

Technischer Ausschuss
- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 007/2019
Stadtplanung
Gerlach, Bettina

**Bebauungsplan "Meistersteig - 1. Änderung"
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Für das laut dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Meistersteig – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 01.02.2019 (Stadt Tett nang) abgegrenzte Gebiet wird nach § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Meistersteig – 1. Änderung“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen, einen Vorschlag für eine bauliche Entwicklung des Quartiers Meistersteig zu erarbeiten und diesen in einer der nächsten Sitzungsrunden dem Gremium zur Beratung vorzulegen.

Anlagen

1. Darstellung aktueller Bestand und Bebauungsplan
2. Darstellung aktueller Bestand und Bebauungsplan mit Luftbild
3. Lageplan Bauantrag Hochstraße 13 mit Stand vom 26.10.2018 (Heidi Schömetzler)
4. Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan „Meistersteig – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Stand vom 04.02.2019 (Stadt Tett nang)

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------------	--	-------------------------------

Ausgaben:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	51.10.05.4271152
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- 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:

1. Anlass

Bauantrag Hochstraße 13

Dem Fachbereich Stadtplanung liegt ein Bauantrag bzgl. der Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Hochstraße 13 vor.

Das Grundstück ist momentan bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude.

Das Haus B der beiden neu zu errichtenden Gebäude liegt vollständig außerhalb der festgesetzten Baufenster. Eine Befreiung unter diesen Umständen ist nicht möglich.

Haus A überschreitet das Baufenster in geringem Maße. Jedoch wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Befreiungen dieser Größenordnung vom Baufenster erteilt. Diese Befreiung könnte in Aussicht gestellt werden. Die Festsetzungen bzgl. Höhe, Dachneigung, GRZ und GFZ sind eingehalten.

Zu der ungleichmäßigen Lage der Baufenster kam es durch eine Grundstücksabteilung für die Söntisstraße 7. Das Grundstück wurde hier so ungünstig geteilt, dass die Grundstücksgrenze nun mitten durch das Baufenster verläuft.

Informelle Anfrage Söntisstraße 1

Zusätzlich gibt es eine Anfrage des Eigentümers der Söntisstraße 1. Bei dieser Anfrage ging es zunächst um die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten und konkrete Bauabsichten. Planungen liegen noch nicht vor. Grundsätzlich ist für den Eigentümer neben einem Anbau auch ein zweites Gebäude auf dem Grundstück denkbar.

Informelle Anfrage

Des Weiteren hat eine in Tettnang ansässige Soziale Einrichtung bei der Stadt Tettnang bzgl. des Flurstücks Nr. 1957 (Grünfläche gegenüber Meisterstieg 19/1) angefragt. Es besteht Interesse, das Grundstück zu erwerben, um dort ähnlich wie in der Weinstraße ein Gebäude für inklusive Wohnform zu errichten.

Das Flurstück Nr. 1975 befindet sich im Eigentum der Stadt Tettnang. Der Bebauungsplan „Meisterstieg“ sieht hier eine festgesetzte Grünfläche vor. D.h. eine bauliche Entwicklung ist zum jetzigen Zeitpunkt auf diesem Grundstück ausgeschlossen. Hierfür ist zwingend eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Das Vorliegen der Anfragen, nahm die Verwaltung zum Anlass, die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten für das Quartier Meisterstieg abzufragen.

2. Rahmenbedingungen

Die Bebauung im Bereich Meistersteig (Meistersteig, Säntisstraße, Hochstraße) stellt typische Einfamilienhausgebiete der 70er/80er Jahre dar. Die entstandenen Wohngebiete sind geprägt durch kleinere Siedlungshäuser auf mittelgroßen Grundstücken mit Vorgarten und Nutzgärten. Das Erscheinungsbild der meisten Gebäude kann als homogen beschrieben werden.

Derartige Einfamilienhausgebiete stehen heute vor neuen Herausforderungen. Aufgrund der Entstehungszeit ist häufig ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkennbar. Insgesamt stellt sich die Bewohnerstruktur meist als homogen dar. In Folge der gleichzeitigen Alterung der Bewohner ist in diesem Quartieren mit einem Generationenwechsel zu rechnen. Allerdings führen veränderte Wohnansprüche und Bedürfnisse dazu, dass die vorhandene Bebauungsstruktur mit kleinen Hausgrößen und großen Gartenflächen kein marktgerechtes Angebot darstellt. Vorhandene Barrieren und häufig veraltete Grundrisse unterstützen diese Annahme.

Dennoch weisen diese Einfamilienhausgebiete Potenziale für die Stadtentwicklung auf. Mit dem Ziel einer Revitalisierung kann der Flächenverbrauch im Außenbereich durch eine Verdichtung und Stärkung des Innenbereichs reduziert werden. Verdichtungen in den Gartenbereichen sind denkbar ebenso wie Vergrößerung des Wohnraums durch Anbauten. Bei Abriss der Bestandsgebäude stehen größere, freie Grundstücke zur Verfügung, die auch für ergänzende und vielfältigere Wohnformen geeignet sind. Auch den Anforderungen aus der Wohnungsmarktanalyse kann damit Rechnung getragen werden.

3. Rechtliche Grundlage

Alle drei Vorhaben liegen im Bereich des Bebauungsplans „Meistersteig“. Dieser ist seit 1975 rechtskräftig. Der Bebauungsplan reguliert den damaligen Bestand relativ streng durch die Festsetzung von Baufeldern. Zum Großteil sind durch die eng gefassten Baufelder und Garagenbaufelder kaum Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Die baurechtlichen Möglichkeiten sind als gering zu beschreiben. Eine Nachverdichtung wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verhindert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit immer wieder Befreiungen auf Grund der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen erteilt. Jüngstes Beispiel ist das Vorhaben Meistersteig 19/1. Hier wurden durch den Technischen Ausschuss Ausnahmen und Befreiungen erteilt.

Auf Grundlage des Bebauungsplans müssen alle drei Vorhaben abgelehnt werden, da sie die Grundzüge der Planung verletzen (Baukörper vollständig außerhalb des Baufeldes oder in einer festgesetzten Grünfläche) und deshalb keine Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden können.

4. Entwicklungsmöglichkeiten

Die vorliegenden Anfragen sind zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zulässig anzusehen, zeigen jedoch auf, dass in dem vorhandenen Quartier erhebliche Entwicklungspotenziale vorliegen.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft weitere derartige Anfragen an die Stadt Tettnang herangetragen werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich über den Umgang mit diesem Bestandsquartier zu beraten.

Folgende Möglichkeiten stehen hierfür zur Verfügung:

- Einleitung Bauleitplanverfahren für den Bereich „Meistersteig“: Zulassen und Reglementierung einer maßvollen (Nach-)Verdichtung; Veränderung des Quartierscharakters
- Beibehaltung der aktuellen Beurteilungsgrundlagen (Bebauungsplan „Meistersteig“) und Ablehnung der vorgelegten Anfragen: Beschränkung einer möglichen Nachverdichtung; Beibehaltung des Quartierscharakters
- Aufhebung des Bebauungsplans. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt dann im gesamten Gebiet nach § 34 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine maßvolle Verdichtung des Bereichs als sinnvoll und verträglich angesehen. Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wird favorisiert. Vor allem vor den Hintergrund der Vielzahl von Befreiungen, die im Gebiet bereits erteilt worden.