



## **Bebauungsplan „Fischerhäuservorstadt“**

### **Begründung – Planungsrechtliche Festsetzungen**

Fassung vom 26.08.2022

#### **Impressum**

Stadt Überlingen  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

Email [stadtplanung@ueberlingen.de](mailto:stadtplanung@ueberlingen.de)  
T. 07551 99 1327  
F. 07551 99 1422

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>3</b>
<b>4.1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Räumliche Lage</b> .....	<b>5</b>
<b>4.4</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4.5</b>	<b>Gebiets-/Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>4.6</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4.7</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>4.8</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>4.9</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Raumordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne</b> .....	<b>7</b>
<b>5.4</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5.5</b>	<b>Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstige Satzungen und Bestimmungen</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)</b> .....	<b>14</b>
<b>6.4</b>	<b>Wohneinheiten</b> .....	<b>15</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung, ÖPNV</b> .....	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>15</b>
<b>8.1</b>	<b>Stadtplanerische Auswirkungen</b> .....	<b>15</b>
<b>8.2</b>	<b>Auswirkungen auf Umwelt und Klima</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>15</b>

## 1. Einleitung

Der historische Stadtkern von Überlingen ist geprägt von bedeutsamen Kulturdenkmälern der Geschichte. Die Gebäude stehen mit dem noch weitgehend mittelalterlichen Straßennetz, den Parzellenzuschnitten, den gewachsenen Freiräumen und anderen historischen Strukturen in einem unmittelbaren engen Zusammenhang. Durch die topographische Situation bestimmen und gliedern Großbauten wie Münster, Rathaus und Grethgebäude bis hin zum über der Stadt thronenden Reichlin – Meldegg Haus die Straßen- und Freiräume. Dieses Gesamtensemble besitzt Schutzstatus und ist dennoch in seiner baulichen Siedlungsstruktur durch Umwälzungen und Tendenzen neuzeitlicher Wohnansprüche in seinem Gesamterscheinungsbild gefährdet.

## 2. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Fischerhäuservorstadt“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen dafür begründen sich wie folgt:

- Die zu überplanende Flächen im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen und die Ziele der Nachverdichtung verfolgt werden,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist,
- keine Vorhaben geplant sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem Plangebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 BauGB).

## 3. Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der fehlende Gesamt - Ensembleschutz für den historischen Stadtkern führt dazu, dass die denkmalpflegerischen Belange nicht in Gänze auf die Überbaubarkeit der einzelnen, teilweise sehr langen innenliegenden Flurstücke, übertragbar sind. Denkbare zukünftige Abgänge von Einzelgebäuden ermöglichen Neubauten, die mit den Kriterien nach § 34 BauGB nur schwer zu beurteilen und zu genehmigen sind. Somit wird das planungsrechtliche Werkzeug der Bauleitplanung als Mittel zur Klärung gesehen.

Der nicht überplante Innenbereich nach § 34 BauGB lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem historisch sehr sensiblen Quartier nicht zu. Evtl. Abgänge nicht unter Denkmalschutz stehender Gebäude generieren Neubauversuche, die in ihrem Maß vielfach wirtschaftlichen Interessen folgen. Der Genius Loci wird gänzlich ausgeblendet und selbst das ordnende Mittel der Altstadtsatzung ist diesbezüglich ein stumpfes Schwert. Mit dem Planungswerkzeug eines einfachen Bebauungsplanes soll insbesondere das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen müssen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

## 4. Planungsgegenstand

Das zu überplanende Quartier ist historisch gewachsen und widerspiegelt in fast unveränderter Form die Siedlungsstruktur des mittelalterlichen Stadtgefüges. Die historische Bedeutung und Wichtigkeit wird durch zahlrei-

che unter Denkmalschutz stehende Baukörper manifestiert. Die noch fast intakte Blockbebauung mit seiner unterschiedlichen gestalterischen Ausprägung der Wohnhäuser aus dem 16. bis 18. Jahrhundert ist Ausgangspunkt einer bestandserhaltenden Bauleitplanung.

An der nachfolgenden Abbildung ist gut ablesbar, dass der historische Gebäudebestand keine Veränderungen in der Neuzeit erfahren hat. Die teilweise geschlossene Blockbebauung mit traufständigen Gebäuden, meist drei bis viergeschossige Wohnhäuser, blieb über Jahrhunderte erhalten und betont gliedernd den Straßenraum. Im rückwärtigen Bereich ist die gelockerte Bebauung samt Grünbereiche bis heute gut erhalten.

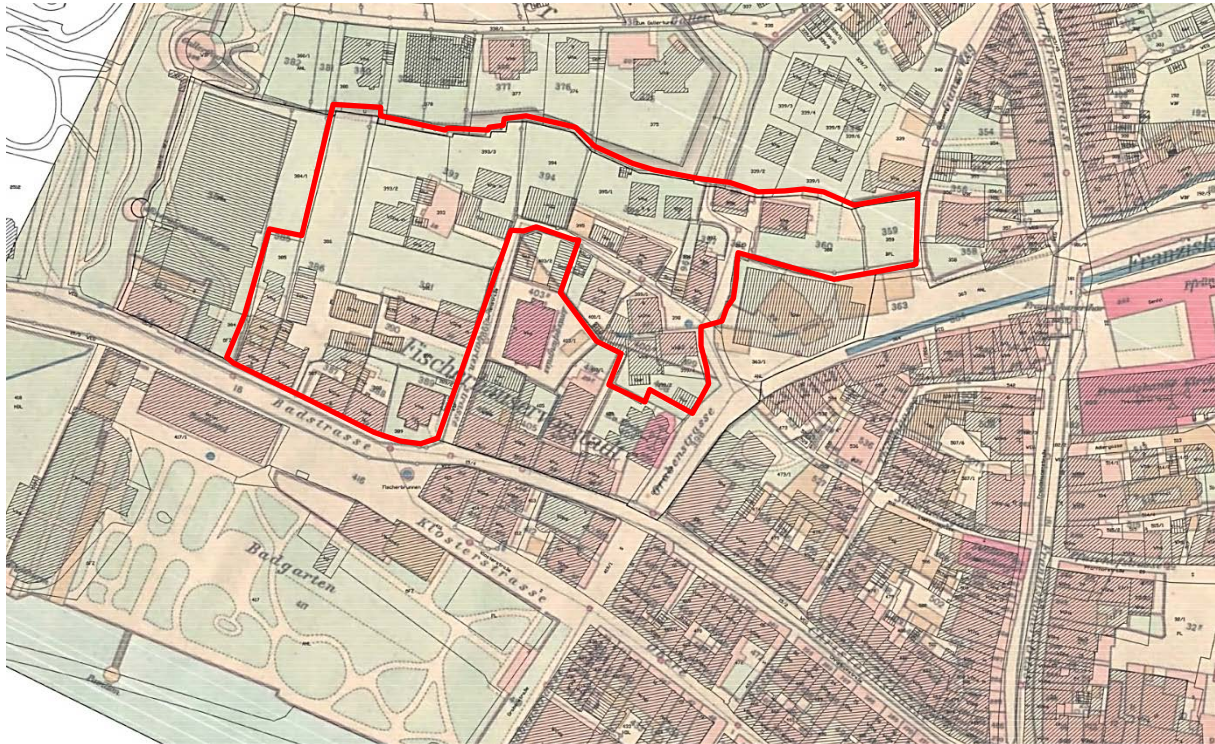


Abb.1: Kataster mit hinterlegtem historischem Stadtgrundriss von 1891 (roter Umriss = Geltungsbereich)

#### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Quartier Fischerhäuservorstadt gewährleistet werden. Verbunden damit ist insbesondere die baukulturelle Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und Siedlungsstruktur. Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung.

#### 4.2 Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet der Fischerhäuser Vorstadt existiert (September 1998) mit Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt II West“ eine städtebauliche Rahmenplanung. Das darin formulierte übergeordnete Sanierungsziel ist die Erhaltung des überkommenden Stadtgrundrisses von Überlingen, der folgende Einzelmerkmale aufweist:

- kleinteilige Parzellierungsstruktur
- gemischte Nutzungsmerkmale und Funktionsvielfalt
- störungsfreies Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen
- kleinteilige Bebauungs- und Freiraumstruktur
- hochwertige und vielfältige Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen bei Erhaltung der historischen Merkmale, die die Altstadt heute in ihrem Erscheinungsbild positiv und prägend bestimmen.

Detaillierte Vorgaben gehen auf die zukünftige Nutzung und Gestaltung der einzelnen Siedlungsblöcke ein. Damit liegt für eine städtebauliche Ordnung ein gutes Planungsinstrument vor, das durch ein Bauleitplanverfahren

rechtlich gefasst werden kann, unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Entwicklungstendenzen und Belange. Der Geltungsbereich für das Bauleitplanverfahren wird abgeleitet von der städtebaulichen Rahmenplanung und bezieht sich auf die Siedlungsbereiche Gartenstraße, westlich Grabenstraße und nördlich der Christophstraße.

Veränderungen im Stadtgefüge und in der Siedlungsstruktur unterliegen unterschiedlichsten gesellschaftlichen Strömungen und Zwecken. Besonders im Wohnungssektor sind die Ansprüche an Ausstattung, Größe und Komfort gestiegen. Der Wohnungsmarkt, auch im historisch geschützten Kernstadtbereich, ist von diesen Umwälzungen betroffen. Um die Balance zwischen Stadtbilderhaltung und modernen architektonischen Gestaltungsansprüchen zu halten, ist es notwendig geworden im Quartier ordnend einzugreifen. Der planungsrechtliche Anspruch stützt sich auf die Notwendigkeit, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Altstadtsatzung im städtebaulichen Kontext zu sichern. Fehlendes Planungsrecht erschwert eine verträgliche Einfügung nach § 34 BauGB von baulichen Veränderungen. Damit das Gebiet für die Zukunft in seiner Einmaligkeit bewahrt werden kann, ist das Ordnungswerkzeug der Bauleitplanung gefragt.

Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen, die seit dem 03.10.2019 in Kraft ist. Obwohl das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt II West“ liegt, musste dieses Instrument der verbindlichen Bauleitplanung angewendet werden. Aufgrund einer Änderungssatzung zum Sanierungsgebiet wurde seinerzeit die Anwendung des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) ausgeschlossen.

#### **4.3 Räumliche Lage**

Das Plangebiet liegt etwas außerhalb des historischen Altstadtkerns der Stadt Überlingen und bildet eine Art Vorstadtbereich mit teils geschlossener Randbebauung entlang der Christophstraße und einer organisch gewachsenen Siedlungsstruktur im nördlichen Quartierbereich. Die Grenze im Norden wird durch eine Molassefelskante geprägt, im Westen durch die erhaltene Stadtbefestigung und im Süden durch die Bahnhofstraße mit angrenzendem Uferbereich.

#### **4.4 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fischerhäuservorstadt“ umfasst eine Fläche von ca. 1,34 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nrn. 339, 339/1, 339/2, 365, 375, 376, 377, 378, 380;
- Im Westen durch die Flurstücke Nrn. 384, 384/1;
- Im Süden durch die Flurstücke Nrn. 15/4, 403/1, 403/2, 402/1, 409;
- Im Osten durch die Flurstücke Nrn. 404, 403/1, 364, 363/1.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplanentwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 26.08.2022 maßgebend.

#### **4.5 Gebiets-/Bestandssituation**

Das Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das durch Wohnen, Handel und Handwerk gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Die uneinheitliche Mischung sowie die markante abschließende Felskante im Norden machen den Reiz aus und wird durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und darauf aufbauender Bauleitplanung bewahrt und zukunftsfähig ausgerichtet. Städtebauliche Defizite wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes erkannt, analysiert und bewertet.

#### **4.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet wird als nicht überplanter Innenbereich nach § 34 BauGB planungsrechtlich behandelt. Gestalterische Regelungen und Festsetzungen sind über die Altstadtsatzung abgedeckt.

#### **4.7 Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner. Sie werden im Bauleitplanverfahren im Bestand übernommen und planungsrechtlich nicht näher festgesetzt. Eine Querschnittsveränderung ist nicht geplant.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Das besondere kulturelle Erbe der Stadt Überlingen liegt unter anderem an dem guten Erhalt und der Ablesbarkeit des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Eine beachtliche Anzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, Grün- und Wasseranlagen zeugen von der Verantwortung und fordern einen sensiblen Umgang mit dem baukulturellen Erbe. So ist der überplante Bereich als Teil einer Gesamtanlage zu betrachten, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten und anderen Strukturen ablesbar ist.

#### **4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des doch relativ hohen Frei- und Grünflächenanteils in Bezug zur bebauten Fläche, wird bei den Planungen darauf Wert gelegt, diese Bereiche zu sichern und frei zu halten, um somit die dem Mikroklima dienende Funktion zu erhalten. Die neu ausgewiesenen bzw. erweiterten zu überbaubaren Grundstückflächen stellen in ihrer Größe ein ausgewogenes Maß dar. Großen Wert wird zudem auf die markante Felskante genommen, deren Vorbereich großzügig von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

### **5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **5.1 Raumordnung**

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Der Regionalplan legt den Bereich als Siedlungsbereich fest. Da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gestrebt ist, steht die Planung in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplans 2020 „Bodensee-Oberschwaben“ (Entwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021).



Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 (Entwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021), (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Mischbaufläche (M) sowie im südwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung, dargestellt. Da der Bebauungsplan keine Nutzungsart festsetzt und die städtebauliche Entwicklung dadurch den vorbereitenden Zielen der Bauleitplanung nicht widerspricht, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

## 5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes zum Ausschuss von Vergnügungsstätten im Bereich „Altstadt“ (rechtskräftig seit 22.10.2009). Mit dem Bauleitplan wird das Ziel des Ausschusses von Spiel- und Automatenhallen, Nachlokalen jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Wettbüros und Swinger – Clubs sowie Läden mit überwiegend Sex- und

Erotiksortiment verfolgt. Das Verbot derartiger Nutzungsarten dient als besonderer Schutz der historischen Altstadt hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Beibehaltung der Wohnqualität und der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches.

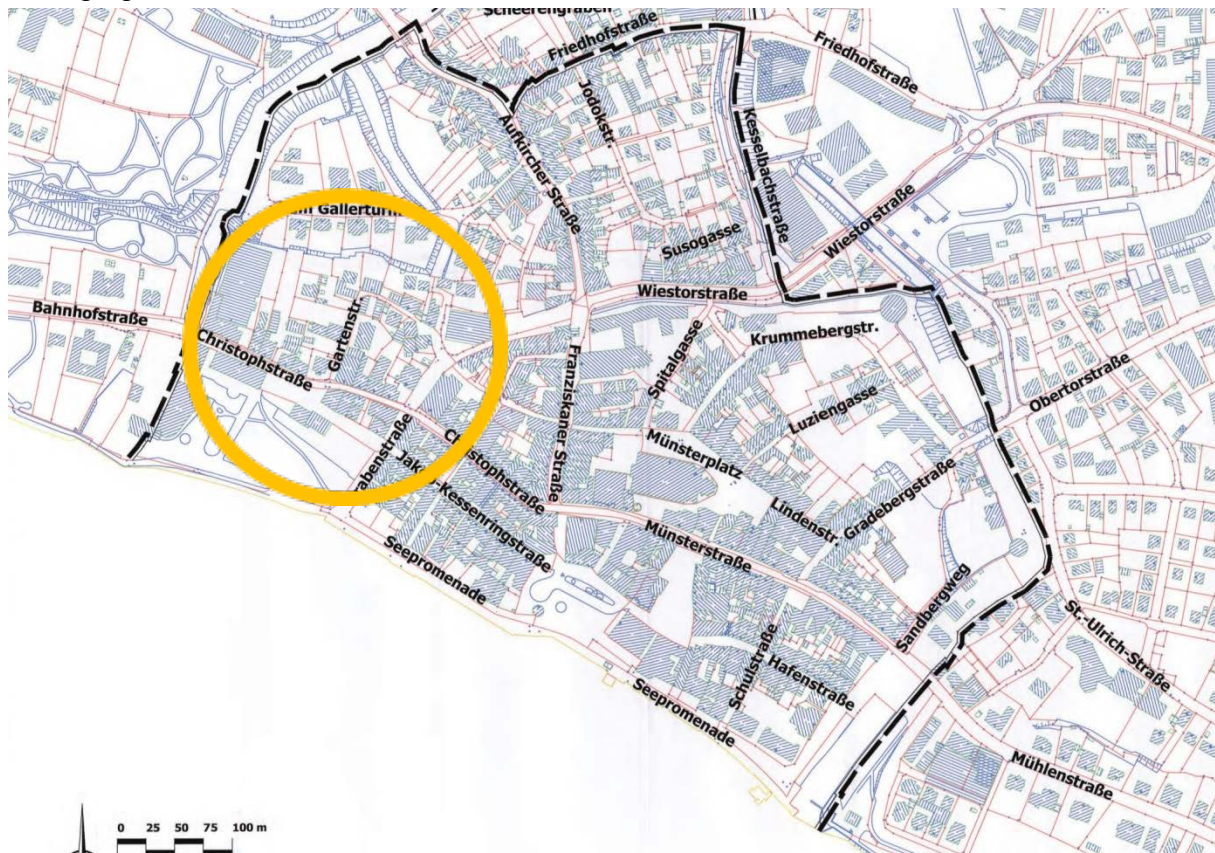


Abb. 4: Geltungsbereich Bauungsplan zum Ausschuss von Vergnügungsstätten (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

#### 5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2016 befasst sich mit den Zielen und Strategien für die Gesamtstadt für den Entwicklungshorizont 2025. Neben einer umfassenden Bestandsuntersuchung sowie der Stärken-Schwächen-Analyse stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse den Grundstein für einen zweiten Teil dar, mit Beschreibung der Ziele der zukünftigen Entwicklung und Fokussierung auf zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung. In der erarbeiteten und beschlossenen Leitbildkonzeption stellt die Altstadt eine gewachsene historische Struktur dar, die es gilt als Kulturdenkmal zu sichern und als sozialen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt zu qualifizieren.

*„Mengenmäßig von geringer Bedeutung, dafür allerdings strukturell von erheblicher Wirkung ist die Sicherung und Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort. Die Mischung von Wohnen, Einkaufen und Arbeiten sorgt für die Belebung und stabilisiert damit die zentrale soziale und räumliche Funktion der historischen Stadtmitte.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)*



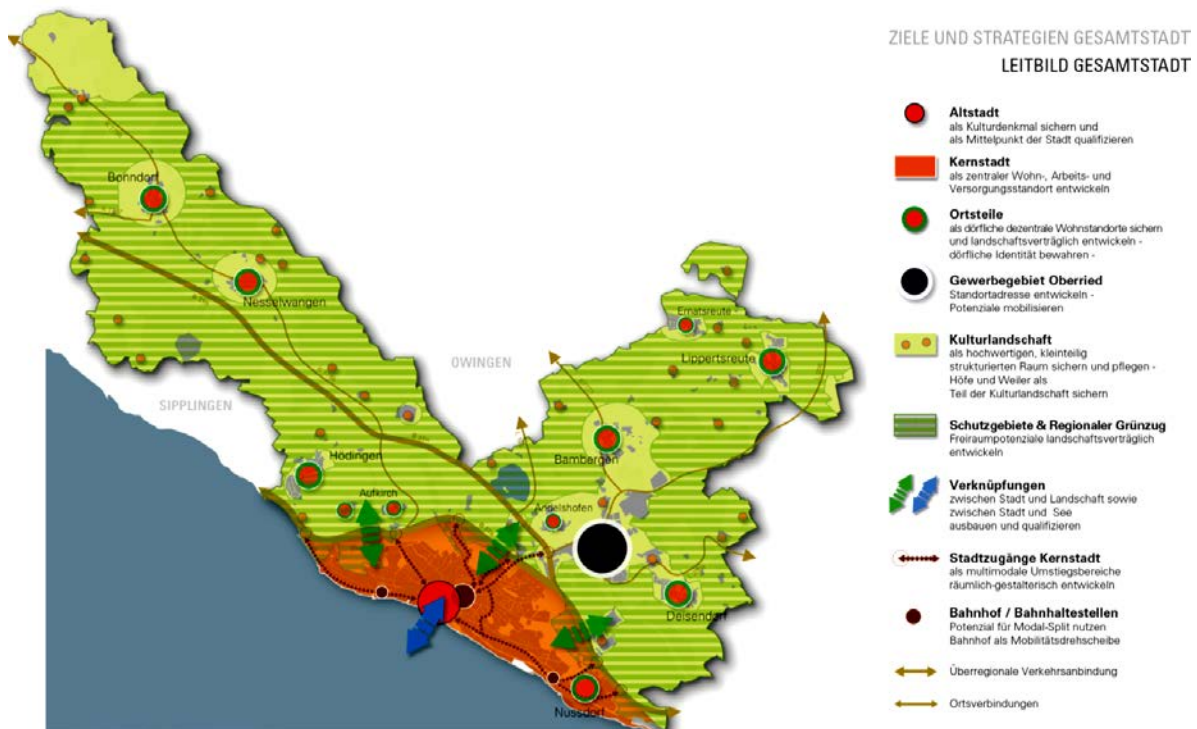


Abb. 5: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Das Strategiekonzept Wohnen soll im Besonderen den Altstadtbereich stärken, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird. Im Spannungsfeld Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel gesellt sich das einzigartige Stadtbild mit seinen (bau-)kulturellen Eigenheiten und der identitätsstiftenden Siedlungsstruktur.

*„Das einzigartige Stadtbild, geformt aus identitätsstiftender historischer Altstadt mit unterschiedlichen Quartieren, ortsbildprägenden Stadt- und Ortsteilen mit unverwechselbaren dörflichen Eigenarten in außergewöhnlicher naturräumlicher Landschaft, gilt es zu kultivieren und zu pflegen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 29)*

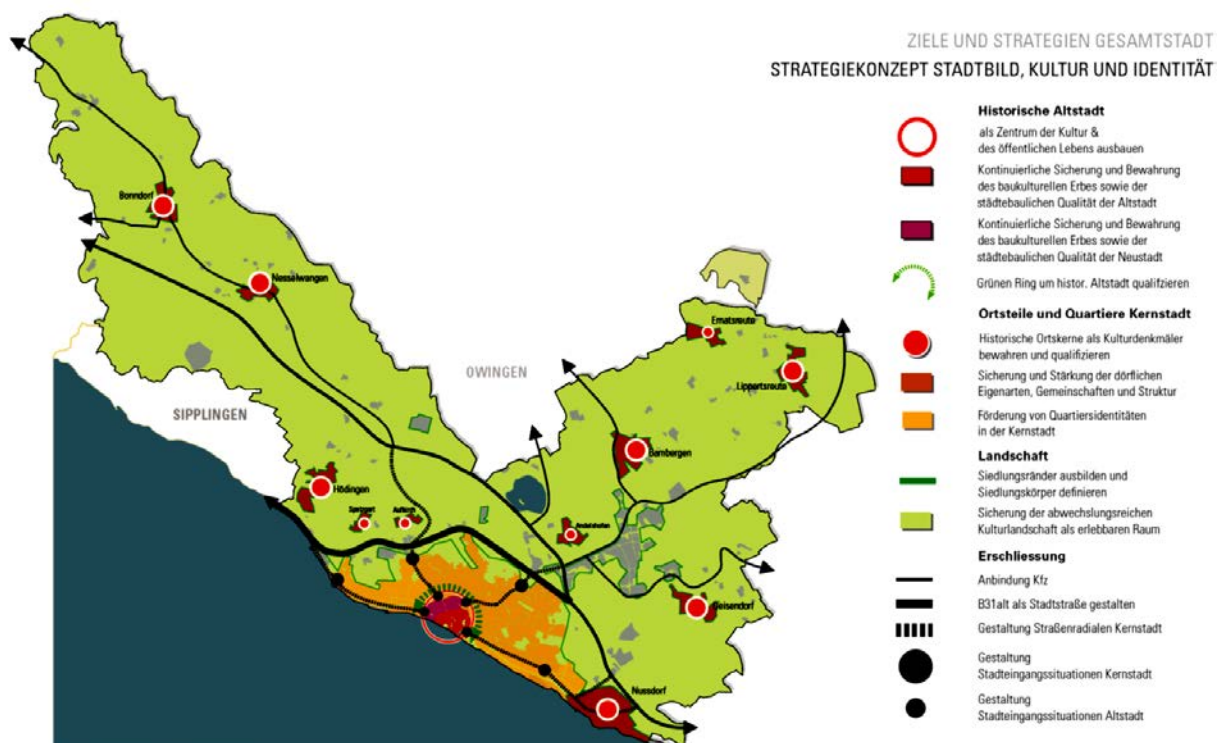


Abb. 6: Strategiekonzept Stadtbild, Kultur und Identität – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

### 5.5 Vorbereitende sanierungsrechtliche Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt II West“. Die Rahmenplanung aus dem Jahr 1998 formulierte folgende Schritte:

1. Grundlagenermittlung und Benennung der Sanierungsziele
2. Erarbeitung eines Vorentwurfes/Beratung
3. Ausarbeitung eines Entwurfes des Rahmenplanes.

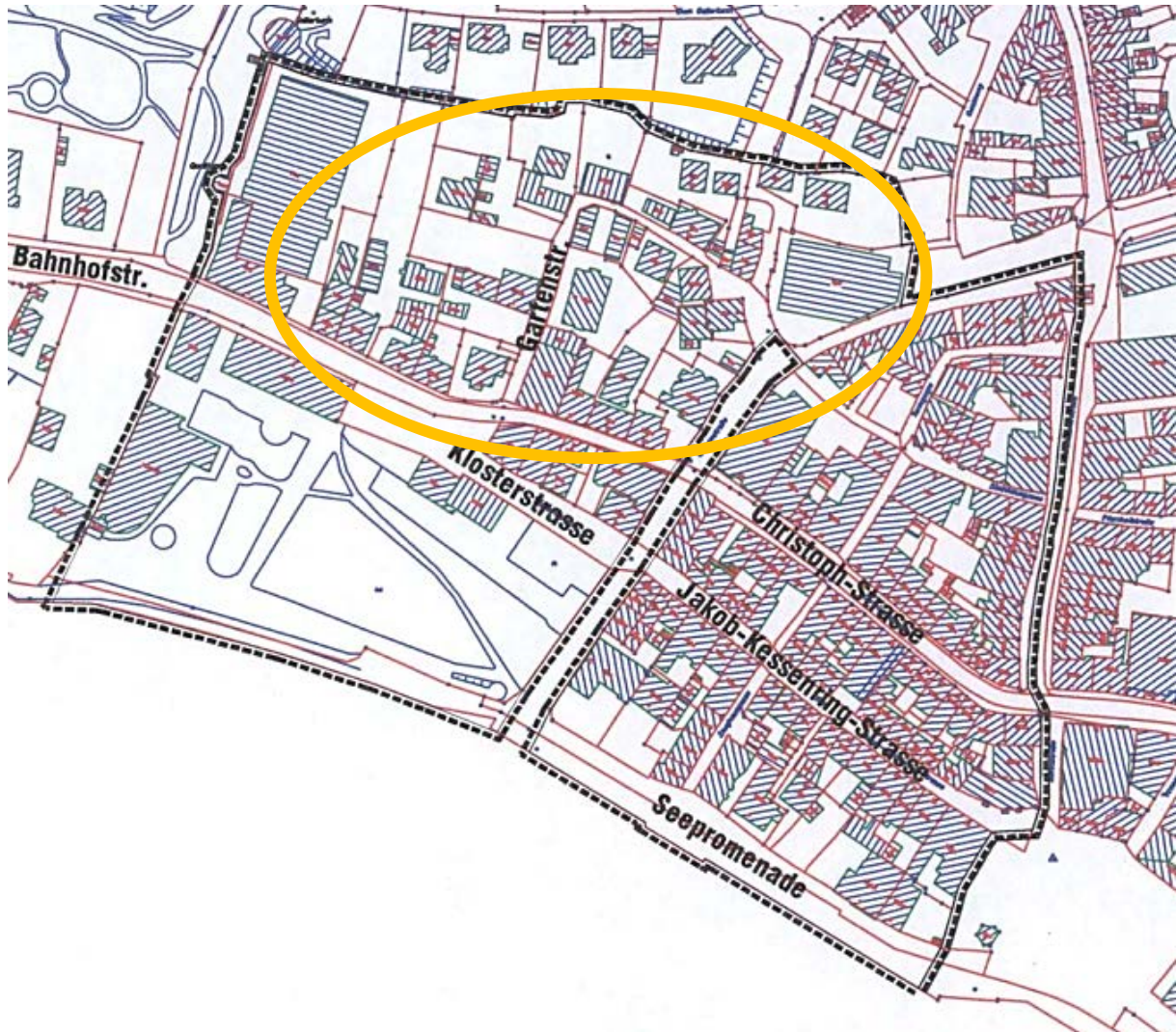


Abb. 7: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Altstadt II West“ (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

Die Vorbereiteten Untersuchungen aus dem Jahr 1991 artikulierten folgende Entwicklungsziele für das Gesamtgebiet:

1. Wohnungsbauschwerpunkt
2. Funktionsverbesserung Altstadt
3. Ergänzungsnutzungen Kur- und Konferenzhotel
4. Strukturverbesserung im Wohnbereich
5. Weiterführung des Verkehrskonzeptes

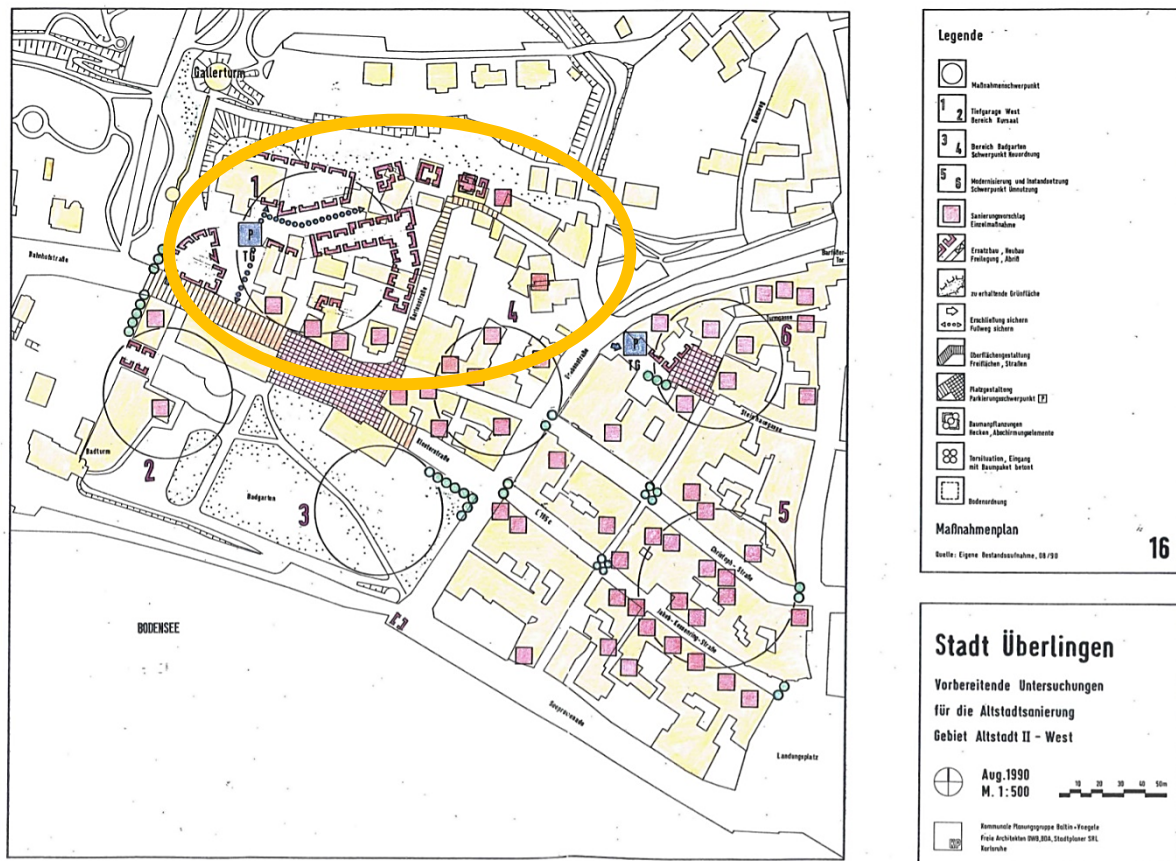


Abb. 8: Vorbereitende Untersuchungen- Maßnahmenplan „Altstadt II West“ (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

Im Jahr 1994 wurden dann - im Zuge einer Antragstellung zur Programmaufnahme - aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie den festgestellten Mängeln und Missständen unter anderem folgende Ziele für das Quartier Fischerhäuservorstadt für eine Neuordnung abgeleitet:

### Gestaltung und Nutzungsarten

Das Gebiet zeigt eine heterogenen und wenig gestaltete Struktur. Schwerpunkte für die Sanierung liegen, die durch folgende Maßnahmen zu einer strukturellen und bedeutenden Neuordnung führen:

- Abriss des Kurmittelhauses und Neubau einer Tiefgarage mit vorgelagertem Verwaltungsgebäude (Baumaßnahme zwischenzeitlich durchgeführt),
- Neubebauung der Parkplatz genutzten Parzelle Flst. Nr. 391 mit Wohngebäuden
- Freiflächenmaßnahmen am Felsfuß
- Beseitigung störender gewerblicher Einflüsse auf die Wohnnutzung
- Bauliche Ausweitungen (Neubau- und oder Umbaumaßnahmen) als ergänzende Maßnahmen für den existierenden reizvollen Charakter des Straßenraums
- Beseitigung gestalterischer Mängel an den Gebäuden
- Pflege und Ausbau der Durchgrünung

Die Maßnahmenbereiche Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen, Infrastruktur, Verkehr sowie Grün- und Freiflächen werden explizit nicht näher dargelegt, da die Planungsintention des Bebauungsplanverfahrens sich vorrangig auf die Bewahrung des historischen Stadtbildes und dessen Baukultur ausrichtet unter der Prämisse einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung, die durch das Festlegen des Maßes der baulichen Nutzung geordnet wird.

Der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Altstadt II West aus dem Jahr 1998 zeigt für den Block Bahnhofstraße-Grabenstraße sowie für den Block Bahnhofstraße-Gartenstraße ein Neuordnungskonzept. Diesem wird durch die nun festgesetzten Baugrenzen in weiten Teilen entsprochen.

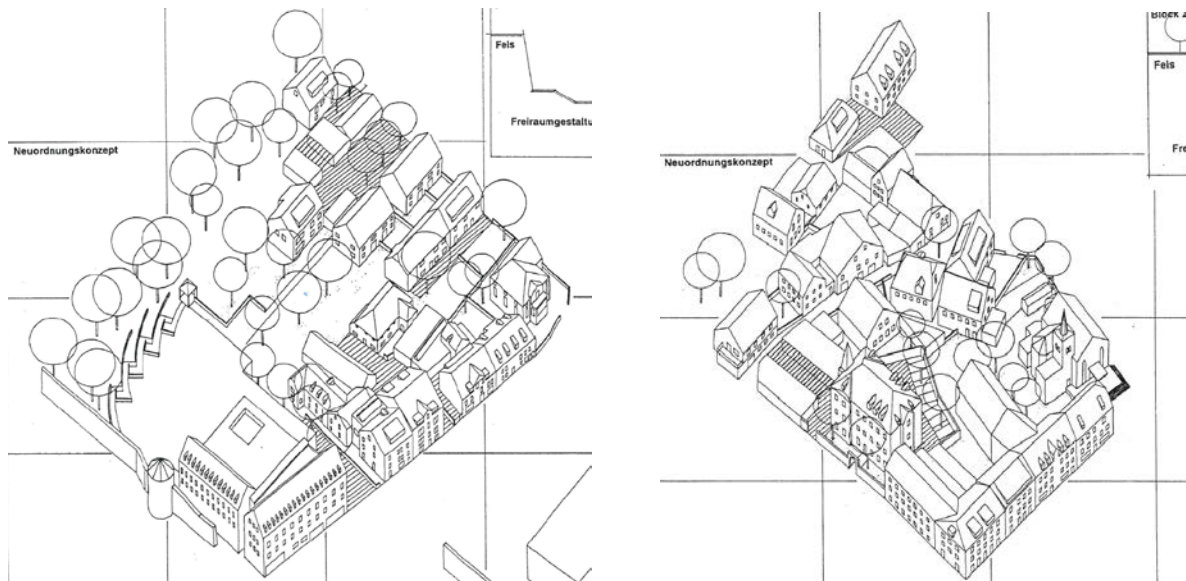


Abb. 9 und 10: Städtebauliche Rahmenplanung Sanierungsgebiet Altstadt II West Überlingen (1998): Block Gartenstraße (links) und Grabenstraße (rechts)

## 5.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen

### Altstadtsatzung

Seit dem 26.04.2018 ist die Altstadtsatzung in Kraft. Die überarbeitete Satzung gliedert den historischen Altstadtbereich in zwei Zonen. Die Regelungen dieser Satzung sollen sicherstellen, dass sich bauliche Maßnahmen jeglicher Art in den historischen Baubestand mit seinen zahlreichen Kulturdenkmalen und der Fülle seiner erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude und deren Erlebnisumfeld einfügen. Diese Aussage kann eingeschränkt auf evtl. Neubauten angewendet werden, wobei das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegt, was unter Umständen zu Konflikten führen kann. Diese Konfliktbewältigung soll durch das Aufstellen eines einfachen Bebauungsplanes entschärft werden.

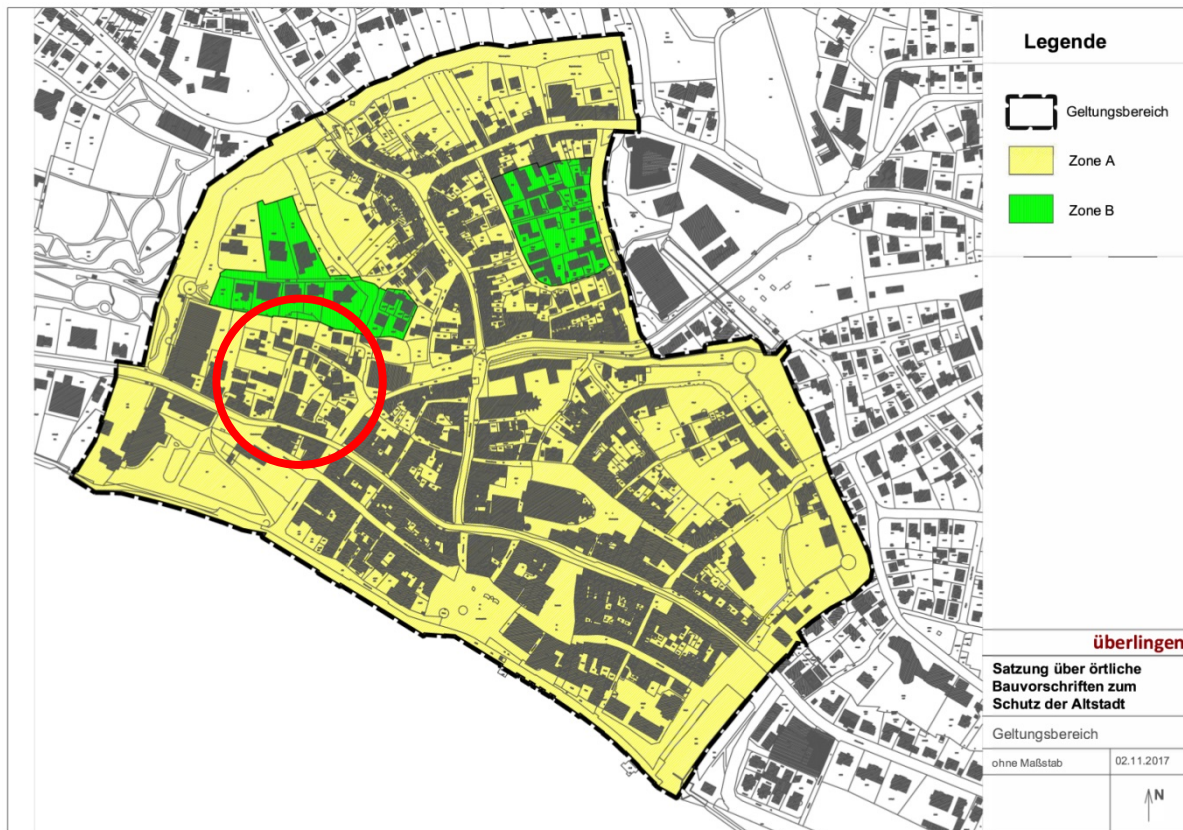


Abb. 11: Geltungsbereich „Altstadtsatzung“ (Lage des Plangebiets durch roten Kreis markiert)

Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 17.09.2014 das Einzelhandelskonzept auf der Grundlage einer Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2004 beschlossen. Das Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt sieht vor, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt keine wesentlich räumliche Ausdehnung erfahren soll. Vielmehr sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung aktiviert werden.

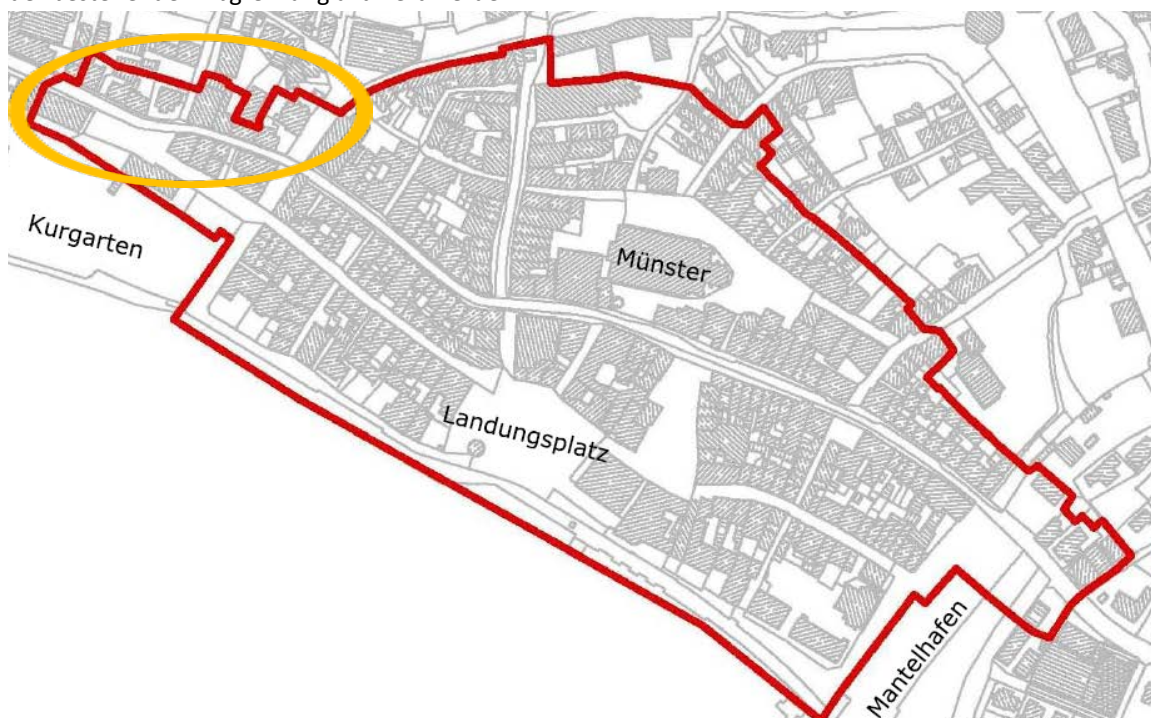


Abb. 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 2014, (Lage des Plangebiets durch orangenen Kreis markiert)

## 6. Grundzüge der Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der lediglich die überbaubaren Grundstückflächen und deren Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Somit wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der historischen Baustruktur und deren Besonderheiten wird besonders bei der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein uneinheitliches Bild Wert gelegt. Die unterschiedlichen gewachsenen Wand- und Firsthöhen machen den Charme des Altstadtbereiches aus.



Abb. 13 u. 14: Gartenstraße m. Blick zur Felskante, bestehende Parkierungsanlage für zukünftige Wohnbebauung, Quelle Stadt Überlingen

Für Neu- und Bestandsbauten wird eine flexible Höhenfestsetzung hinzugefügt, um einen gewissen Spielraum bei den Geschosshöhen zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl kommt nicht in Betracht, da zum einen die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird und zum anderen die Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke durch Baugrenzen und Baulinien klar definiert wird. Dadurch soll das Ziel einer nachhaltigen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur ermöglicht werden. Die festgesetzten First- und Wandhöhen leiten sich zum einen vom Bestand ab und ermöglichen eine geringfügige bauliche Entwicklung in der Höhe und zum anderen vom Maßnahmenkonzept der Städtebaulichen Rahmenplanung aus dem Jahr 1998. Aus diesem abgeleitet werden auch für die Bereiche der Garten- und Grabenstraße sowohl für den Bestand als auch für die Flächen einer baulichen Neuentwicklung maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine heterogene Siedlungsstruktur. Eine geschlossene Randbebauung besteht nur entlang der Christophstraße mit Teillängen von 27,00 m bis 57,00 m. Dieser Baucharakter soll durch eine festgesetzte Baulinie zu den Straßen hin gesichert werden. Zum Quartierinneren werden die Bestandsbauten sowie geplante Erweiterungsflächen durch Baugrenzen definiert. Im Bereich der östlichen Gartenstraße wird der Straßenraum durch die bestehenden Gebäudekanten gefasst. Der nördliche Bereich wird bis zur Kante des Molassefelsens als Fläche festgesetzt, die von sämtlicher Bebauung, folglich auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist. Auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes soll die markante Molassesteilkante und deren Erscheinungsbild (z.B. offene Felsbildungen) nach Vorliegen der Kenntnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen dauerhaft erhalten werden. Neben dem Schutz des Molassefelsens wird die Festsetzung auch zum Erhalt der vorhandenen Freiräume mit Grünstrukturen getroffen. Der Molassefels an sich ist ein geschütztes Biotop gem. § 33 NatSchG Baden-Württemberg.

#### 6.4 Wohneinheiten

Für die neu geschaffenen Baufelder bzw. Bestandserweiterung wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäuser soll damit ermöglicht werden um somit das Potential der Innenentwicklung zu nutzen und den Wohnungsmarkt zu stärken. Zugleich wird Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes genommen indem die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude begrenzt wird. Da die Bereiche, in denen diese Möglichkeit besteht, geringer sind gegenüber dem Bestand, sind negative Auswirkungen auf das Sozialgefüge und Zusammenleben im Quartier nicht zu befürchten.

#### 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überall zulässig. Bereiche für Tiefgaragen (TG) werden gesondert festgesetzt. Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Bestandsanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

#### 7. Erschließung, ÖPNV

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden in ihrer Funktion nicht verändert und sind somit nicht Teil der Bauleitplanung. Der öffentliche Personennahverkehr ist von den Planungen nicht betroffen. Die bestehenden Anbindungen und deren Vernetzung bleiben unberührt.

#### 8. Auswirkungen der Planung

##### 8.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt. Dieser Ansatz, der seinen Antrieb in der Denkmalpflege hat, wird mit dem Bebauungsplan für das Quartier Fischerhäuservorstadt verfolgt. Das Korsett für diesen Planansatz lässt Spielräume bei möglichen und notwendigen baulichen Erneuerungen bzw. Reparaturen zu. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem historischen Kontext ab sind zukunftsorientiert. Sie stärken den Zusammenhalt und Sichern ein verträgliches und harmonischen Beieinander. Die behutsame Innenverdichtung ist zurückhaltend und zugleich ein Impuls für die Weiterentwicklung.

Das gewachsene Siedlungsgefüge besteht durch Wohnen, Dienstleistungen, Handel und Gastronomie auf engstem Raum. Diese Nutzungsformen sind unangetastet weiterhin erlaubt und gewünscht.

##### 8.2 Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zum einen für den Artenschutz durch eine Relevanzbegehung nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter („Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 01.05.2020/04.08.2022, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen).

#### 9. Anlage

- „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 01.05.2020/04.08.2022, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen

Überlingen, 30.09.2022

  
Jan Zeitler, Oberbürgermeister