

Stadt Tettang – Montfortstraße West

## Protokoll der Informationsveranstaltung am 29.06.2016



## **Anlass**

---

Um die Tett nanger Innenstadt an aktuelle und zukünftige Herausforderungen anzupassen und weiter aufzuwerten, soll der Bebauungsplan „Montfortstraße West“ geändert werden. Das Ziel ist es, durch veränderte planungsrechtliche Festsetzungen die westliche Seite der Montfortstraße für Investitionen interessanter zu machen, das Stadtbild zu entwickeln, Leerstände zu beheben und die Bausubstanz aufzuwerten. Mögliche veränderbare Parameter, über die bei der Veranstaltung diskutiert werden soll, sind die Höhe der Gebäude sowie die rückwärtige Baugrenze. Zudem sind die gestalterischen Festsetzungen zur Erhaltung des Altstadtcharakters an den Gebäuden ein Thema.

## **Veranstaltung**

---

- Veranstaltung am 29.06.2016 in der Aula des Montfort-Gymnasiums Tett nang
- Beginn der Veranstaltung um 19:00 Uhr
- Anwesend sind ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

## **Beginn der Veranstaltung um 19:00 Uhr**

---

Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Walter



## Präsentationen, Zeitraum 19:05 – 19:50

Die Bürger erhalten erste Informationen zum bestehenden Bebauungsplan, der historischen Entwicklung und den Planungsgrundlagen sowie den bisherigen Beratungen im Gemeinderat, um später selbstständig arbeiten zu können.

### Einleitung Herr Zöhler, Stadt Tettang: 19:05 Uhr – 19:15 Uhr

Herr Zöhler stellt die heutige rechtliche Situation dar, die durch den Bebauungsplan von 2003 gegeben ist. Verschiedene Planungen und Bauvorhaben privater Bauherren konnten bisher nicht genehmigt werden. Sie hatten den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprochen und Beratungsgespräche zur Anpassung und Modifizierung von Projekten haben nicht zu befriedigenden Ergebnissen geführt. Es hat sich eine gewisse Tatenlosigkeit eingestellt, die sich auch in Leerständen von Gebäuden und Geschäftsflächen zeigt.

Es muss ein Weg gesucht werden, um Bewegung in die Situation der Montfortstraße zu bringen. Dazu soll die Informationsveranstaltung beitragen.



Bebauungsplan "Monfortstraße West"

### Vortrag Herr Haag, Wick + Partner: 19:15 – 19:40 Uhr

Herr Haag erläutert den seit 2003 geltenden Bebauungsplan zwischen Monfortstraße und Tobelstraße.

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 maximal 30 cm überschritten werden. Mit den zulässigen Dachneigungen von 40° - 45° ergeben sich dann Firsthöhen, die im einzelnen nicht festgesetzt sind.

Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf die heutigen überbauten Flächen. Entlang der Tobelstraße werden keine weiteren Baumöglichkeiten eröffnet.

Die Art der Nutzung 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.

Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise mit Grenzabständen vor.

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 den Kulturdenkmälern (Neues Schloss, Kapelle St. Georg, Altes Schloss und Stadtschloss) erhalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Kulturdenkmale, außer der Stadtmauer, die nur noch untertägig vermutet werden kann.

Die heutige Gestaltung und Dimensionen der Bebauung begründen sich im Wesentlichen auf einschneidende historische Stadtereignisse:

- Stadtrecht ab 1297
- Recht zur Stadtbefestigung 1330
- 1633 Zerstörung der Stadt durch die Schweden während des 30-jährigen Krieges, Stadt bleibt 3 Jahre unbewohnt, Stadtmauer hat wohl stark gelitten
- Vedute um 1760 zeigt Nordseite der Stadt mit Häusern hinter durchgehender Mauer

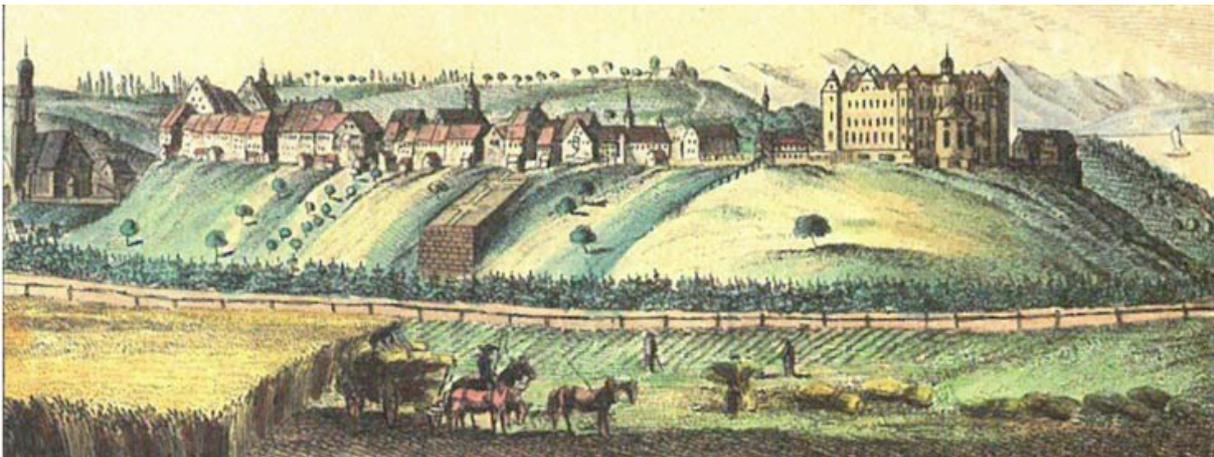


Vedute um 1760, hängt im Neuen Schloss

- 1800 Brand der nördlichen Bauzeile der Montfortstraße, Stadtmauer wurde im Zuge des Wiederaufbaus obertägig weitgehend beseitigt. Die neu errichteten Bauten überschreiten nordseitig/talseitig die durch die Stadtmauer gezogene Linie.
- Da die teilweise historisch erhaltene südliche Bauzeile auch mit dem ältesten erhaltenen bürgerlichen Haus Montfortstraße 34 von Osten her weitgehend

3-geschossig ausgeführt ist, kann vermutet werden, dass es sich bei den Wiederaufbauten nach der Brandkatastrophe auf der Nordseite um weitgehend bescheidene Bauten handelt, 2-geschossig ausgeführt, den begrenzten finanziellen Mitteln geschuldet.

- Ein vergleichbares Beispiel von 3-geschossigen erhaltenen historischen Bauten vor einem Brand und 2-geschossigen Wiederaufbauten nach einem Brand gibt es in Rosenfeld im Zollernalbkreis.



Stadtansicht um 1820

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan stellen sich verschiedene Fragen, die eine Änderung des Bebauungsplans sinnvoll erscheinen lassen:

- Wertigkeit der Bestandsbauten für das Stadtbild?
- Städtebauliche und entwicklungsgeschichtliche Schlüssigkeit der heutigen Situation?
- Gleichbehandlung aller Grundstücksbesitzer?
- Teilweise jahrelanger Leerstand verschiedener Bauten
- Umsetzbarkeit zeitgemäßer Wohnformen und Geschäftsflächenentwicklungen im Korsett der heutigen Situation?

Ein Vergleich von Fotos vom Anfang des 20. Jahrhunderts mit den heutigen Bauten zeigt, dass Grundstrukturen der Fassaden (Wandöffnungen/Dachaufbauten) vielfach in ihrer Lage noch ablesbar sind. Es sind aber viele bauliche Details verloren gegangen (maßstäbliche Wandöffnungen im Erdgeschoss oder Klappläden). Auch wurden die Gebäude Nr. 7 und 9 von 2 auf 3 Geschosse aufgestockt oder es fehlt das Dach bei Gebäude Nr. 11/13.



Montfortstraße um 1900



Montfortstraße heute

Im weiteren Verlauf der Präsentation stellt Herr Haag vier grundlegende Herangehensweisen für den Bebauungsplan vor.

Diese Herangehensweisen lassen sich wie folgt charakterisieren.

- 1) Historische Situation vor 1800 als Planungsziel – nicht gesichert überliefert
- 2) Festschreiben des Wiederaufbaus nach 1800 – nur noch zum Teil erhalten, zum Teil stark überformt, Rückbauten von 3 auf 2 Geschosse würden notwendig werden
- 3) Festschreiben der IST Situation – Entspricht geltendem Bebauungsplan, Gleichbehandlung und historische Schlüssigkeit fehlen
- 4) Historisch orientierte Entwicklungsoption – begründet in Tett nanger Vergleichsbauten in der Straße und in historischen Stadtvergleichen.

Herr Haag zeigt mögliche Gesetzmäßigkeiten für die Gestaltung der Gebäude, abgeleitet aus tradierten Formen. In Modellfotos wird die Bestandssituation und eine allmähliche Neuordnung des Areals dargestellt.

### **Vortrag Herr Kathan, Bebauungskonzept Montfortstraße 17: 19:40 – 19:50 Uhr**

Beispielprojekt Montfortstraße 17

Herr Kathan, Architekt des Neubauprojektes Montfortstraße 17, zeigt anhand von verschiedenen Entwürfen, wie aus einem ursprünglichen Entwurfsansatz mit einem 2-geschossigen Gebäude mit 3-geschossigem Vorbau in der Überarbeitung ein 3-geschossiger Baukörper entstand, der durch eine regelmäßige Fassadengliederung mit stehend rechteckigen Fensterformaten und Sekundärelementen wie Schiebeläden geprägt ist.



Projekt Montfortstraße 17, Planungsstand 10.04.2016

### **Gruppenarbeit, Zeitraum 19:50 – 20:35**

---

#### **Ergänzung der Themenvorschläge + Priorität, Zeitraum: 19:50 – 20:05 Uhr**

Die anwesenden Bürger/innen teilen sich in 3 Arbeitsgruppen auf.  
Die erste Tätigkeit besteht darin, die zu diskutierenden Themen in jeder Gruppe individuell festzulegen.

Als Grundthemen stehen zur Auswahl:

- Nutzung der Gebäude
- Stadtbild/Straßenbild
- Gebäudehöhen
- Fassaden
- Stadtansicht von Norden
- Bebauung Tobelstraße/Erschließung

Innerhalb der Arbeitsgruppen können Bürgerinnen und Bürger die Liste durch eigene Vorschläge ergänzen. Arbeitsgruppe 1 ergänzt das Thema "Erschließung / ruhender Verkehr" und Arbeitsgruppe 2 notiert "Parken" als weiteren Themenvorschlag. Die Arbeitsgruppe 3 erweitert die Themenauswahl nicht. Es müssen nicht alle Themen besprochen werden, da an diesem Tag auch nicht alle Probleme gelöst werden können. Deshalb erhält im nächsten Schritt jeder Teilnehmer drei Klebepunkte, um die seiner Meinung nach drei wichtigsten Themen für eine weitere Bearbeitung zu markieren. Die drei Themen mit den meisten Stimmen werden näher bearbeitet. Das Ergebnis der Themenauswahl wird im Folgenden dargestellt:



#### Arbeitsgruppe 1

Themen zur Auswahl:

- Nutzung der Gebäude (3)
- **Stadtbild/Straßenbild (8)**
- Gebäudehöhen (2)
- **Fassaden (5)**
- Stadtansicht von Norden (1)
- Bebauung Tobelstraße/Erschließung (0)
- **Erschließung/ruhender Verkehr (4)**

#### Arbeitsgruppe 2

Themen zur Auswahl:

- **Nutzung der Gebäude (15)**
- Stadtbild/Straßenbild (5)
- **Gebäudehöhen (12)**
- Fassaden (7)
- Stadtansicht von Norden (5)
- **Bebauung Tobelstraße/Erschließung (13)**
- Parken (4)

#### Arbeitsgruppe 3

Themen zur Auswahl:

- Nutzung der Gebäude
- Stadtbild/Straßenbild
- Gebäudehöhen
- Fassaden
- Stadtansicht von Norden
- Bebauung Tobelstraße / Erschließung
- Parken

Die Arbeitsgruppe 3 nimmt keine Priorisierung vor und diskutiert frei.

### **Wortmeldungen zu Bearbeitungsthemen sammeln, Zeitraum 20:05 – 20:20 Uhr**

Zu den priorisierten Themen werden folgende Wortmeldungen gesammelt und im Anschluss durch Wertungspunkte in ihrer Bedeutung gewichtet. Siehe Anzahl der Wertungspunkte in Klammern (x).

#### Arbeitsgruppe 1

Thema: Erschließung/Ruhender Verkehr

- Menge des neu anfallenden ruhenden Verkehrs muss untergebracht werden (5)
- Probleme, die durch geänderte Nutzungen entstehen, müssen gelöst werden

Thema: Stadtbild/Straßenbild

- Historisches Stadtbild/keine neuen Ersatzbauten (7)
- Fehler sollen nicht wiederholt werden (5)
- Nicht alle Gebäude haben eine historische Qualität (2)
- Neue Gebäude dürfen nicht auffallen (2)
- Der B-Plan darf denen nicht vor den Kopf stoßen, die nach altem Baurecht gebaut haben (1)
- Flexibilität des B-Plans, Sanierung oder Abriss muss vor allem auch zeitgemäßes Wohnen ermöglichen (1)
- Nutzung muss zu EG passen

Thema: Fassaden

- Altstadtwohnen ist anders und muss nicht alle Anforderungen erfüllen (8)
- Bestandsfassaden und Bestandshöhen erhalten (5)
- Sicherung der Qualität z.B. über Gestaltungsbeirat, Materialität, Öffnungsmaße, Fassung etc. (4)
- Sparkasse schafft Fakten (3)
- Nicht alle Gebäude auf der Südseite sind alt, obwohl sie so aussehen; „so muss man`s machen“ (2)
- Anwohner, die schön verändert haben, wurden stark durch Denkmalamt beschränkt
- 3-Geschossigkeit in Ordnung; Fenster müssen an Umgebung angepasst werden
- „Berlin“ als gutes, gelungenes Beispiel

#### Arbeitsgruppe 2

Thema: Bebauung Tobelstraße

- Wohnraumbedarf auch in der Tobelstraße lösen, zusätzliche Bebauung zulassen (22)
- Keine zusätzliche Bebauung in der Tobelstraße, Bestand soll sich entwickeln können (8)
- Bebauung von drei Geschossen in der Monfortstraße führt zu Benachteiligung in der Tobelstraße (Verschattung, Werteverlust) (7)
- Auch Bebauungsplan Tobelstraße mit Höhenbegrenzung (2)

Thema: Nutzung der Gebäude

- Offene Fläche zum Verkauf von regionalen Produkten „Shop in Shop“ (11)
- Dienstleistungen (5)
- Reine Wohnnutzung

- Ein Votum außerhalb der drei Themen: Neubau Monfortstraße 17 soll erstellt werden

Thema: Gebäudehöhen

- Negativer Einfluss auf Lichtverhältnisse in der Tobelstraße/Verlust von Wohnqualität (18)
- Festlegung maximaler Firsthöhen (9)
- Verschattungspläne (Vergleich Ist-Soll-Zustand) (3)

Arbeitsgruppe 3

Thema: keine Zuordnung

- Terrasse/Balkone auch im Dachbereich (7)
- Parkplätze (6)
- Höhe sehr wichtig EG+1.OG+2.OG+2xDG (5)
- Quergiebel zulassen, mehr Individualität (5)
- Zustand Straße (5)
- Fensteranteil sehr hoch (1)
- Mehr Wandanteil in der Fassade
  
- Änderung B-Plan wichtig (7)
- Höhe o.k. (6)
- Moderne Lochfassade o.k. (5)
- Gauben in 2.Reihe zur Montfortstraße fraglich (4)
- Terrassenbebauung am Hang möglich (3)
- Dachgauben notwendig
- Mehr Wandanteil im EG
- Treppenhaus verglast passt nicht
- Solarnutzung
- Dachterrassen auf beiden Seiten des Daches

**Prioritäten der Aussagen herstellen, Zeitraum 20:20 – 20:35 Uhr**

Jeder Teilnehmer erhält 5 Klebepunkte zur Wertung und darf diese neben die ihm wichtigsten Aussagen kleben. Die Anzahl der geklebten Punkte bei den einzelnen Aussagen ist in der vorherigen Auflistung dargestellt und nach Priorität sortiert.

---

### Resumée, Zeitraum 20:35 – 21:00

---

Die Arbeitsgruppen tragen ihre Diskussionsergebnisse im Plenum vor. Jeweils ein Mitglied der Gruppe (Bürger/innen) referiert.



---

### Ende der Veranstaltung gegen 21:00 Uhr

---

Schlusswort Herr Bürgermeister Walter

Herr Bürgermeister Walter schließt die Bürger-Informationsveranstaltung mit einem Dank für die engagierte Arbeit am heutigen Nachmittag.

Die Arbeitsergebnisse werden dokumentiert und über verschiedene Medien der Allgemeinheit zugänglich gemacht.

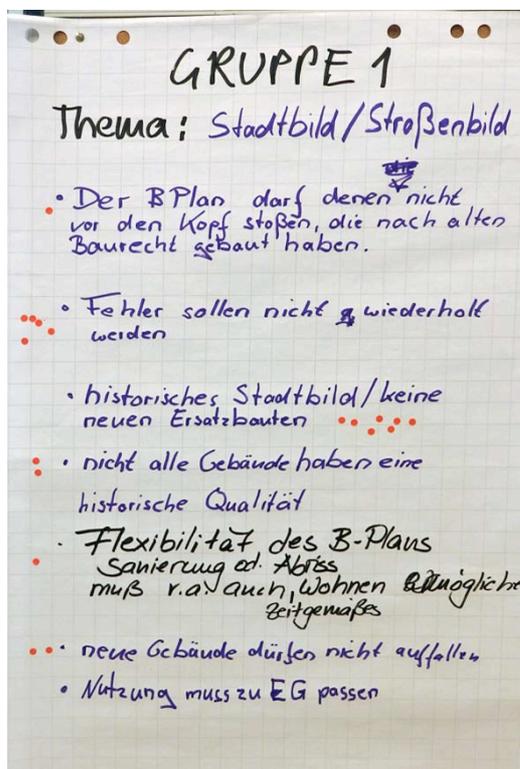
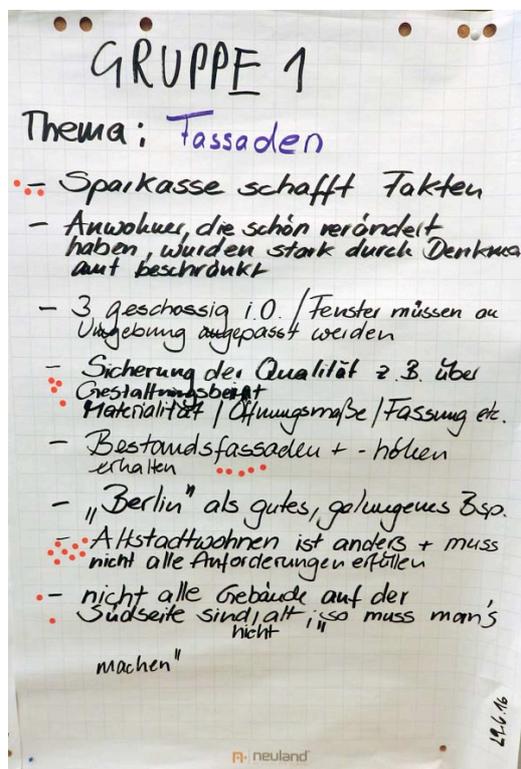
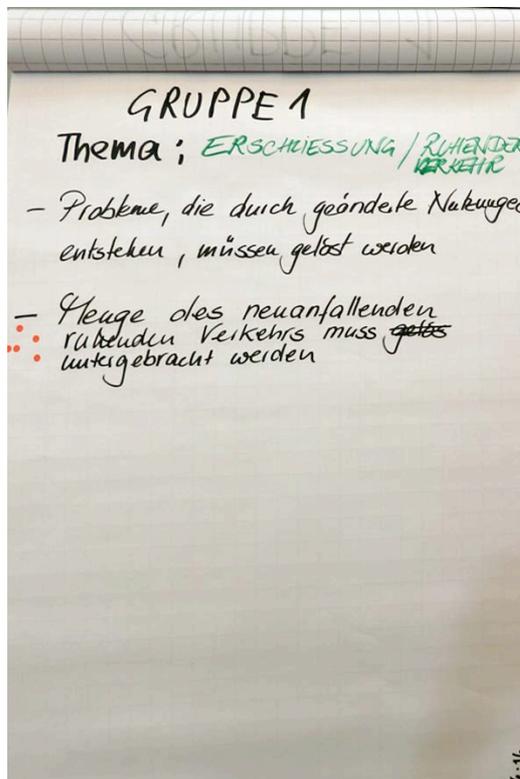
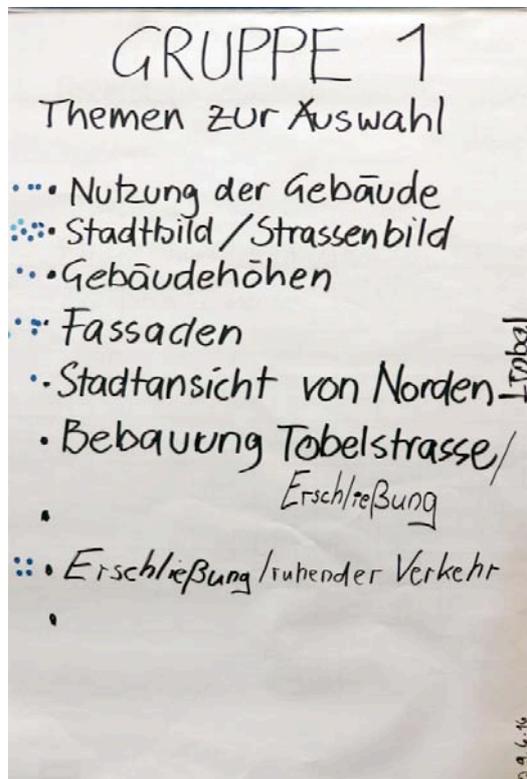
Die Hinweise des heutigen Tages werden in die weitere Bearbeitung des Themas einfließen. Der Gemeinderat wird über die heutige Veranstaltung informiert und über die nächsten Planungsschritte entscheiden.

Es ist heute deutlich geworden, dass die Entwicklung der Montfortstraße eine wichtige Aufgabe für die Stärkung der Innenstadt ist. Die Verantwortung liegt darin, alle Belange in eine gerechte Abwägung einzustellen sowie ein qualitativvolles Stadtbild zu erhalten und zu schaffen.

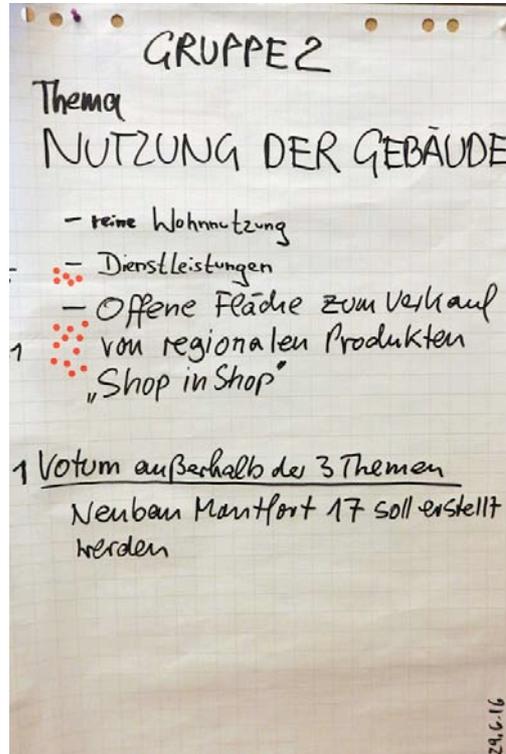
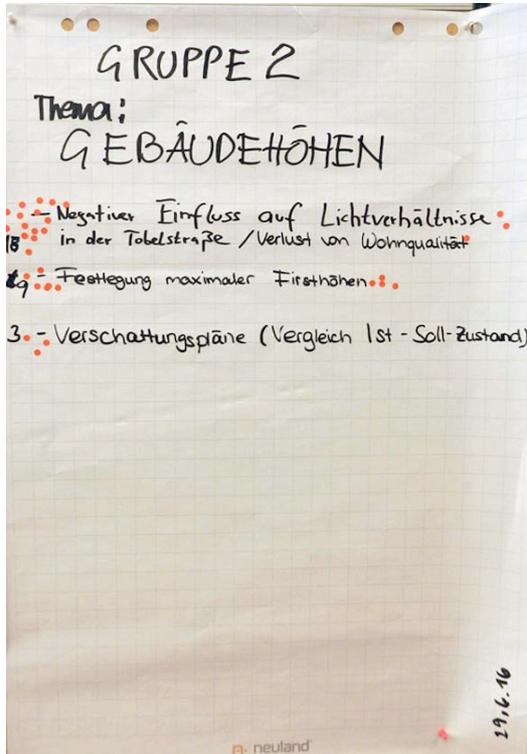
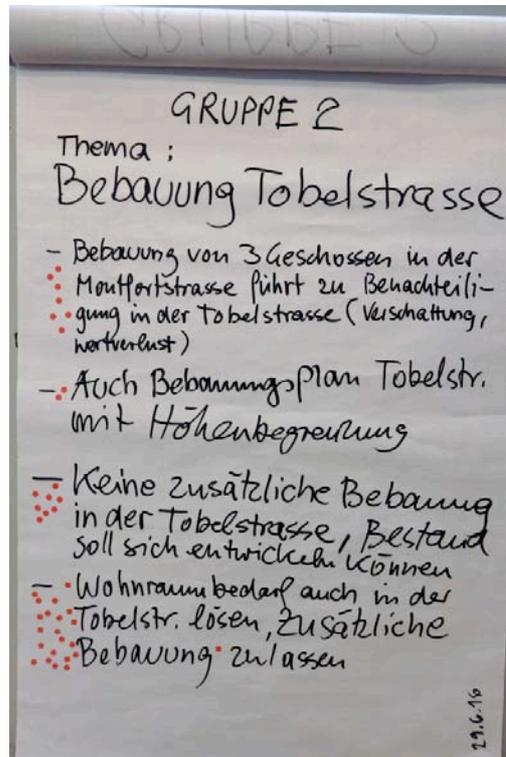
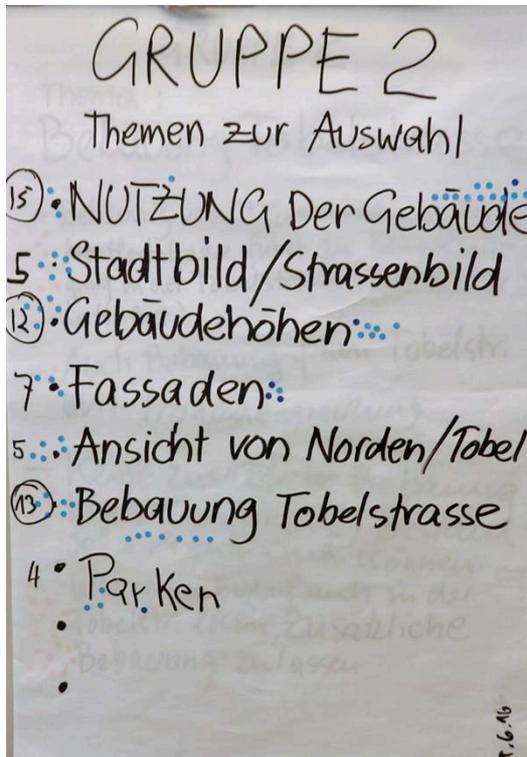
aufgestellt:  
Stuttgart, den 17.08.2016  
Wick+Partner

## Erkenntnisse aus der Informationsveranstaltung (Fotos Stellwände)

### Arbeitsgruppe 1



## Arbeitsgruppe 2



### Arbeitsgruppe 3

