

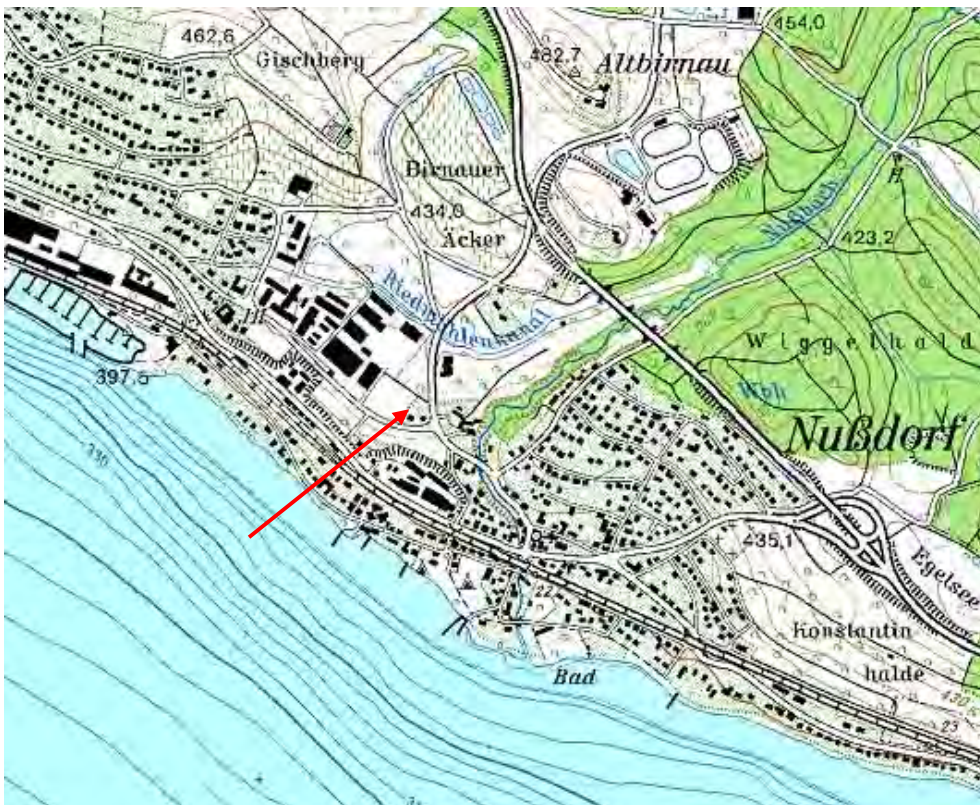
**„Rengoldshauser Straße Süd“**

**Textteil**

# Stadt Überlingen / Bodensee

## Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

### „Rengoldshauser Straße Süd“



Stand 25. November 2009

#### Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste
- Begründung

## **Satzung über die Planungsrechtlichen Festsetzungen**

Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS.2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am ..... in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße Süd“ beschlossen.

### **Rechtsgrundlagen**

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

## **§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Sondergebiet Einkaufszentrum**

- SO = Sondergebiet (SO)  
mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (§ 11 (3) BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.200m<sup>2</sup>. Davon sind:

- mindestens 3.000m<sup>2</sup> bis höchstens 3.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel,
- höchstens 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogerie- und Kosmetikbedarf,
- höchstens 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- höchstens 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Spielwaren,
- höchstens 350m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Sportartikel und Bekleidung,
- höchstens 700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Schuhe,
- höchstens 750m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Bekleidung sowie
- höchstens 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik und Zubehör.

Darüber hinaus sind nicht innenstadtrelevante Sortimente bzw. Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment zulässig. Die detaillierte Sortimentsliste befindet sich in der Begründung.

Weiterhin zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie
- Dienstleistungsbetriebe, sofern sie im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

### **1.1.2 Sondergebiet Straßenmeisterei, Unterkunft**

- SO = Sondergebiet (SO)  
mit Zweckbestimmung:

„Straßenmeisterei, Asylbewerber-Obdachlosenunterkunft“

### **1.1.3 Wohngebiet**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen der jeweiligen Baugrundstücke, jedoch ohne die ausgewiesenen Grünflächen, maßgebend.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Untergeschosses, ohne das Parkdeck, als Geschossfläche mitzurechnen.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Zulässig sind:

- im „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft  
und Einkaufszentrum = 1 und 2 Vollgeschosse
- im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) = 2 Vollgeschosse

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen und im Baufenster.

#### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt für jedes Gebäude durch die Bestimmung

- der Wandhöhe,
- der Firsthöhe sowie
- der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

##### 1.2.4.1 Wandhöhe

- „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft und Einkaufszentrum
  - 1 Vollgeschoss = max. 4,50 m
  - 2 Vollgeschosse = max. 8,50 m
- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)
  - 1 Vollgeschoss = max. 3,30 m
  - 2 Vollgeschosse = max. 6,00 m

##### 1.2.4.2 Firsthöhe

- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)
  - 1 Vollgeschoss = max. 9,50 m
  - 2 Vollgeschosse = max. 12,00 m
- „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft
  - 1 Vollgeschoss = max. 8,50 m

##### 1.2.4.3 Höhenlage der Gebäude

- **Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum**

Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird festgesetzt:

EFH = 406,00 m. ü. NN

- **Sondergebiet (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters. Das Sockelgeschoss bzw. Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters. Das Sockelgeschoss bzw. Unter-

geschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

Für die zwei Baufenster westlich der Straße „Zum Stichling“ (Fl.St.Nr. 3117) wird die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zur Realisierung eines Tiefgaragengeschosses auf max. 1,50 über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters. Das Sockelgeschoss bzw. Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) LBO in Erscheinung treten.

## **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

### **2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- „Sondergebiet“ (SO) Einkaufszentrum

Zulässig ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

- „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft

Zulässig ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als Einzelhäuser und Doppelhäuser unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 (3) BauNVO zulässig.

### **2.3 Stellung baulicher Anlagen ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist einzuhalten.

## **3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage als Abstellraum oder für gärtnerische Zwecke zulässig.



#### **4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft und Einkaufszentrum

Im Sondergebiet sind Stellplätze im gesamten ausgewiesenen Sondergebiet zulässig, jedoch nicht auf den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen.

- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und der Baufenster nur auf der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite zulässig.

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite (von der öffentlichen Verkehrsfläche) von max. 3,00 m in Anspruch genommen werden.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

#### **5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche „Rengoldshauser Straße Süd“, anbaufrei
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Betriebsparkplatz
- Geh, Rad- und Wirtschaftsweg

#### **6.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Durch Planeinzeichnung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Flächen als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Die Gestaltung der Flächen erfolgt entsprechend der Pflanzenliste, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Nebenanlagen sind auf den ausgewiesenen Grünflächen unzulässig.



## **6.1 Private Grünflächen**

Die Zweckbestimmung der festgesetzten privaten Grünflächen ist wie folgt festgesetzt:

- 1 Bepflanzte Böschung als Teil der West-Ost-Hangkante, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 5, 6
- 2 2.1: Hausgärten,  
Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 10, 11, 12, 13, 14,  
2.2: Wiese mit Bäumen, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 1, 2, 3

## **6.2 Öffentliche Grünflächen**

Die Zweckbestimmung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist wie folgt festgesetzt:

- V Verkehrsgrün, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 1, 3, 4

Öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen:

- 3 Bepflanzte Böschung als Teil der West-Ost-Hangkante, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 5, 6
- 4 Offene Wiesen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 1, 2, 3
- 5 Feldgehölz, Feldhecken, als Sichtschutz und zur Gliederung des Landschaftsbildes, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 5, 9
- 6 Rekultivierte ehemalige Straßentrasse; Wiese mit Bäumen, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 1, 2, 3
- 7 Bepflanzter Lärmschutzwall, Bepflanzung gem. Pflanzenliste Nr. 1, 2, 4

## **7.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste Nr. 1, 3, 4, 5, 7, festgesetzt.

- Mindestgröße: Solitärer Bäume, 3 x verpfl., Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

Der jeweils eingetragene Standort kann um bis zu 5 m in jede Richtung verschoben werden, wenn technische Gründe dies erfordern (Leitungstrasse o. ä.)

Zusätzlich gilt:

- Für die Betriebsparkplätze wird festgesetzt:  
je 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzenliste Nr. 8 (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu pflanzen
- Für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) wird festgesetzt:  
zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzenliste Nr. 10 (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu pflanzen.

## **7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Baumbestände festgesetzt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Während der Baumaßnahmen sind im Bereich von Baustellen entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuführen.

## **7.3 Flächen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind Flächen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste festgesetzt.

Für zu erhaltende Pflanzenbestände sind während der Baumaßnahmen im Bereich von Baustellen entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuführen.

## **8.0 Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Regenwasserversickerung nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 30 m<sup>3</sup> je 1000 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.

## **9.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

Nr. 1 – zugunsten des Fl. St. Nr. 3076

Nr. 2 – zugunsten der Fl. St. Nr. 3121/1, 3121/2, 3121/3

Nr. 3 – zugunsten der Stadtwerke Überlingen

## **10.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Durch Planeintrag sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.

**11.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet sind für die Fassaden der Wohngebäude innerhalb der gekennzeichneten Bereiche auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm bauliche Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Dies gilt bei Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Wohngebäude.

Dabei sollen gemäß VDI 2719, Tabelle 6, die Innengeräuschpegel in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume:  
ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume:  
ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schall dämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Grundlage hierfür bildet die Schallschutzuntersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Juni 2009.

**11.1 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

Durch Planeintrag sind Flächen für Lärmschutzwälle und -wände festgesetzt.

**12.0 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)**

Durch Planeintrag sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Entsprechende Maßnahmen sind unter Hinweise Pkt. 8 aufgeführt.

### **13.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **13.1 Maßnahmen im Plangebiet**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ = Ausgleichsflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Ausgleichsflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

#### **13.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahme im benötigten Umfang zugeordnet:

- Renaturierung des Langenbachs bei Nesselwangen (Teil der Ökokontomaßnahme der Stadt Überlingen)

#### **13.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den einzelnen Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Wohnungsbau südlich der „Alten Nußdorfer Straße / „Zum Karpfen“: festgesetzte Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken und externe Maßnahmen in der Größenordnung von 28 % der Gesamtmaßnahmen.  
Diese 28 % der Gesamtmaßnahme unterteilen sich auf die einzelnen Baugrundstücke wie folgt:  
Fl.St.Nr. 3121/3 - 17 %,  
Fl.St.Nr. 3121/2 – 12 %,  
Fl.St.Nr. 3121/1 – 16 %,  
Fl.St.Nr. 3116, 3118 – 29 %,  
Fl.St.Nr. 3117 - 26 %.
- durch die Planung neu ausgewiesene Wohnbaugrundstücke:  
Fl.St.Nrn. 3121/1, 3121/2, 3121/3  
Fl.St.Nrn. 3116, 3117, 3118  
Fl.St.Nrn. 3061/1 (nördl. Baufenster), 3061/2:  
  
Lärmschutzwälle östlich der neuen Straße
- Verkehrsflächen:  
festgesetzte Maßnahmen entlang der Straßen und im Bereich des Parkplatzes, die Renaturierung der alten Straßenteile und externe Maßnahmen in der Größenordnung von 72 % der Gesamtmaßnahmen.

### **§ 3 Ausnahmen und Befreiungen**

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### **§ 5 Aufzuhebende Festsetzungen**

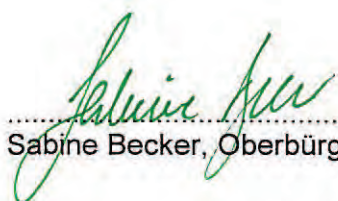
Mit Inkrafttreten der Satzung wird der seit 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alte Nußdorfer Straße“ auf den Teilflächen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rengoldshauser Straße Süd“ überlagert und erfasst werden, aufgehoben.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den **03.02.10**

  
Sabine Becker, Oberbürgermeisterin



## **Hinweise:**

### **1. Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des seit dem 18.12.1992 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Nußdorf“ der Stadt Überlingen. Demzufolge wird vorausgesetzt, dass, insbesondere auf Grund dieser Lage, alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie in die Grundwasserbeschaffenheit und schließlich die Wasserqualität des Bodensees als unmittelbare Vorflut des Grundwassers ausgeschöpft werden. Die geltenden Schutzbestimmungen (Handlungsverbote) für die weitere Schutzzone III B der DVGW Richtlinien W 101 (1992) in Anlehnung an die Musterverordnung (VOM) der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VW-WSG) vom 14.11.1994 sind bei der Planung, während der Baumaßnahmen und der späteren Nutzung stets zu berücksichtigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Die geplanten Versickerungsmulden sind entsprechend dem Stand der Technik zu erstellen. Hierzu sind u. a. die Vorgaben des Regelwerks DWA A-138 zu berücksichtigen (§ 45 a Abs. 4 WG). Aufgrund des Verdachts einer schädlichen Bodenverunreinigung bedarf die Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999).

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden - Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8, auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3. Zisternen**

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlage bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken Überlingen sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

### **4. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

### **5. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **6. Erdaushub / Baugrund**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

### **7. Geotechnik**

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von würmzeitlichen Schottern, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Die genauen Mächtigkeiten der quartären Einheiten sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bilden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse bzw. der Oberen Meeresmolasse. Zusätzlich zur ehemaligen Kiesgrube „Bommer“ sind im Plangebiet weitere Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht auszuschließen.

Sofern die geplante Versickerung von Niederschlagswasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die würmzeitlichen Schotter stellen i. a. einen tragfähigen Baugrund dar, können aber recht heterogen (z.B. Schlufflinsen, Gerölle in Blockgröße, Verbackungen) aufgebaut und lokal stärker setzungsfähig sein. Auffüllungen können ebenfalls stark setzungsfähig sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sollten Tiefgaragen geplant sein, sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke einzuleiten.



### **8. Altlasten**

Im Plangebiet liegen die folgenden Altlastenverdachtsflächen:

- Altablagerung Steinrausen/Börnle (Grundstücke Flst.-Nrn.: 3160,3158,3156/1)
- Altstandort Nußdorfer Str. 101 (Grundstücke Flst.-Nrn.: 3131, 3131/8, 3131/9 und Teilfläche von 3121/3)
- Altstandort Lagerhäuser Nußdorfer Bahnhof (Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr.: 3770/1).

Im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen und auch im Nahbereich der Bahntrasse muss mit Schadstoffbelastungen im Untergrund gerechnet werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlastverdachtsflächen und im Nahbereich der Bahntrasse ist daher die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Verfahren zu beteiligen. Bodenuntersuchungen sind vorzunehmen und gegebenenfalls ist ein Sanierungskonzept im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bodenseekreis zu erarbeiten. Bei Verfahren im Kenntnisgabeverfahren ist sie über den Bauantrag zu informieren.

### **9. Schallimmissionen**

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ing.Büro BS Ingenieure, Schäfer, Schröder, Sauter-Weinmann, Ludwigsburg vor. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorgaben sind zu beachten.

### **10. Gewinnung von Erdwärme**

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des seit dem 18. Dezember 1992 rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ (LFU-Nr. 111) der Stadt Überlingen. Aus hydrogeologischer Sicht sind Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen verboten (Hydrologische Beurteilung des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau (LGRB) vom 15. Februar 2006, AZ.: 4721.5/3533.)

### **11. Deutsche Bahn AG**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

### **12. Ver- und Entsorgung**

Die von den Stadtwerken Überlingen erstellte und unterhaltene Trafostation und Gasübergabestation westlich des Gebäudes Alte Nußdorfer Straße 35, Fl.St.Nr. 3061, entsprechen dem Stand der Technik. Sie sind vom TÜV geprüft und ohne Auflagen abgenommen worden. Alle relevanten Vorschriften werden eingehalten. Weitere Auskünfte erteilen die Stadtwerke Überlingen GmbH, Kurt-Wilde-Straße 10 in 88662 Überlingen.

## **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

### **Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen am ..... die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße Süd“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rengoldshauser Straße Süd".

### **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Inhalt:**

- 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.0 Werbeanlagen, Automaten
- 3.0 Antennen
- 4.0 Niederspannungsfreileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

#### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

- „Sondergebiet“ (SO) Einkaufszentrum

Für die Hauptgebäude sind zulässig:

- Flachdächer als extensiv begrünte Dächer (Mindest-Substratauftrag 10 cm)

Für untergeordnete Bauteile, Passagen und Verbindungsgänge sind Pult- und Satteldächer zulässig. Für die maximal zulässige Dachneigung ist der Eintrag in der Nutzungsschablone maßgeblich.

- „Sondergebiet“ (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft
- zulässig sind: Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer

- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)
- Festgesetzt sind: Sattel- und Walmdächer

Für Firstrichtung und Dachneigung sind die Eintragungen im Plan maßgeblich.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie sind optisch in die Dachfläche zu integrieren und entsprechend der Dachneigung zu installieren.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht überbaute Tiefgaragen nur erdüberdeckt und intensiv begrünt zulässig. Der Mindest-Substratauftrag (einschl. Dränschicht) muss 50 cm betragen.

## 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

- SchlepPGAuPen ab 32 ° Dachneigung
- Giebelgaupen ab 32 ° Dachneigung

Unzulässig sind:

SchlepPGAuPen mit liegenden oder schrägen Wangen.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet. Die Gesamtlänge aller Gaupen, Wiederkehre und Zwerchhäuser einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

## 1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen
- Glas
- Sichtbeton

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Im Sondergebiet sind größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab 30 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche gem. Pflanzenliste Nr. 14 zu begrünen.

#### **1.4 Farbgestaltung**

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

#### **2.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- **Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum:**

Spielautomaten sind nur innerhalb von Räumen und im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der „Nußdorfer Straße“ nicht geblendet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht.

Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten

- **Sondergebiet (SO) Straßenmeisterei, Unterkunft:**

Werbeanlagen sind unzulässig.

Spielautomaten sind nur innerhalb von Räumen und im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA):**

Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der eigenen Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht.

#### **3.0 Antennen ( § 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Amateurfunkanlagen sind zulässig.

#### **4.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen).

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstücksein- / -ausfahrten sind Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Wasserundurchlässige Materialien sind nur für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

## **6.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die erforderlichen Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Details sind im Entwässerungsgesuch zu klären.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

### **§ 4 Aufzuhebende Festsetzungen**

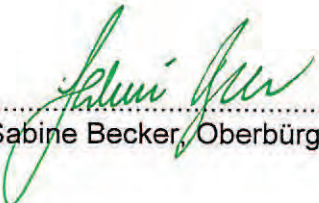
Mit Inkrafttreten der Satzung wird die Satzung über Örtliche Bauvorschriften des seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Alte Nußdorfer Straße“ auf den Teilflächen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rengoldshauser Straße Süd“ überlagert und erfasst werden, aufgehoben.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Überlingen, den **03.02.10**

  
.....  
Sabine Becker, Oberbürgermeister



- Pflanzenliste -

**1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der „Rengoldshauser Straße“, auf öffentlichen Grünflächen und Lärmschutzwällen**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Gemeine Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Salix caprea	-	Sal-Weide
Tilia cordata	-	Winter-Linde

an geeigneten Standorten heimische Obst-Hochstämme

**2. Sträucher entlang der „Rengoldshauser Straße“, auf öffentlichen Grünflächen und Lärmschutzwällen**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

**3. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen westlich der Fa. Diehl (Obstwiese), an der „Nußdorfer Straße“ und im Bereich der rekultivierten ehem. „Rengoldshauser Straße“**

**Äpfel in regionalgebräuchlichen Sorten**

Bittenfelder  
Bohnapfel \*  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Ontario \*  
Salemer Klosterapfel  
Schwäbischer Rosenapfel  
Schweizer Orangen \*  
Bayerische Weinbirne \*  
Kirchensaller Mostbirne \*  
Palmischbirne \*  
Schweizer Wasserbirne \*

**Birnen:**

\*: Laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz, Stuttgart, haben sich die mit \* gekennzeichneten Apfel- und Birnensorten während der vergangenen Jahre als relativ widerstandsfähig bzw. gering anfällig gegen Feuerbrand erwiesen.

**Nüsse:**

Juglans regia - Walnuß



Stand 25. November 2009

**4. Bäume 3. Ordnung, Sträucher für Böschungen und Lärmschutzwälle**

wie unter 1

**5. Laubbäume 1. + 2. Ordnung zur Ergänzung und Neupflanzung der Hangkante (West-Ost Grünzug)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

partiell heimische Obstgehölze

**6. Sträucher zur Ergänzung und Neupflanzung der Hangkante (West-Ost Grünzug)**

wie unter 2

**Hinweis:** Die ökologische und städtebauliche Bedeutung der Hangkante ergibt sich insbesondere aus dem Gesamtzusammenhang als durchgehender West-Ost – Grünzug. Es ist ein entsprechendes differenziertes Pflege- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Die Bepflanzung soll auf die unterschiedlichen Standortverhältnisse abgestimmt werden.

**7. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der „Nußdorfer Straße“ (Stadteingang)**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde

**8. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Parkplatzbepflanzung**

wie unter 5

**9. Sträucher für freiwachsende Hecken**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster

**10. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für private Grünflächen, Hausgärten im WA**

wie unter 1, 4, 5 zusätzlich

Fraxinus ornus	-	Blumen – Esche
Malus hybr.	-	Zier-Apfel

### 11. Sträucher für private Grünflächen, Hausgärten im WA \*\*

wie unter 2, 9 zusätzlich

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Hibiscus syriacus	-	Eibisch
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder
Wildrosen		
Park- und Strauchrosen		

### 12. Geschnittene Hecken für öffentliche und private Grünflächen, Hausgärten\*\*

Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

### 13. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung \*\*

heimische Kleingehölze, z.B.

Hedera helix	-	Efeu
Lonicera acuminata	-	Kriechende Heckenkirsche
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
bodendeckende Rosen		
Vinca minor	-	Immergrün

heimische Stauden, z.B.

Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

heimische Gräser + Farne

\*\* = Für Pflanzungen im Nahbereich von Spielplätzen und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

### 14. Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen

## 15. Dachbegrünung

Arten der Sedum – Gras – Kraut – Begrünung z.B.

Sukkulente:

Sedum album Sorten	-	Fetthenne
Sedum sexangulare	-	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	-	Haus-Dachwurz

Gräser:

Bromus tectorum	-	Dach-Trespe
Carex digitata	-	Finger-Segge
Festuca ovina	-	Schaf-Schwingel
Poa compressa	-	Platthalm-Rispe

Zwiebelgewächse:

allium moly	-	Goldlauch
Muscari botryoides	-	Traubenhyazinthe

Kräuter:

Arenaria serpyllifolia	-	Sandkraut
Hieracium pilosella	-	Habichtskraut
Teucrium chamaedrys	-	Edelgamander
Thymus serpyllum	-	Thymian

1. **DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
2. **PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
3. **EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
  - 3.1 **REGIONALPLAN**
  - 3.2 **SCHUTZGEBIETE**
4. **BESTAND / NUTZUNG**
  - 4.1. **BEREICH DER EHEM. KIESGRUBE „BOMMER“**
  - 4.2 **WOHNBEBAUUNG**
  - 4.3 **VERKEHRSFLÄCHEN**
  - 4.4 **STRABENMEISTEREI / UNTERKUNFT**
  - 4.5 **ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**
  - 4.6 **LANDWIRTSCHAFT**
  - 4.7 **LANDSCHAFTSELEMENTE**
5. **PLANUNG**
  - 5.1 **BEREICH DER EHEM. KIESGRUBE „BOMMER“**
  - 5.2 **WOHNBEBAUUNG**
  - 5.3 **STRABENMEISTEREI, UNTERKUNFT**
  - 5.4 **RENGOLDSHAUSER STRAÙE**
  - 5.5 **ART UND MASS DER NUTZUNG**
6. **ERSCHLIESSUNG**
  - 6.1 **FAHRVERKEHR**
  - 6.2 **ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**
  - 6.3 **RUHENDER VERKEHR**
7. **VER- UND ENTSORGUNG**
  - 7.1 **REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
8. **LÄRMSCHUTZ**
9. **EINZELHANDESENTWICKLUNG**
  - 9.1 **EINZELHANDESENTWICKLUNG IM PLANGEBIET**
10. **GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
  - 10.1 **UMWELTBERICHT**
  - 10.2 **EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

## **1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Überlingen und grenzt an die Gemarkung des Teilortes Nußdorf an und umfasst eine Größe von ca. 10,87 ha.

Es beinhaltet die nachfolgend aufgeführten Grundstücke oder wesentliche Teile davon:

### **Straßenflächen, Wege, Zufahrten:**

Fl. St. Nr. 3058/1 („Rengoldshauser Straße“) von der Straße „Zum Karpfen“ im Süden bis zur nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs

Fl. St. Nr. 16/8 („Alte Nußdorfer Straße“) von der westlichen Abgrenzung des Plangebietes bis zur Einmündung in die „Rengoldshauser Straße“ im Osten

Fl. St. Nr. 16/4 („Nußdorfer Straße“) entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs

Fl. St. Nr. 3123 (Weg von der „Alte Nußdorfer Straße“ nach Süden)

Fl. St. 3059 (Wirtschaftsweg von der „Rengoldshauser Straße“ nach Westen)

Fl. St. 3212 (Teil des Wirtschaftsweges von der „Rengoldshauser Straße“ nach Nordwesten)

Fl. St. 545 (Teil des Wirtschaftsweges von der „Rengoldshauser Straße“ nach Osten)

Fl. St. Nr. 3036 (Zufahrt von der Rengoldshauser Straße“ zu den nördlich gelegenen Parkplätzen der Fa. Diehl BGT)

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen:**

Fl. St. Nr. 316  
Fl. St. Nr. 3036/1  
Fl. St. Nr. 3157  
Fl. St. Nr. 3057  
Fl. St. Nr. 3056  
Fl. St. Nr. 3058  
Fl. St. Nr. 3062  
Fl. St. Nr. 3117  
Fl. St. Nr. 16/22

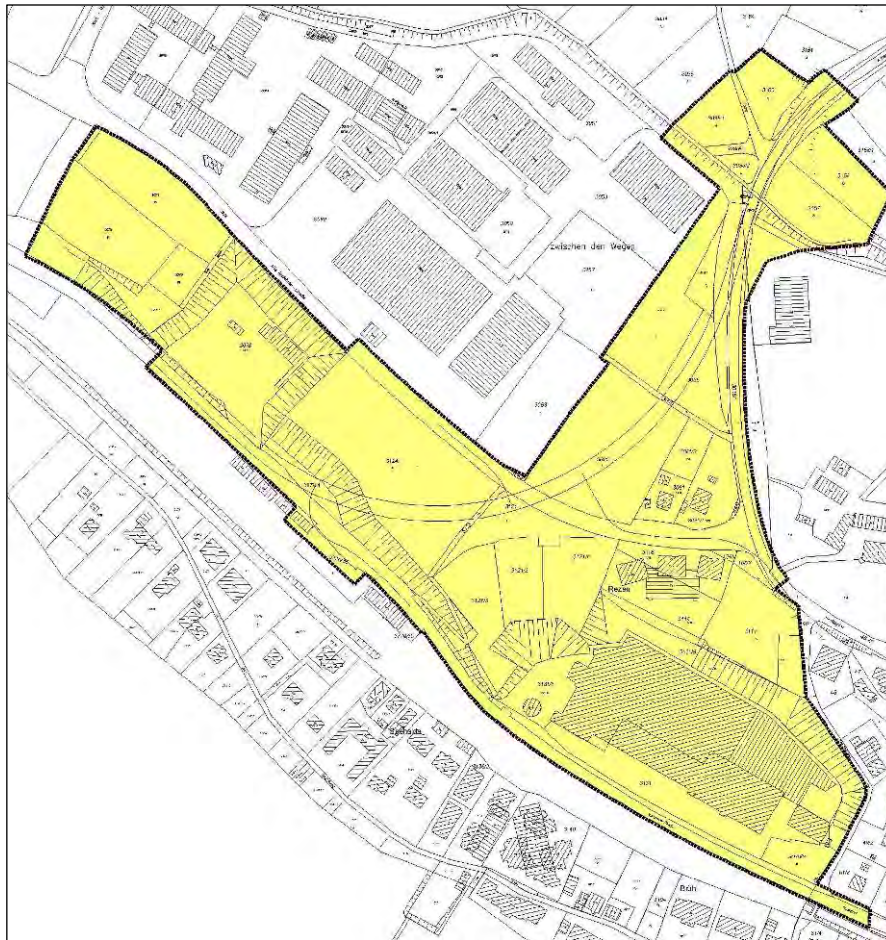
### **Bebaute und anderweitig genutzte Grundstücke:**

Fl. St. Nr. 3061 (Wohnbebauung an der Nordseite der „Alte Nußdorfer Straße“  
Fl. St. Nr. 3061/1 (Wohnbebauung an der Nordseite der „Alte Nußdorfer Straße“  
Fl. St. Nr. 3061/2 (Bauplatz in zweiter Reihe an der Nordseite der „Alte Nußdorfer Straße“  
Fl. St. Nr. 3118 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3116 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 16/24 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3121/1 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3121/2 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3121/3 (Wohnbebauung an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3131 (Einkaufszentrum an der „Nußdorfer Straße“)  
3079/3 (Parkplätze zum Einkaufszentrum)  
Fl. St. Nr. 3131/8 (Hofflächen des Einkaufszentrums)  
Fl. St. Nr. 3124/1 (Parkplatz der Fa. Diehl BGT an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“  
Fl. St. Nr. 3074, 3075, 3076 (Parkplatz der Fa. Diehl BGT an der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“  
Fl. St. Nr. 3770/36 (Teil des Parkplatzes südlich der „Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3078 (Straßenmeisterei, Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft).

### **Grün- und Brachflächen:**

Fl. St. Nr. 3158  
Fl. St. Nr. 3036/2  
Fl. St. Nr. 45/10  
Fl. St. Nr. 45/9  
Fl. St. Nr. 3060  
Fl. St. Nr. 3131/9 (Böschung nördlich des Einkaufszentrums)  
Fl. St. Nr. 3121  
Fl. St. Nr. 3079/1 (Böschung entlang der „Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3079/4 (Böschung entlang der „Nußdorfer Straße“)  
Fl. St. Nr. 3078 (Böschung entlang der „Nußdorfer Straße“)

Die Fläche weist eine ausgeprägte Südexposition auf und steigt von ca. 402.00 m ü. NN im Süden auf bis zu ca. 434.00 m. ü. NN im Norden.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Bereits 1994 wurde für das Plangebiet der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung im Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“ an der „Nußdorfer Straße“ und der Entwicklung von Wohnbauflächen an der „Alte Nußdorfer Straße“. Darüber hinaus sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung der nach Westen zu verlegenden Abfahrt Nußdorf der Bundesstraße 31 („Nußdorfer Knoten“) an das innerörtliche Straßennetz geschaffen werden.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie von zwei öffentlichen Auslegungen in den Jahren 1995 und 1997 ruhte das Verfahren über mehrere Jahre aufgrund von Verzögerungen bei der Planung der B 31 neu und aufgrund langwieriger Grundstücksverhandlungen. Bauanträge im Geltungsbereich wurden gem. § 33 BauGB behandelt und bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch genehmigt, so dass mittlerweile wesentliche Planinhalte realisiert sind.



Dies betrifft insbesondere

- die städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“ durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Einkaufszentrum“
- die weitgehend erfolgte Bebauung des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf der Südseite der „Alte Nußdorfer Straße“.

Die Fortsetzung des Verfahrens dient der endgültigen planungsrechtlichen Absicherung der realisierten Vorhaben, der modifizierten Straßenplanung und der Anlage von Pkw-Stellflächen für einen teilweise entfallenden Parkplatz des Gewerbebetriebes Diehl BGT.

### **3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

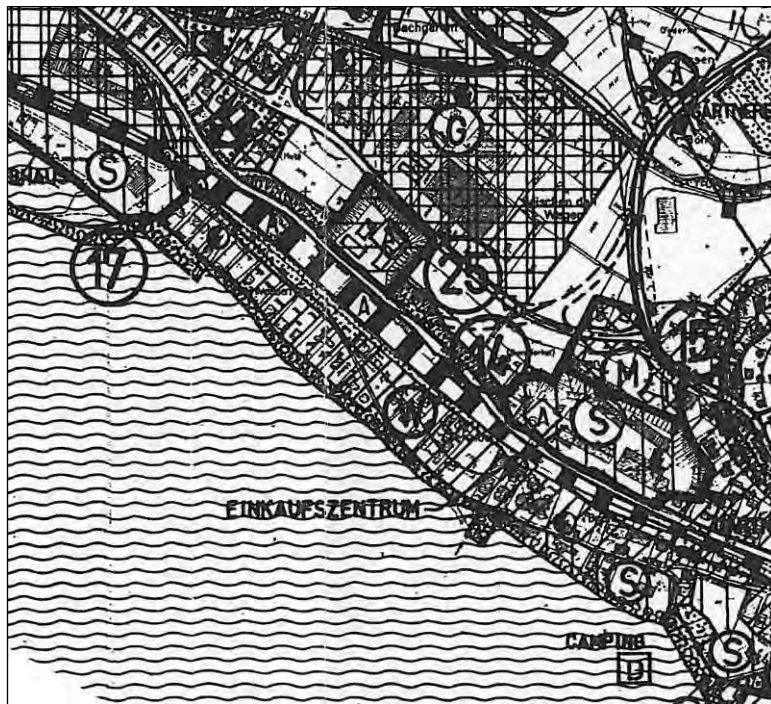
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen sind im Plangebiet

- gemischte Bauflächen im Bereich der „Alten Nußdorfer Straße“
- eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ im Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“
- Sondergebiet „Straßenmeisterei“, Unterkunft
- die künftige Trasse der „Rengoldshauser Straße“

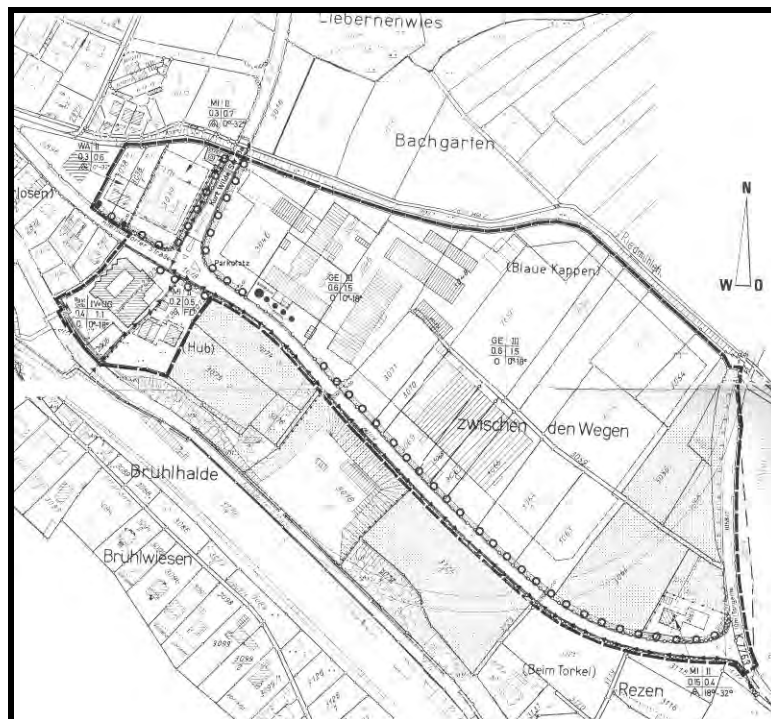
ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Abgrenzung des vorliegenden Plangebietes ergibt sich in Teilbereichen eine Überlagerung mit dem seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alte Nußdorfer Straße“.

Dies betrifft die Flächen nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“. Im Bereich der neuen Straßenführung der „Rengoldshauser Straße“ sind hier „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.



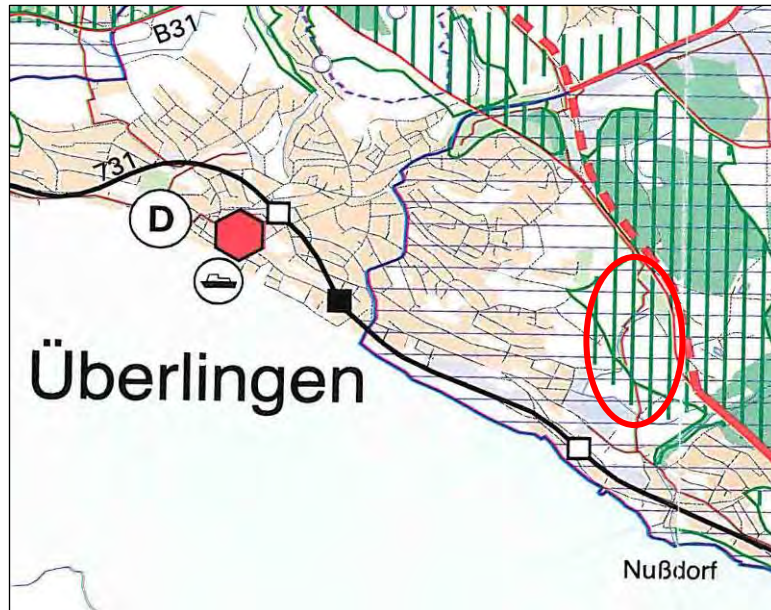
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alte Nußdorfer Straße“ von 1981.

### 3.1 REGIONALPLAN

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben weist im Norden des Plangebietes einen regionalen Grünzug aus, in den mit der neuen Straßentrasse eingegriffen wird. Bereits die bestehende Trasse der „Rengoldshauser Straße“ führt jedoch durch diesen Grünzug, so dass sich keine Verschlechterung der Situation ergibt.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Desweiteren liegt das Plangebiet in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“, der als Ziel der Raumordnung zu beachten ist.

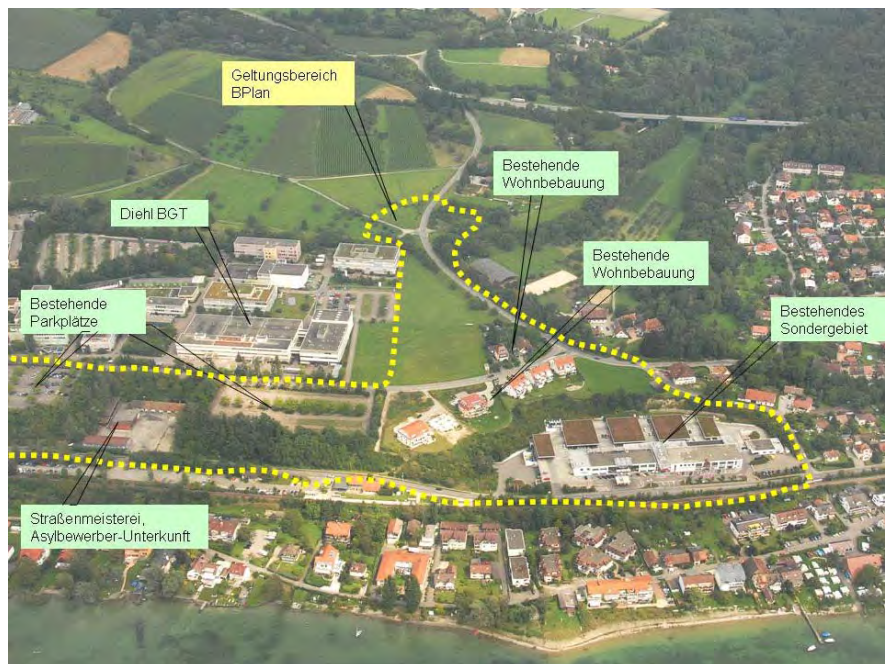
Die vorliegende Planung wurde im Einvernehmen mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben entwickelt.

### 3.2 SCHUTZGEBIETE

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Bodenseeufer“. Innerhalb des östlichen Teils des LSG findet sich das Biotop Nr. 2822 1999 4912 – Nußbach. Der Geltungsbereich selbst enthält keine Schutz-kategorien.

#### 4. BESTAND / NUTZUNG

Wie bereits unter Pkt. 2. dargestellt, hat sich der Bestand aufgrund ausgesprochener Baugenehmigungen gegenüber des Zeitpunktes des Aufstellungsbeschlusses deutlich verändert. Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes ist unter Pkt. 1. dargestellt.



Luftbild Stadt Überlingen

##### 4.1 BEREICH DER EHEM. KIESGRUBE „BOMMER“

Über Jahrzehnte hinweg betrieb die Überlinger Firma Bommer auf diesem ca. 2 ha großen Areal ein Einkaufscenter mit dem Schwerpunkt Elektro- und Haushaltsgeräte, Freizeit- und Gartenbedarf, eine Brennstoffhandlung sowie eine Tankstelle mit Auto-Waschstraße. Die Gesamtfläche (Verkauf, Lager, Werkstatt, Büro) betrug ca. 5.200 m<sup>2</sup>.

Die im Bebauungsplan dargestellten Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Fläche sind durch den heutigen Bestand weitgehend ausgeschöpft und umfassen eine Gesamtfläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup> zuzüglich überdachter Pkw-Stellplätze. Neben einem Einkaufszentrum werden mehrere „shop-in-shop-Betriebe“, ein Gastronomiebetrieb und eine Tankstelle betrieben.

##### 4.2 WOHNBEBAUUNG

Von den 8 festgesetzten Baufenstern südlich der „Alten Nußdorfer Straße“ sind mittlerweile 6 mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut.

An der Nordseite der „Alte Nußdorfer Straße“ finden sich zwei Zweifamilien-Wohnhäuser.

#### **4.3 VERKEHRSFLÄCHEN**

Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft die „Nußdorfer Straße“ als wichtige Zufahrt von Osten in die Innenstadt. Die derzeitige Trasse der „Rengoldshauser Straße“ stellt die Verlängerung der Straße „Zum Karpfen“ dar und verläuft entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs. Sie verbindet Nußdorf mit dem Sportzentrum „Alt-Birnau“, dem Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen und den Gewerbegebieten „Oberried“.

Im gesamten Geltungsbereich finden sich mehrere Wirtschaftswege und Zufahrten.

#### **4.4 STRAßENMEISTEREI, UNTERKUNFT**

Im Westen des Plangebietes nördlich der „Nußdorfer Straße“ befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei Asylbewerber- und Obdachlosenunterkünfte.

#### **4.5 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Im Plangebiet liegen die folgenden Altlastenverdachtsflächen:

- Altablagerung Steinrausen/Börnle  
(Grundstücke Flst.-Nrn.: 3160,3158,3156/1)
- Altstandort Nußdorfer Str. 101  
(Grundstücke Flst.-Nrn.: 3131, 3131/8, 3131/9 und Teilfläche von 3121/3)
- Altstandort Lagerhäuser Nußdorfer Bahnhof  
(Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr.: 3770/1).

Im Bereich dieser Altlastenverdachtsflächen und auch im Nahbereich der Bahntrasse muss mit Schadstoffbelastungen im Untergrund gerechnet werden.

#### **4.6 LANDWIRTSCHAFT**

Ein großer Teil der Flächen im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der kleinteiligen Parzellen und der zu erwartenden Veränderungen im Gebiet wurde diese Nutzung in den letzten Jahren immer mehr extensiviert.

Von Bedeutung sind lediglich die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Weinbauflächen im Norden.

#### **4.7 LANDSCHAFTSELEMENTE**

Neben rudimentären Beständen an Obst-Hochstämmen fällt vor allem die dicht begrünte, parallel zum Bodenseeufer in West-Ost - Richtung verlaufende Hangkante ins Auge. Sie gliedert das Stadtbild vom See her und stellt als Vernetzungslinie und Lebensraum für Flora und Fauna ein wichtiges stadtoökologisches Element dar.

Im Norden wird das Plangebiet in Ost-West – Richtung von der Trasse des ehem. „Riedmühlenkanal“ gequert. Dieser nicht mehr existente Kanal speiste die Mühlen im Ostteil der Stadt. Die Trasse ist nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Überlingen und bietet sich für die Anlage eines attraktiven Fußweges an. Im östlichen Verlauf finden sich noch Überreste der früheren wassertechnischen Anlage, deren Erhalt und Restaurierung wünschenswert wäre.

### **5. PLANUNG**

#### **5.1 BEREICH DER EHEM. KIESGRUBE „BOMMER“**

Im Vorgriff auf die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Rengoldshauser Straße – Süd“ ist das Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube „Bommer“ genehmigt worden.

Die Erweiterung wurde als notwendig erachtet, da sich überall im Umland und im näheren Einzugsbereich von Überlingen derartige Märkte entwickelt haben, die zu erheblichen Kaufkraftabwanderungen führten. Dies wurde durch entsprechende Marktuntersuchungen bestätigt. Neben der Stärkung Überlingens als Einkaufsort für das Umland dienen die zusätzlichen Flächen auch der Versorgung von Nußdorf, dem mit ca. 1.500 Einwohnern größten Teilort der Stadt.

Ein weiterer Ausbau des an diesem Standort befindlichen zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Hinblick auf die zukünftige Innenstadtentwicklung und die Nahversorgung in den wohnortnahen Bereichen problematisch, so dass hier zur Sicherung der Grundzüge der Stadtentwicklungsplanung eine Begrenzung notwendig ist. Es wird ein Spielraum zur Modernisierung der einzelnen Bereiche gewährt, wobei die Gesamtverkaufsfläche nicht vergrößert werden darf.

#### **5.2 WOHNBEBAUUNG**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser ist in Überlingen ungebrochen. Neben dem Baugebiet „Schättlisberg“ das die flächenmäßig größte

Baulandreserve der Stadt darstellt, ist es ein Ziel der Stadtentwicklung, dezentral kleinere Gebiete auszuweisen. Damit wird, entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, im Stadtgebiet und in den Teilorten eine behutsame, städtebaulich und ökologisch vertretbare Nachverdichtung und die Abrundung von Ortsrandlagen angestrebt.

Entlang der „Alte Nußdorferstraße“ werden insgesamt 8 Baufenster für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Nördlich davon können zu den zwei vorhandenen Häusern zwei weitere kleinere Gebäude in zweiter Reihe realisiert werden.

### **5.3 SONDERGEBIET „STRAßENMEISTEREI, UNTERKUNFT“**

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Bezeichnung „Straßenmeisterei, Unterkunft“ entspricht der derzeitigen Nutzung der ehemaligen Kiesgrube, die auf dem Niveau der „Nußdorfer Straße“ in die Ost-West-Hangkante eingeschnitten ist. Die Straßenmeisterei des Landes Baden-Württemberg / Regierungspräsidium Tübingen unterhält auf diesem Areal seit Jahrzehnten Lager und Abstellmöglichkeiten für Materialien und Fahrzeuge. Ende der 80er Jahre wurden zusätzlich Notunterkünfte für aufzunehmende Asylbewerber errichtet.

### **5.4 RENGOLDSHAUSER STRASSE**

Mit der vorliegenden Planung wird eine leistungsfähige Anbindung des Stadtgebietes an das überörtliche Straßennetz (B 31) geschaffen. Durch die Verlegung des „Nußdorfer Knotens“ wird der Teilort Nußdorf wesentlich vom Durchgangsverkehr entlastet und erhält im Ortskern neue Entwicklungsmöglichkeiten. Schon seit etlichen Jahren wird – auch zur Entlastung des östlichen Stadtgebietes – eine Neuorganisation des Straßenverkehrs in diesem Bereich gefordert.

Diskutiert wurden hierfür mehrere Varianten, wobei mit einem Verkehrsaufkommen von täglich ca. 15.000 Kfz (prognostiziert lt. Verkehrsentwicklungsplan Abschlussbericht 2006, Büro Modus Consult, Dipl. –Ing. Frank Gericke, Karlsruhe) zu rechnen ist.

#### **Planungsfall 0:**

Der Verkehr wird über die bestehende „Rengoldhauser Straße“ auf das vorhandene Straßennetz („Alte Nußdorfer Straße“, „Zum Karpfen“, „Zum Stichling“) abgeleitet.

Da die Straßen „Zum Karpfen“ und „Zum Stichling“ untergeordnete Erschließungsstraßen sind, würde der größte Teil des Verkehrs über die „Alte Nußdorfer Straße“ und von dort über die „Nußdorfer Straße“ und die „Mühlbachstraße“ ins Stadtgebiet fließen. Dies



hätte eine hohe Belastung von Wohngebieten zur Folge. Die Einmündung der „Alten Nußdorfer Straße“ in die „Nußdorfer Straße“ müsste mit hohem Aufwand umgebaut werden. An der „Alten Nußdorfer Straße“ liegt zudem der Gewerbebetrieb Diehl BGT, dessen Anlieferungs- und Einfahrtsbereich sowie Betriebs-Parkplätze wesentlich beeinträchtigt würden.

**Planungsfall „Zum Stichling“:**

Ableitung des Verkehrs über die „Rengoldshauser Straße“, von dort über die auszubauende Straße „Zum Stichling“ in die „Nußdorfer Straße“.

Die „Rengoldshauser Straße“ müsste direkt an die Straße „Zum Stichling“ angeschlossen werden. Diese Straße ist eine untergeordnete Erschließungsstraße mit einem Querprofil von teilweise unter 4 m. Es wäre ein wesentlicher, städtebaulich und für das Ortsbild unverträglicher Ausbau erforderlich, ebenso für die Einmündung in die „Nußdorfer Straße“.

Mit dieser Variante würde die angestrebte Entlastung von Nußdorf durch die Verlegung des Knotens nach Westen wieder teilweise zunichte gemacht. Die Belastung der Anwohner und des gesamten westlichen Ortsrandes wäre aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens sehr hoch.

**Planungsfall „Rengoldshauser Straße Süd“:**

Ableitung des Verkehrs über die um- und auszubauende „Rengoldshauser Straße Süd“ mit direktem Anschluss an die „Nußdorfer Straße“.

Die „Rengoldshauser Straße“ verbleibt im nördlichen Bereich auf der alten Trasse, schwenkt ab der Höhe des Gewerbebetriebs Diehl BGT nach Westen, führt zwischen Gewerbebetrieb und den zwei Wohnhäusern nach Süden, kreuzt die „Alte Nußdorfer Straße“ und führt über die Hangkante auf die „Nußdorfer Straße“. Der Gemeinderat der Stadt Überlingen entschied sich schon vor Jahren für diese Lösung, auch weil sie mit vergleichsweise geringen Belastungen für die Anwohner verbunden ist.

## 5.5 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **SO = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**  
**Zweckbestimmung: Einkaufszentrum**

für den Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“.

Diese Gebietsausweisung, mit der Verkaufsflächenbegrenzung für zentrenrelevante Sortimente, dient der planungsrechtlichen Absicherung der angestrebten und in großen Teilen schon vorhandenen Nutzung

Ein weiterer Ausbau des an diesem Standort befindlichen zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Hinblick auf die zukünftige Innenstadtentwicklung und die Nahversorgung in den wohnortnahen Bereichen problematisch, so dass hier zur Sicherung der Grundzüge der Stadtentwicklungsplanung eine Begrenzung notwendig ist. Es wird ein Spielraum zur Modernisierung der einzelnen Bereiche gewährt, wobei die Gesamtverkaufsfläche nicht vergrößert werden darf.

- **SO = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**  
**Zweckbestimmung: Straßenmeisterei, Unterkunft**

Diese Ausweisung gilt der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes.

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Entlang der „Alten Nußdorfer Straße“  
Dieser Gebietstyp entspricht der angestrebten Nutzung in dieser exponierten Wohnlage, die vom See her gut einsehbar ist. Deshalb sollen die gem. § 4 (3) Nr. 4. + 5. BauNVO möglichen Ausnahmen – Gartenbaubetriebe + Tankstellen – nicht zulässig sein.



Auszug aus dem Entwurf des Rechtsplans (ohne Maßstab)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ) gem. §§19, 20 BauNVO**

Während auf dem Areal der ehem. Kiesgrube „Bommer“, aufgrund der topographischen Situation und der nur wenig einsehbaren Lage, eine recht hohe Ausnutzung der Flächen zugelassen ist, wird diese im Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets deutlich reduziert. Die exponierte, für das Siedlungs- und Landschaftsbild sensible Situation erfordert hier eine zurückhaltende, aufgelockerte Bebauung, so dass die Nutzungsziffern die Höchstgrenzen gem. BauNVO deutlich unterschreiten. Trotzdem sind im WA 8 Mehrfamilienhäuser und 4 kleinere Gebäude zulässig.

- **überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen / Baufenster eindeutig definiert. Sie umfasst im Bereich der ehem. Kiesgrube „Bommer“ mit Ausnahme der straßenzugewandten Flächen nahezu das gesamte Areal, während im Allgemeinen Wohngebiet 12 einzelne Baufenster mit entsprechenden Abständen zueinander ausgewiesen sind.

Damit sollen eine adäquate Freiraumstruktur und Durchblicke von der „Alten Nußdorfer Straße“ her gewährleistet werden.

Die Größe der Baufenster nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“ orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäuden.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Im Sondergebiet ist entlang der „Nußdorfer Straße“ die zweigeschossige Bauweise zulässig. Damit entsteht an der Straße eine städtebauliche Kante, die jedoch vom See her den Blick auf die Hangkante nicht vollständig verdeckt. Für den rückwärtigen Bereich ist nur ein Vollgeschoss festgesetzt, um die Hangkante als bewachsene Böschung nicht „zuzubauen“. Damit wird die stattliche Baumasse gegliedert, gleichzeitig rückt damit die Bebauung in der ehem. Kiesgrube optisch vom höher gelegenen Allgemeinen Wohngebiet ab.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die zweigeschossige Bebauung zulässig.

- **Höhenentwicklung der Gebäude, Höhenlage gem. § 18 BauNVO**

Im Rahmen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind jeweils maximale Wand- und Firshöhen festgesetzt, mit denen das angestrebte Ziel einer für das Siedlungs- und Landschaftsbild verträglichen Bebauung unterstützt werden soll.

Die Höhenlage im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ orientiert sich an den schon im Bestand vorhandenen Einzelhandelsflächen,

während für die nur wenig geneigten Bauflächen im WA eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt ist. Nur die EFH der beiden östlich gelegenen Grundstücke darf bis zu 1,50 m über dem Gelände liegen. Damit soll die vorhandene ausgeprägte Senke für den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage ausgenutzt werden.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aufgrund der angestrebten Nutzungen und der damit erforderlichen Gebäudemassen als geschlossene Bauweise, im Sondergebiet „Straßenmeisterei, Unterkunft“ und im WA als offene Bauweise.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Für den vorhandenen und den neu anzulegenden Betriebsparkplatz des Gewerbebetriebes.

- **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Insbesondere für die Randbereiche entlang der neuen Straßentrasse, für die zu rekultivierende alte Straßentrasse und Teile der Hangkante.

Entsprechend ihrer Funktionen und dem landschaftsplanerischen Leitbild sind folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Verkehrsgrün

- Ausgleichsflächen:

Bepflanzte Böschung als Teil der West-Ost – Hangkante

Offene Wiesen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen  
Feldgehölz, Feldhecken als Sichtschutz und zur Gliederung des Landschaftsbildes

Rekultivierte ehemalige Straßentrasse; Wiese mit Bäumen

Bepflanzter Lärmschutzwall.

Mit der Ausweisung soll die landschaftsgerechte Eingrünung der Verkehrsbauwerke gewährleistet werden. Die Grünflächen sind zudem Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes.

- **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

In erster Linie für die im Privatbesitz befindlichen Teile der Hangkante. Damit wird ihr dauerhafter Erhalt als Landschaftselement gesichert.

Zweckbestimmungen:

Bepflanzte Böschung als Teil der West-Ost – Hangkante

Hausgärten

Offene Wiesen mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Als Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption sind öffentliche und private Grünflächen teilweise als Ausgleichsflächen festgesetzt

- **Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für die Anlage von privaten Zufahrten und die Sicherung vorhandener Leitungstrassen eingetragen

- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

als zu begründende Lärmschutzwälle und Lärmschutzwand zwischen der neuen Straßentrasse und dem ausgewiesenen WA und als passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Schallschutzuntersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom Juni 2009.

- **Zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

vorwiegend für den Baumbestand auf dem vorhandenen Betriebsparkplatz, der diese Verkehrsfläche gliedert und in die Landschaft einbindet

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Als Baumreihen entlang der „Nußdorfer Straße“, Einzelbäume und Baumgruppen im gesamten Plangebiet zur Gestaltung des Stadteingangs und für die Anlage von Ausgleichsflächen.

Die dargestellten Standorte der Bäume dürfen in jede Richtung um bis zu 5 m verschoben werden, wenn technische Gründe dies erfordern (z. B. Leitungstrassen). Dies betrifft insbesondere die zu rekultivierende Trasse der alten „Rengoldshauser Straße“, die Leitungstrassen enthält, aber auch die Bauflächen, denen damit eine gewisse Flexibilität bei der Planung ihrer Zufahrten, Stellplätze und Freiflächen eingeräumt wird.

Neben den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzgeboten ist festgesetzt, dass auf dem neuen Betriebsparkplatz je 5 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Für das WA gilt dies für jeweils 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück.

Damit wird eine ausreichende Durchgrünung erreicht, ohne die Gestaltung der Grundstücke zu stark einzuschränken.

- **Flächen für den Erhalt und die Pflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die Hangkante wird insgesamt so ausgewiesen, um den Erhalt der vorhandenen Vegetation und ihre Weiterentwicklung zu gewährleisten.

- **Tiefgaragen als Flächen für Stellplätze und Garagen  
gem. § 12 BauNVO**

Im Bereich des ausgewiesenen WA wäre der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ohne die Anlage von Tiefgaragen für das Siedlungs- und Landschaftsbild unverträglich.

- **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

Aufgrund der sensiblen Lage und der Bedeutung des Plangebietes als Stadteingang werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO erlassen. Sie betreffen die:

- **Dach- und Fassadengestaltung**

Für das ausgewiesene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig, die zudem positive Auswirkungen auf das Stadtklima (Verringerung der Strahlungshitze) und die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers haben. Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet müssen intensiv begrünt werden. Sie werden dadurch zum Bestandteil der angrenzenden Grünflächen und sind als Terrassen und kleine Wohnungsgärten nutzbar.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden sowohl Dachformen wie auch Dachaufbauten begrenzt, um ein homogenes Siedlungsbild mit einer ruhigen Dachlandschaft zu gewährleisten.

Festsetzungen zur Materialauswahl und Farbgestaltung der Fassaden sollen Reflektionen sowie eine unverträgliche Signalwirkung in die Landschaft vermeiden

- **Automaten und Werbeanlagen**

Da nicht nur im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sondern auch im WA die gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig ist, wird zur Vermeidung von Auswüchsen für das Plangebiet insgesamt eine Beschränkung der möglichen Werbeanlagen wie auch von Automaten erforderlich. Diese Beschränkung differenziert jedoch zwischen dem SO einerseits und dem WA andererseits und ist für die Handelsflächen deutlich großzügiger ausgelegt als für die exponierten Wohnflächen.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Wohngebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter empfindlich beeinträchtigen würden. Amateurfunkanlagen sind gemäß dem Bestand zulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses bei Niederschlägen ist die Anlage von privaten Zufahrten und Stellplätzen nur mit

wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zur Entwicklung einer angemessenen Freiflächenstruktur sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.

- **Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser**

Diese Festsetzung wird durch die geänderte Rechtslage erforderlich (siehe auch Pkt. 7.1) und bewirkt, dass die zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Der Altbestand bleibt hiervon unberührt.

## **6. ERSCHLIESSUNG**

### **6.1 FAHRVERKEHR**

#### **Sondergebiet Einkaufszentrum**

Das Areal wird ausschließlich von der „Nußdorfer Straße“ erschlossen.

Westlich des Gebäudekomplexes ist eine Zu- und Abfahrt für die Lkw-Anlieferung. Die Verlegung des „Nußdorfer Knotens“ nach Westen und die veränderte Anbindung an das örtliche Straßennetz entlastet die „Nußdorfer Straße“ künftig wesentlich vom Durchgangsverkehr.

Eine weitere Zu- und Abfahrt befindet sich zentral vor dem Haupteingang, eine weitere – jedoch nur für interne Anlieferungen, nicht für Kunden – ist im Osten des Areals angeordnet.

#### **Sondergebiet Straßenmeisterei, Unterkunft**

Das Gelände wird direkt von der „Nußdorfer Straße“ erschlossen.

#### **Wohnbebauung**

Die Erschließung von 7 Baufenstern im WA erfolgt direkt von der „Alten Nußdorfer Straße“, die der 3 westlichen über eine private Zufahrt, die von der „Alten Nußdorfer Straße“ abzweigt.

Das Grundstück Fl.St.Nr. 3061/2 wird über eine Zufahrt vom Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg westlich des Grundstücks erschlossen. Das nördliche Gebäude auf Fl.St.Nr. 3061/1 ist über eine Zufahrt von der „Alten Nußdorfer Straße“ auf der heutigen Trasse der „Rengoldshauser Straße“ angebunden.

#### **Geh-, Rad- und Wirtschaftswege**

Parallel zur „Rengoldshauser Straße“ verläuft ein Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg, der nach Norden zum Sportzentrum „Alt Birnau“, zum Gewerbe-, Schul- und Sondergebiet Rengoldshausen, zu den Gewerbegebieten „Oberried“ und zum Teilort Deisendorf führt.

Der Anschluss dieses Weges an den geplanten Kreisverkehrsplatz ist aus folgenden Gründen nicht vorgesehen: ein Anschluss an den

Kreisverkehr kann aus Sicherheitsgründen nur senkrecht erfolgen. Dies würde bedeuten, dass der geplante Wirtschaftsweg im Einmündungsbereich verbreitert werden und innerhalb des Wirtschaftsweges entsprechende bauliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten. Ohne diese Voraussetzungen können die einfahrenden bzw. ausfahrenden Fahrzeuge nicht senkrecht in den bzw. aus dem KVP gelangen. Die tangentielle Einfahrt in den KVP bzw. in den Wirtschaftsweg würde ein erhöhtes Unfallrisiko, sowohl innerhalb des KVP als auch im Wirtschaftsweg bedeuten.

Die Schaffung von baulichen Voraussetzungen für eine senkrechte Einfahrt wären umfangreich, kämen einem zusätzlichen vierten Ast gleich und würden in keinem Verhältnis zum erreichbaren Nutzen stehen. Zumal die Befahrung der Entlastungsstraße durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge nur über eine Länge von 230 m erfolgt.

Ein über die Hangkante verlaufender Fußweg verbindet den Bahnhofspunkt Nußdorf auf direktem Wege mit dem Gewerbebetrieb und schließt ihn an das weitere Wegenetz an.

## **6.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

Das Plangebiet ist sehr gut an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden.

Am ehem. Nußdorfer Bahnhof wurde ein Haltepunkt der Bodenseegürtelbahn eingerichtet, der sowohl für Beschäftigte der Gewerbebetriebe wie auch für Kunden des Einkaufszentrum attraktiv ist. Ebenso verläuft die Buslinie Radolfzell – Friedrichshafen über die Nußdorfer Straße. Sie verkehrt während der Kernzeiten im 30-Minuten-Takt.

## **6.3 RUHENDER VERKEHR**

### **Sondergebiet Einkaufszentrum**

Die erforderlichen Stellplätze sind im gesamten ausgewiesenen Sondergebiet zulässig, müssen jedoch aus Platzgründen in Tiefgaragen bzw. auf unterbauten Flächen untergebracht werden. Derzeit werden 441 Stellplätze nachgewiesen.

### **Sondergebiet Straßenmeisterei, Unterkunft**

Auf dem Gelände steht ausreichend Platz für Stellplätze zur Verfügung.

### **Wohnbebauung**

Für die südlich der „Alten Nußdorfer Straße“ ausgewiesenen Baufenster sind teilweise Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen. Grundsätzlich gilt, dass alle erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen sind.



### **Betriebsparkplätze**

Durch die Neutrassierung der „Rengoldshauser Straße“ wird im Südwesten des Plangebietes in den vorhandenen Parkplatz der Fa. Diehl BGT eingegriffen. Hierfür muss weiter nördlich auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 3056 + 3062 Ersatz geschaffen werden. Diese Plätze werden über eine Zufahrt von der „Rengoldshauser Straße“ (Kreisverkehrsplatz) angefahren.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz. Versorgungsleitungen und Schmutzwasserkanäle verlaufen sowohl entlang der „Nußdorfer Straße“ wie auch der „Alten Nußdorfer Straße“.

Im Plangebiet bestehen nördlich der „Alten Nußdorfer Straße“ und westlich des Baugrundstücks Nr. 35 eine Trafo- und eine Gasübernahmestation der Stadtwerke Überlingen GmbH. Der Bestand wird in den Bebauungsplan übernommen und damit planungsrechtlich gesichert. Die Stationen dienen der Versorgung des östlichen Stadtgebietes.

### **7.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Gegenüber dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hat sich die Rechtslage bezüglich der Beseitigung von Niederschlagswasser deutlich verändert. So heißt es in § 45 des bad.-württ. Wassergesetzes:

*„3) Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.“*

Deshalb wird für neu zu errichtende Gebäude festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Retentions- und Versickerungsmulden anzulegen sind, deren Volumen 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> anschließender Fläche betragen soll. Die Anlage von Stellplätzen darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Wesentlicher Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung sind die festgesetzten und realisierten Flachdachbegrünungen im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes „Einkaufszentrum“, die den Abfluss deutlich verzögern.

## 8. LÄRMSCHUTZ

Da aufgrund der zu erwartenden Verkehrsfrequenz auf der „Rengoldshauser Straße“ Lärmbelastungen für die in der Nähe liegenden Wohngebäude nicht auszuschließen sind, wurden in der vorliegenden Planung Flächen für die Errichtung von Lärmschutzwällen festgesetzt.

Vom Ingenieurbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Das Plangebiet ist dem Einfluss des Kfz-Verkehrs der K 7763 (Rengoldshauser Straße), der L 195 c (Nußdorfer Straße), der Alten Nußdorfer Straße sowie dem Schienenverkehr der Bahnlinie Überlingen Ost – Uhdingen-Mühlhofen ausgesetzt.*

*Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden an allen Gebäuden entlang der Straße überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.*

*Das bedeutet, dass die Grundrisse der Bettenräume und Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.*

*Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch zusätzliche passive Maßnahmen an Neubauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten erbracht werden.*

*Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm Maß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) zu erreichen und nachzuweisen:*

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	35 dB	40 dB
Büroräume und Ähnliches	30 dB	35 dB

*LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109*

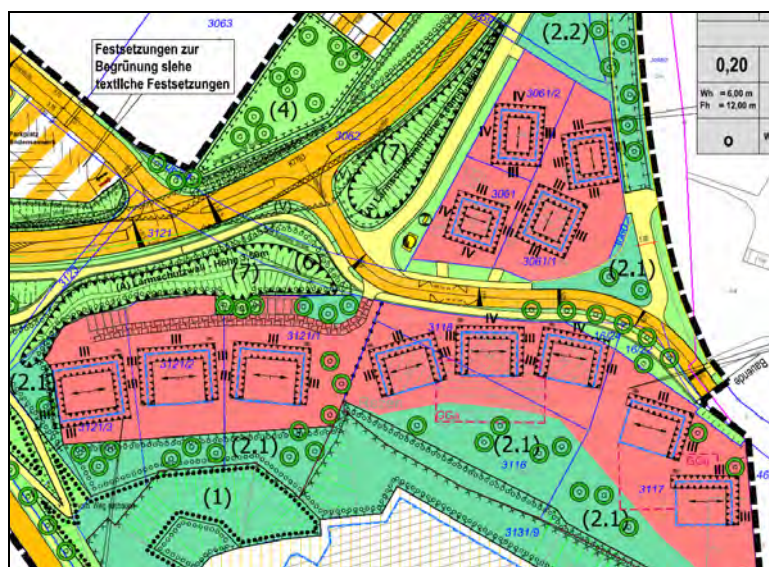
*Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und*

*besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.*

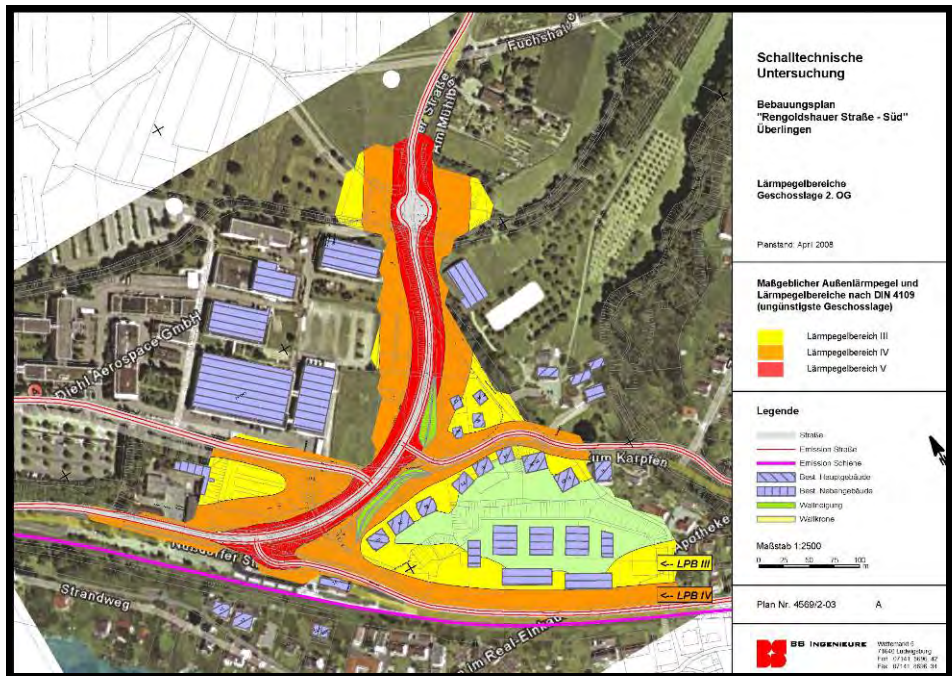
Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße Süd“, Überlingen-Nußdorf, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2009.

Die schalltechnische Untersuchung weist für die Wohnbebauung folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in der ungünstigsten Geschosslage im 2.OG aus:

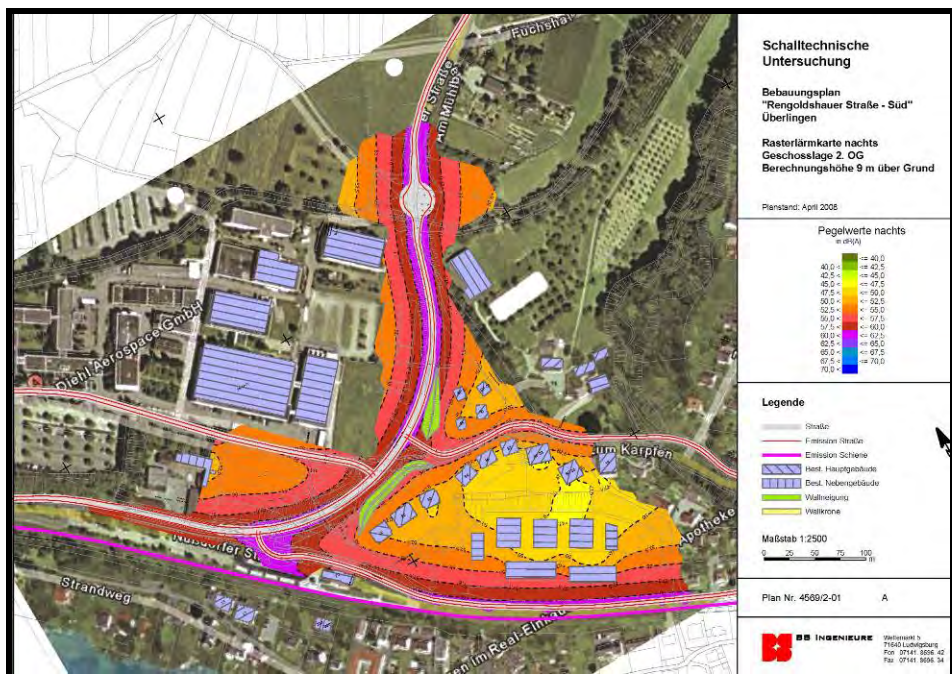
Alte Nußdorfer Straße	Lärmpegelbereich
Nr. 88	III
Nr. 90	III West-, Nord- und Ostfassade
Nr. 92	III West-, Nord- und Ostfassade
Nr. 94	III West-, Nord- und Ostfassade
Nr. 96	III West- und Ostfassade IV Nordfassade
Nr. 98	III West- und Ostfassade IV Nordfassade
Nr. 35	III Nord- und Ostfassade IV West- und Südfassade
Nr. 39	III
Baufeld 1 (nördlich Nr. 35)	III Süd- und Ostfassade IV West- und Nordfassade
Baufeld 2 (nördlich Nr. 39)	III
Baufeld 3 (östlich Nr. 98)	III Nord- und Ostfassade
Baufeld 4 (östlich Baufeld 3)	III Nord- und Ostfassade



Auszug aus dem Rechtsplan



Schalltechnische Untersuchung –Lageplan (ohne Maßstab) BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2008, Lärmpegelbereiche Geschosslage 2. OG



Schalltechnische Untersuchung –Lageplan (ohne Maßstab) BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2008, Rasterlärkarte nachts Geschosslage 2. OG



Als Reaktion auf Bedenken im Rahmen der 4. Offenlage, wurde von BS Ingenieure, Ludwigsburg, zur Geräuschsituation am Gebäude „Alte Nußdorfer Straße 35“ wie folgt Stellung genommen:

Westfassade:

Die Berechnungen für die Westfassade des relevanten Gebäudes erfolgten anhand des Bezugspunktes 03. Für die Immissionen, die aus den Berechnungen des Kfz-Lärms aus den Neubauabschnitten resultierten, wurde in der Geschosslage 1. OG im Zeitbereich nachts eine leichte Überschreitung von 1,0 dB(A) des Grenzwertes nach der Beurteilungsgrundlage der 16. BImSchV abgeleitet. Daraus wurde für die Westfassade (Bezugspunkt 03) ein Anspruch auf Lärmschutz abgeleitet. Somit ist auch im Fall einer dreigeschossigen Bebauung eine Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen im 3. Geschoss (DG) zu erwarten; der für das 2. Geschoss festgestellte Anspruch auf Lärmschutz ist entsprechend auf die 3. Geschosslage zu übertragen.

Südfassade:

Die Berechnungen für die Südfassade erfolgten anhand des Bezugspunktes 04 ebenfalls für zwei Geschosse. Für diesen Bezugspunkt sind jedoch die zu erwartenden Immissionen nach den Kriterien der wesentlichen Änderung einer Straße zu untersuchen.

Hierbei ist auszuführen, dass die Anbindung der Nußdorfer Straße und der Alten Nußdorfer Straße gemäß 16. BImSchV als ein „erheblicher baulicher Eingriff“ in den Verkehrsweg zu betrachten. Ein „erheblicher baulicher Eingriff“ ist dann eine „wesentliche Änderung“, wenn eines der folgenden Kriterien erfüllt wird:

Kriterium 1: Erhöhung Bestandspegel um mindestens 3 dB(A)

Kriterium 2: Erhöhung Bestandspegel auf mind. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts

Kriterium 3: Weitere Erhöhung der Bestandspegel von mind. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts

Die zu überprüfenden Pegeldifferenzen, resultierend aus den Immissionen der Bestandsstraßenabschnitte gegenüber den Immissionen im Ausbaufall lagen deutlich unter einer Erhöhung des Bestandspegels von mindestens 3 dB(A); somit war keines der drei Kriterien der „wesentlichen Änderung“ erfüllt. Somit war auch für die Geschosslage 1. OG kein Anspruch auf Lärmschutz festzustellen. Diese Feststellung ist entsprechend auch auf den Fall einer dreigeschossigen Bebauung zu übertragen. Auch bei einer dreigeschossigen Bebauung an der Südfassade ist kein Anspruch auf Lärmschutz abzuleiten.“

Stellungnahme BS Ingenieure, Ludwigsburg, 06.11.2009.

## **EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Als Grundlage für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung, zur Versorgung der eigenen Bevölkerung und zur Wahrung der mittelzentralen Funktion ist für die Stadt Überlingen 2004 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, aufgestellt worden. Um die Einzelhandelsentwicklung räumlich lenken zu können sind als zweiter Schritt Festsetzungsvorschläge für die Überarbeitung / Neuaufstellung von Bebauungsplänen entwickelt worden. Vom Büro Dr. Donato Acocella liegt folgende Bewertung vor:

### **Allgemeine städtebauliche Begründung**

*Die Stadt Überlingen ist auf Grund seiner Innenstadtstruktur und der Lage am Bodensee städtebaulich und funktional innerhalb der Altstadt nur begrenzt entwicklungsfähig. Derzeit ist die funktionale Entwicklung der Altstadt durch eine instabile Einzelhandelssituation geprägt, die sich in häufigen Mieterwechseln bzw. relativ hohen Leerstandsquoten ausdrückt. Die Altstadtproblematik wird durch die zunehmende Abwanderung der Wohn- und Dienstleistungsfunktion verschärft. Insgesamt ist demnach die Altstadt durch einen erheblichen potenziellen bzw. tatsächlichen Funktionsverlust gekennzeichnet, der sich letztlich auch auf die städtebauliche Situation auswirkt bzw. auswirken kann. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt in Gewerbegebieten bzw. gewerblich geprägten Gebieten zugelassen. Diese Betriebe führen zu einem erheblichen Teil Sortimente, die entweder der Nahversorgung dienen und/ oder dem Grunde nach in die Innenstadt gehören. Ein weiteres Abwandern von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die für die Innenstadtentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind bzw. die weitere Ausweitung von Sortimenten an dezentralen Standorten würde langfristig zu einem einzelhandelsbezogenen Funktionsverlust, mindestens aber zu einer Funktionsschwächung der Einzelhandelsinnenstadt führen. Dies wiederum könnte langfristig zu erheblichen städtebaulichen Problemen führen, da der Einzelhandel in Überlingen wesentlich zur baulichen Substanzerhaltung der Altstadt und zur Stabilisierung der Innenstadt insgesamt beiträgt. Die räumliche Zuordnung der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten berührt damit die Grundzüge der Stadtentwicklungsplanung.*

*Die Zuordnung der Sortimente als zentren- bzw. nicht zentrenrelevant wurde in Anlehnung an die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 auf der Basis einer konkreten Überprüfung in Überlingen vorgenommen<sup>1</sup>. Die Liste befindet sich in dieser Begründung.*

---

<sup>1</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg, a.a.O.

## **Ziele**

*Aus dieser Begründung sind zusammenfassend folgende Ziele der Stadtentwicklung abzuleiten, die durch die einzelhandelsbezogen differenzierten Festsetzungen in Bebauungsplänen erreicht werden sollen. Grundlage für die Festsetzungen sind im übrigen die Erkenntnisse aus dem Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Überlingen am Bodensee und ihrer Teilorte<sup>2</sup>*

### *Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion*

*Ein bedeutendes Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist die Entwicklung der durch die Regionalplanung zugewiesenen mittelzentralen Funktion. Die Stadt Überlingen besitzt deutliche Ausstrahlungskraft in das Umland, allerdings mit einem begrenzten Einzugsbereich. Auf Grund der hohen Verbleibquote von 80 bis 90% ist der Schwerpunkt bei der Erhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sehen.*

### *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt*

*Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt von Überlingen zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.*

*Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden.*

*Überlingen hat eine quantitativ gut ausgestattete Innenstadt. Insgesamt bestehen jedoch auf Grund der topographischen Gegebenheiten nur begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt.*

### *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt der Innenstadt*

*Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Für Überlingen bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt von Überlingen erhalten bzw. stärken.*

---

<sup>2</sup> Vgl. Büro Dr. Acocella: Einzelhandelsentwicklungskonzept als Baustein zur Stadtentwicklung der Stadt Überlingen am Bodensee und ihrer Teilorte, Lörrach, Feb. 2004, insbesondere S. 85 ff.

### Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt von Überlingen

Die Identität der Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Potenziale sind in Überlingen u.a. mit der historischen Innenstadt und der Lage direkt am Bodensee gegeben.

### Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")

Eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume.

Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

### Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs- / Genussmittel: Es soll eine wohnungsnahe Versorgung ermöglicht werden.

Eine höhere Kaufkraftbindung in der Innenstadt soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich - und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen in die Innenstadt - erreicht werden.

Allerdings geht es angesichts der zunehmenden Mindestbetriebsgrößen sowie der Einwohnerzahlen in den Teilorten künftig dabei vorrangig um den Erhalt bestehender Versorgungsstrukturen bzw. um die Schaffung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten.

### Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Eng mit dem vorstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

### Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen.



*Insofern ist es dringend erforderlich, die zukünftige Einzelhandelsentwicklung an die städtebaulich und infrastrukturell richtigen Standorte zu lenken.*

*Ein wesentlicher Baustein dazu ist, die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in den Gewerbegebieten in Überlingen klar zu umschreiben.*

### **Sortimentsliste**

<b><i>Innenstadtrelevante Sortimente</i></b>	<b><i>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</i></b>
<i>Bastel-, Geschenkartikel</i>	<i>Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</i>
<i>Bekleidung aller Art</i>	<i>Bauelemente, Baustoffe</i>
<i>(Schnitt-)Blumen</i>	<i>Beleuchtungskörper, Lampen</i>
<i>Bücher</i>	<i>Beschläge, Eisenwaren</i>
<i>Computer, Kommunikationselektronik</i>	<i>Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</i>
<i>Drogeriewaren</i>	<i>Boote und Zubehör</i>
<i>Elektrokleingeräte</i>	<i>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</i>
<i>Foto, Video</i>	<i>Büromaschinen (ohne Computer)</i>
<i>Gardinen und Zubehör</i>	<i>Campingartikel</i>
<i>Glas, Porzellan, Keramik</i>	<i>Elektrogroßgeräte</i>
<i>Haus-, Heimtextilien, Stoffe</i>	<i>Erde, Torf</i>
<i>Haushaltswaren/ Bestecke</i>	<i>Fahrzeuge aller Art und Zubehör</i>
<i>Kosmetika und Parfümerieartikel</i>	<i>Farben, Lacke</i>
<i>Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</i>	<i>Fliesen</i>
<i>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</i>	<i>Gartenhäuser, -geräte</i>
<i>Leder- und Kürschnerwaren</i>	<i>Herde, Öfen</i>
<i>Musikalien</i>	<i>Holz</i>
<i>Nähmaschinen</i>	<i>Installationsmaterial</i>
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>Küchen (inkl. Einbaugeräte)</i>
<i>Optik und Akustik</i>	<i>Möbel (inkl. Büromöbel)</i>
<i>Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</i>	<i>Pflanzen und -gefäße</i>
<i>Pharmazeutika</i>	<i>Rollläden, Markisen</i>
<i>Reformwaren</i>	<i>Werkzeuge</i>
<i>Sanitätswaren</i>	<i>Zäune</i>
<i>Schmuck, Gold- und Silberwaren</i>	
<i>Schuhe und Zubehör</i>	
<i>Spielwaren</i>	
<i>Sportartikel einschl. Sportgeräte</i>	
<i>Tonträger</i>	
<i>Uhren</i>	
<i>Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>	
<i>Waffen, Jagdbedarf</i>	
<i>Wasch- und Putzmittel</i>	
<i>Zeitungen, Zeitschriften</i>	
<i>Zooartikel</i>	

## 9.1 Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet

Ein weiterer Ausbau des an diesem Standort befindlichen innenstadtrelevanten Einzelhandels ist im Hinblick auf die zukünftige Innenstadtentwicklung problematisch. Zur Sicherung der Grundzüge der Stadtentwicklung ist zusätzlich zur Begrenzung der Verkaufsflächen mit innenstadtrelevantem Sortiment eine Beschränkung der verschiedenen Sortimente notwendig. Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischung in der Altstadt. Die jetzigen Festsetzungen sind aufgrund des im Herbst 2009 tatsächlich vorhandenen Bestandes im „Bommer-Center“ nochmals angepasst worden. Dabei ist festzustellen, dass ein Anbieter mit dem Sortiment Unterhaltungselektronik und Zubehör, der als innenstadtrelevant einzustufen ist, bislang nicht in den Festsetzungen enthalten war. Dieser wurde ergänzt. Das vom Eigentümer des Centers betriebene Fachgeschäft mit überwiegend Elektrogroßgeräten gehört zum nicht innenstadtrelevanten Sortiment und ist aus diesem Grund generell zulässig.

Eine Beschränkung der gesamten Verkaufsflächen ergibt sich durch die festgesetzte maximale Verkaufsfläche für alle Sortimente sowie durch das festgesetzte Baufenster, die Grund- und Geschossflächenzahl und die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist festgesetzt, dass das Untergeschoss, mit Ausnahme des Parkdecks, anzurechnen ist, da es in großem Umfang zu Einzelhandelszwecken genutzt wird. Die genannten planungsrechtlichen Festsetzungen schreiben weitgehend den Gebäudebestand fest. Eine wesentliche bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums und damit der Verkaufsflächen ist im Zusammenspiel der Festsetzungen nicht möglich.

Mit dem Begriff Verkaufsfläche wird jener Teil der Geschäftsfläche bezeichnet, auf der üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden. Diese Flächen werden also von den Kunden betreten. Dazugehören i.d.R. Standflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, die Verkehrsflächen wie Gänge, Aufzüge, Treppen und Kundentoiletten, die Kassen- und Schaufensterzonen sowie die Bereiche in denen Warenpräsentation und Verkauf im Freien stattfindet. Nicht zu den Verkaufsflächen gehören die Lagerflächen, Sozial- und Sanitärräume für das Personal, Büros für die Verwaltung und z.B. Räume für Haustechnik, zusammenfassend also Flächen die üblicherweise nicht von den Kunden betreten werden.

Bei dem im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ vorhandenen Gebäuden handelt es sich städtebaulich gesehen um ein Einkaufszentrum. Dieses tritt als bauliche Einheit in Erscheinung. Die zum Sondergebiet gehörenden Grundstücke 3131, 3131/8 und 3079/3 der Gemarkung Überlingen sind aufgrund ihrer Lage, in einer ehemaligen Kiesgrube, der damit verbundenen Topographie und der Größe des Sondergebietes nur als Einheit – für das bereits vorhandene Einkaufszentrum – zu nutzen. Die Grundstücke gehören einer Eigentümergruppe, das Einkaufszentrum hat eine einheitliche Verwaltung.

Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen sind aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation vorhabensbezogene Festsetzungen.

Im Bereich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Der Standort ist für diese Nutzungen geeignet, da sich hier vergleichsweise weniger Störpotential für benachbarte Nutzungen, auch Wohnnutzungen, ergibt wie beispielsweise im Bereich der Überlinger Altstadt, mit der vorhandenen Nutzungsdichte und Nutzungsmischung.

## **10. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Maßnahmenkonzept zur Grünordnung in die vorliegende Planung eingeflossen ist. Die Modifizierung des Bebauungsplanes hat für die grünordnerischen Festsetzungen nur insoweit Folgen, als eine festgesetzte Grünfläche für die Anlage von Ersatzparkplätzen für den bestehenden Gewerbebetrieb benötigt wird. Alle anderen Maßnahmen können weitgehend unverändert übernommen werden.

Diese betreffen in erster Linie die Sicherung der bedeutsamen in West-Ost – Richtung verlaufenden Hangkante, die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen zur Einbindung der baulichen Maßnahmen in die Landschaft, den zu erhaltenden Vegetationsbestand, umfangreiche Neupflanzungen und die Gestaltung von Freiflächen. Zur Sicherung einer adäquaten Freiflächenstruktur ist festgesetzt, dass mit den Baugesuchten Freiflächengestaltungspläne vorzulegen und mit der Stadt Überlingen abzustimmen sind.

### **10.1 UMWELTBERICHT**

Gem. § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### **10.2 EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Für die vorliegende Planung wurde eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

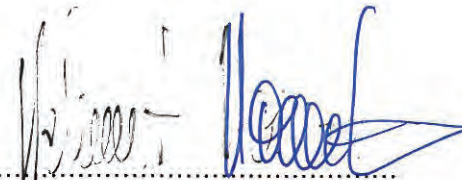
Diese kommt zu dem Schluss, dass insbesondere für die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Die genaue Berechnung ist als Teil des Umweltberichtes Anlage der Begründung.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Ökokonto der Stadt Überlingen abgebucht.

Überlingen, den **03.02.10**.....

  
.....  
Sabine Becker  
Oberbürgermeisterin



  
.....  
Helmut Hornstein  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL

# **Zusammenfassende Erklärung**

## **Zusammenfassende Erklärung § 10 (4) BauGB**

Der Bebauungsplan „Rengoldshauser Straße - Süd“ ist vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am 27.01.2010 als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt „Hallo-Ü“ rechtsverbindlich.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- geprüften Planungsalternativen,

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Nussdorf“ Zone III B. Östlich und nördlich des Gebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“. Außerdem berührt der nördliche Teil des Plangebietes einen Regionalen Grünzug, durch den allerdings bereits heute die Rengoldshauser Straße verläuft.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt worden. Durch die Planung werden insbesondere die Schutzgüter Boden, Flora / Fauna und das Orts- und Landschaftsbild berührt. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Dazu gehören Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher, die Renaturierung von Teilen der alten Trasse der Rengoldshauser Straße und die Festsetzung von Flächen zur Anlage eines Lärmschutzwalls. Da die Maßnahmen im Plangebiet nicht ausreichen um die Eingriffe, insbesondere in den Boden sowie in das Schutzgut Flora / Fauna, auszugleichen wird zusätzlich eine Maßnahme vom Ökokonto der Stadt Überlingen für den Ausgleich herangezogen. Die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Verlegung der Trasse und den geplanten Anschluss der Rengoldshauser Straße an die B31 neu auf die angrenzende Bebauung wurden im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Basierend auf dem Gutachten sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben.

### **Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Lauf des Planungsprozesses sind seit 1994 vier Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt worden. Aufgrund der schwierigen Grunderwerbsverhandlungen hat das eigentliche Bebauungsplanverfahren über zehn Jahre geruht. Nach der zweiten Offenlage hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen eine Abwägung vorgenommen, mit dem Ziel verschiedene Hochbauvorhaben auf Grundlagen des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigen zu können. Diese Hochbauvorhaben sind heute weitgehend realisiert.

### ***Ergebnisse der Behördenbeteiligung***

Das Augenmerk der Behörden in der dritten und der vierten Offenlage lag zum einen auf der Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie dem Umweltbericht und zum anderen auf der Straßenplanung.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis ist das Ausgleichskonzept weiterentwickelt worden, so dass jetzt eine ausgereifte von allen Seiten akzeptierte Lösung vorliegt.

Das Polizeipräsidium Friedrichshafen hat sich aus verkehrspolizeilicher Sicht ausführlich zum Bebauungsplan geäußert. Die Planung ist in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Polizei entwickelt worden, so dass die Resonanz positiv war.

### ***Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung***

Im Rahmen der dritten Offenlage ist von Betroffenen die Ausweisung eines Teilbereiches als Mischgebiet hinterfragt worden. Nach Prüfung ist der betreffende Teilbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

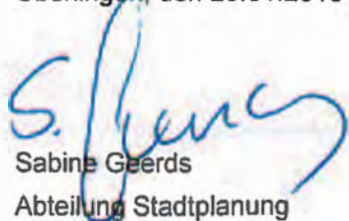
Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der dritten und vierten Offenlage befassten sich im wesentlichen mit der Zunahme des Verkehrslärms. Anwohner forderten einen verbesserten aktiven Lärmschutz z.B. durch die Verlängerung des geplanten Walls. Das vorliegende Schallgutachten macht deutlich, dass mit den festgesetzten Maßnahmen, insbesondere durch den Lärmschutzwall und die Lärmschutzfenster, die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Die Stellungnahmen konnten somit nicht berücksichtigt werden.


In der vierten Offenlage kritisierten die Betreiber des Verbrauchermarktes die Festsetzungen zum Einzelhandel. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Überlingen wird eine Verkaufsflächenbeschränkung für innenstadtrelevantes Sortiment an nicht integrierten Standorten empfohlen mit dem Ziel den Handel in der Innenstadt zu schützen. Die stadtplanerische Zielsetzung ist somit klar definiert. Die Stellungnahme konnte nicht berücksichtigt werden. Bei der Festlegung der Obergrenzen sind jedoch die aktuell vorhandenen innenstadtrelevanten Sortimente und Flächen berücksichtigt worden.

### **Planungsalternativen**

Sinnvolle Alternativen zur vorliegenden Planung und Trassenführung der Rengoldshäuser Straße - Süd gibt es durch den vorgegebenen und politisch gewollten Anschluss an die B31 und das Ziel den Teilort Nussdorf vom Durchgangsverkehr Richtung B31 zu entlasten nicht. Die Lage des Einkaufszentrums ist maßgeblich durch die Vornutzung der Fläche als Kiesgrube und später als Gewerbefläche bestimmt. Ein alternativer Standort wäre immer mit größeren Eingriffen in das Landschaftsbild, den Boden und den Naturhaushalt verbunden gewesen.

Überlingen, den 28.01.2010

  
Sabine Geerds  
Abteilung Stadtplanung

  
Thomas Nöken  
Abteilung Stadtplanung