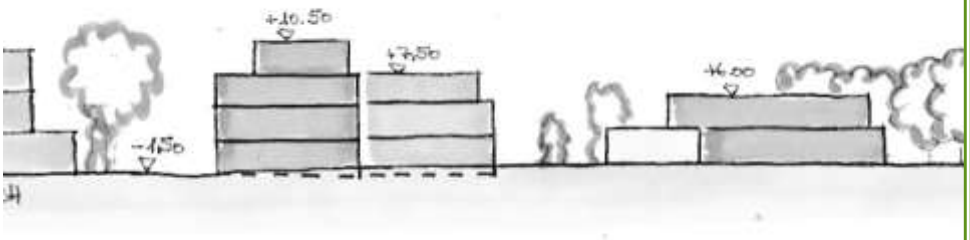
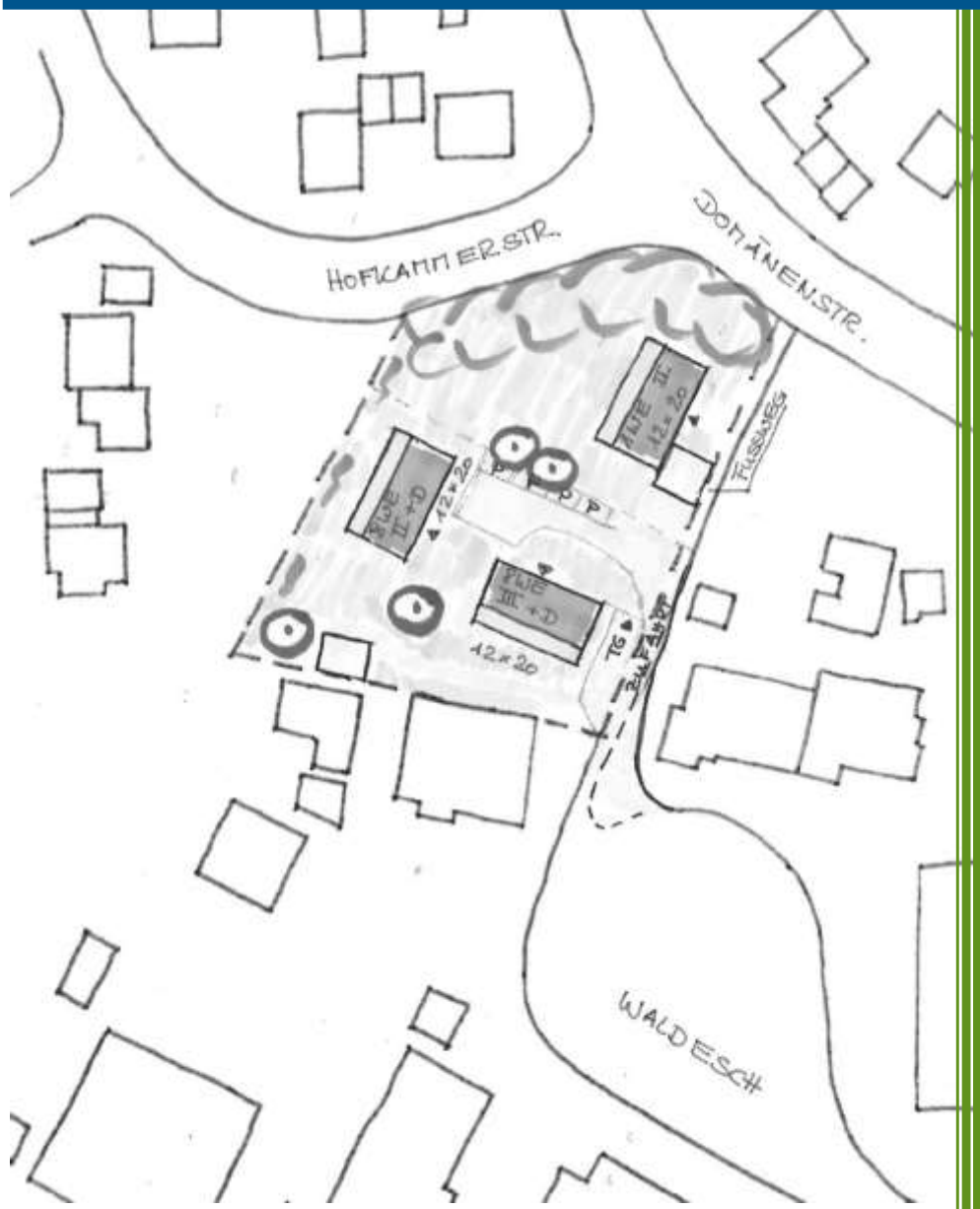


CMI GmbH

Änderung des Bebauungsplanes „Schäferhof I“, Fl.-Nr. 3227, Stadt Tettnang

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes



24.01.2019

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

ZMS-18-A088

Auftraggeber:
CMI GmbH
Langenargener Straße 67
88069 Tettnang
Tel.: 07542/945 68 16
Fax: 07542/978 69 53
www.cm-i.de

Auftragnehmer:
Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541/38875-0
Fax: 07541/38875-19
E-Mail: info@zm-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Geerds
Stadtplanerin
Tel.: 07541/38875-20
e-mai: sabine.geerds@zm-stadtentwicklung.de
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Wagner
Tel.: 07541/38875-22
e-mail: ulrike.wagner@zm-stadtentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 4

2. Plangebiet und Untersuchungsraum 4

3. Immissionen 5

4. Städtebau 5

5. Anhang 6

1. Ausgangslage

In den Gebäuden auf dem Flurstück 3227 Gemarkung Tettnang war bis vor einigen Jahren die Elektronikfachschule untergebracht. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse ist Fachschule dann an die Oberhofer Straße in Tettnang umgezogen. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gebäudes an der Hofkammerstraße Ecke Domänenstraße ist seit Jahren – trotz intensiver Bemühungen – nicht erfolgreich gewesen, da das Gebäude beispielweise in Bezug auf die Raumaufteilung und technische Infrastruktur den heutigen Anforderungen einer Büronutzung nicht entspricht.

Vor dem Hintergrund der in Tettnang bestehenden großen Nachfrage nach Wohnungen soll im Sinne der Innenentwicklung das Grundstück jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei gibt die in der Umgebung dominierende Wohnnutzung den Ausschlag für die beabsichtigte neue Nutzung – dem Wohnen.

Zur Realisierung der neuen Nutzung auf Flurstück 3227 ist zunächst die Abstimmung mit der Stadt Tettnang erforderlich. Anschließend sind über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Tettnang an einer Schnittstelle zwischen den Wohngebieten an der Hofkammerstraße / Domänenstraße und dem Gewerbegebiet „Schäferhof I“.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (rot umrandet), ohne Maßstab

Das Flurstück 3227 grenzt im Norden an die Hofkammerstraße und die Domänenstraße, die von Wohnbebauung geprägt sind. Westlich grenzt ein Grünzug mit Spielplatzflächen an, dann folgt direkt die Wohnbebauung an der Gründenbühlstraße. Östlich und südlich wird ebenfalls gewohnt; allerdings liegt diese Wohnnutzung in einem eingeschränkten Gewerbegebiet, dass Betriebsleiterwohnen zulässt. An das eingeschränkte Gewerbegebiet schließt sich an der Straße Waldesch in östlicher und südlicher Richtung das Gewerbegebiet „Schäferhof I“ an.

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden um ca. 1,50 m ab. Entlang der Hofkammerstraße und der Domänenstraße befindet sich eine prägende Baumreihe. Östlich des Grundstücks 3227 verläuft ein Fuß- und Radweg der die nördlich gelegenen Wohngebiete mit dem Naherholungsgebiet Tettnanger Wald verbindet.

3. Immissionen

Vor weitergehenden Überlegungen sind zunächst die Emissionen der B 467 und die Emissionen aus dem Gewerbegebiet „Schäferhof I“ an der Straße Waldesch jeweils getrennt betrachtet worden. In Bezug auf den Gewerbelärm ist eine typisierende Betrachtung der bestehenden Gewerbe durchgeführt worden. Außerdem ist in Ansatz gebracht worden, dass im Gewerbegebiet „Schäferhof I“ Wohnnutzung bzw. Betriebsleiterwohnen möglich ist und somit während der Nachtzeit geringere Emissionen zulässig sind.

Im Ergebnis werden die, für die Beurteilung der Verkehrsimmissionen anzuwendenden, Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts eingehalten. Die gemäß TA-Lärm anzuwendenden Immissionsrichtwerte für gewerbliche Immissionen, von tagsüber 55 dB(A) werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes um maximal 3 dB(A) überschritten. Während in der Nachtzeit der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) ebenfalls im südöstlichen Bereich um maximal 1 dB(A) überschritten wird.

Über eine Grundrissorientierung oder die Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit festverglasten Fenstern und schallgedämmten Lüftungsanlagen können die Konflikte gelöst werden.

4. Städtebau

Auf Grund der Anregungen des Gestaltungsbeirates ist in den vergangenen Wochen eine Überarbeitung des Entwurfs erfolgt.

Der Grünbestand entlang der Hofkammerstraße und der Domänenstraße wird als wichtiges Gestaltungselement gewürdigt. Aus diesem Grund ist die Zahl der Zufahrten in das Gebiet deutlich reduziert worden. Jetzt werden die geplanten Gebäude von Süden über die Straße „Waldesch“ unter Mitbenutzung des Fußwegs erschlossen. Damit wird die bestehende identitätsstiftende grüne Silhouette erhalten.

Die Körnung der Gebäude, mit ca. 12x20 m, ist beibehalten worden. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils acht Wohnungen vorgesehen. Die Gebäude sind parallel zu der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die Mehrfamilienhäuser stehen im 90°-Winkel zueinander.

Die Höhestaffelung der Gebäude ist wie folgt vorgesehen: das südliche Mehrfamilienhaus ist, in Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet, mit drei Vollgeschossen + Dachgeschoss geplant. Das westliche Mehrfamilienhaus ist, in Anlehnung an die angrenzende Wohnbebauung, mit zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss geplant. Das nördliche Einfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Damit entsteht ein städtebaulich angemessener Übergang in Bezug auf die Höhenentwicklung und Kubatur in der Nachbarschaft.

Mit dem Ziel den Quartiers- bzw. Nachbarschaftsgedanken umzusetzen und gleichzeitig die individuellen Wohnansprüche des Vorhabenträgers / Eigentümers gerecht zu werden, gruppieren sich die Gebäude jetzt um einen kleinen Platz, der eine Kommunikationsfläche insbesondere für die Mehrfamilienhäuser darstellt. Das Einfamilienhaus des Vorhabenträgers ist bewusst nur mit der schmalen Seite dem Platz zugewandt, um eine überwiegend nach Westen orientierte, geschützte Gartenfläche zu erhalten.

Der ruhende Verkehr für die Mehrfamilienhäuser wird jetzt in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Ergänzend stehen ebenerdige Besucherstellplätze an dem kleine Platzbereich zur Verfügung. Für das Einfamilienhaus sind Garagen vorgesehen. Diese Lösung ermöglich nutzbare, qualitativ anspruchsvolle Freiräume für alle Bewohner.

5. Anhang

- Städtebaulicher Entwurf, Variante N vom 23.01.2019, Z&M Stadtentwicklung
- Schematischer Schnitt vom 24.01.2019, Z&M Stadtentwicklung
- Schwarzplan vom 24.01.2019, Z&M Stadtentwicklung

aufgestellt:
Friedrichshafen, 24.01.2019

_____

Sabine Geerds
Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH