Bebauungsplan „Montfortstraße West, 1. Änderung und Erweiterung“

Sitzung des Gemeinderates am 16.11.2016

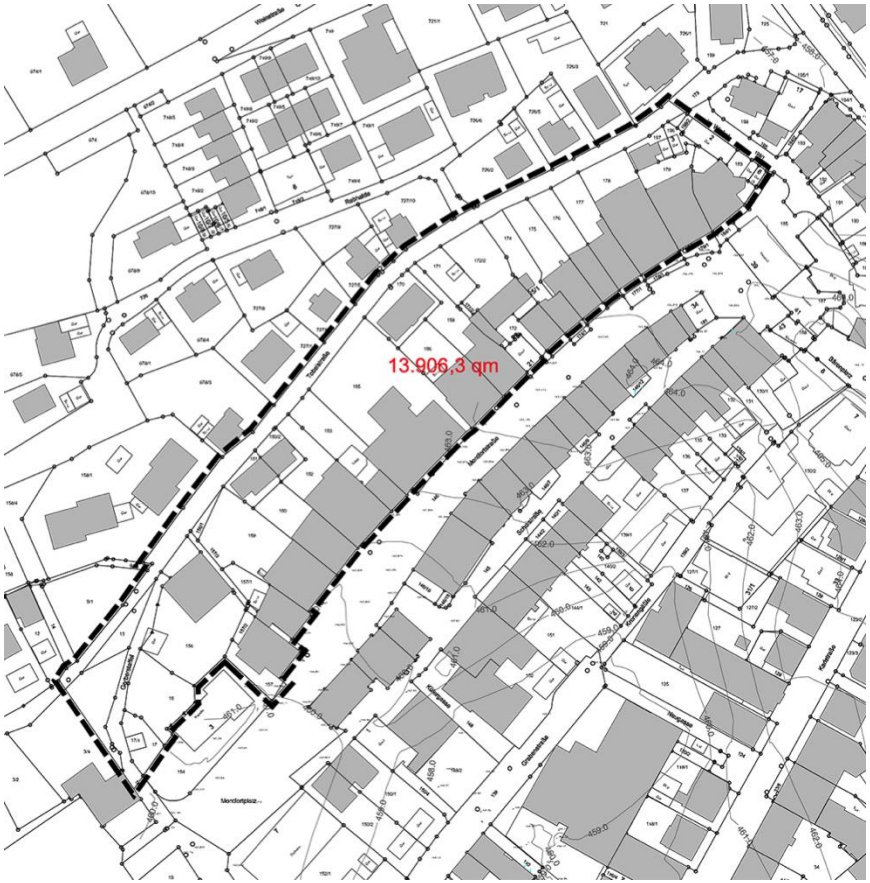
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Informationsveranstaltung am 27.06.16

- Information über Historie der Straße
- Anlässe für Beschäftigung mit bestehendem Bplan
  - Eingeschränkte baul. Entwicklung
  - Investitionsvakuum
  - Leerstände
  - Steigerung der Attraktivität
  - Private Bauvorhaben waren nicht genehmigungsfähig

- Behandlung verschiedener Themen in Arbeitsgruppen: **Erschließung, Stadtbild, Fassaden, Tobelstraße, Nutzungen, Bebauungsplan**

Bebauungsplan

Bisheriger BPlan



Geltungsbereich BPlan
1. Änderung und Erweiterung

Mögliche Herangehensweisen für den B-Plan

(1) Zurückgehen auf historische Situation vor dem Brand um 1800

(2) Zurückgehen auf Situation nach dem Wiederaufbau nach dem Brand

(3) Festschreiben der Ist-Situation

(4) Historisch orientierte Entwicklungsoptionen – Weiterentwicklung der Bauzeile Montfortstraße Nord nach historischen Bauten der Umgebung, der Gegenseite und historischer Stadtvergleiche

Ziele und Zwecke

- Planungsrecht soll Investitionen anregen und ermöglichen
- Stadtbild soll in Maßstäblichkeit und Qualität erhalten werden, sich aber auch im historischen Gestaltungsrahmen entwickeln können
- Leerstände beheben, Bausubstanz aufwerten
- Entwicklungsmöglichkeiten der Tobelstraße

Grundlagen und Verfahren

- Verschattungsstudie Montfort-Tobelstraße → ***in Bearbeitung***
  - Vergleich heutige Situation mit möglichen Änderungen
- BPlan im Regelverfahren, um der Bevölkerung ausreichend Mitwirkung zu ermöglichen (Transparenz)
- Gestaltungsziele bei Sanierung und Neubau

Gesetzmäßigkeiten für Gebäude abgeleitet aus tradierten Formen

- Bis zu 3 Geschosse
- Dachaufbauten oberhalb der Traufe (Gauben)
- Steile Dächer (ca. 45°)
- Rückwärtige Anbauten =

  Haupthaus – 1 Geschoss
- Keine Balkone, Erker, Loggien, Vordächer etc.
- Traufständigkeit, Dachvorsprünge
- Durchgehende Trauflinie je Haus
- Lochfassaden, Fensterläden

Bauvorhaben Montfortstraße 17, **Stand 2014**

Bestand Haus Lechmann

Neubau Wohnbau Lechmann

HAUS
MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und Geschäftshaus in
88069 Tettnang
Montfortstrasse 17

M 1:200

B 64.03
KK / 23.05.2014

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Biberacherhofstr. 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

Vorschlag Neu
Bestand

Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den
23.05.2014

Bauvorhaben Montfortstraße 17, **Stand 2016**

Fenster in Metallrahmen mit schräglaufenden Aluminiumfaschen

HAUS MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und Geschäftshaus in 88069 Tettnang Montfortstrasse 17

M 1:100
M 1:200

B 64.04
KK / 10.04.2016

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Maria-Lanz-Straße 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

Vorschlag
Nr.4

Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den 10.04.2016

Der Architekt

Bauvorhaben Montfortstraße 17, **Stand 2016**

Klappstell-Läden mit geschlossenen Aluminiumflächen.

HAUS MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und **Geschäftshaus** in
88069 Tettnang
Montfortstrasse 17

M 1:100
M 1:200

B 64.05
KK / 10.04.2016

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Maria-Lanz-Straße 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

Vorschlag
Nr.5

Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den 10.04.2016

Der Architekt

Aktuelle Planungen, **Stand 10.11.2016**

In Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachneigung und die Höhe der Traufe wurde das Bauvorhaben nach der Beratung des Aufstellungsbeschlusses im Technischen Ausschuss überarbeitet.

Entwurf
Stand: 10.11.2016

HAUS MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und Geschäftshaus in
88069 Tettnang
Montfortstrasse 17

M 1:500

B 64.04
KK / 10.04.2016

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Maria-Lanz-Straße 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

Vorschlag
Nr.4.1

Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den 10.11.2016

Aktuelle Planungen, **Stand 10.11.2016**

Fenster in Metallrahmen mit schräglaufenden Aluminiumfaschen

Entwurf
Stand: 10.11.2016

HAUS MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und Geschäftshaus in 88069 Tettnang Montfortstrasse 17

M 1:100
M 1:200

B 64.04
KK / 10.04.2016

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Maria-Lanz-Straße 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

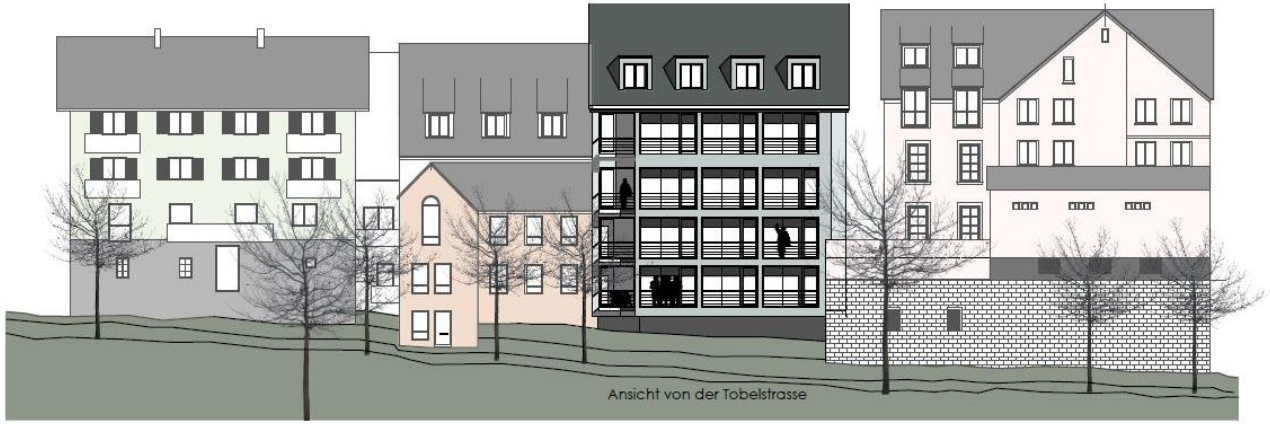
Vorschlag
Nr.4.1

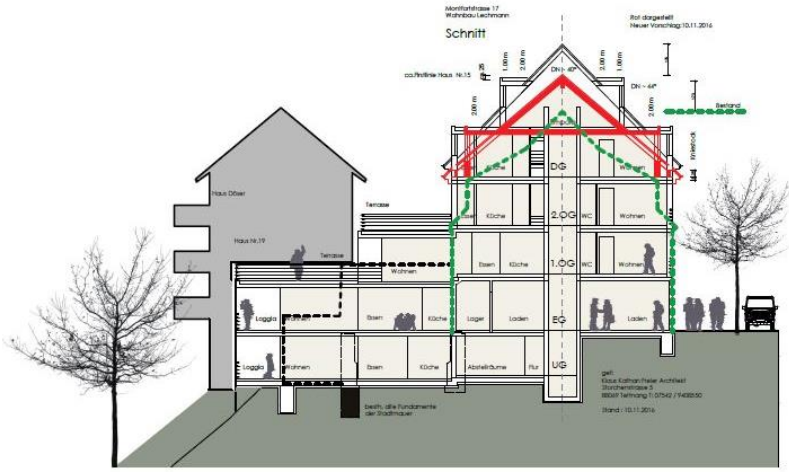
Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den 10.11.2016

Der Architekt

Aktuelle Planungen, **Stand 10.11.2016**





Entwurf
Stand: 10.11.2016

HAUS MONTFORTSTRASSE 17

Bauvorhaben:
Neubau Wohn -und Geschäftshaus in 88069 Tettnang Montfortstrasse 17

M 1:200

B 64.04
KK / 10.04.2016

Bauherrschaft:
Lechmann Wohnbau
Maria-Lanz-Straße 1
88677 Markdorf

© COPYRIGHT
Die vorliegende Planung ist urheberrechtlich geschützt

Vorschlag
Nr.4.1

Architekt
Klaus Kathan
Freier Architekt
Storchenstrasse 5
88069 Tettnang
07542 / 940 85 50
www.kathan-architektur.de

gefertigt: Tettnang, den 10.11.2016

Der Architekt

Aktuelle Planungen - **Grundrisse**

Statement Herr Haag, Wick + Partner

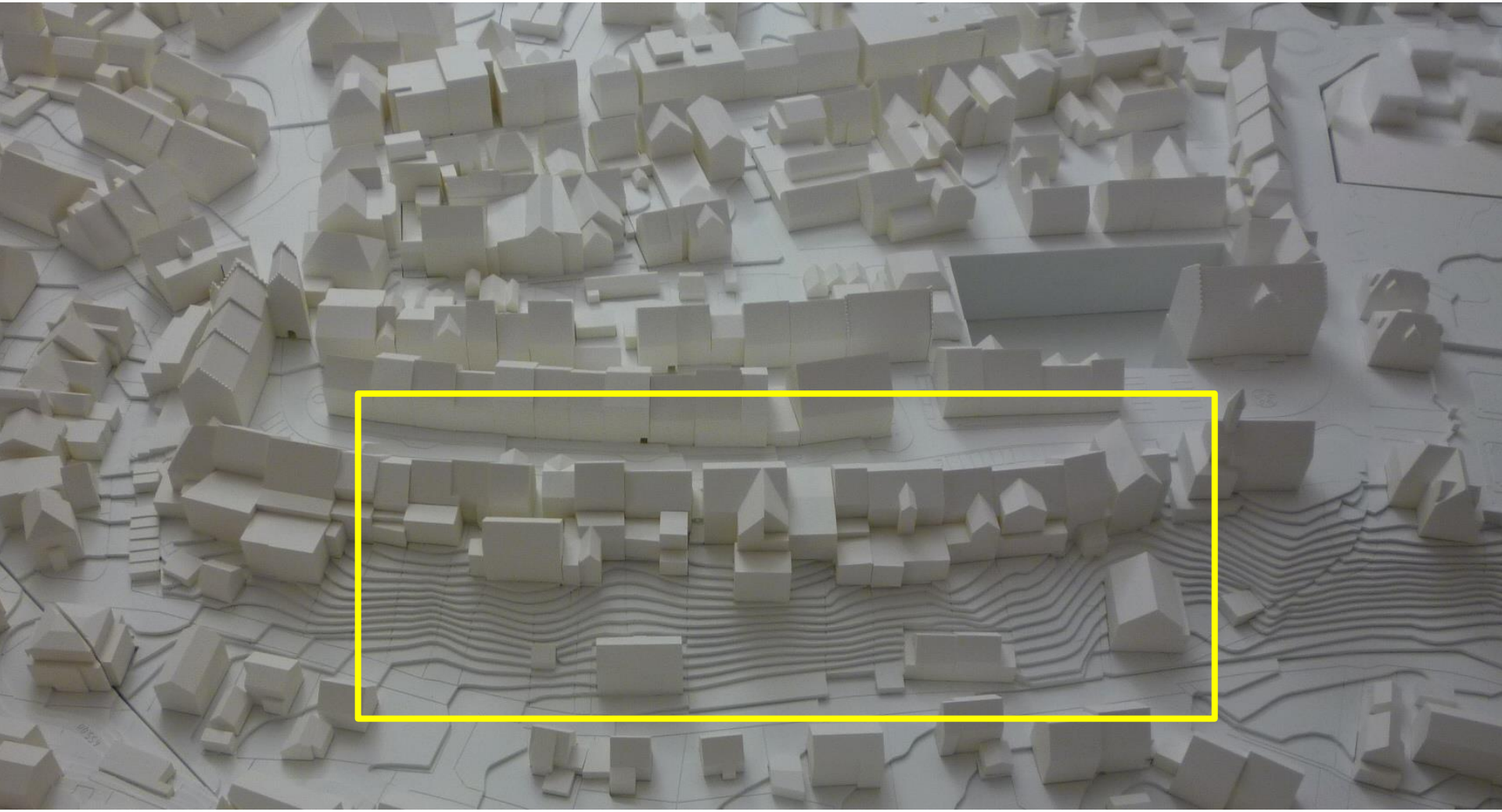
- Abschließende Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich *(ein detailliertes Konzept in Bezug auf Höhenstufung, Maß der baulichen Nutzung, Überbauung etc. fehlt)*
- Firsthöhe wird als verträglich angesehen
- Lichtschlitz wird als problematisch angesehen
- EG ohne Arkaden wird begrüßt
- Bebauungstiefe von EG und UG ist zu prüfen

„*Wenn angenommen wird, dass eine dreigeschossige Bebauung unterhalb der Traufe zulässig sein soll, dann wurden durch die Planänderungen meines Erachtens die richtigen Veränderungen vorgenommen.*
Bis hier hin halten wir eine Aussage zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem zukünftigen Bebauungsplan für möglich.“

Beschlussvorschlag

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

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.