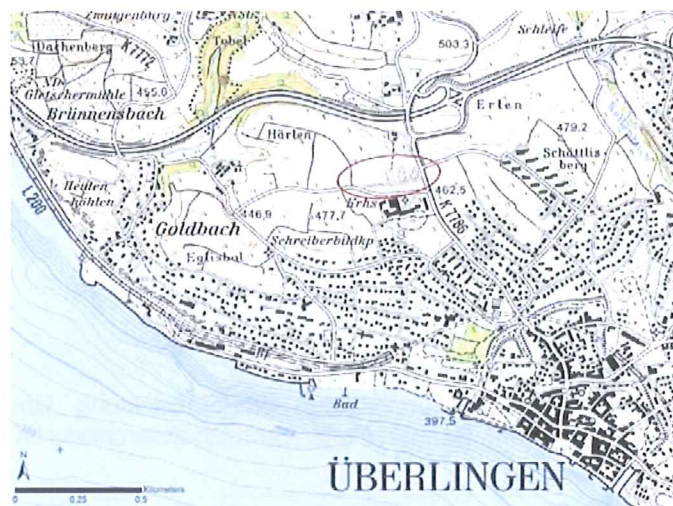


**9. Teiländerung des Flächennutzungsplans
der Verwaltungsgemeinschaft
Überlingen - Owingen - Sipplingen**

Stadt Überlingen

„Nahversorger am Schättlisberg und Härten“

- A - Umwidmung einer Teilfläche der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park&Ride“ in eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“
- B - Umwidmung einer Grünfläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“



**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
PLANZEICHNUNG**

Genehmigt mit Verfügung vom 21.09.2015,
Az.: 21-30/2511.1-3108 9. Änderung

13.07.2015

Tübingen, den 21.09.2015
Regierungspräsidium

Maucher



Auftraggeber: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1770

1. VERFAHRENSVERMERKE	4
2. BEGRÜNDUNG	5
2.1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG	5
2.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	8
2.3.1 RECHTSGRUNDLAGEN	8
2.3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	8
2.3.3 REGIONALPLAN	9
2.3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
2.4. BESTAND.....	10
2.5. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN.....	12
3. UMWELTBERICHT.....	14
3.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG	14
3.2 STECKBRIEF	16
4. DECKBLATT ZUR 9. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	24
5. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB | 08.11.2012 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 22.11.2012 |
| 3. | Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB | 02.03.2015 |
| 4. | Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | 12.03.2015 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 20.03.2015-
13.04.2015 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 03.03.2015-
04.04.2015 |
| 7. | Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage | 19.05.2015 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 28.05.2015 |
| 9. | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | 05.06.2015-
06.07.2015 |
| 10. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 20.05.2015-
22.06.2015 |
| 11. | Feststellungsbeschluss durch die Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen | 30.07.2015 |
| 12. | Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen | 21.09.2015 |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | <u>24.10.2015</u> |

Überlingen, den 28.09.2015



Sabine Becker
Vorsitzende des Gemeinsamen Ausschusses der
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen

2. BEGRÜNDUNG

2.1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Überlingen. Nordwestlich liegt die Bebauung des Salem College in ca. 100 m Entfernung und südlich das HELIOS Spital. Die Erschließung erfolgt über die Kurt-Hahn-Straße. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von Grünland- und Ackerflächen
- Im Osten von der Park&Ride-Fläche
- Im Süden durch die Kurt-Hahn-Straße
- Im Westen durch die Zufahrtsstraße zum Salem College

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 ist der östliche Änderungsbereich als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park & Ride“ dargestellt. Der westliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstück Nr. 1705/2 teilweise
- Flurstück Nr. 1705/7 teilweise
- Flurstück Nr. 1793 teilweise

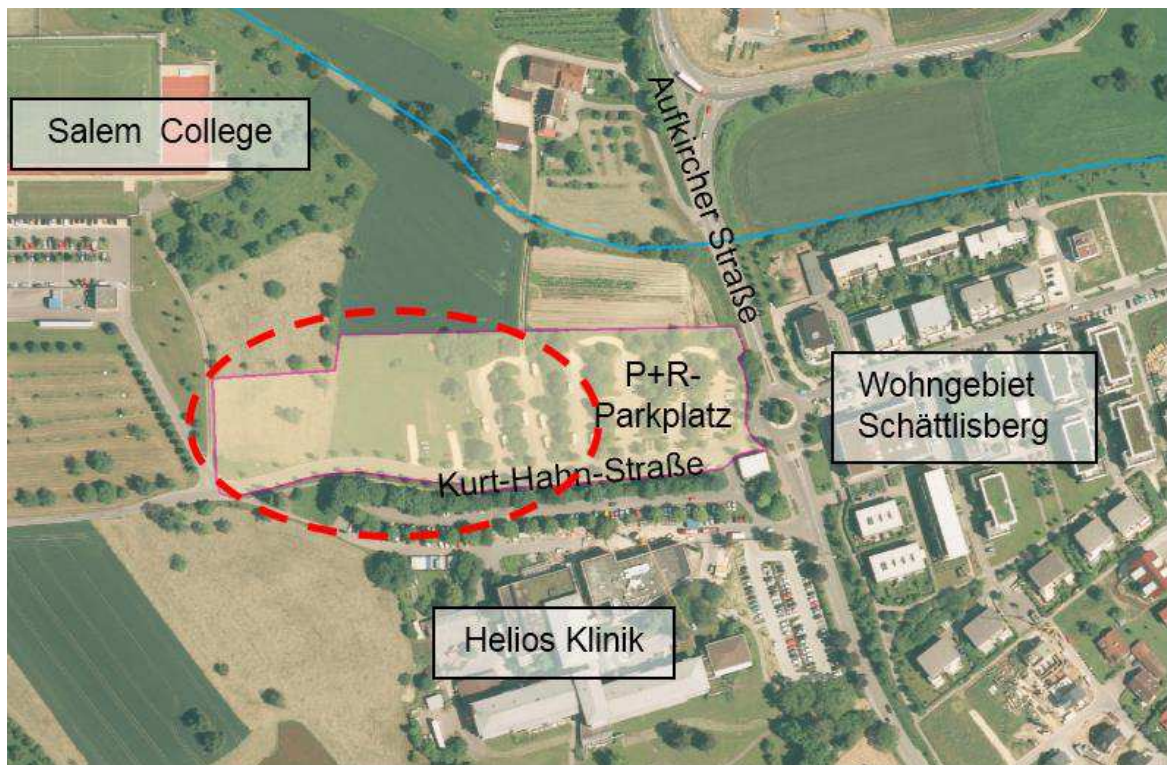


Abb. 1: Luftbild mit Darstellung der Flurstücke: Die transparent dargestellte Fläche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar, die rot gestrichelte Ellipse den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

2.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen beschloss am 17.09.2014 das Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Auf dieser Basis soll die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Überlingen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung räumlich gesteuert werden.

Die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts sind:

- Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt von Überlingen (Nahversorgungskonzept)
- Sortimentsliste (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten)
- Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (d. h. Regelung darüber, wo im Stadtgebiet nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sinnvoll und damit zukünftig zulässig sind)

Der Vorhabenträger beauftragte 2014 das Büro Ecostra, eine „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) in der Stadt Überlingen, Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße“ zu erstellen.

Es folgt ein Auszug dieses Gutachtens:

„Im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt ist eine qualifizierte Nahversorgung der dortigen Bevölkerung derzeit nicht gewährleistet; der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich räumlich bereits in größerer Distanz. Zur Verbesserung der Versorgungssituation der örtlichen Bevölkerung ist daher am nordwestlichen Stadtrand die Ansiedlung eines Supermarktes mit maximal ca. 1.250 m² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Parkierungsflächen vorgesehen. Als Planstandort ist ein Areal nördlich der Kurt-Hahn-Straße, angrenzend an die Aufkircher Straße und nahe der im Norden verlaufenden Bundesstraße B 31 vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen der möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes an der Kurt-Hahn-Straße in Überlingen u.a. auf den relevanten Wettbewerb, die gewachsenen innerörtlichen Strukturen und die Nahversorgung untersucht.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt der Standortbereich an der Kurt-Hahn-Straße die Anforderungen an eine integrierte Standortlage. So ist die fußläufige Erreichbarkeit vor allem aus den Wohngebieten östlich der Aufkircher Straße gegeben. Außerdem sind im Umfeld des Standortbereichs bereits weitere Versorgungsangebote vorhanden. Ebenso ist der Standort an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes „Südlich Härle“ bis zum Jahr 2016 wird das Planareal weiter in den Siedlungsbereich eingebunden. Das Planareal ist geeignet, das Versorgungsdefizit im Lebensmitteleinzelhandel im Westen der Kernstadt von Überlingen zu beheben. Unter Berücksichtigung der Sondersituation Überlingens (Topografie, eingeschränkte Verfügbarkeit von Baugrundstücken, Baudruck) sind keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Ansiedlung eines Supermarktes in diesem Teilraum der Stadt verfügbar. Die Realisierung eines neuen Nahversorgungsstandortes führt zudem zu einer Verkürzung der aktuellen Verkehrswege zur Versorgung mit Gütern

des täglichen Bedarfs für die Bewohner im Westen der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Hödingen, Nesselwangen und Bonndorf.

Aus raumordnerischer Sicht wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass das Vorhaben im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben steht. In einem abschließenden Fazit ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die vorgesehene Realisierung eines Edeka-Supermarktes in der Kurt-Hahn-Straße in Überlingen wirtschaftsstrukturrell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist. Darüber hinaus führt ein moderner Supermarkt an diesem Standort zu einer deutlichen und nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Westen der Kernstadt von Überlingen sowie zu einer Verkürzung von Einkaufswegen in der Grundversorgung. Die Realisierung des geplanten Edeka-Supermarktes ist gerade auch vor dem Hintergrund der im Westen der Kernstadt geplanten Wohnraumentwicklung sowie der hohen Verkehrsbelastung auf den innerstädtischen Zufahrtsstraßen eine zielführende Maßnahme.“

Dieses Gutachten wurde am 23.04.2015 ergänzt.

Ziel und Zweck der Planung

Im westlichen Stadtgebiet von Überlingen gibt es derzeit keine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Der nächstgelegene Lebensmitteleinzelhandelsmarkt liegt über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die Stadt beabsichtigt im Bereich Schättlisberg die Nahversorgung zu verbessern. Nun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit 1.500 m² Verkaufsfläche geschaffen werden, zuzüglich der für den Markt notwendigen Stellplätze, um die Nahversorgung zu verbessern. Der Wohnmobilstellplatz bleibt erhalten, wird jedoch neu angeordnet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (...) miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.“

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen“.

Insbesondere zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Westen der Stadt und zur Beseitigung des in dieser Sache bestehenden Defizits ist die Änderung des Flächennutzungsplans zur Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort geboten. Die an den Standort angrenzenden Wohngebiete sind bislang nicht von einem Nahversorgungsangebot abgedeckt.

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der unten genannten Planungsziele geschaffen werden:

- Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit Parkierung
- Erhalt und Neuordnung der P&R-Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung)
- Erhalt und Neuordnung der Stellplätze für Wohnmobile

2.3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2.3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Folgende Ziele (Z) nennt der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002:

- LEP Plansatz 3.1.9 Z:
„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.“
- LEP Plansatz 3.2.5 Z:
„Neue Bauflächen sind auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre auszurichten.“
- LEP Plansatz 3.3.7.1 Z:
„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- LEP Plansatz 3.3.7.2 Z:
„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“

2.3.3 REGIONALPLAN

Die Strukturkarte des Regionalplans weist Überlingen als Mittelzentrum aus. Überlingen liegt an der Landesentwicklungsachse Stockach - Überlingen - Markdorf, als Regionale Entwicklungsachse wird Überlingen - Pfullendorf dargestellt. Überlingen ist zudem als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen und als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Die Planfläche des Änderungsbereichs ist im Regionalplan als „Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ vermerkt (blaue Schraffur in der Abbildung). Nördlich der Bundesstraße (B 31) verläuft ein „Regionaler Grünzug“ (grüne Schraffur in der Abbildung).

Ziele (Z) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben:

Kap. 2.5.2 Z:

„Einrichtungen dieser Art (großflächige Einzelhandelsbetriebe [d. Verf.]) sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.“

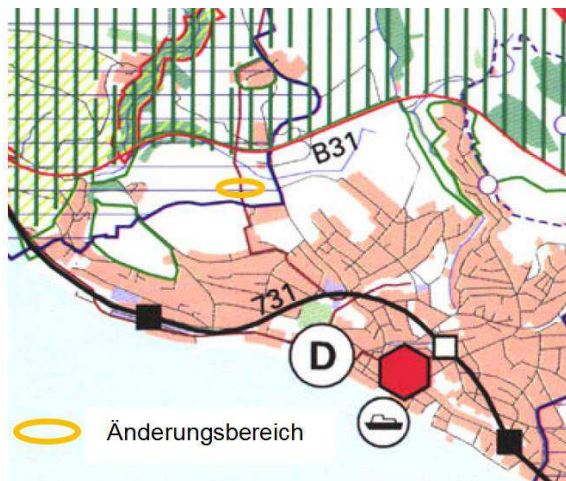


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996)

2.3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 im Osten des Geltungsbereichs eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park&Ride“ sowie im Westen eine Grünfläche dargestellt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans ist daher im Parallelverfahren notwendig.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „ZV BWV / Überlingen“ (Zweckverband Bodenseewasserversorgung).

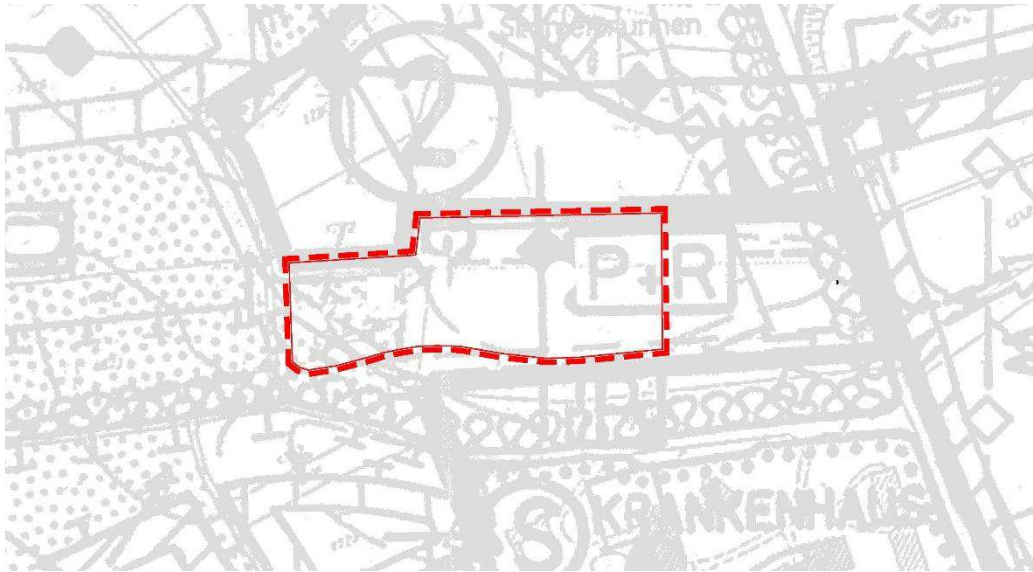


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998), der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist rot umrandet

2.4. BESTAND

Nutzung

Der östliche Bereich der Planfläche wird momentan als Wohnmobilstellplatz genutzt und ist teils versiegelt, teilversiegelt und zum Teil mit Rasen eingesät. Die Grünbereiche zwischen den Stellplätzen sind mit Gehölzen bepflanzt. Der ca. 0,3 ha große westliche Bereich der Planfläche wird als Grünland genutzt. Dort stehen zwei einzelne Obsthochstämme.

Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich eine mit Weiden und Hartriegeln bewachsene Versickerungsmulde. Eine Lindenallee, die die Kurt-Hahn-Straße begrenzt, verläuft entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Verkehrssituation

Erschlossen wird das Plangebiet von der Kurt-Hahn-Straße aus, die über einen Kreisverkehr an die Aufkircher Straße angebunden ist. Außerhalb des Geltungsbereichs an der Aufkircher Straße befindet sich die Haltestelle für den Shuttlebus, die durch die Planung unverändert bleibt. Fußgängerbeziehungen bestehen durch das Gebiet derzeit nicht, die Kurt-Hahn-Straße selbst wird jedoch von Fußgängern frequentiert, die zum nahe gelegenen Salem College oder weiter nach Goldbach oder Richtung Spetzgarter Tobel unterwegs sind. Die Kurt-Hahn-Straße verbindet diesen attraktiven Landschaftsraum zum Beispiel mit dem Wohngebiet Schättlisberg, das östlich des Geltungsbereichs liegt. Für die Gäste des Wohnmobilstellplatzes ist die Kurt-Hahn-Straße die kürzeste Verbindung zur Innenstadt. Östlich des Geltungsbereichs führt zudem eine wichtige Fußgängerbeziehung nach Aufkirch.

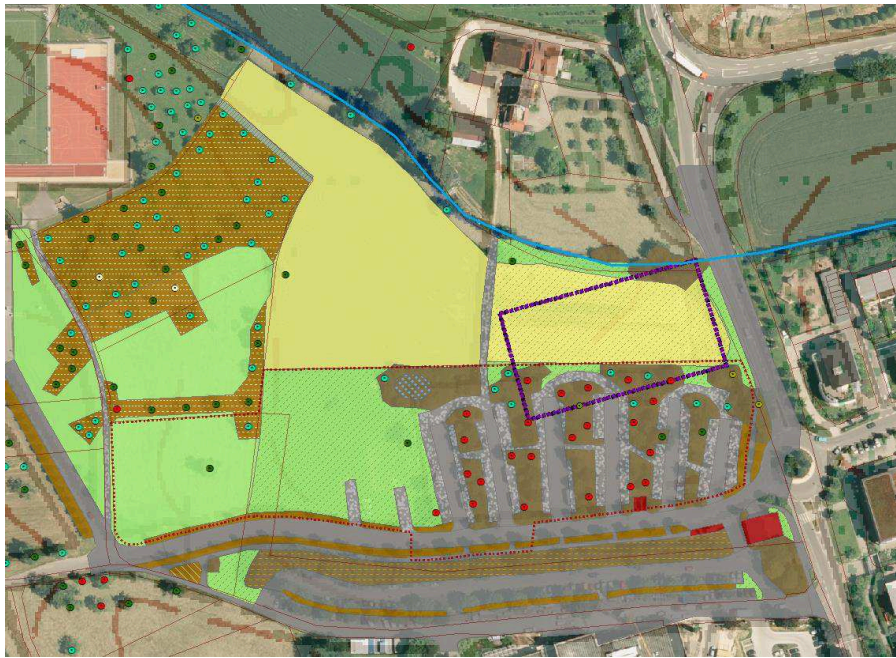


Abb. 4: Ausschnitt mit Darstellung der Biotopstrukturen (ohne Maßstab)

Denkmalschutz

Westlich der Aufkircher Straße befindet sich der Standort des ehemaligen Außenlagers Überlingen des Konzentrationslagers Dachau, welcher nur geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt, aber von Bebauung freigehalten wird. Zu dieser Fläche befindet sich südwestlich an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans angrenzend eine Gedenktafel.

BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

Aufgrund der prominenten Lage am Ortseingang Überlingen wird das Projekt künftig eine der Visitenkarten der Stadt sein. Der Stadt Überlingen war es darum wichtig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist im Jahr 2011 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt worden. Die beteiligten Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten hatten die Aufgabe, einen städtebaulich und architektonisch ansprechenden Vorschlag für einen Nahversorger an diesem Standort zu entwickeln. Aus dieser Planungskonkurrenz ist das Team Edeka / Überlinger Architekten / Planstatt Senner als Sieger hervorgegangen. Der Siegerentwurf wird, nach einigen Überarbeitungen, mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht überführt.



Abb. 5: Wettbewerbsentwurf (Architektengruppe Überlingen GmbH / Planstatt Senner 2011)

Verweis auf folgende Gutachten:

- Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (17.09.2014)
- Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße/ Aufkircher Straße in der Stadt Überlingen - Kurzbericht -, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 14.06.2013
- Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reise-mobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße, ecostra-Untersuchung im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, 30.05.2014, Ergänzung vom 23.04.2015.

2.5. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

Für das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1998 im Osten des Geltungsbereichs eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park & Ride“ sowie im Westen eine Grünfläche dargestellt.

Von der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Teilfläche der Stadt Überlingen betroffen. Der Bereich wird als „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“ titu- liert.

Folgende Punkte sind von der Änderung betroffen:

A - Umwidmung einer Teilfläche der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park&Ride“ in eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebens- mittelmarkt“
(Flächenumwidmung ca. 0,6 ha)

B - Umwidmung einer Grünfläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbe- stimmung „Wohnmobilstellplatz“
(Flächenumwidmung ca. 0,3 ha)

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen bleiben unberührt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus der vorliegenden Begründung sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 2.000 und einem separaten Umweltbericht.

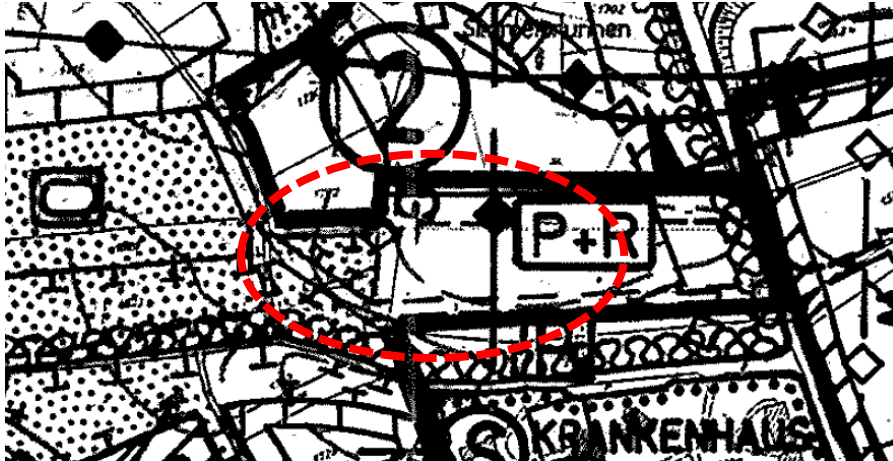


Abb. 6: Kartenausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1998, Bereich „Nahversorger am Schättlisberg und Härten, Überlingen“, ohne Maßstab

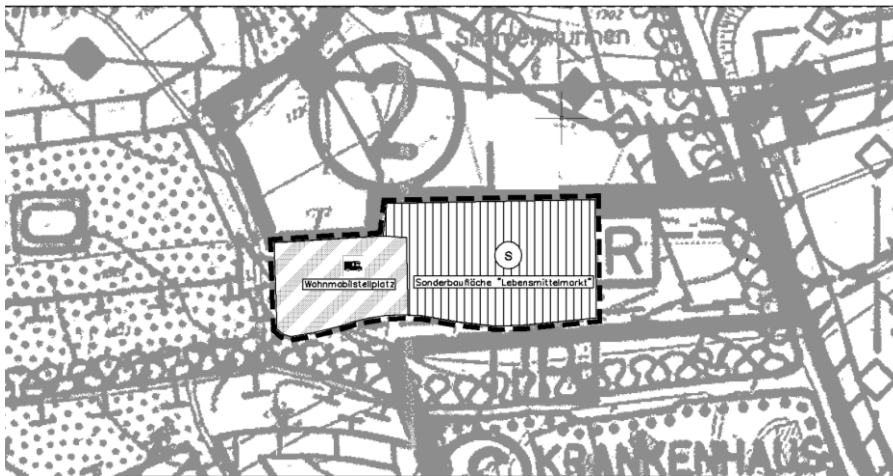


Abb. 7: Änderungsplanung im Rahmen der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (ohne Maßstab)

3. UMWELTBERICHT

3.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Es besteht keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit mittels eines Lebensmittelbetriebes für den Westen der Kernstadt von Überlingen, so dass die Stadt Überlingen für den Bereich Kurt-Hahn-Straße/ Aufkircher Straße Handlungsbedarf sieht.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Überlingen das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit einer Überprüfung und Bewertung von Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in o.g. Umfeld. Grundlagen der gutachterlichen Überprüfung der Standorte hinsichtlich ihrer jeweiligen Eignung für einen Lebensmittelbetrieb waren

- die Darstellung der aktuellen räumlichen und quantitativen Nahversorgungssituation auf Basis der aktuellen Angebotsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung der westlichen Kernstadt,
- die Erarbeitung transparenter und umfassender Kriterien zur Standortbewertung.



Abb. 8: Übersicht Nahversorgung Überlingen, aus der Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße / Aufkircher Straße - Kurzbericht Dr. Acocella (14.06.2013)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Potenzialflächen

- Nr. 1 - Buchinger Klinik
- Nr. 2 - Felderhaus- Parkplatz
- Nr. 3 - Oberhalb Stadtgarten
- Nr. 5 - Südlich Krankenhaus
- Nr. 7 - Am Schättlisberg Schulstandort
- Nr. 8 - Am Bergle und
- Nr. 9 - Nellenbachstraße

als ungeeignet für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs eingestuft werden (vgl. auch Bewertungsraster). Gründe hierfür sind andere, für die jeweilige Fläche, vorgesehene Nutzungen, hohe Konfliktpotenziale mit benachbarten Nutzungen bzw. eine geringe Nahversorgungsfunktion.

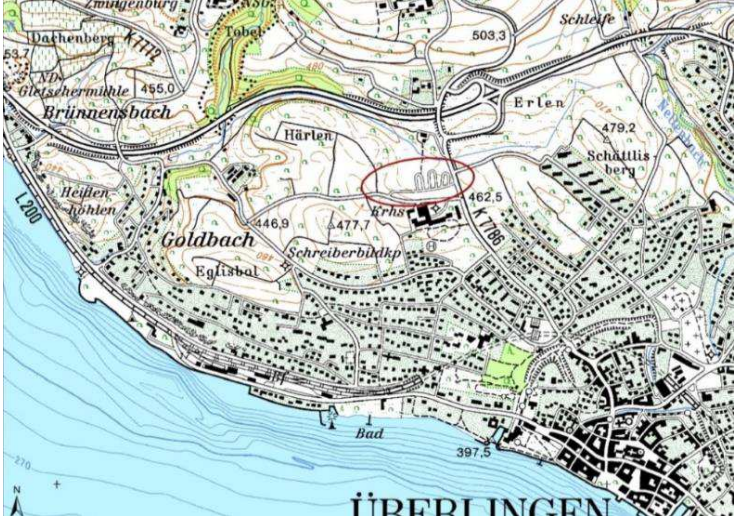
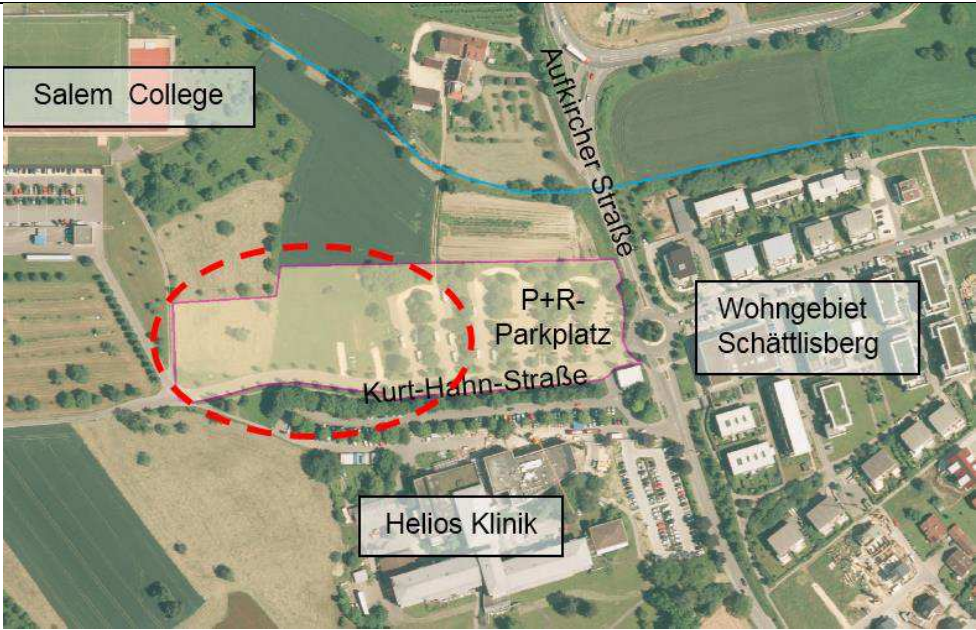
Hingegen zeichnen sich die Potenzialflächen

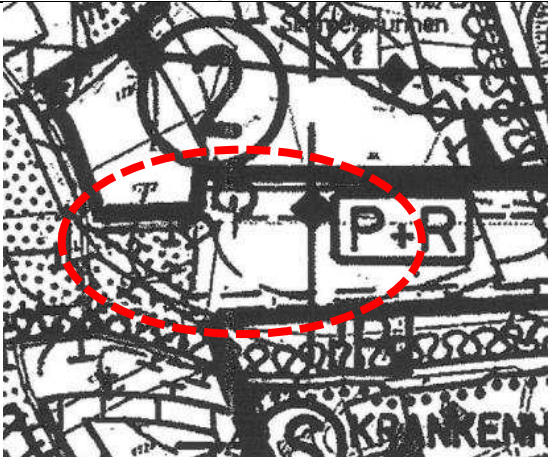
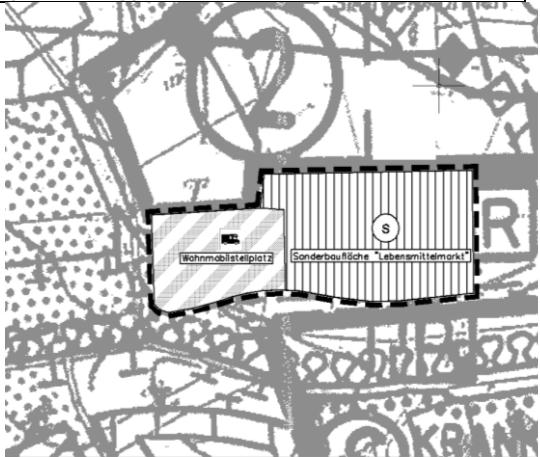
- Nr. 4 - Gärtnerei und
- Nr. 6 - Nördlich Krankenhaus

als grundsätzlich mögliche Standorte für eine derartige Ansiedlung aus, wobei die Potenzialfläche Nr. 6 - Nördlich Krankenhaus an erster Stelle zu nennen ist:

- Die große Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und ließe eine rasche Realisierung eines Lebensmittelbetriebs zu.
- Signifikante Konflikte mit benachbarten Nutzungen bestehen nicht, auch steht keine perspektivisch geplante Erweiterung der benachbarten Nutzungen der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs entgegen.
- Die Fläche weist neben einer sehr guten ÖPNV- und auch motorisierten Individualverkehr-Anbindung (MIV) eine hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Umfeld auf, ebenfalls unter Berücksichtigung geplanter Wohnbaugebiete.
- Im Vergleich zu anderen Bereichen der westlichen Kernstadt von Überlingen weisen die Bereiche westlich und östlich der nördlichen Aufkircher Straße relativ geringe topografische Differenzen auf.

3.2 STECKBRIEF

A	ART DER PLANUNG
	A - Umwandlung einer Verkehrsfläche „Park&Ride“ in eine geplante Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ B - Umwandlung von Grünfläche in Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“
B	LAGE DES PLANGEBIETS
	Stadt Überlingen
	Gemarkung Überlingen
	Bezeichnung „Nahversorger am Schättlisberg und Härten“
	Fläche in ha ca. 0,9 ha
B1	Topografische Karte (ohne Maßstab)
	
B2	Luftbild
	 Die pink umrandete Fläche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar, die rot gestrichelte Ellipse den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Ausschnitt 9. Teiländerung (Planung)
	 Ohne Maßstab	 Ohne Maßstab
C	PLANUNG	
C1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen von 1998 ist die östliche Fläche des Geltungsbereichs als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park & Ride“ dargestellt. Die westliche Fläche ist als Grünfläche dargestellt. Im westlichen Stadtgebiet von Überlingen gibt es derzeit keine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Der nächstgelegene Lebensmitteleinzelhandelsmarkt liegt über einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Deshalb soll am nordwestlichen Rand von Überlingen ein Lebensmittelnahversorger mit 1.500 m² Verkaufsfläche, zuzüglich der für den Markt notwendigen Stellplätze, angesiedelt werden. Der Wohnmobilstellplatz bleibt erhalten, wird jedoch neu angeordnet. Aufgrund der prominenten Lage am nordwestlichen Ortseingang von Überlingen wird das Projekt künftig eine der Visitenkarten der Stadt sein. Der Stadt Überlingen war es darum wichtig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist im Jahr 2011 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt worden. Die beteiligten Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten hatten die Aufgabe, einen städtebaulich und architektonisch ansprechenden Vorschlag für einen Nahversorger an diesem Standort zu entwickeln. Dazu ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern und parallel dazu ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Folgende Planungsziele werden zu Grunde gelegt: - Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit Parkierung - Erhalt und Neuordnung der P&R-Flächen - Erhalt und Neuordnung der Stellplätze für Wohnmobile Durch die 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.	
C2	Übergeordnete Planungen <u>Regionalplan 1996</u> Der Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft vermerkt. <i>Ziele (Z) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Kap. 3.3.5 Z:</i>	

	- „Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region werden in der Raumnutzungskarte Bereiche ausgewiesen, in denen der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. - In diesen Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.“ <u>Flächennutzungsplan 1998</u> Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen - ist das Flurstück 1705/7 als P+R-Fläche dargestellt, - ist das Flurstück 1793 als „Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)“ und als - Fläche „für Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan“ dargestellt (FNP S. 97). <u>Landschaftsplan 1998</u> In der Karte zum Landschaftsplan ist das westliche Plangebiet als Streuobstwiese dargestellt, das östliche Plangebiet als Parkplatz „Park&Ride“. Für den Untersuchungsraum werden folgende Ziele zur Landschaftsentwicklung genannt: - Der westliche Bereich des Geltungsbereichs ist als potenzielle Kompensationsfläche vorgeschlagen. - Für die nördliche Grenze entlang der P&R-Fläche ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.
D	BESTAND
D1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung) <u>Begrenzung des Geltungsbereichs:</u> Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Überlingen. Nordwestlich liegt die Bebauung des Salem College in ca. 100 m Entfernung und südlich das HELIOS Spital. Die Erschließung erfolgt über die Kurt-Hahn-Straße. Der Änderungsbe- reich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Er wird wie folgt begrenzt: - Im Norden von Grünland- und Ackerflächen - Im Osten von der Park&Ride-Fläche - Im Süden durch die Kurt-Hahn-Straße - Im Westen durch die Zufahrtsstraße zum Salem College <u>Plangebiet Nutzung</u> Die Planungsfläche wird momentan als Wohnmobilstellplatz genutzt und ist zum Teil versiegelt, zum Teil mit Rasen bewachsen. Diese Bereiche sind stark eingegrünt. Der ca. 2.500 m² große westliche Teil des Geltungsbereichs ist in Grünlandnutzung. Dort stehen zwei Obsthochstämme. Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich eine Versickerungsmulde. Der südliche Bereich wird von der Kurt-Hahn-Straße begrenzt, die von einer Lindenallee gesäumt wird. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: - Flurstück Nr. 1705/2 teilweise - Eigentümer Stadt Überlingen - Flurstück Nr. 1705/7 teilweise - Eigentümer Spital- und Spendenfonds - Flurstück Nr. 1793 teilweise - Eigentümer Spital- und Spendenfonds

	<u>Topografie</u> Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord von etwa 462,8 m üNN auf etwa 461,2 m üNN ab. Im Westen ist ein Anstieg des Geländes auf etwa 465 m üNN festzustellen.	
	<u>Verkehrssituation</u> Erschlossen wird das Plangebiet von der Kurt-Hahn-Straße aus, die über einen Kreisverkehr an die Aufkircher Straße angebunden ist. Außerhalb des Geltungsbereichs an der Aufkircher Straße befindet sich die Haltestelle für den Shuttlebus, die durch die Planung unverändert bleibt. Fußgängerbeziehungen bestehen durch das Gebiet derzeit nicht, die Kurt-Hahn-Straße selbst wird jedoch von Fußgängern frequentiert, die zum nahe gelegenen Salem College oder weiter nach Goldbach oder Richtung Spetzgarter Tobel unterwegs sind. Die Kurt-Hahn-Straße verbindet diesen attraktiven Landschaftsraum zum Beispiel mit dem Wohngebiet Schättlisberg, das östlich des Geltungsbereichs liegt. Für die Gäste des Wohnmobilstellplatzes ist die Kurt-Hahn-Straße die kürzeste Verbindung zur Innenstadt. Östlich des Geltungsbereichs führt zudem eine wichtige Fußgängerbeziehung nach Aufkirch.	
	<u>Denkmalschutz</u> Westlich der Aufkircher Straße befindet sich der ehemalige Standort des Konzentrationslagers Überlingen, welcher nur geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt, aber von Bebauung freigehalten wird. Zu dieser Fläche befindet sich südwestlich an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans angrenzend eine Gedenktafel. Der direkte Geltungsbereich des Flächennutzungsplans tangiert den Standort des KZ nicht.	
D2	Vorbelastung durch Immission, Versiegelung, Altlasten, Nutzung	
	<u>Immissionen</u> : Schadstoffbelastungen durch Straßenverkehr bestehen im östlichen Bereich auf den Verkehrs- und Stellplatzflächen <u>Versiegelung</u> : Bioklimatische Vorbelastungen bestehen durch Temperaturerhöhung im versiegelten, teilversiegelten östlichen Bereich <u>Altlasten</u> : Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt <u>Nutzung</u> : Das Plangebiet wird als Wohnmobilstellplatz und als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt, teilweise Vorbelastung des Landschaftsbildes durch Straßen, Stellplätze	
D3	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens	
	Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets ZV BWV/Überlingen (Lfu-Nummer 435029, VO vom 06.07.1987) aufgrund der Trinkwasserentnahme im Bodensee.	
E	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE DURCH DIE PLANUNG	
E1	Schutzgut Mensch / Wohnen / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
	Das Wohnumfeld und die Gesundheit der Bewohner der umliegenden Wohngebiete <i>Am Schättlisberg</i> im Osten und <i>Schreibersbildstraße</i> im Südwesten sowie das Salem College sind von der Planung nicht betroffen.	gering

	Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Wegeverbindungen. Die Kurt-Hahn-Straße selbst wird jedoch von Fußgängern frequentiert, die zum nahe gelegenen Salem College oder weiter nach Goldbach oder Richtung Spetzgarter Tobel unterwegs sind. Die Kurt-Hahn-Straße verbindet diesen attraktiven Landschaftsraum zum Beispiel mit dem Wohngebiet Schättlisberg, das östlich des Geltungsbereichs liegt. Für die Gäste des Wohnmobilstellplatzes ist die Kurt-Hahn-Straße die kürzeste Verbindung zur Innenstadt. Östlich des Geltungsbereichs führt zudem eine wichtige Fußgängerbeziehung nach Aufkirch.	
E2	Schutzgut Boden	Beurteilung der Auswirkung
	Im Bereich des Geltungsbereichs steht unter Mutterboden eine Deckschicht, bestehend aus stark feinsandigem Schluff, an. Darunter folgt Molassesand aus Feinsand und Schluff in wechselnden Anteilen. In Handversuchen zeigt sich der Molassesand wenig bindig, jedoch sind die Feinanteile so hoch, dass er sich wie ein bindiger Boden verhält. Sowohl Deckschicht als auch Molassesand sind unter Grundwassereinfluss stark fließgefährdet. Grundwasser wurde nicht beobachtet, jedoch waren vernässte Horizonte vorhanden. In einem Beobachtungspegel wurde Grundwasser in etwa 2,6 m unter Gelände angetroffen (Ingenieurbüro HPC AG, Standort Radolfzell, 2013). Durch die geplante Sondergebietserweiterung gehen alle Bodenfunktionen verloren, da ein Versiegelungsgrad von 80 % für Bebauung und Erschließung angenommen wird. Auf dem neu zu ordnenden Wohnmobilstellplatz können die Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben.	mittel
E3	Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
	- Hydrogeologische Einheit: Obere Meeresmolasse - Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets ZV BWV/Überlingen (Lfu-Nummer 435029, VO vom 06.07.1987) aufgrund der Trinkwasserentnahme im Bodensee. - Grundwassergeringleiter - Mäßige Grundwasserführung in den Baltringer Schichten und Heidenlöcher Schichten - Durch die geplante gewerbliche Nutzung besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge - Durch die geplante intensive Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt - Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. - Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs gibt es eine Retentionsfläche, die stark eingewachsen ist. Bei der Neuplanung soll das anfallende Niederschlagswasser in einer neu hergestellten Retentionsfläche aufgefangen werden.	mittel

E4	Schutzgut Klima / Luft	Beurteilung der Auswirkung
	Durch die Flächenversiegelung entstehen thermische Aufheizungen. Lokalklimatisch ist mit einer geringen Verschlechterung von Klima und Luftqualität zu rechnen. Die umgebenden Gehölzflächen und die geplante extensive Dachbegrünung sowie die festgesetzte Teilversiegelung für Stellplätze können den Eingriff weitgehend ausgleichen.	gering
E5	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
	Durch die Planung gehen an diesem Standort Grünlandflächen verloren. Da jedoch nach Westen weite strukturreiche Offenlandflächen / Streuobstflächen zur Verfügung stehen, ist der Eingriff in den Biotopverbund kompensierbar. Die westlich gelegenen Streuobstflächen besitzen aufgrund ihrer Ausprägung eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Höhlenbrüter (Spechte, Fledermäuse u.a.), die Grünflächen des Plangebietes selbst eine mittlere Bedeutung aufgrund der angrenzenden Störungen durch den Wohnmobilstellplatz. Durch die südlich verlaufende Straße, die Nutzung als P&R-Fläche und als Wohnmobilstellplatz ist der Lebensraum bereits eingeschränkt und vorbelastet. Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung sechs Vogelarten nachgewiesen, die das unmittelbare Eingriffsgebiet als Brutlebensraum nutzen. Im Umfeld brüteten viele weitere Arten. Die Untersuchungen zur Fledermausfauna ergaben eine Jagdgebietenutzung von mindestens vier Fledermausarten und weiteren Vertretern der Gattungen <i>Pipistrellus spec.</i> , <i>Nyctalus spec.</i> , <i>Myotis spec.</i> und <i>Plecotus spec.</i> . Quartiere von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden	mittel
E6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
	Vom Plangebiet selbst gibt es keine Blickbeziehung zum Bodensee, jedoch nach Norden zu der exponiert liegenden Ortschaft Aufkirch und nach Westen/Nordwesten zum Salem College und zum etwa 40 m entfernt liegenden, reich strukturierten Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeuferr (19 Teilgebiete, Schutzgebiets-Nr. 4.35.031). Das Landschaftsbild des Plangebiets wird jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da der Standort in einer Senke liegt und von Aufkirch nicht einsehbar ist.	mittel
E7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
	Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung tangiert das KZ-Außenlager nicht. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt ca. 1/4 der Fläche des ehemaligen KZ-Außenlagers im Bereich mit ein. Bei den geplanten Baumaßnahmen sollte daher das Referat 26, Denkmalpflege des RP Tübingen, einbezogen werden.	mittel

E8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
	Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation	gering
	Verlust von Grünlandflächen → Reduzierung von zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen	
	Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund	
E9	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
	Evt. weitere Beeinträchtigungen durch infrastrukturelle Nutzung, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Reduzierung der Biodiversität Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch intensive Flächenversiegelung Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung	mittel
F	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / MINIMIERUNG	
F1	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen	
	- Herstellung des Lebensmittelmarktes mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 11 cm) - Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt - Pflanzung von standortgerechten Hochstamm-Bäumen → Minimierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild - Verwendung offenerporiger Beläge soweit wie möglich für Zuwege und Stellplätze → Minimierung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser - Der Park&Ride-Parkplatz im Osten der Planfläche bleibt erhalten inkl. der begrünten Bereiche	
F2	Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwasser, Energienutzung etc.)	
	- Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagwassers im Plangebiet - Nutzung regenerativer Energien - Einbau von technischen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik zur Minimierung von Emissionen - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Schutz des Grundwassers vor verunreinigenden Einträgen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren	
G	VORAUSSICHTLICHER KOMPENSATIONSBEDARF	
	Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. wichtig. Eine extensive Dachbegrünung für den Lebensmittelmarkt ist geplant und wird den externen Kompensationsbedarf verringern, ebenso die Verwendung offenerporiger Beläge soweit möglich. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.	

H	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG
	Ohne die Überplanung als Sonderbaufläche würde der Wohnmobilstellplatz in den nächsten Jahren sicherlich weiter nach Westen erweitert werden und die Grünlandfläche dafür aufgegeben werden. Eine zusätzliche Bepflanzung des Wohnmobilstellplatzes zur Abschirmung würde hergestellt werden.
I	ALTERNATIVENPRÜFUNG
	<u>Anlass und Zielsetzung:</u> Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts an diesem Standort ist notwendig, um das Defizit im Nahversorgungssegment im Westen der Stadt zu beheben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Zulässigkeit des Vorhabens zwingend. <u>Alternativenprüfung</u> Bei einer 2014 durchgeführten Standortuntersuchung wurden fünf potenzielle Standorte im Westen der Stadt untersucht. Hier wurde die Fläche nördlich des HE-LIOS Spital als einziger weiter in Betracht kommender und besonders geeigneter Standort ermittelt. Für ihn sprechen die Nähe zu den Wohngebieten am Schättlisberg und an der Schreibersbildstraße, die gute Verkehrsanbindung für Pkw-Kunden, die sehr gute ÖPNV-Verbindung und eine geringe Störung angrenzender Nutzungen. Darüber hinaus besteht hier die Möglichkeit, die nötigen Stellplätze mit einem Park&Ride-Parkplatz zu kombinieren. <u>Verweis auf folgende Gutachten:</u> - Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen (17.09.2014) - Untersuchung von Potenzialstandorten zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Bereich Kurt-Hahn-Straße/ Aufkircher Straße in der Stadt Überlingen - Kurzbericht -, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, 14.06.2013 - Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen (Bodenseekreis) Areal P&R-Fläche / Reisemobilhafen an der Kurt-Hahn-Straße, ecostra-Untersuchung im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, 30.05.2014, Ergänzung vom 23.04.2015.
J	BESTANDSFOTOS
	 Westlicher Bereich des Plangebiets: Wohnmobilstellplatz mit Blick nach Norden zur Ortschaft Aufkirch  Westlicher Bereich Grünlandnutzung mit Obstbäumen

4. DECKBLATT ZUR 9. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS

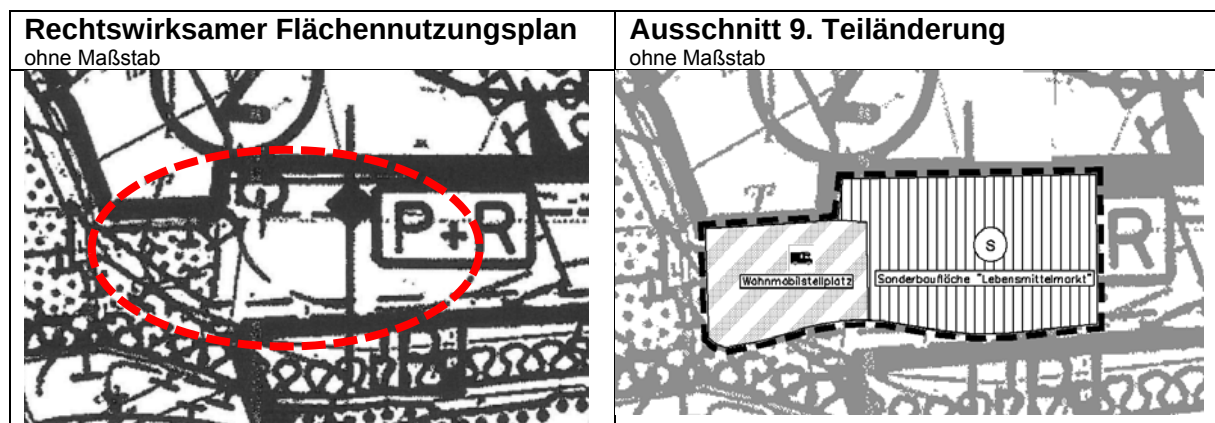
Deckblatt zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans der
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen

M. 1 : 2.000

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans
Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen
Nahversorger am Schättlisberg und Härten**

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Durch die Planänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarkts geschaffen. Um dieses Vorhaben zu realisieren, wird im Flächennutzungsplan im östlichen Bereich eine Teilfläche der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Park&Ride“ in eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ umgewidmet. Im westlichen Bereich wird eine Grünfläche in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ umgewidmet.



2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zur 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans dargelegt.

Die geplanten Flächen- und Gebietsausweisungen bereiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren vor.

Innerhalb der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine Bestandserfassung der Schutzgüter Mensch/Wohnen/Wohnumfeld/Erholung, Boden, Wasser (Grundwasser/Oberflächenwasser/Retention), Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/Biodiversität, Landschaftsbild/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als gering eingeschätzt. Das Gesamt-résumé der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter wird als „mittel“ eingestuft, da eventuell weitere Beeinträchtigungen durch infrastrukturelle Nutzung, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Reduzierung der Biodiversität, Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch intensive Flächenversiegelung sowie Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

Wertung und Abwägung:

- Der Großteil der Anregungen wurde im Bebauungsplanverfahren behandelt.
 - Das Landratsamt Bodenseekreis hat Anregungen in Bezug auf die Zurückhaltung anfallenden Niederschlagswassers vorgebracht.
 - Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, äußerte Bedenken gegenüber der Planung, da das geplante Gebäude unmittelbar an das Kulturdenkmal des ehemaligen KZ-Außenlagers angrenzt.
 - Das Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung, hat die Überarbeitung der „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen“ gefordert. Diese Überarbeitung sollte darstellen, ob von dem Vorhaben mit einer gesamten Verkaufsfläche von 1.500 m² Beeinträchtigungen auf den Einzelhandelsstandort „Lippertsreuter Straße“ ausgehen. Aufgrund der Stellungnahmen wurde das Fachgutachten „Auswirkungsanalyse unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Belange zur möglichen Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes in der Stadt Überlingen“ überarbeitet.
- Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

4. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen im förmlichen Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

Wertung und Abwägung:

- Die Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass es Überschneidungen zwischen dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und dem Kulturdenkmal gibt. Dies wurde im Umweltbericht entsprechend angepasst.
- Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

5. Gründe, die zu der vorliegenden Planung geführt haben

Im westlichen Stadtgebiet von Überlingen gibt es derzeit keine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt liegt über einen Kilometer vom

Plangebiet entfernt. Deshalb soll am nordwestlichen Rand von Überlingen ein Lebensmittelmarkt, zuzüglich der für den Markt notwendigen Stellplätze, angesiedelt werden, um die Nahversorgung zu verbessern. Im Geltungsbereich befindet sich zudem eine Fläche für den neuen Wohnmobilstellplatz, dessen jetziger Standort für den Lebensmittelmarkt genutzt werden wird.

Aufgrund der prominenten Lage am Ortseingang Überlingens war es der Stadt Überlingen wichtig, diesen Bereich hochwertig zu entwickeln und hat hierfür im Jahr 2011 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, um einen städtebaulich und architektonisch ansprechenden Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu entwickeln.

Parallel zur 9. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes schafft.

Überlingen, 16.07.2015
Planstatt Senner