



Stadt T E T T N A N G

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 26.10.2016

**Gemeinderat**

- öffentlich am 16.11.2016

Sitzungsvorlage 316/2016/1

Stadtplanung  
Wölfel, Ina-Maria

Stadtbaumeister  
Zöhler, Daniel

**Bebauungsplan „Montfortstraße West, 1. Änderung und Erweiterung,,  
- Vorstellung Ergebnisse Informationsveranstaltung (frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

*Der Technische Ausschuss hat bei 7 Ja-Stimmen und 1 Befangenheit einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst.*

**Beschlussvorschlag:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 27.06.2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.
2. Für den im Abgrenzungsplan vom 27.09.2016 (Büro Wick + Partner, Stuttgart) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Montfortstraße West, 1. Änderung und Erweiterung“ im Regelverfahren aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß Abgrenzungsplan vom 27.09.2016 (Büro Wick + Partner, Stuttgart)
2. Protokoll der Informationsveranstaltung am 29.06.2016

## 1. Finanzierung

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---

<b>Ausgaben:</b>	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
<b>Einnahmen:</b>	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

<b>Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:</b>	
Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
Die Voraussetzungen für <b>über-/außerplanmäßige</b> Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Diese können abgedeckt werden durch: -	
Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim	
<input type="checkbox"/> VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR)	
<input type="checkbox"/> GR (über 25.000 EUR)	

## 2. Anlass der Planung

Im Bereich der Montfortstraße und der Tobelstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Montfortstraße West“ vom 18.08.2003.

Dieser setzt im Wesentlichen den heutigen Gebäudebestand als Planungsziel fest. Entlang der Montfortstraße wird eine Baulinie festgesetzt, auf die gebaut werden muss. Die heutigen Wandhöhen dürfen um 30 cm max. überschritten werden. Mit den zulässigen Dachneigungen von 40° - 45° ergeben sich dann Firsthöhen, die im Einzelnen nicht festgesetzt sind. Die überbaubaren Flächen stellen den Bestand dar. Entlang der Tobelstraße werden keine weiteren Baumöglichkeiten eröffnet. Die Art der Nutzung im Bereich der Montfortstraße ist als „Besonderes Wohngebiet“ zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgesetzt. Dabei sind auch die heutigen gewerblichen Einrichtungen, gastronomische Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die Bebauung entlang der Tobelstraße ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit einer Gestaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Diese ist zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt erlassen. Das Erscheinungsbild der umgebenden Kulturdenkmale soll durch die Maßstäblichkeit der bürgerlichen Bebauung im Verhältnis zu diesen (Neues Schloß, Kapelle St. Georg, Altes Schloß und Stadtschloß) erhalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes gibt es, bis auf die Stadtmauer, die nur noch untertägig vermutet werden kann, keine Kulturdenkmale.

Um die Tettlinger Innenstadt an aktuelle und zukünftige Herausforderungen anzupassen und weiter aufzuwerten, soll der Bebauungsplan „Montfortstraße West“ geändert und erweitert werden.

Verschiedene Planungen und Bauvorhaben privater Bauherren konnten bisher nicht genehmigt werden, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprochen hatten und Beratungsgespräche zur Anpassung und Modifizierung von Projekten nicht zu befriedigenden Ergebnissen geführt haben. Es hat sich eine gewisse Tatenlosigkeit eingestellt, die sich auch in Leerständen von Gebäuden und Geschäftsflächen zeigt.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel ist es, durch veränderte und weniger restriktive planungsrechtliche Festsetzungen die westliche Seite der Montfortstraße für Investitionen interessanter zu machen, das Ortsbild zu entwickeln, Leerstände zu beheben und die Bausubstanz aufzuwerten. Außerdem sollen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Tobelstraße aufgezeigt werden.

## 4. Sachlage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2016 über die bauliche Entwicklung im Bereich Montfortstraße / Tobelstraße und das weitere Vorgehen entschieden.

Es wurde einstimmig die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit Bürgerbeteiligung beschlossen. Diese fand am 29.06.2016 in der Aula des Montfort-Gymnasiums mit ca. 40 Bürgerinnen und Bürgern statt. Nach einer Information der Bürger und Bürgerinnen zum bestehenden Bebauungsplan, der historischen Entwicklung und möglicher Herangehensweisen ging es darum in Arbeitsgruppen verschiedene Themen gemeinsam zu diskutieren. Die Ergebnisse sind dem Protokoll zur Informationsveranstaltung in der Anlage 2 zu entnehmen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die ebenfalls angeregte Durchführung einer Klausurtagung erfolgte aus zeitlichen Gründen nicht. Die inhaltliche Diskussion im TA und GR während des Bauleitplanverfahrens wird als ausreichend angesehen.

#### 5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Zwischen der Montfortstraße und der Tobelstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, angezeigt am 18.08.2003.

Um eine einheitliche Behandlung der übergeordneten Zielsetzung einer attraktiveren Ausgestaltung der baulichen Entwicklung nördlich der Montfortstraße zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich im Norden bis zur Straße Im Winkel erweitert. Im Südwesten wird der Geltungsbereich um die Fußgängerverbindung Gerberstafel zwischen Montfortplatz und Tobelstraße erweitert, um diese wichtige Fußgängerbeziehung im Bebauungsplan sichern zu können und gegebenenfalls den freien Blick aus der Tobelstraße auf das Neue Schloss durch Festsetzungen zu sichern.

Das Plangebiet ist dem beiliegenden Abgrenzungsplan in der Anlage 1 zu entnehmen und umfasst eine Fläche von 1,39 ha.

#### 6. Verfahrenswahl

Obwohl die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen, wird das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Montfortstraße West, 1. Änderung und Erweiterung“ im Regelverfahren durchgeführt, um eine möglichst hohe Transparenz der Planung für die Öffentlichkeit zu erreichen.

#### 7. Weiteres Verfahren

Um eine zeitnahe Weiterentwicklung des Bereichs Montfortstraße / Tobelstraße zu ermöglichen wird ein Beschluss gem. Beschlussvorschlag empfohlen.

Das weitere Verfahren beinhaltet zunächst die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Außerdem ist zu prüfen, inwieweit sich für Gebäude in der Tobelstraße Betroffenheiten hinsichtlich der Verschattung durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (Erhöhung der Firstlinie um ca. 3,00 m) in der Montfortstraße ergeben.

#### 8. Beschlussvorschlag

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 27.06.2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

2. Für den im Abgrenzungsplan vom 27.09.2016 (Büro Wick + Partner, Stuttgart) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Montfortstraße West, 1. Änderung und Erweiterung“ im Regelverfahren aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und das weitere Bauleitplanverfahren durchzuführen.