

Stadt Tettnang

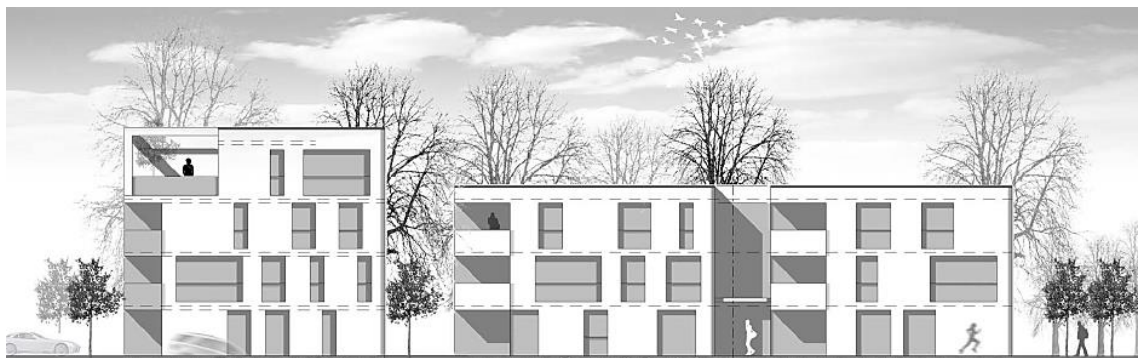
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 21.01.2020



© planbar 2019/2020

MGS-18-A079 – „Schäferhof I“, Tettang



Auftraggeber:

CMI GmbH
Herr Christoph Münz
Langenargener Straße 67
88069 Tettang



Auftragnehmer:

meixnergeerds
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
E-Mail: info@meixnergeerds.de
www.meixner-gruppe.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber

M.Sc. Stadt- und Regionalforschung
meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Umgebung	5
3.	Einordnung in die Bauleitplanung.....	5
3.1	Landesentwicklungsplan.....	5
3.2	Regionalplan.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet.....	7
4.1	Bebauungsplanverfahren.....	8
5.	Übersicht über Schutzgebiete	9
6.	Bestand.....	9
6.1	Erschließung.....	10
6.2	Topografie	10
6.3	Einbindung in das Landschaftsbild	10
7.	Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung.....	10
8.	Planung.....	11
8.1	Städtebaulicher Entwurf	11
8.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
8.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
8.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.3.2	Örtliche Bauvorschriften	15
8.4	Flächenbilanz	15

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

Vor dem Hintergrund der in Tettang 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 sind über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

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

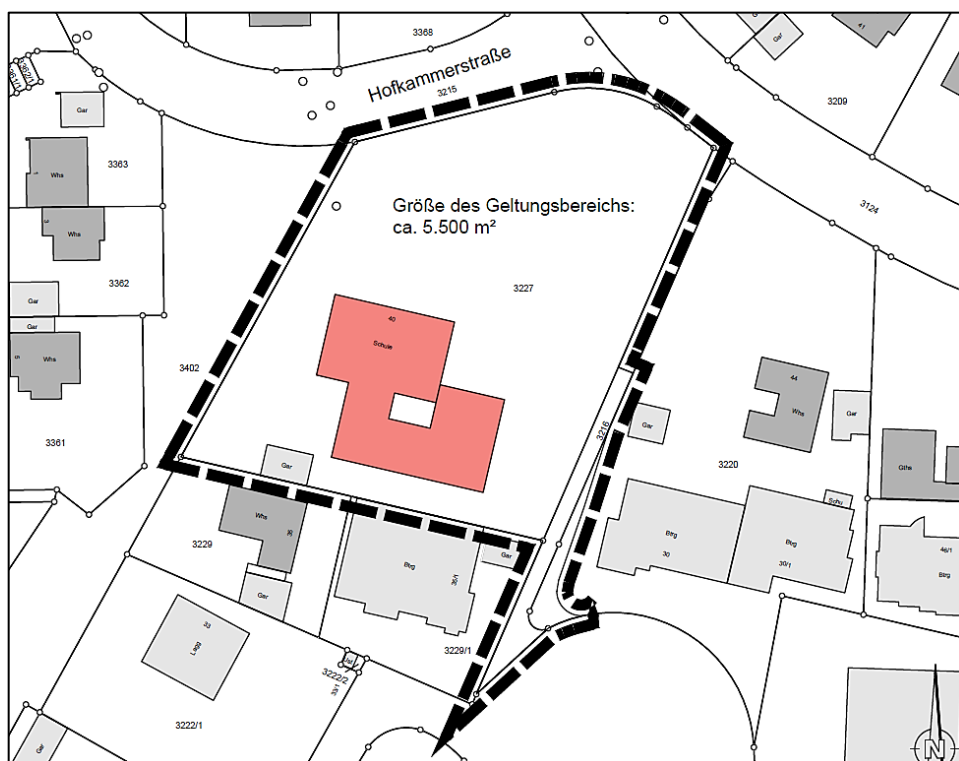


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets mit räumlichem Geltungsbereich, o.M.

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.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,55 ha und umfasst die folgenden Grundstücke: Flst.-Nr. 3216 (Teilfläche), 3227.

2.2 Umgebung

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 Tettninger Wald verbindet.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 als Randzone zum Verdichtungsraum Friedrichshafen/Ravensburg dargestellt. Es liegt innerhalb keines bedeutsamen Landschaftsraumes.

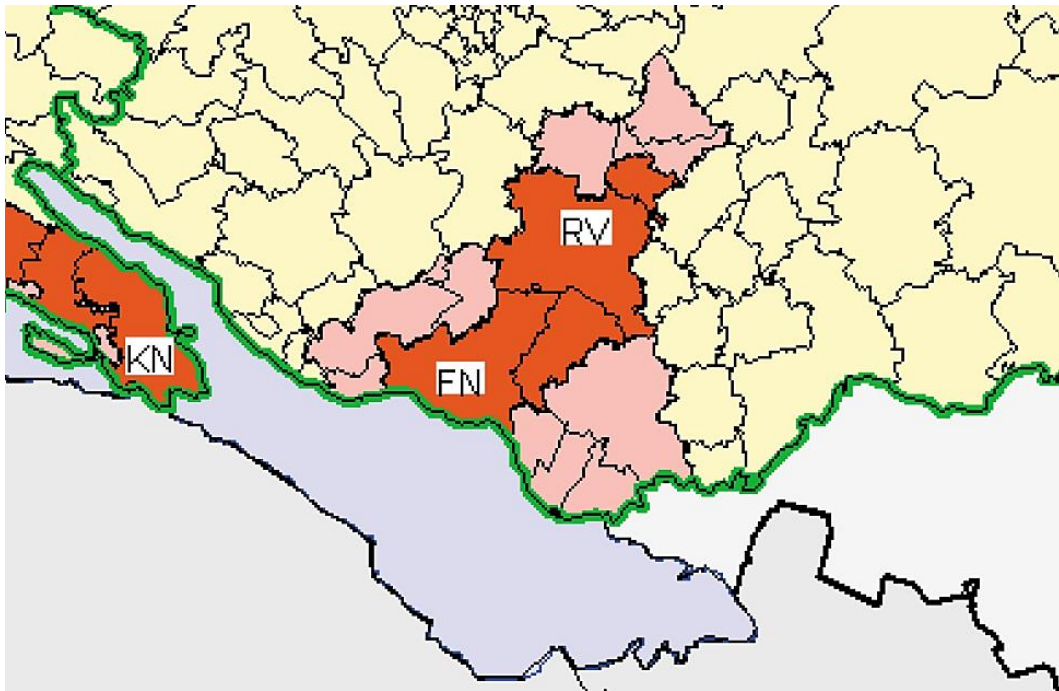


Abbildung 3 Auszug aus dem rechtsgültigen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, o.M.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

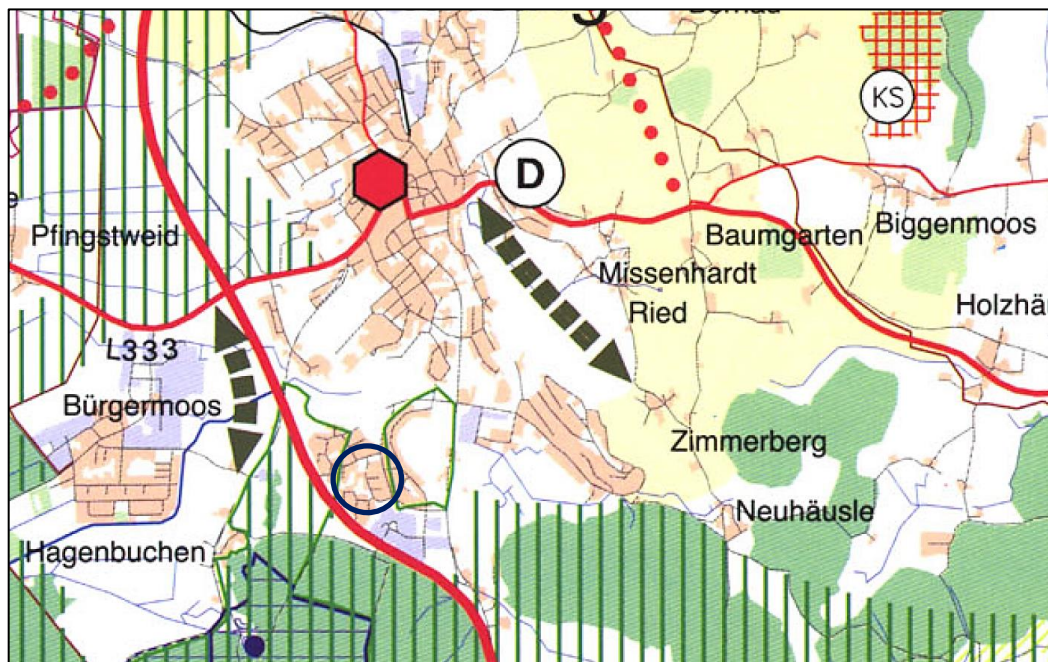


Abbildung 4: Regionalplan mit Plangebiet (dunkelblau), o.M.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Da die Darstellungen dem Vorhaben entgegenstehen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

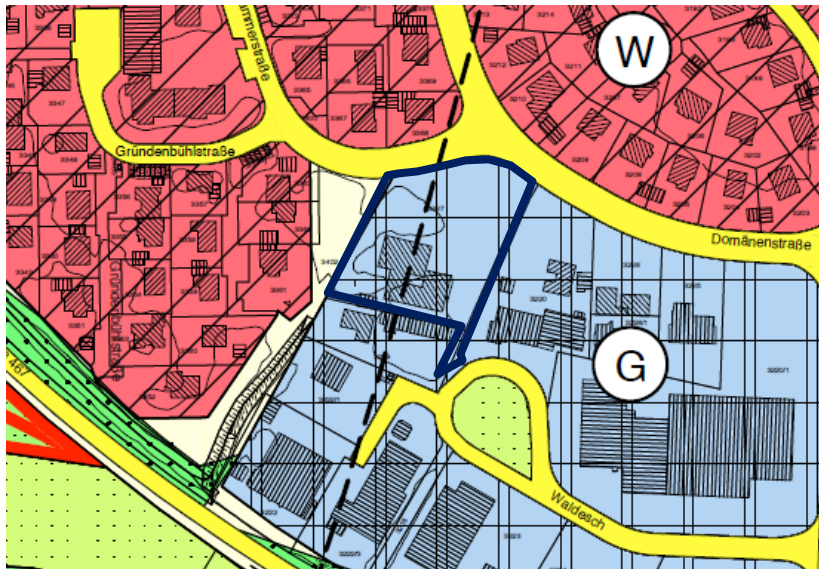


Abbildung 5: Flächennutzungsplan mit Plangebiet (dunkelblau), o.M.

4. Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet

Der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schäferhof I“ aus dem Jahre 1975 setzt im Bereich folgendes fest:

- Norden:
öffentliche Grünfläche
- Süden:
Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung, 3 Vollgeschosse zulässig, GRZ 0,6 mit 1,2 GFZ in besonderer Bauweise mit zulässigem Flach- oder Sheddach.

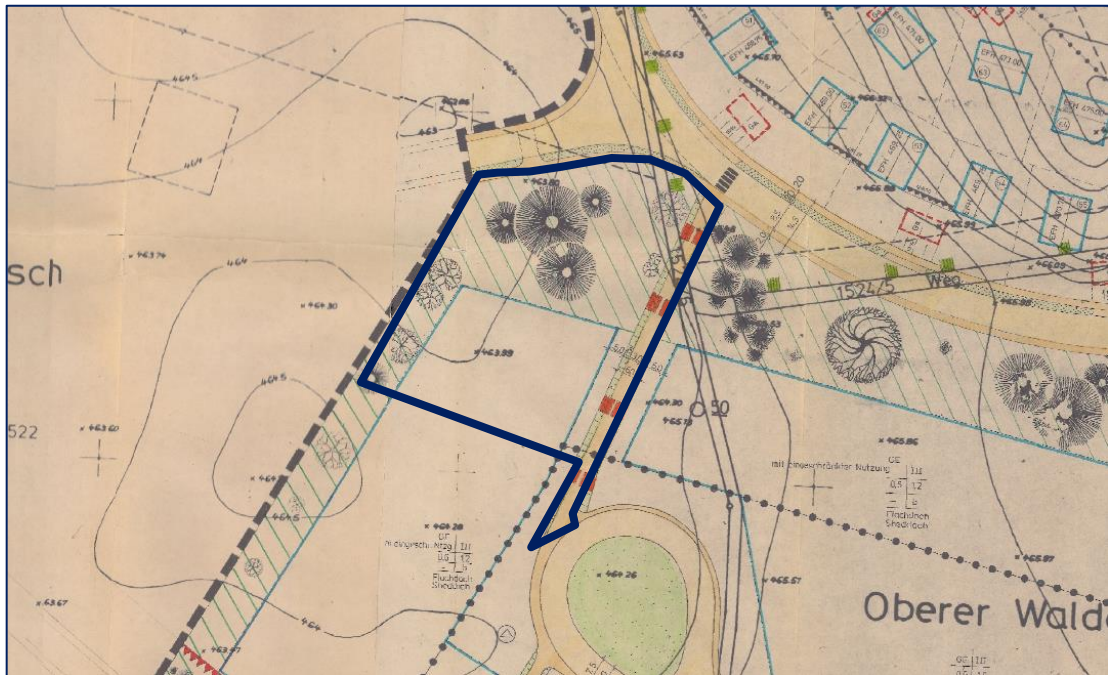


Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Schäferhof I" im Bereich des Vorhabens (dunkelblau), o.M.

4.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt. Das Gelände der gewerblichen Brachfläche „Elektronikfachschule“ wird zur Etablierung von wohnlicher Nutzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer neuen Nutzung zugeführt. Da die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes dem Vorhaben entgegenstehen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Übersicht über Schutzgebiete

Es sind keine Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die ausführlichen Angaben zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen im Umkreis des Plangebietes ist in der Darstellung der Umweltbelange nachzulesen.

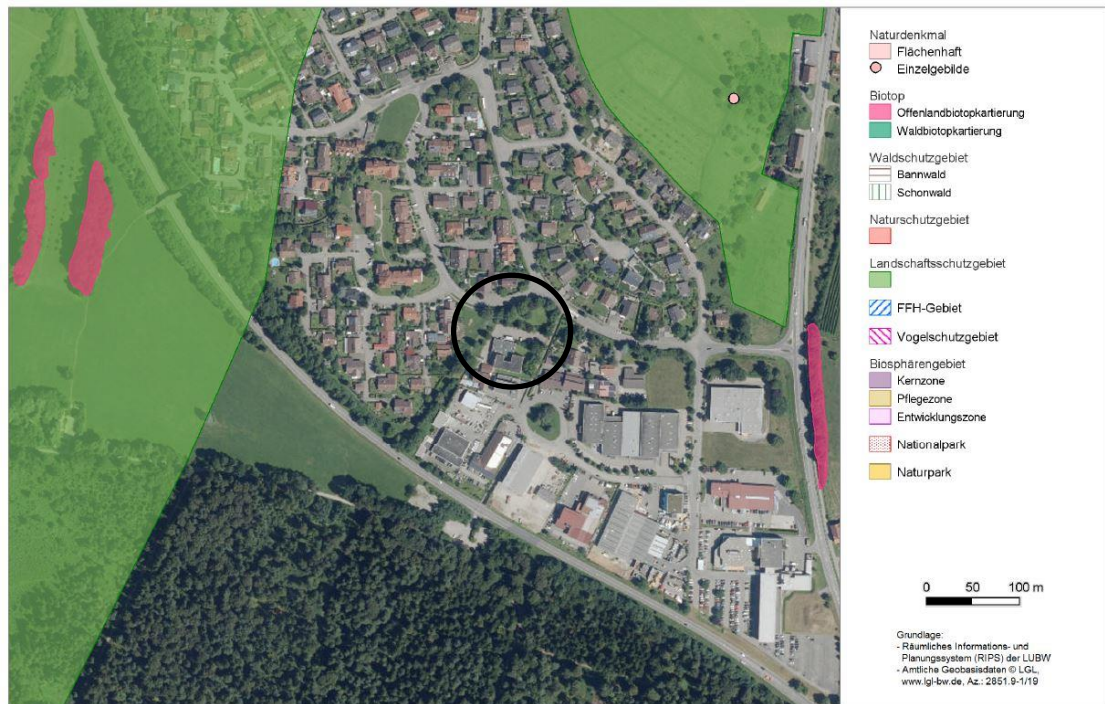


Abbildung 7: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (schwarz umkreist),

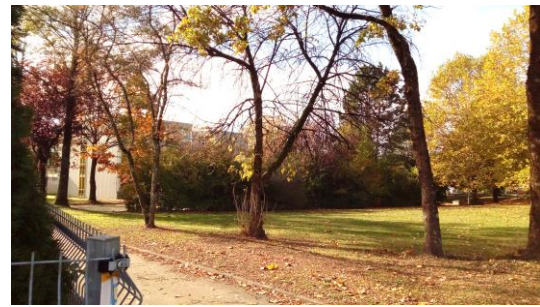
6. Bestand

In den Gebäuden auf dem Flurstück 3227 Gemarkung Tettang war bis vor einigen Jahren die Elektronikfachschule untergebracht. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse ist die Fachschule dann an die Oberhofer Straße in Tettang umgezogen. Eine gewerbliche Nachnutzung des Gebäudes an der Hofkammerstraße Ecke Domänenstraße ist seit 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 Tettang bestehenden großen Nachfrage nach Wohnungen soll im Sinne der Innenentwicklung das Grundstück jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick von Nordosten auf das Plangebiet

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ausfahrt in die Straße „Waldesch“ in ausreichendem Maße an das Verkehrsnetz angebunden. Diese mündet in die L467 ein und schafft damit eine Anbindung an die Achse „Ravensburg – Lindau“. Ein Weg verbindet die Straße „Waldesch“ fußläufig mit der nördlich angrenzenden „Hofkammerstraße“.

6.2 Topografie

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. Diese Baumreihe wird im Rahmen der Planung erhalten. Dadurch erfolgt eine ausreichende Eingrünung des Gebiets zu den angrenzenden Wohngebieten im Norden und das Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein, ohne als Fremdkörper zu wirken.

6.3 Einbindung in das Landschaftsbild

Durch die Anlage einer privaten Grünfläche um die Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Erhalt der prägenden Gehölze im Norden und zusätzlichen Gehölzpflanzungen findet eine Eingrünung und Einbindung in die umgebende Bebauung statt.

7. Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 467 ein. In der schalltechnischen Untersuchung vom 19.02.2020 (meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH) wurde diese gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der zulässige Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in allen Geschossen innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Erdgeschoss der geplanten Gebäude eingehalten. Im 1. und 2. Obergeschoss ist im Bereich des westlichen Baufensters eine Überschreitung von maximal 1 dB(A) zu erwarten. Im 3. Obergeschoss, welches nur im südöstlichen Baufenster zulässig ist, wird der Orientierungswert an der Südfassade um bis zu 1 dB(A) überschritten. Der Konflikt wird aufgrund der gerin-

gen Überschreitung durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Ausstatten der Ruheräume, die keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich aufweisen mit raumluftechnischen Anlagen) gelöst.

Südlich und östlich an das Gebiet grenzen eingeschränkte Gewerbegebiete an. Die Geräuscheinwirkungen der Betriebe wurden anhand von Betriebstypen abgeschätzt. Die Berechnungen zeigen, dass der tagsüber zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 55 dB(A) in einem kleinen Bereich des südöstlichen Baufensters überschritten wird. Nachts wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten. Der Konflikt wird durch die Festsetzung von festverglassten Fenstern gelöst.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

8. Planung

8.1 Städtebaulicher Entwurf

Es sind zwei Mehrfamilienhäuser, sowie ein Einfamilienhaus geplant. Die Gebäude verbleiben alle im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind zur Vermietung vorgesehen.

Die Zufahrt der Gebäude erfolgt von Süden über die Straße „Waldesch“ unter Mitbenutzung des Fußweges. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Zufahrt / der Fußweg wird auf den privaten Grundstücksflächen Flurstück 3220 verbreitert, so dass eine Begegnung von Pkw und Fußgänger problemlos möglich ist. Die Zufahrt endet auf Höhe des geplanten Hofes. Nach Norden weitergehend zur Domänenstraße ist eine Fußwegeverbindung vorhanden.

Die Mehrfamilienhäuser werden um 5 m bzw. 10 m verlängert, so dass sich diese besser von dem Einfamilienhaus abgrenzen. Zudem wird der gemeinsame Hof dadurch besser baulich gefasst. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils elf Wohnungen vorgesehen. Die Gebäude sind parallel zu der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die Mehrfamilienhäuser stehen im 90°-Winkel zueinander.

Die Höhenstaffelung der Gebäude ist wie folgt vorgesehen: das südliche Mehrfamilienhaus ist, in Anlehnung der Gebäudehöhe des angrenzenden Gewerbegebietes, mit drei Vollgeschossen + Dachgeschoss geplant. Das westliche Mehrfamilienhaus ist mit drei Vollgeschossen 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 Eigentümers gerecht zu werden, gruppieren sich die Gebäude um einen kleinen Hof, der eine Kommunikationsfläche insbesondere für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser darstellt. Das Einfamilienhaus des Vorhabenträgers ist

bewusst nur mit der schmalen Seite dem Hof zugewandt, um eine überwiegend nach Westen orientierte, geschützte Gartenfläche zu erhalten.

Der ruhende Verkehr für die Mehrfamilienhäuser wird in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt wird eingehaust und begrünt. Durch den Abstand zwischen der Zufahrt und der Tiefgaragenzufahrt kann auch dieser Bereich durch Begrünung abgegrenzt werden. Für Besucher stehen ebenerdige Stellplätze an dem Hofbereich zur Verfügung. Dort werden ebenfalls die Fahrradständer, welche überdacht werden können, integriert. Die Garage für das Einfamilienhaus wird, wie vom Gestaltungsbeirat angeregt, in das Einfamilienhaus integriert. Die Zufahrt erfolgt von Süden. Diese Lösung ermöglicht nutzbare, qualitativ anspruchsvolle Freiräume für alle Bewohner.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf, meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH, 2019, o.M.

8.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf dem Flurstück 3227, Hofkammerstraße 40, Tettang sollen zwei Gebäude als Mehrfamilienwohnhäuser in Geschosswohnungsbauweise entstehen. Zusätzlich zu den beiden Gebäuden wird ein Einfamilienwohnhaus umgesetzt, welches das Ensemble komplettiert.

Alle drei Gebäude werden als Massivbauwerke geplant und gebaut.

Das an der Westgrenze des Grundstücks gelegene Mehrfamilienwohnhaus ist mit drei Vollgeschossen vorgesehen, das südlich gelegene Mehrfamilienwohnhaus wird ebenso mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss als Penthouse geplant.

Je nach Grundrisszuschnitt entstehen voraussichtlich ca. 20 Wohneinheiten zzgl. dem Einfamilienwohnhaus. Das Einfamilienwohnhaus ordnet sich mit zwei Vollgeschossen im nördlichen Grundstücksteil ein.

Als Dachform werden Flachdächer vorgesehen. Diese sollen mit als aerodynamische Flachdachsystem auf der kompletten Dachoberfläche angebracht werden. Begrünung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich und zweckmäßig.

Eine Besucherparkierung wird oberirdisch mit 6 Stellplätzen auf dem entstehenden Innenhof vorgesehen, die notwendigen Stellplätze der Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage mit Zufahrt von Süden, beinhaltet Radabstellmöglichkeiten, Müllraum, Technik und Kellerräume der jew. Wohneinheiten.

Generell ist die Zufahrt von Süden her über den Kreisel Gewerbegebiet Waldesch vorgesehen. Der parkähnliche Grünzug im Norden des Grundstücks soll bestehen bleiben.

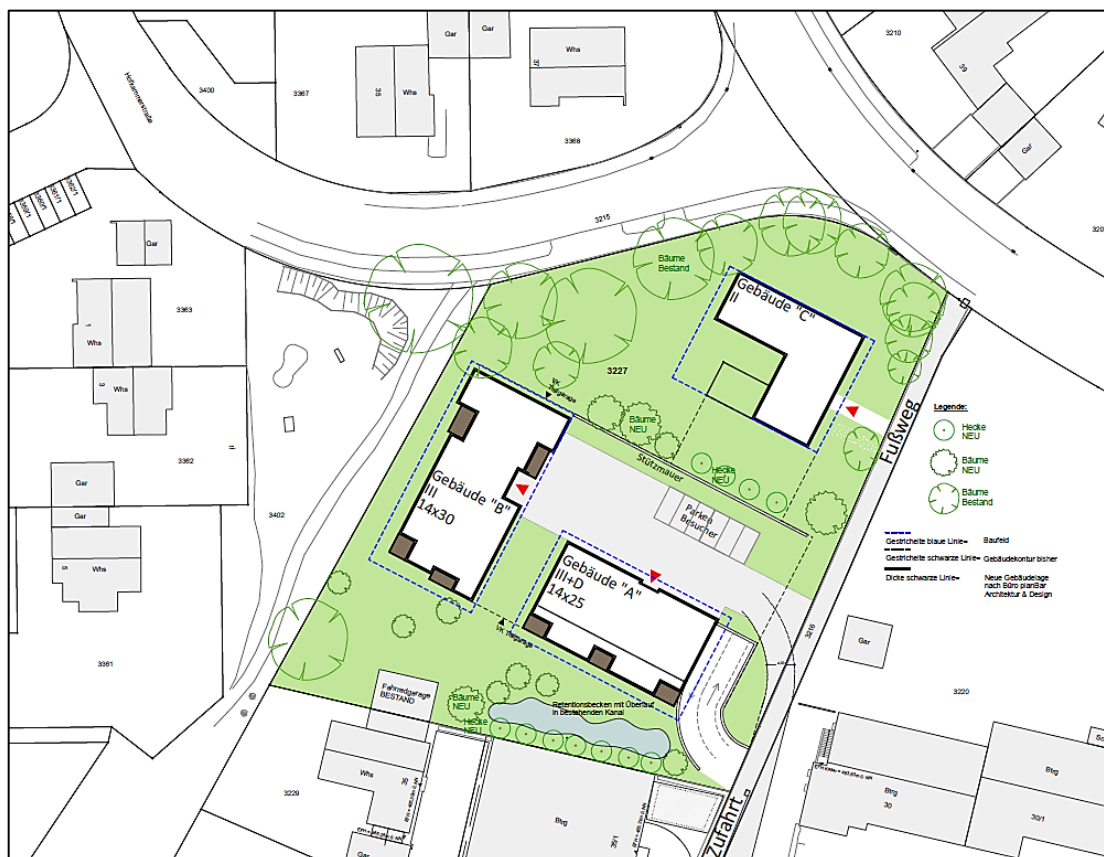


Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan, PlanBar Architektur und Design, 2020, o.M.

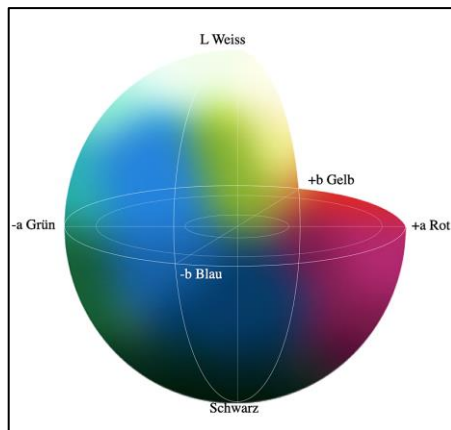
8.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Der Bebauungsplan konkretisiert das Vorhaben durch Festsetzung der von den Begriffen der BauNVO losgelösten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an das „Allgemeine Wohngebiet“ als „Wohnen Schäferhof I bis III“ bezeichneten Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeiten ergeben sich aus den Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und beschränken diese auf ein ausreichendes Maß zur Verwirklichung des Vorhabens. Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage sind dem Begriff des Wohngebäudes untergeordnet und damit zulässig.
- Baufenster, zulässige Grundfläche sowie die Überschreitungsmöglichkeiten sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet. Die Kennziffern sind so gewählt, dass sie das Vorhaben ermöglichen aber gleichzeitig auf das notwendige Maß beschränken.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit 20 cm Puffer für die Bauausführung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich gemacht, um etwaige Irritationen zu vermeiden und klar die Planung des Architekten umsetzbar zu machen.
- Tiefgaragen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Dies erlaubt dem Vorhabenträger ausreichend Gestaltungsfreiheit, begrenzt die Fläche hierfür jedoch gleichzeitig auf den „Kommunikationshof“ der drei Gebäude.
- Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich nach In-Kraft-Treten:
 - Die Bodenbeläge für Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Dies minimiert den Versiegelungsgrad in diesen Bereichen.
 - Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung zu verwenden. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Falter.
 - Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen sind unzulässig. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeintrag.
 - Zur Eingrünung des Plangebietes wird die bestehende Gehölzpflanzung in einem Teilbereich sowie deren Pflegemaßnahmen zum Erhalt festgesetzt. Außerdem erfolgen Nachpflanzungen von Bäumen und alle nicht überbauten oder befestigten Flächen werden begrünt und dauerhaft erhalten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wie Hofflächen, Wege oder Plätze sowie das nicht rückzuhaltende Dachflächenwasser (Retentionsdach) ist innerhalb des Plangebietes in den südlich gelegenen Retentionsbereich mit gefiltertem Überlauf in den bestehenden Kanal zu sammeln.

8.3.2 Örtliche Bauvorschriften

- Bei den Mehrfamilienhäusern ist die Dachform aufgrund ihrer städtebaulichen Dominanz ausschließlich auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan erkennbare Flachdach begrenzt. Beim nördlichen Einfamilienhaus sind alle Dachformen zulässig, um dem Bauherren ein Höchstmaß an Gestaltungsfreiheit einzuräumen.
- Die Farben der Dacheindeckung sind dergestalt gewählt, dass sich das Vorhaben in die Gesamtsituation einfügt, ohne störend zu wirken, aber gleichzeitig ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zulässt.
- Besonderheit bei der Fassadengestaltung ist der explizite Ausschluss greller Farben über den international gängigen $L^*a^*b^*$ -Farbraum. Dies ist ein dreidimensionaler Raum mit den Farbbereichen grün-rot bzw. blau-gelb auf jeweils der x- bzw. y-Achse sowie dem Luminanzwert auf der z-Achse als dritte Dimension. Die angegebenen Spektren schließen grelle Färbtöne aus. Das Koordinatensystem kann wie folgt dargestellt werden:



Quelle: <https://wisotop.de/lab-farbraum-cie-luv-farbraum.php>

- Lauflicht- und Laserwerbung sowie Werbeanlagen auf Dächern sind aufgrund ihres störenden Charakters für das bauliche Umfeld ausgeschlossen.
- Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung auf ein Mindestmaß beschränkt, um den städtebaulichen Charakter des Gebiets aufrecht zu erhalten.

8.4 Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha
private Grünfläche mit Retention	0,02 ha
Wohnen Schäferhof I – III	0,50 ha

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 21.02.2020



i.A. Thorsten Reber

Tettang, den



Stadt Tettang