



Stadt T E T T N A N G

Gestaltungsbeirat

- nicht öffentlich am 13.02.2019

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 18.02.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 008/2019

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Bebauung "Linde Areal"

- Vorstellung des überarbeiteten Bebauungskonzepts unter der Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird gefolgt. Das städtebauliche Konzept ist dementsprechend zu überarbeiten.

oder

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird nicht gefolgt.

Anlagen

1. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 22.03.2018, Büro Gfrörer
2. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 24.10.2018, Büro Gfrörer
3. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 29.01.2018, Büro Gfrörer
4. Skizze von Herrn Muffler im Rahmen der Gestaltungsbeiratberatung

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz: - EUR

Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere - EUR

Benötigte Mittel insgesamt: - EUR

Benötigte Mittel über dem Planansatz
(Über-/außerplanmäßige Ausgaben): - EUR

Folgekosten:
- laufende Sachkosten - EUR
- Personalkosten - EUR

Einnahmen:

Vorhandener Planansatz: - EUR

Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere - EUR

Tatsächliche Einnahmen: - EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: - EUR

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

Ja Nein

Diese können abgedeckt werden durch: -

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

GR (über 50.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

In Abhängigkeit des städtebaulichen Vertrages sind Folgekosten, wie z.B. Straßenunterhaltung, Bereitstellung von Kindergartenplätzen, möglich.

1. Sachverhalt/Rahmenbedingungen

Im Ortsteil Kau soll durch die Umnutzung des Linde-Areals – gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung – ein neues Wohnquartier mit einer Größe von ca. 1,9 ha entstehen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das FFH-Schutzgebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzreute" und im Osten ein Offenland-Biotop "Mesophytische Feldhecke in Walchesreute". Im Norden grenzt das Plangebiet an die L 333. Da die L333 im sog. "straßenrechtlichen Verknüpfungsbereich" liegt, kann keine neue Zufahrt realisiert werden und die Bebauung muss einen Mindestabstand zum Straßenrand von 20 m einhalten.

2. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 29.01.2019

Der städtebauliche Entwurf mit Stand vom 29.01.2019 sieht eine Mischung aus Reihenhäusern, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser vor.

Die Reihen- und Kettenhäuser sind entlang des FFH-Gebiets und des Biotops positioniert, um zwischen den Mehrfamilienhäuser und den geschützten Grünstrukturen zu vermitteln. Im Entwurf vom 24.10.2018 waren hier noch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese wurden durch die Reihen- und Kettenhäuser ersetzt.

Im Rahmen der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats wurde von Herrn Muffler eine Skizze angefertigt, welche eine ideale Ausnutzung des Grundstücks mit Mehrfamilienhausbebauung sowie Einfamilienhäusern, Reihen- und Kettenhäusern aufzeigt. Diese Skizze wurde dem Bauherrn und dessen Planer zur Verfügung gestellt. Der neue Entwurf orientiert sich an dieser Skizze und berücksichtigt die wesentlichen Anregungen aus Gestaltungsbeirat, Ortschaftsrat und Technischem Ausschuss.

Als Reaktion auf die Skizze und der Beschlusslage wurde im Vergleich zum vorangegangenen Entwurf vom 24.10.2018 die Bebauungsstruktur auf vier Reihen reduziert. Die Aufenthaltsqualität des Quartiers wurde durch Frei- und Grünflächen aufgewertet. Des Weiteren wurde der Quartiersplatz, wie angeregt, in die Mitte des Quartiers verlegt.

Die Skizze sah im inneren des Quartiers eine weitere Reihe Reihen- und Kettenhäuser vor. Diese wurde auf Grund der Wirtschaftlichkeit des Projekts durch Mehrfamilienhäuser ersetzt.

Entlang der L333 soll eine zurückgesetzte Mehrfamilienhausbebauung entstehen, die im Inneren des Quartiers ein ruhiges Wohnen ermöglicht, indem die Bebauung als Lärmschutz fungiert. Hier wurde wie angeregt die Geschossigkeit von 4+D auf 3+D reduziert. Außerdem wurde die Dachform Flachdach auf ein geneigtes Dach angepasst. Die vorgelagerten Stellplätze haben eine Durchgrünung mit Bäumen erfahren. Außerdem wird zur L333 hin, eine Hecke zwischen dem Grundstück und dem bestehenden Fuß- und Radweg platziert.

Der Hinweis, dass ggf. die Einhaltung des erforderlichen Spritzmittelabstandes zum Grundstück Flst.Nr. 11491 erforderlich wird, wurde im Rahmen der letzten

Beratungsfolge an den Planer herangetragen. Der Spritzmittelabstand ist im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

2.1 Geschossigkeit/Dachform:

Für die Reihen- und Kettenhausbebauung entlang des Baches/FFH-Gebiets sind zwei Geschosse plus Dach vorgesehen. Für die Bebauung entlang des Offenland-Biotops sind drei Geschosse vorgesehen. Im Gestaltungsbeirat wurde diese Dreigeschossigkeit diskutiert und als verträglich empfunden.

Die Mehrfamilienhausbebauung entlang der L333 und im inneren des Quartiers ist mit 3 Geschossen plus Dach vorgesehen. Hier wurde der Empfehlung des Gestaltungsbeirats und dem Beschluss des Technischen Ausschusses am 28.11.2018 gefolgt. Die Geschossigkeit wurde um ein Geschoss reduziert, von 4+D auf 3+D.

Die Dächer der Reihen- und Kettenhausbebauung sollen als Satteldächer ausgebaut werden. Für die Mehrfamilienhausbebauung sind Walm- oder Satteldächer vorgesehen. Vom Bauherren ist geplant alle Dächer als geneigte Dächer auszubilden.

2.2 Erschließung:

Die Erschließung des Quartiers wird über die bestehende Zufahrt an der L 333 gesichert.

Die Ausführung der Erschließung des Quartiersinneren erfolgt weiterhin über die bereits gebilligte Ringerschließung. Lediglich die Form der Straße hat sich auf Grund der angepassten Bebauungsstrukturen geringfügig verändert.

Wegen der geringen breite der Ringstraße regt der Fachbereich Stadtplanung an, diese mit einer Einbahnstraßenregelung zu versehen.

Die Lage des Fußwegs hat sich zum Entwurfsstand 24.10.2018 verändert. Im Entwurf verlief der Fußweg vor der letzten Bebauungsreihe. Im Entwurf vom 29.01.2019 verläuft der Fußweg entlang des Baches. Dieser beginnt im angrenzenden Wohngebiet „Beerenweg“ und führt entlang des Baches bis hin zur „Margarethenstraße“. Auch die Bewohner des Quartiers „Linde Areal“ selbst haben einen direkten Zugang zu dem Fußweg. Diese ist in den Planunterlagen nicht dargestellt, soll aber in etwa so verlaufen wie die Verbindung im Konzept vom 24.10.2018.

2.3 Ruhender Verkehr:

Für die Mehrfamilienhäuser im Quartier ist eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden, nahe der bereits heute bestehenden Zufahrt in das Quartier. Durch die gewählte Lage der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, kann eine zusätzliche Belastung durch Verkehr und Lärm der benachbarten Wohnquartiere vermieden werden.

Für die selbstgenutzte Reihen- und Kettenhausbebauung sind jeweils private Stellplätze in Form von Garagen und Stellplätzen geplant. Im Gestaltungsbeirat wurde angeregt die benötigten Garagen für diese Bebauungsform

mit in die Gebäude zu integrieren. Diese Anregung wurde berücksichtigt und die Garagen in die Gebäude integriert. Vor den Garagen befindet sich jeweils noch ein Stellplatz im Freien.

Entlang der L 333 sind in der Bauverbotszone Parkplätze geplant, die den Besuchern des Quartiers bereitgestellt werden. Zusätzlich sind innerhalb des Quartiers, entlang der Erschließungsstraße, öffentliche Längsparkstreifen für Besucher vorgesehen.

Durch die Schaffung von Parkplätzen und der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage außerhalb des Quartiers, soll der Verkehr innerhalb des Quartiers möglichst vermieden und auf ein Minimum reduziert werden.

2.4 Grün- und Freiraumstruktur:

Die beiden geschützten Flächen – FFH-Gebiet und Offenland-Biotop – bleiben als Grün- und Freiraumstruktur erhalten und werden bei der Planung berücksichtigt.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers, sowie im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der L 333, sind Baumbepflanzungen vorgesehen. Die Bäume dienen der Begrünung des Quartiers und sollen zur Straßenraumgliederung beitragen. Zusätzlich ist zur L333 eine Hecke vorgesehen.

In zentraler Lage des Quartiers soll, als Ergebnis der Beratung im TA am 04.07.2018, ein integrierter Quartiers- und Spielplatz für die Bewohner als Ort der Begegnung entstehen.

Der Entwurf vom 24.10.2018 hat dies dahingehend berücksichtigt, dass der Platz zur Einfamilienhausbebauung orientiert wurde. Seitens des Fachbereichs Stadtplanung, wurde dies als noch nicht ideal angesehen. Dieselben Rückmeldungen gab es auch aus dem Gestaltungsbeirat und dem Technischen Ausschuss. Gewünscht war vielmehr die Integration des Platzes im Bereich der MFH-Bebauung. Diesem Wunsch wurde im aktuellen Entwurf Rechnung getragen. Der Quartiersplatz befindet sich zentral im Quartiersinneren zwischen der Mehrfamilienhausbebauung.

2.5 Fazit

Insgesamt wurde den Anregungen des Gestaltungsbeirats gefolgt und das überarbeitete Konzept orientiert sich an der Skizze von Herrn Muffler. Die vorhandene Dichte des Quartiers wurde reduziert.

Die Unterschiede finden sich in der Bebauung entlang des Offenland-Biotops. Die Skizze sieht hier eine Einfamilienhausbebauung vor. Im aktuellen Entwurf befinden sich Reihen- und Kettenhäuser an dieser Stelle. Zu Überprüfen ist hier die Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen. Die Umgebungsbebauung weist überwiegend ein Vollgeschoss plus Dach auf. Um einen moderater Anstieg der Geschossigkeit in das Quartier sicherzustellen, sollte über eine Reduzierung der Geschossigkeit auf 2+D, analog zu den Reihen- und Kettenhäusern entlang des Baches diskutiert werden.

Des Weiteren wurde die Reihen- und Kettenhausbebauung im Quartiersinneren durch Mehrfamilienhausbebauung ersetzt.

3. Bisherige Beschlussfassung

Am 23.04.2018 / 25.04.2018 gab es erste Informationen und Vorberatungen im Ortschaftsrat und Technischen Ausschuss (Planstand vom 22.03.2018).

Der OR Kau formulierte in seiner Sitzung am 23.04.2018 bereits Parameter für die Quartiersentwicklung:

- Gebäudetypologien / Bebauungsstruktur gemäß Überlegungen im Ortsentwicklungskonzept: 1/3 Mehrfamilienhäuser, 1/3 Reihen- und Doppelhäuser; 1/3 Einfamilienhäuser.
- Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser gemäß Umgebungsbebauung (maximale Höhe der benachbarten Gebäude); dahinterliegende Reihen- und Doppelhäuser mit einer Geschossigkeit von II+D.
- Keine verkehrliche Anbindung des Linde-Areals in das angrenzende Wohngebiet (In der Schläthe); Prüfung einer Ringerschließung innerhalb des Gebietes.
- Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen nach Westen in Bezug auf Intensivobstnutzung, Spritzabstände, Lärmschutz.
- Integration eines Kindergartens wird als kritisch gesehen. Priorisierung der Planungen am bestehenden Standort.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.04.2018 erfolgte keine Beschlussfassung. Die Beratung über die Rahmenbedingungen wurde auf die nichtöffentliche Sitzung am 13.06.2018 vertagt. Auch hier erfolgte wiederum keine Beschlussfassung. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.07.2018 wurde der städtebauliche Entwurf mit Planstand 22.03.2018 nochmals beraten und Beschlüsse über Planänderungen und -anpassungen gefasst.

Nach der Überarbeitung der Entwurf erfolgte am 12.11.2018 die Beratung der überarbeiteten Planung im Gestaltungsbeirat. Die Ergebnisse der Gestaltungsbeiratssitzung wurden sowohl im OR Kau am 26.11.2018 als auch im TA 28.11.2018 vorgestellt.

Der Ortschaftsrat Kau hat den Beschluss gefasst, an dem Beschluss vom 23.04.2018 festzuhalten (siehe oben).

Der Technische Ausschuss hat mehrheitlich den Beschluss gefasst der folgenden Stellungnahme des Gestaltungsbeirats zu folgen.

Der Gestaltungsbeirat hat eine Überplanung wird unter Berücksichtigung der folgender Aspekte angeregt:

- Die derzeitige Dominanz an Verkehrsflächen / Stellplätzen entlang der Tettnanger Straße ist zu reduzieren.
- Die Geschossigkeit ist mit Orientierung auf den angrenzenden Bestand zu reduzieren → max. III+D, Firsthöhe max. 12,00 m entlang Tettnanger Straße und im mittleren Grundstücksbereich (MFH/RH), II+D im bachnahen Bereich mit freien Wohnformen.
- Die vorhandene Dichte ist zu reduzieren. Die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind zu erhöhen (z.B. auch durch Drehung der Baukörper).
- Entlang des Baches ist als Verknüpfung der Bestandsquartiere ein öffentlicher Fußweg zu integrieren.
- Der Quartiers-/Spielplatz ist gemäß Bebauungsentwurf mit Stand vom 22.03.2018 zentral im Quartier zu situieren. Entlang des Platzes sind ein-

deutige Raumkanten auszubilden. Die Schaffung eines verkehrsberuhigten Quartiersinneren ist zu prüfen.

- Für die Bebauung ist eine einheitliche Dachform zu wählen.
- Die Kettenhäuser entlang des Baches sind dahingehend zu überplanen, dass die benötigten Garagen in das Gebäude integriert werden.
- Vorstellbar ist eine Überplanung der EFH-Wohnformen entlang des Biotops zu einem mehrgeschossigen Reihenhaus.
- Die innerhalb des Quartiers vorhandenen Baumstandorte sind bei einer Überplanung zu berücksichtigen.
- Ein gesetzlich erforderlicher Spritzmittelabstand ist bei der Bebauung des Quartiers zu berücksichtigen.
- Die Integration eines Blockheizkraftwerkes ist zu prüfen.

4. Nächste Schritte

Ziel der Sitzung des Gestaltungsbeirats ist die Überprüfung der berücksichtigten Anregungen aus der Sitzung am 12.11.2018 vor dem Hintergrund eines möglichen Einstieges in das Bebauungsplanverfahren.

Der Gestaltungsbeirat berät über das städtebauliche Konzept und gibt eine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme wird in der Sitzung des Technischen Ausschusses durch den Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats vorgetragen.

Der Technische Ausschuss entscheidet in öffentlicher Sitzung über die Stellungnahme des Gestaltungsbeirats.