

„Ackermann Siedlung“, Tett nang Städtebaulicher Entwurf

25.01.2019



ZMS-17-A004 – „Ackermann Siedlung“, Tett nang



Auftraggeber:

CMI GmbH
Herr Christoph Münz
Langenargener Straße 67
88069 Tett nang



Auftragnehmer:

Z&M Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Sabine Geerds
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
Fax: 07541-38875-19
E-Mail: info@zm-stadtentwicklung.de
www.stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	3
2.1	Lage des Plangebietes	3
2.2	Umgebung	4
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	8
3.4	Bebauungsplanverfahren	9
4.	Übersicht über Schutzgebiete	10
5.	Bestand.....	11
5.1	Nutzungen	11
6.	Städtebaulicher Entwurf	12
6.1	Variante 3.5 (16.10.18).....	12
6.1.1	Erschließung	12
6.1.2	Nachbarschaften	13
6.1.3	Grün.....	15

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Tettngang soll im Bereich zwischen Seestraße und Langenargener Straße ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Dabei soll ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Gebäudetypen entstehen um unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden und breite Bevölkerungsschichten anzusprechen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

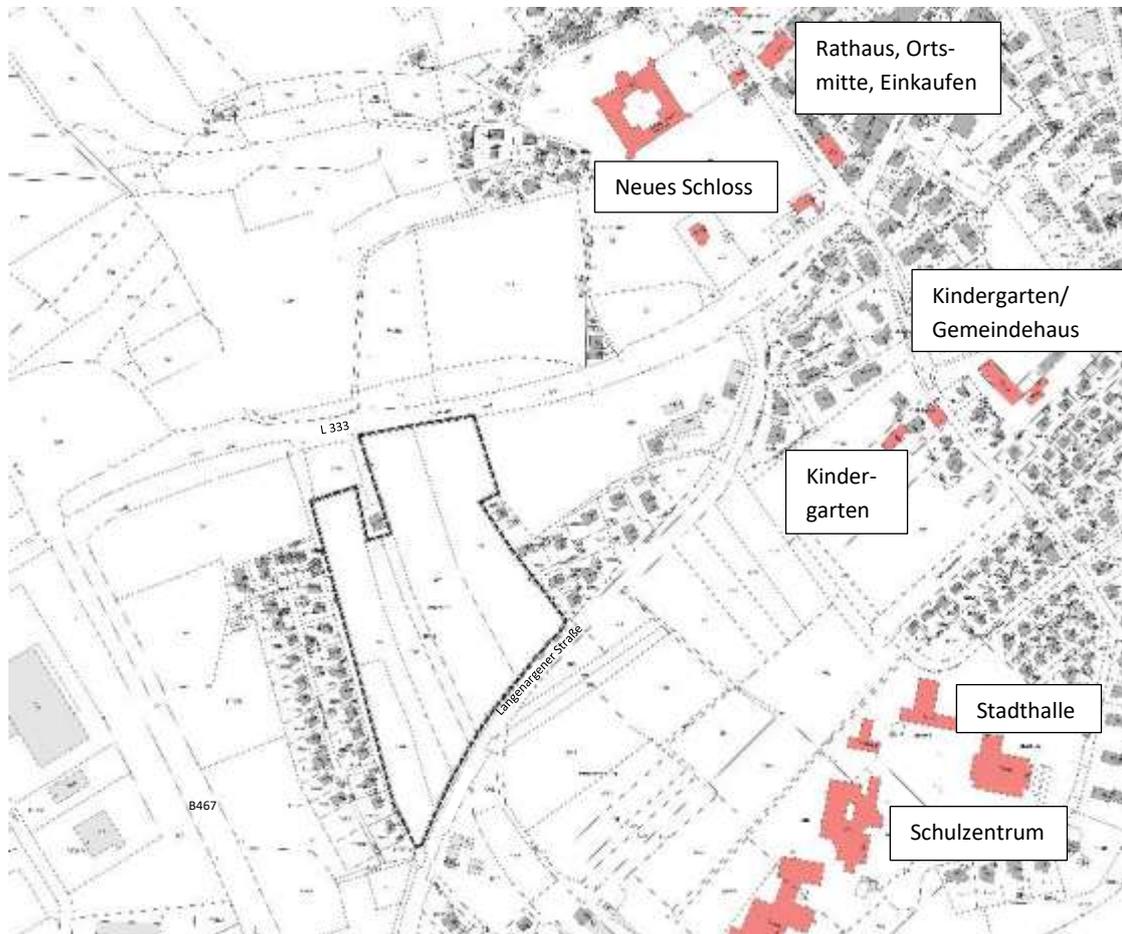


Abbildung 1: Übersicht des Plangebiets mit Geltungsbereich und Umgebung, o.M.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,0 ha und beinhaltet die Flurstücke 992, 993, 999/1, 1001, 1003 und 1004. Das Gelände steigt von West nach Ost deutlich an.

Es liegt zwischen der Seestraße (L333) und der Langenargener Straße. Parallel zu beiden Straßen verlaufen Rad- und Fußwege. Nord-östlich und süd-westlich grenzt bereits vorhandene Bebauung an das Plangebiet, für die bereits Bebauungspläne vorliegen.

In der näheren Umgebung befinden sich 2 Kindergärten und das Schulzentrum mit Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium, sowie der Stadthalle.

Vom Plangebiet aus hat man Blick auf das höher gelegene Neue Schloss Tettng.

In der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, bewirtschaftet als Grünland, Ackerland, Intensivobstanbau und Hopfenanbau.

2.2 Umgebung

Tettng ist mitten im „Oberschwäbischen“ gelegen und nahe des 3-Länder-Ecks Deutschland-Österreich-Schweiz, nur wenige Kilometer vom Bodensee entfernt. Hinter Tettng beginnt das grüne Hügelland des württembergischen Allgäus.

Weit über die regionalen Grenzen hinaus hat sich Tettng durch den Hopfenanbau einen Namen gemacht. Durch das milde Klima gedeihen hier auch zahlreiche Sonderkulturen, wie z.B. Erdbeeren, Kirschen Äpfel, Birnen.

Tettng hat für seine Einwohner und auch Gäste einige Sehenswürdigkeiten zu bieten, die während einer Stadtführung oder einem historischen Stadtrundgang erkundet werden können. Mit eine der Sehenswürdigkeiten ist das Neue Schloss.

Durch die Lage des Plangebiets hat man von dort aus Blick auf das höher gelegen Neue Schloss.

Süd-westlich und nord-östlich schließt bereits vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet. Weiter westlich befindet sich das Gewerbegebiet Bürgermoos Ost. Die weitere Umgebung ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt für Ackerbau, Sonderkulturen, Grünland und Intensivobst.

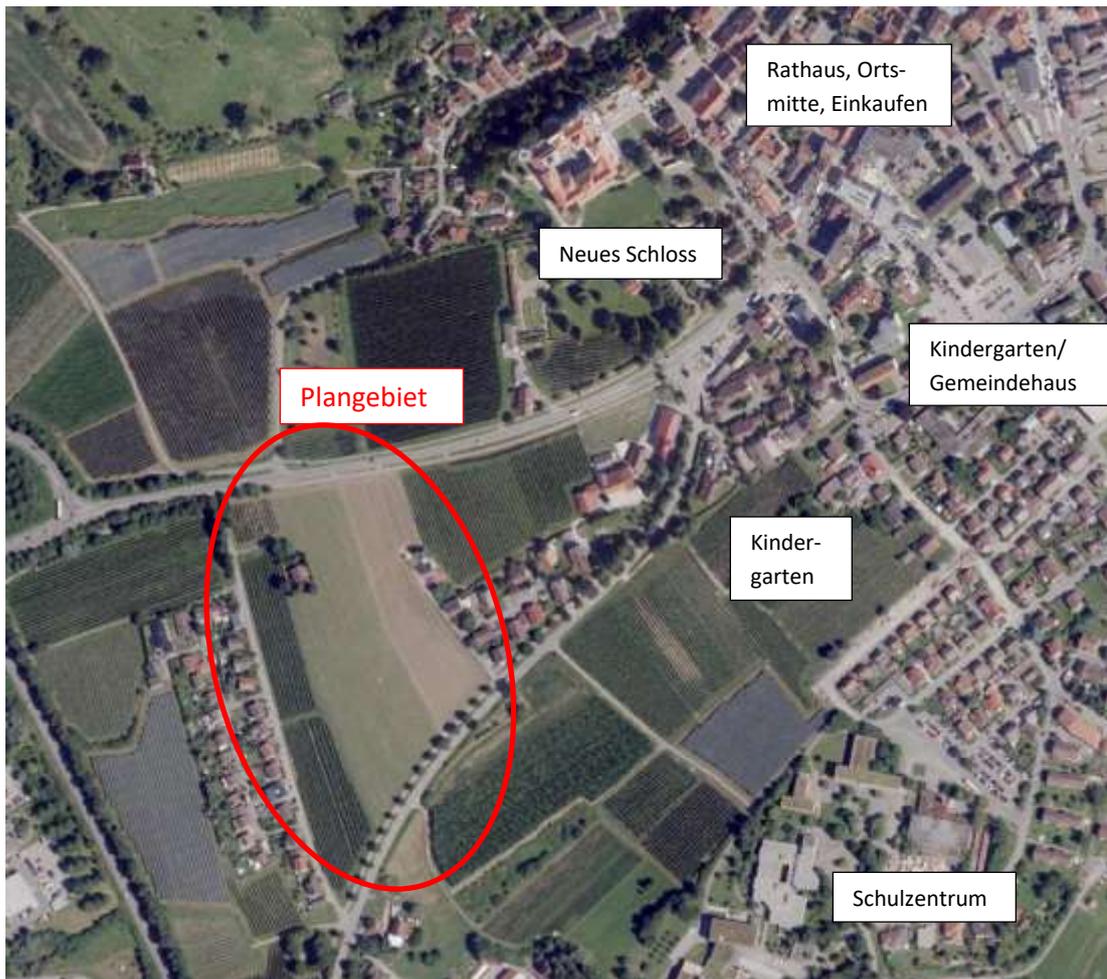


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Umgebung, o.M. (Quelle: LUBW)

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben auf dem Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang – Neukirch.

Der Regionalplan für dieses Gebiet ist aus dem Jahr 1996 und trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

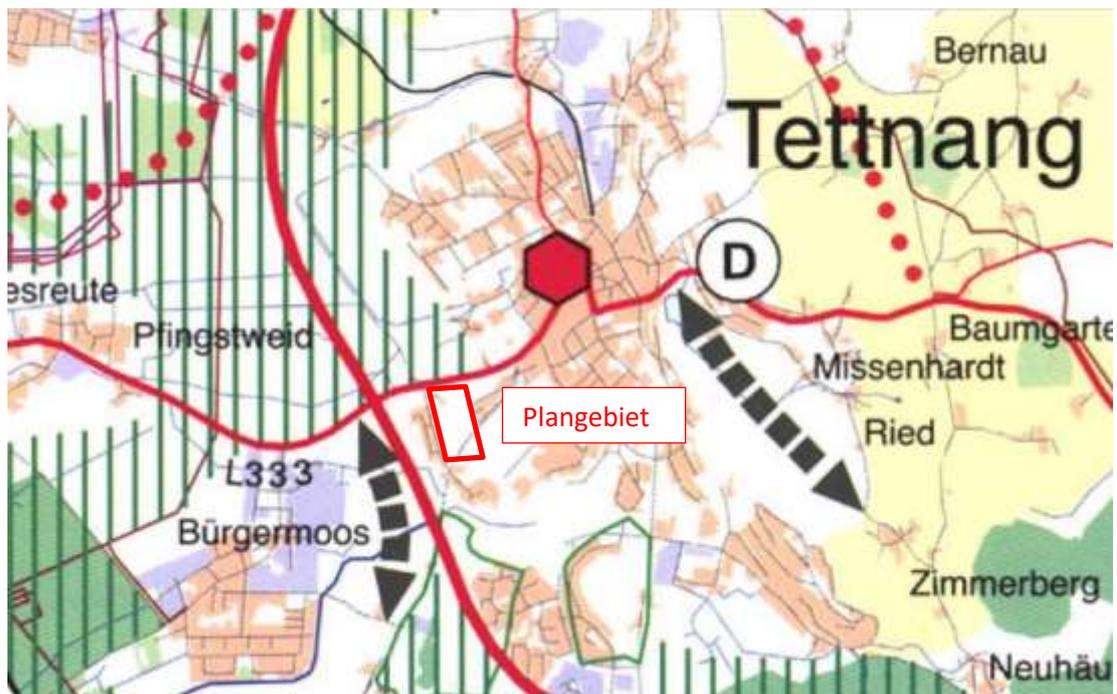


Abbildung 3: Regionalplan Region Bodensee-Oberschwaben von 1996, o.M. (Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VVG Tett nang – Neukirch (Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) ist das Plangebiet bereits bereichsweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der mittlere Bereich ist laut Flächennutzungsplan eine Freihaltefläche zur innerörtlichen Gliederung. Der Bereich zur Seestraße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

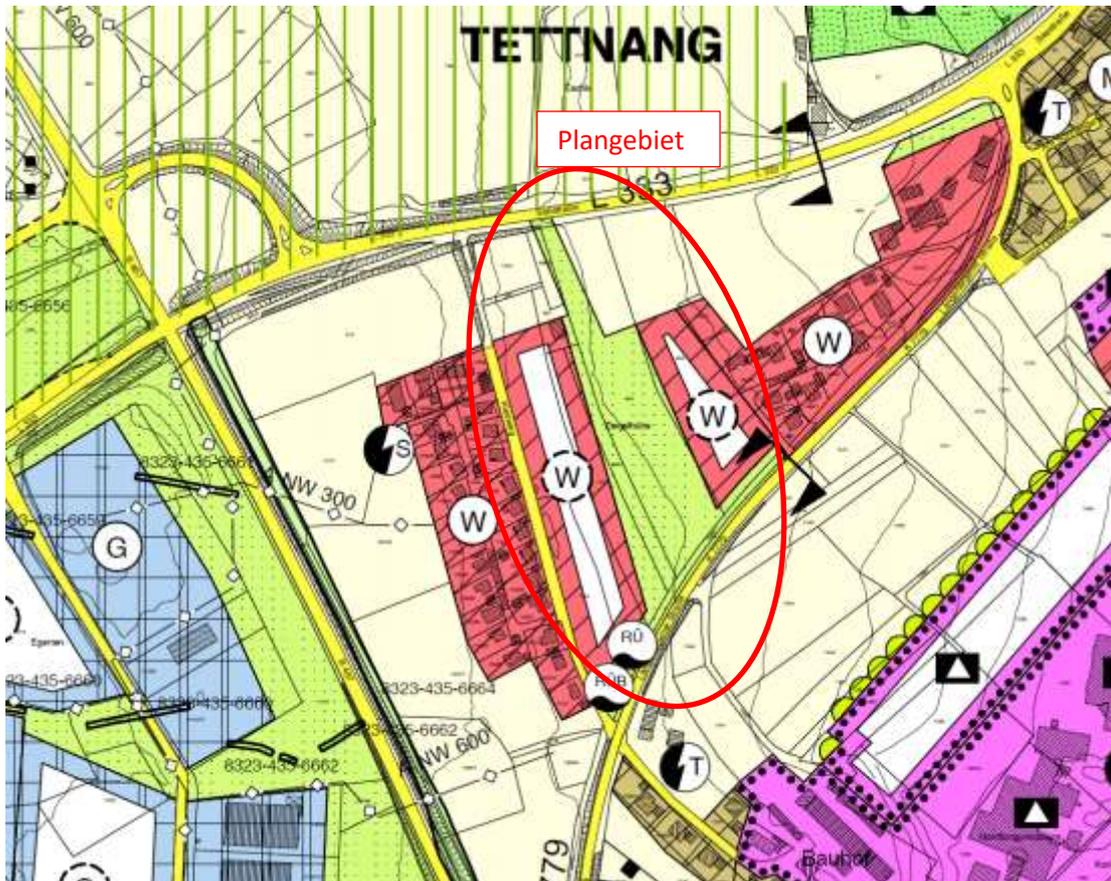


Abbildung 4: Flächennutzungsplan 2. Fortschreibung 2014 VVG Tett nang - Neukirch, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tett nang)

3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Nord-östlich grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ aus dem Jahr 1962. Es ist ein reines Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und einem Satteldach mit 25° Dachneigung ausgewiesen. Bei den Garagen ist ein Pultdach mit 6-8° Dachneigung festgesetzt. Sonstige Nebengebäude sind hier nicht zugelassen.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Ziegelhütte I“, 1962, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettngang)

Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Am Kiesweg“ aus dem Jahr 1966. Hier handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit höchstens 2 Vollgeschossen am Kiesweg und höchstens 1 Vollgeschoss am Ackermannweg, hangseitig 2 Geschosse. Als Dachform sind hier Satteldächer mit 18-25° Dachneigung zugelassen. Bei den Garagen sind flachgeneigte Pultdächer festgesetzt. Weitere Nebenanlage wie freistehende Schuppen und Kleintierställe sind nicht zulässig.

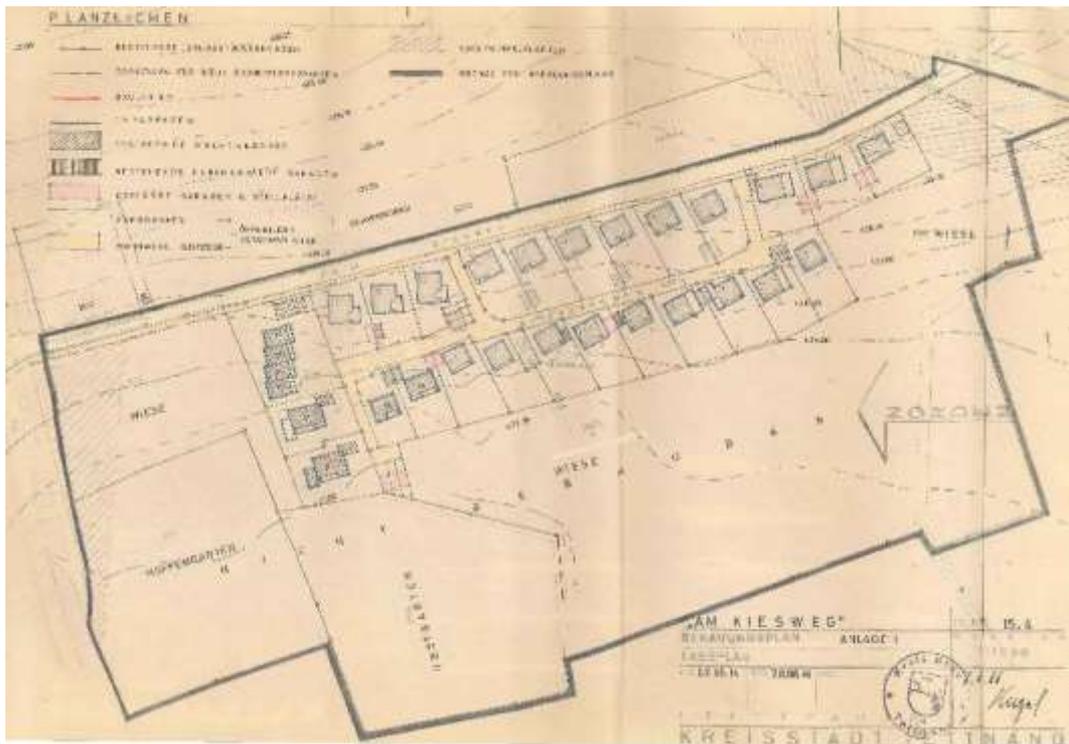


Abbildung 6: Bebauungsplan „Am Kiesweg“, 1966, o.M. (Quelle: Homepage Stadt Tettngang)

3.4 Bebauungsplanverfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung zu schaffen ist für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufzustellen. Es ist ein klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Direkt an das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete. Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete (Biotope u.ä.) kartiert.

Das Biotopverbundkonzept Baden-Württemberg sieht einen Biotopverbund für Biotope „mittlerer Standorte“ vor, der das Plangebiet von Nord nach Süd quert. Der Biotopverbund setzt sich nördlich der Seestraße in den landwirtschaftlich genutzten Flächen großräumig fort. Südlich der Langenargener Straße sind keine nennenswerten Flächenanteile für eine Fortsetzung des Biotopverbundes vorgesehen. Die Flächen im Plangebiet, die vom Biotopverbundkonzept überlagert werden als Grünland genutzt. Sie verfügen nicht über nennenswerte Habitatstrukturen, wie Hecken, Streuobstbeständen o.ä.



Abbildung 7: Übersicht Schutzgebiete, o.M. (Quelle: LUBW)

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Derzeit wird die Fläche des Plangebiets landwirtschaftlich genutzt als Grünland und zum Obstbau.



6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Variante 3.6 (24.01.19)

Zentraler Entwurfsgedanke dieser Variante ist der, eines nachbarschaftlich geprägtem durchgrünten Wohnquartiers für Jung und Alt.

6.1.1 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Langenargener Straße über den Kiesweg und den Ziegelweg erschlossen. Die Einmündung des Kieswegs in die Seestraße soll, aus Gründen der Verkehrssicherheit, gesperrt werden. Im Quartier selbst verbindet die Planstraße A den Kiesweg und den Ziegelweg. Von der Planstraße A führen drei Stichstraßen in die einzelnen Wohnhöfe. Die Stichstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorstellbar. Vom nördlichsten Hof aus (am Ende der Planstraße B) ist eine weitere Erschließung zu dem noch unbebauten Grundstück nordöstlich des Plangebiets möglich.

Für Fußgänger wird ein Wegenetz unabhängig der Erschließungsstraße geschaffen, so dass von den Wohnhöfen die öffentliche Grünfläche sowie die Naherholungsbereiche am Schloss und im Tettnanger Wald erreicht werden können.

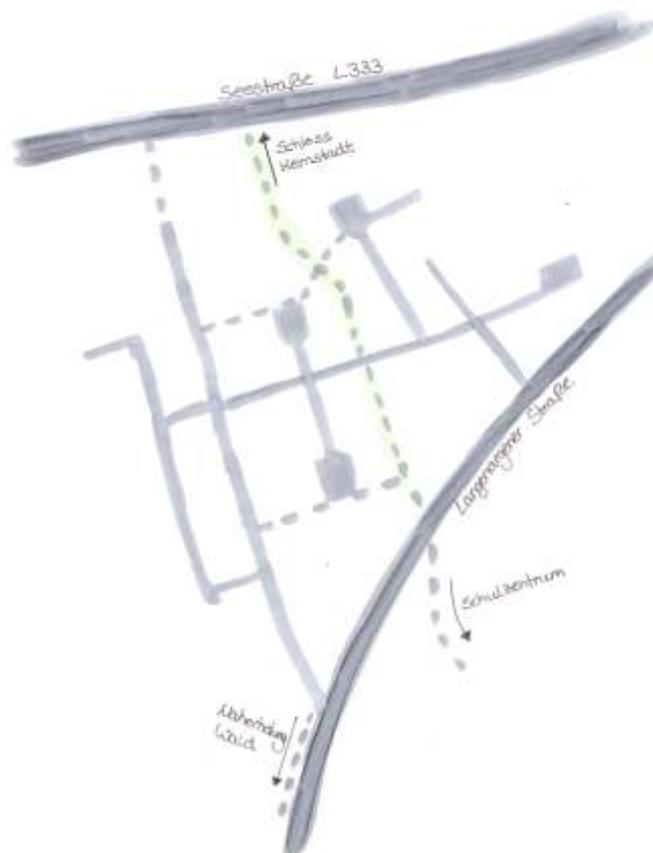


Abbildung 8: Piktogramm Erschließungsstruktur, o.M. (Z&M Stadtentwicklung GmbH)

6.1.2 Nachbarschaften

Der Entwurf teilt das Gebiet in verschiedene Nachbarschaften, die sich um einen Hof oder auch eine gemeinsame Grünfläche anordnen. Im westlichen Bereich des Baugebietes befinden sich hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäuser, während im östlichen Bereich sowie zur See-straße und entlang der Langenargener Straße Mehrfamilienhäuser und Geschößwohnungen dominieren.



Abbildung 9: Piktogramm Bebauungsstruktur, o.M. (Z&M Stadtentwicklung GmbH)

Im westlichen Bereich des Baugebietes – westlich der öffentlichen zentralen Grünfläche - sind zwei Wohnhöfe (Hof 1 und 2) geplant, die von der Planstraße A erschlossen werden. Hier befinden sich vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen + Dach. Damit wird die Körnung der bestehenden Bebauung westlich des Kieswegs aufgenommen und ein städtebaulich harmonischer Übergang in das neue Baugebiet geschaffen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 250 m² und 530 m². Der ruhende Verkehr wird jeweils auf den privaten Grundstücken untergebracht. Im öffentlichen Straßenraum sind ergänzend Besucherstellplätze denkbar.

Im Bereich östlich der öffentlichen zentralen Grünfläche befinden sich ebenfalls zwei Nachbarschaften, die hier jedoch durch Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Ausprägung gebildet werden. Durch die Kombination von Gebäudezeilen und Punkthäusern wird bewusst eine differenzierte Bebauungsstruktur geschaffen, die die Möglichkeit unterschiedlicher Wohnungstypen bietet und damit letztendlich zu einer Durchmischung des Baugebietes in Bezug auf die Bewohner beiträgt. Die Bebauung im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist mit drei Vollgeschossen + Dachgeschoss vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese sollen durch ebenerdige Besucherstellplätze, auf öffentlichen und privaten Flächen, ergänzt werden. Die Punkthäuser süd-östlich der Planstraße A bilden die eine Nachbarschaft, die sich um eine gemeinsame Grünfläche, die als Spielplatz und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann gruppiert. Die zweite Nachbarschaft entsteht an der Planstraße B, die in nördlicher Richtung von der Planstraße A abzweigt. Auch hier ordnen sich die Gebäude um einen gemeinsam nutzbaren Hof. Den baulichen Abschluss zur L 333 bildet eine Gebäudezeile mit ca. 40 m Länge um als Riegelbebauung den Bereich „Wohnen“ von der Straße abzugrenzen.

Auf einer Fläche von ca. 4,0 ha ergeben sich, entsprechend dieser Variante für den Wohnungsbau bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² ca. 254 Wohneinheiten (WE) und für die Einzel- und Doppelhäuser ca. 32 WE. Dies ergibt insgesamt ca. 286 WE.

Mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Ausnutzung angestrebt, die den Rahmen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiet von 0,4 nutzt, d.h. 40 % eines Baugrundstücks können durch das Hauptgebäude überbaut werden, dazu kommen weitere 20 % Überbauung (oder auch Unterbauung) durch Nebenanlagen. Insbesondere die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und von Nebenanlagen wie Fahrradabstellflächen, Mülltonnenabstellflächen etc. führt vielfach dazu, dass die Ausnutzungskennziffer inkl. der Überschreitungsmöglichkeit ausgenutzt werden auch wenn für die Realisierung der Hauptgebäude geringere bauliche Ausnutzungsgrade ausreichen würden.

6.1.3 Grün

Der städtebauliche Entwurf gliedert sich in einen westlichen und einen östlichen Bereich, die durch ein „grünes Band“, eine öffentliche Grünfläche, verbunden werden. Das „grüne Band“ soll durch punktuelle Grünflächen ergänzt werden, die Begegnungsraum, Spielfläche oder auch Treffpunkt der jeweiligen Nachbarschaft sind. Die bestehende markante Baumreihe entlang der Langenargener Straße, wird vollständig erhalten. Sie bildet den grünen Abschluss des Baugebietes. Entlang der Seestraße ist ein Grünkorridor vorgesehen, der zum einen die gewünschte großzügige Stadtzufahrt sicherstellt und zum anderen auch in nördlicher Richtung die Möglichkeit einer Begrünung bietet.



Abbildung 10: Piktogramm Grünstrukturen, o.M. (Z&M Stadtentwicklung GmbH)

