40 qm und sind als 3-Zimmerwohnungen konzipiert. Im Haus B handelt es sich um 4-Zimmer- und 4½-Zimmerwohnungen die eine Fläche zwischen 83,80 qm und 104,63 qm aufweisen. Weiterhin werden die Gebäude durch die gemeinsame Tiefgarage unterbaut, die von der Rosenstraße aus angefahren wird. In der Tiefgarage sind weiterhin 8 Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Kellerräume vorgesehen. 4 Stellplätze werden weiterhin oberirdisch nachgewiesen. Sichtwinkel werden durch die geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt. Die beiden Gebäude werden weiterhin durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen, welches in der Darstellung als transparentes Bauteil mit zentralem Aufzugschacht dargestellt ist. Die Dachneigung liegt weiterhin bei 30°. Aus dem beiliegenden Plan ist u.a. ersichtlich, wo die Reduzierung in der Grundfläche stattfindet. Im Plan sind diese Bereiche "gelb" dargestellt. Die "orange" dargestellten Gebäudeteile sind Flächen, die bei der Neuplanung neu hinzugekommen sind.

Die Planung weist in der Fläche eine Reduzierung um ca. 10 % aus. Die Kubatur liegt bei der Neuplanung bei 3.333,39 cbm (alte Planung 3.588,48 cbm), was ebenfalls eine Reduzierung um knapp 7 % bedeutet.

Der Planer ist zwar dem Wunsch des Gremiums entgegengekommen und hat die Grundfläche sowie die Baumasse geringfügig reduziert. Trotz der Reduzierung fügt sich das Bauvorhaben, aus Sicht der Verwaltung, weiterhin nicht in das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung ein. Aus Verwaltungssicht wäre hier eine weitere Reduzierung in der Grundfläche und der Baumasse wünschenswert.

Zum Bauvorhaben liegen erneut umfangreiche Einwände der direkten Angrenzer vor, die dem Gemeinderat bereits vorgelegt wurden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die reduzierte Planfassung weiterhin nach dem Maß der Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein, so dass vorgeschlagen wird, der Planung in der reduzierten Fassung die Zustimmung zu versagen und bei einer weiteren Reduzierung der Grundfläche und der Baumasse die Zustimmung in Aussicht zu stellen.

**Kosten/Finanzierung:**

---

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan und Darstellung Reduzierung Grundfläche, Wohnflächen BV Am Rosenstock 15

Anlage 2: Pläne BV Am Rosenstock 15

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister