Stadt TETTNANG

Gestaltungsbeirat
- nicht öffentlich am 13.02.2019
Technischer Ausschuss
- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 010/2019

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Nachnutzung ehemalige Elektronikfachschule - Änderung des Bebauungsplanes "Schäferhof I"
- Vorstellung des überarbeiteten Bebauungskonzepts unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird gefolgt. Der städtebauliche Entwurf ist dementsprechend umzuplanen.

oder

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird nicht gefolgt.

Anlagen

1. Lageplan
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan – Planzeichnung – „Schäferhof I“ im Bereich ehemalige Elektronikschule
3. Städtebaulicher Entwurf, Variante A vom 29.10.2018, Z&M Stadtentwicklung
4. Städtebaulicher Entwurf, Variante N vom 23.01.2019, Z&M Stadtentwicklung
5. Schematischer Schnitt vom 23.01.2019, Z&M Stadtentwicklung
6. Erläuterungen zum städtebaulichen Entwurf Variante N vom 24.01.2019, Z&M Stadtentwicklung

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 - Personalkosten	- EUR - 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. Ausgangslage

In den Gebäuden auf dem Flurstück 3227 war bis vor einigen Jahren die Elektronikfachschule untergebracht. 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.

Zur Realisierung einer Wohnnutzung sind, nach erfolgreicher Abstimmung des Bebauungskonzeptes, mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Bisherige Beschlusslage

Das Vorhaben wurde zum ersten Mal im Gestaltungsbeirat am 12.11.2018 vorgestellt. Die Stellungnahme des Gestaltungsbeirats hat sich der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 28.11.2018 zu Eigen gemacht und mehrheitlich beschlossen der Stellungnahme zu folgen.

Der Gestaltungsbeirat hat eine Überplanung unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte angeregt:

- Der vorhandene Grüngürtel (Festsetzung Bestands-Bebauungsplan) und Baumbestand wird als identitätsstiftend für das Areal angesehen und ist als Qualität zu erhalten.
- Bei der derzeitigen Anordnung der Baukörper entsteht kein Quartier.
- Ziel ist die Stärkung des Gebäudeensembles und die Ausbildung einer Einheit aus den drei Baukörpern mit gemeinsamer Erschließung / Hofsituation („Baukörper sollen im Dialog zueinander stehen“)
- Eine Überplanung wird unter Berücksichtigung folgender Aspekte angeregt:
    - Die Position des EFH-Baukörpers mit dazugehöriger Erschließungssituation / Hoffläche ist unter Beibehaltung der Grünzone zu überarbeiten.
    - Für die Ausbildung einer Bebauungseinheit ist der vordere Baukörper (EFH) unter Beibehaltung der Grünzone an die MFH-Bebauung heranzurücken.
    - Im Bereich der MFH-Gebäude sind freistehende Stellplätze zu vermeiden. Garagen sind in die Gebäude zu integrieren.
    - Die dargestellte Körnung und Geschossigkeit bei beiden vorgestellten Varianten wird als passend angesehen.
    - Hinweis: Die im Gestaltungsbeirat vorgestellte Planvariante B wurde erst in der Sitzung präsentiert und lag dem Gestaltungsbeirat zuvor nicht vor.

3. Städtebaulicher Entwurf vom 23.01.2019 (siehe Anlage 5 & 6)

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 fällt die Zufahrt von der Hofkammerstraße aus weg. 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. 12 x 20 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. Zum Entwurf vom 29.10.2018 kam hier ein Vollgeschoss hinzu.
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.
Alle Gebäude sollen Flach- oder flach geneigte Pultdächer bekommen.

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 kleinen Platzbereich zur Verfügung. Für das Einfamilienhaus sind Garagen vorgesehen. Diese Lösung ermöglicht nutzbare, qualitativ anspruchsvolle Freiräume für alle Bewohner.

4. Nächste Schritte

Der Gestaltungsbeirat berät die überarbeitete Planung 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.