



Stadt T E T T N A N G

Gestaltungsbeirat

- nicht öffentlich am 13.02.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 20.02.2019

Sitzungsvorlage 012/2019

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Zukünftige Bebauung Weinstraße 6 unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats

Beschlussvorschlag

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

oder

Der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats wird nicht gefolgt

Anlagen

1. Luftbild
2. Lageplan vom 30.01.2019, Architektur Schlüter
3. Schnitt vom 30.01.2019, Architektur Schlüter
4. Ansicht Süd - West vom 30.01.2019, Architektur Schlüter
5. Ansicht Nord - Ost vom 30.01.2019, Architektur Schlüter
6. Straßenansicht vom 30.01.2019, Architektur Schlüter
7. Bilder 3D Modell vom 30.01.2019, Architektur Schlüter

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. Plangebiet

Das Grundstück, Flst. Nr. 674/1, ist mit einer alten Villa (kein Denkmalschutz) bebaut. Die der Villa gegenüber befindlichen Stellplätze sind dem genannten Grundstück zugeordnet.

Das Grundstück in der Weinstraße befindet sich im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Tettngang. Die Lage wird insbesondere durch den Blick auf die historische Montfortstraße (Rückansicht) geprägt. Bei einer zukünftigen Bebauung des Areals ist auf die besondere topographische Lage und Einsehbarkeit Rücksicht zu nehmen.

In unmittelbarer Nähe des Grundstückes befinden sich die Schulstandorte Schillerschule, Uhlandschule sowie Landesberufsschule für Hotel- und Gaststättenberufe.

Die Umgebung südlich der Weinstraße ist durch Wohnnutzung und eine terrassenartige Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten geprägt.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Objekt in der Weinstraße 6 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demzufolge ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach den Kriterien Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Wohnbebauung entlang der Weinstraße durch eine Durchlässigkeit der Bebauung geprägt.

Maßstab hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung stellen nicht die Schulbaukörper dar, diese sind als Sonderbaukörper / „Ausreiser“ anzusehen. Auch die Bebauung in der Friedhofstraße kann für die Weinstraße nicht als prägend herangezogen werden.

Die maximale Gebäudehöhe ist an der bisherigen Bebauung zu orientieren; als Einfüguungsmaßstab ist die Bestandsvilla heranzuziehen. Die Geschossigkeit im vorderen Grundstücksteil hin zur Weinstraße wird maximal bei III gesehen, im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Geschossigkeit von III+D denkbar. Darüber hinaus ist die Umgebung von einer deutlichen Straßenflucht und einem dominanten Straßenbegleitgrün geprägt, woraus sich eine faktische Baulinie ablesen lässt.

Dies wurde den an die Verwaltung herangetretenen Architekten und Planern auch bereits in dieser Form kommuniziert.

3. Bisherige Beschlüsse

Über eine zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Weinstraße 6 wurde in der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirats bereits beraten. Der Anlass war hier mehr allgemeiner Natur, da das Grundstück zum Verkauf stand und es mehrere Anfragen bei der Stadtverwaltung gab.

Dies hat sich nun geändert. Das Grundstück ist nicht länger am Markt. Der Eigentümer möchte nun selbst Wohnbebauung entwickeln und dann verkaufen.

Der Gestaltungsbeirat gab am 12.11.2018 folgende Stellungnahme ab:

- Aufgrund der öffentlichen / städtebaulichen Bedeutung des Grundstückes wird ein Kauf durch die Stadt dringend empfohlen.
- Zugriffsmöglichkeiten auf das Grundstück sind durch die Stadtverwaltung zu prüfen:
 - Ermittlung des städtischen Bedarfs für eine öffentliche Nutzung;
 - Veränderungssperre unter Begründung des öffentlichen Interesses und Bedarfs / der städtebaulichen Notwendigkeit (Nachweis Schulentwicklung)
 - Ausübung Vorkaufsrecht für öffentliche Nutzung

Der Technische Ausschuss beriet in seiner Sitzung am 28.11.2018 über diese Stellungnahme und fasste den folgenden Beschluss:

- Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern über den Erwerb durch die Stadt Tettnang zu verhandeln.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Möglichkeiten der Stadt betreffend Veränderungssperre und Vorkaufsrecht ggfs. in Abstimmung mit einem Fachanwalt zu prüfen.

Wie beauftragt hat die Stadt Tettnang mit dem Eigentümer Anlaufgespräch geführt. Der Eigentümer ist nicht zum Verkauf der Fläche bereit. Daher steht die Option Vorkaufsrecht nicht mehr zur Verfügung.

Eine Veränderungssperre kann nur im Zuge eines Bauleitplanverfahrens verhängt werden. Die Stadtverwaltung sieht an dieser Stelle kein Planungserfordernis.

4. Bauantrag vom 01.02.2019

Am 01.02.2019 ging bei der Bauordnung der Stadt Tettnang ein Bauantrag für das betreffende Grundstück ein.

Der Entwurf sieht vor die bestehende Villa abzureißen und auf dem Grundstück 4 Mehrfamilienhäuser mit je 7 Wohnungen pro Gebäude und einer Tiefgarage zu errichten. Die GRZ des Vorhabens beträgt 0,36. Die GFZ liegt bei 1,1.

Die Grundrisse der Gebäude sind in alle Stockwerken identisch. Einzig das Dachgeschoss verfügt über einen anderen Grundriss. Demnach sollen 12 2,5 Zimmer Wohnungen (ca. 65 m²) und 12 4,5 Zimmer Wohnungen (ca. 90 m²) entstehen. Die Wohnung die sich im Dachgeschoss eines jeden Hauses befindet verfügt über 3,5 Zimmer (ca. 105 m²).

Die Höhe aller vier Gebäude ist dieselbe. Alle Gebäude haben 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss/Dachgeschoss mit Zeltdach.

Die Tiefgarage unterbaut alle Baukörper. Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze. In der Tiefgarage sollen 23 Stellplätze entstehen. Gegen über dem Grundstück sind nochmals 12 Stellplätze im Freien vorgesehen.

5. 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.