



Stadt T E T T N A N G

**Gestaltungsbeirat**

- nicht öffentlich am 13.02.2019

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 009/2019

Stadtplanung  
Gerlach, Bettina

**Bebauung "Ackermannsiedlung"**  
**- Vorstellung des Baukonzepts unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats**

Beschlussvorschlag

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

oder

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird nicht gefolgt.

## Anlagen

1. Städtebauliche Entwicklung Bereich Ackermannsiedlung, Entwurf des Büros Wick + Partner vom 10.07.2013
2. Städtebaulicher Entwurf für die Ackermannsiedlung, Gfrörer Architekten vom 17.03.2017
3. Städtebaulicher Entwurf für die Ackermannsiedlung, z&m Stadtentwicklung, Oktober 2018
4. Städtebaulicher Entwurf für die Ackermannsiedlung, z&m Stadtentwicklung vom 24.01.2019
5. Erläuterungen zum Städtebaulicher Entwurf für die Ackermannsiedlung, z&m Stadtentwicklung vom 25.01.2019
6. Skizze Fachbereich Stadtplanung

## Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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:	- 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: <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 50.000 EUR) <input type="checkbox"/> GR (über 50.000 EUR)	

Ergänzende Erläuterungen:

## 1. Sachverhalt – Bisherige Beschlüsse

Bereits im Frühjahr 2009 war im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes das Büro Wick + Partner beauftragt worden, für das Gebiet „Ackermansiedlung“ eine erste städtebauliche Voreinschätzung zu erarbeiten.

Nach Aufnahme des Bereichs in den Flächennutzungsplan erfolgte im Herbst 2011 die weitere Beauftragung mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes als Vorstufe eines entsprechenden Bebauungsplanes. Parallel hierzu wurden Untersuchungen für eine „Schallimmissionsprognose“ durchgeführt.

Erste erarbeitete Varianten in Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und dem Büro Wick + Partner wurden im Oktober 2012 dem Gremium vorgestellt. Im weiteren Verlauf entwickelte sich daraus eine Rahmenkonzeption, die dem Gemeinderat am 17.04.2013 vorgestellt wurde. Es erging der Beschluss, auf Grundlage des vorgestellten Plankonzepts einen entsprechenden Bebauungsplan zu entwickeln. Ein Aufstellungsbeschluss wurde zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht gefasst.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2014 wurde schließlich die Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Ackermansiedlung“ beschlossen.

Problematisch stellten sich die Grundstücksverhältnisse dar. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Intensive Verhandlungen mit den einzelnen Grundstückseigentümern gestalteten sich als schwierig. Eine Lösung zeichnete sich im Frühjahr / Sommer 2014 ab, als ein Investor eine gesamthafte Bebauung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisieren wollte (Grundlage Geltungsbereich Planung Wick + Partner). Diese Vorgehensweise wurde am 14.05.2014 dem Gemeinderat vorgestellt. Die Mitglieder des Gremiums signalisierten in nichtöffentlicher Sitzung die grundsätzliche Bereitschaft, der Realisierung des Baugebiets Ackermansiedlung über einen Investor zuzustimmen. Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nach Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2014 der Planentwurf des Büros Wick + Partner vom 10.07.2013 sein. Der (Empfehlungs-)Beschluss vom 17.04.2013 wurde damit hinfällig.

Im weiteren Verfahren zeigte sich, dass die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gegeben sind. Stattdessen soll ein städtischer Angebotsbebauungsplan mit Kostenübernahmevertrag aufgestellt werden.

Außerdem bestand zwischen dem Investor, der Stadtverwaltung und dem betreuenden Büro Einigkeit darüber, dass das städtebauliche Konzept von Wick + Partner vom 10.07.2013 nicht weiter als Grundlage für die Entwicklung der Ackermansiedlung und des Bebauungsplanes dienen kann. Stattdessen soll ein dichteres und urbanes Konzept erarbeitet werden. Zudem wird die Erweiterung des Plangebietes als sinnvoll erachtet, hierbei soll sich der Geltungsbereich an fachlichen und städtebaulichen Notwendigkeiten und nicht an Grundeigentum orientieren. Dies hat zur Folge, dass weitere Grundstückseigentümer in den Planungsprozess involviert sind.

Seitens der Verwaltung wurde schließlich auch ein Wechsel des betreuenden Büros angeregt. Seit dem Frühjahr 2016 erfolgte Entwurfserarbeitung durch das Büro Gfrörer aus Überlingen.

In der Zwischenzeit wurden die durch einen Investor und Vorhabenträger alle für eine Überplanung der Ackermansiedlung erforderlichen Grundstücke aufgekauft. Sodass nun eine gesamthafte Entwicklung des Quartiers mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist. Der Vorhabenträger hat das Büro z&m Stadtentwicklung mit der Entwurfserarbeitung beauftragt. Dieser Entwurf soll in der heutigen Sitzung vorgestellt werden.

## 2. Ergebnis der Diskussion im Gemeinderat am 21.06.2017

Am 21.06.2017 wurde das Thema Ackermansiedlung auf Basis des Entwurfs des Büros Gfrörer vom 17.03.2017 (siehe Anlage 2) bereits Nicht öffentlich im Gemeinderat diskutiert.

Der Gemeinderat kam zu dem Schluss, dass das vorgelegte Konzept so nicht Gegenstand einer Bauleitplanung werden soll und überarbeitet werden muss. Gewünscht ist eine weniger dichte Bebauung mit mehr Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften als vom Büro Gfrörer vorgeschlagen. Entgegen dem Konzept von Wick + Partner soll auch mit Geschosswohnungsbau geplant werden.

Folgende Punkte wurden vom Rat als neuen Planungsparameter festgelegt:

- Grundlage der Planung und der weiteren Überarbeitung ist die bestehende Vorgabe und Abgrenzung im geltenden Flächennutzungsplan.
- Der Grünzug soll in dem Maß des Entwurfs von Wick + Partner erhalten bleiben.
- Die Sichtbeziehung und die Nähe zum Neuen Schloss sollen besondere Beachtung finden.
- Der Abstand zur L 333 soll gewahrt bleiben.
- Die Größe der Bauplätze des Entwurfs von Wick + Partner soll geprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden.
- Eine Mischbebauung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau soll geprüft werden.

Diese Parameter, wie auch das Konzept von Wick + Partner, wurden z&m Stadtentwicklung wie auch dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

## 3. Geänderte Rahmenbedingungen durch die Erkenntnisse der Wohnungsmarktanalyse 2016

Seit den ersten Diskussionen und Beschlüssen über die Entwicklung der Ackermansiedlung sind einige Jahre vergangen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen haben sich in der Zwischenzeit geändert.

Gerade die beschlossene Wohnungsmarktanalyse von 2016 beinhaltet wesentliche Erkenntnisse, die Einfluss auf die bauliche Entwicklung Tettnangs haben werden:

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Tettngang beträgt 2,2 Personen / Haushalt.
- Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in Tettngang im Bestand ausgesprochen hoch.
- Haushaltsgrößen in der Kernstadt aktuell:
  - und 2-Personenhaushalte: 68 %
  - bis 5- Personenhaushalte: 32 %
- Es besteht ein besonderer Bedarf im Segment Geschosswohnungsbau und an kleineren Wohnungen.
- Bis 2030 besteht ein Bedarf von 87 Wohneinheiten je Jahr (ca. 1.200 WE). Dies entspricht bei 2,2 Personen/WE = 2.640 Bewohnern.

Darüber hinaus ist bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Wohnbauflächen (und Gewerbebauflächen) durch eine Plausibilitätsprüfung nachzuweisen.

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).

Gemäß dem Hinweispapier "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" des Land Baden-Württembergs vom 23.05.2013 wird für ein Mittelzentrum (Tettngang soll / kann aufgrund eines Anstiegs der Bevölkerungszahl auf über 20.000 perspektivisch Mittelzentrum werden) eine Mindestdichte von 80 Einwohner je Hektar gefordert. Diese Angabe ist zwingend im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### 4. Analyse des bisher beschlossenen Plankonzepts vom Büro Wick + Partner vom 10.07.2013

Die Plankonzeption von Wick + Partner sieht ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser ohne bzw. mit geringem Mietwohnungsanteil vor. Geschosswohnungsbau wird in der Planung von 2013 nicht berücksichtigt. Als Ergebnis ist der Flächenanteil der öffentlichen Grünflächen mit fast 32 % sehr hoch, die GRZ gleichzeitig mit 0,21 sehr niedrig.

Die prognostizierte Einwohnerzahl beträgt ca. 375 und liegt somit deutlich unterhalb der Vorgabe des Landes in Bezug auf die Mindestdichte in neuen Wohngebieten sowohl für ein Unterzentrum (505 EW) als auch für das angestrebte Mittelzentrum (580 EW).

## 5. Lagegunst und Potenzial Ackermansiedlung vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen

Das Entwicklungsgebiet der Ackermansiedlung weist zur naheliegenden Innenstadt lediglich 350 bis 850 m auf. Dies entspricht einer fußläufigen Entfernung von 6 – 14 Minuten.

Auch das Schloss befindet sich zwischen 200 und 600 m Luftlinie von der Entwicklungsfläche entfernt. Dabei gibt es einen Höhenunterschied zwischen Schloss und Ackermansiedlung von 8 – 33 Höhenmetern. Das Schloss liegt höher als das Plangebiet.

Ein weiteres Potenzial des Areals ist die unmittelbare Nähe zum Schulzentrum Manzenberg. Die fußläufige Distanz von 400 bis 800 m ist in 7 – 13 Minuten zu überwinden.

Auch für Pendler ist die Ackermansiedlung aufgrund der direkten Lage an überregionalen Straßen attraktiv. Arbeitsplatzzentren wie Ravensburg oder Friedrichshafen sind sehr gut erreichbar.

## 6. Städtebaulicher Entwurf von z&m Stadtentwicklung Oktober 2018 und Anregungen des Fachbereichs Stadtplanung

Im Oktober des letzten Jahres unterbreitete das Büro z&m Stadtentwicklung der Stadtverwaltung einen ersten Bebauungsentwurf für die Ackermansiedlung. Diesen Entwurf können Sie der Anlage 3 entnehmen.

Der Fachbereich Stadtplanung gab zum Entwurf die folgenden Anregungen:

Überarbeitung Entwurf aus städtebaulichen Gründen :

Siehe hierzu auch die angehängte Skizze

- Bebauungsgrenze zur L 333 gem. Beschlüsse Gremium und Entwurf Wick+Partner ausbilden
- Deutlichere Ausformulierung des Grünstreifens und Darstellung der zweigeteilten Wohnbaufläche angelehnt an den FNP
- Dargestellte Verbindungsstraße zwischen Kiesweg und Ziegelweg wird als gelungen wahrgenommen
  - Grünstreifen und Verbindungsstraße bilden den Rahmen für 4 Quartiere
- TG-Parken für Geschosswohnungsbau wird begrüßt
- Ausbildung einer Adresse durch Integration identitätsstiftender Gestaltungsmittel: hier Obstanbau

Entwicklung einer schalloptimierten Bebauung als Entwurfsvariante:

- Darstellung der abschirmenden Wirkung der Bebauung bei vollständiger Bebauung der Ackermann Siedlung
- Auswirkungen einer mehr riegelartigen Bebauung östlich des Kieswegs zur Abschirmung des Schalls von der B 467 inkl. der Betrachtung von möglichen Reflektionswirkungen auf die bestehende Bebauung. Eine riegelartige Bebauung ist seitens der Verwaltung nur in Form von kleinteiligen Wohnformen mit höherer Dichte (Ketten- bzw. Reihenhäuser mit

- integrierten Garagen) vorstellbar. Geschosswohnungsbau wird aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung im Kiesweg ausgeschlossen.
- Auswirkungen einer höheren Bebauung an der L 333
  - Auswirkungen einer Bebauung, die näher an die L 333 heranrückt
  - Sowie Kombinationen der vorgenannten Varianten an der L 333
  - Auswirkungen der LS-Wand / LS-Wall an der L333 ? Ausbildung LS-Wand / LS-Wall wird seitens Verwaltung strikt abgelehnt
  - Bei den Betrachtungen ist auch immer die Wahrung der städtebaulichen Qualität von Bedeutung
    - Nachweis über die Schalloptimierung ist vorzulegen.

Für beide Entwurfsvarianten sind folgende Kennzahlen darzustellen:

- GRZ /GFZ
- Anzahl Haushalte
- Bewohnerzahl

## 7. Städtebaulicher Entwurf von z&m Stadtentwicklung vom 24.01.2019

Der aktuelle Entwurf des Büros z&m Stadtentwicklung (siehe Anlage 4 & 5) sieht eine Bebauung durch Geschosswohnungsbau wie auch durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor.

Insgesamt sollen ca. 286 Wohnungen im Quartier entstehen. Zur Verfügung stehen 32 Einfamilien- und Doppelhäuser. Die weiteren 254 Wohnungen werden im Rahmen der Mehrfamilienhausbebauung untergebracht.

Die Mehrfamilienhausbebauung ist entlang der L333 ausgeprägt als Zeilbauten mit Flachdach. Im südlichen Bereich des Quartiers sind Mehrfamilienhäuser als Punkthäuser mit Zeltdach vorgesehen. Die Höhe aller MFH ist vorgesehen als 3 + D. Entlang der L333 wirkt dies Schallschützend auf die Bebauung im Quartier.

Der Abstand zur L333 beträgt 40 m. Der Beschluss des GR wurde dahingehend nicht berücksichtigt, dass die geplante Bebauung in den beschlossenen Freihaltebereich ragt bzw. zwei Gebäude vollständig darin platziert wurden.

Im Quartiersinneren soll durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften eine lockere Bebauungsstruktur entstehen. Diese Gebäude orientieren sich bzgl. der Geschossigkeit an den bestehenden Gebäuden im Kiesweg und sind geplant mit 2 + D als Satteldachbauten.

Für die Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen vorgesehen in denen sich der gesamte ruhende Verkehr befindet. Bei EFH/DHH wird auf dem jeweiligen Grundstück geparkt. Des Weiteren werden ausreichend Besucherstellplätze im Quartier angeordnet.

Zur Erschließung des Quartiers sollen die bestehenden Straßen Kiesweg und Ziegelweg genutzt werden. Diese werden durch eine Straße in der Mitte des neuen Quartiers miteinander verbunden. Der Rest des Quartiers wird über Stichstraßen erschlossen. Am Ende jeder Stichstraße werden sog. „Höfe“ eingerichtet. Diese dienen als Begegnungsstätte für die Bewohner, Spielplatz und

öffentlicher Grünbereich. Entlang der L333 wird ein weiterer großer Grünbereich entstehen, in dem unter anderem Retentionsflächen vorgesehen sind.

Zusätzlich wird ein separates Fußwegenetz durch das Quartier führen, sodass die fußläufige Querverbindung von der Langenargener Straße zur L333 gesichert und erweitert wird. Die Fußwegeverbindung wird gesäumt von einem Grünstreifen. Wobei aus stadtplanerischer Sicht der Grünstreifen ausgeprägter sein sollte.

## 8. Nächste Schritte

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.