



Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 22.01.2024

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

Email stadtplanung@ueberlingen.de
T. 07551 99 1327
F. 07551 99-1422

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Bebauungsplanverfahren	3
3.	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans	3
4.	Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung	4
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.	Gemeinbedarfsfläche	18
8.	Erschließung, ÖPNV	18
9.	Grünordnungsmaßnahmen / Flächen für Wald	19
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	19
11.	Auswirkungen der Planung: Stadtplanerische Auswirkungen.....	20
12.	Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.....	20
13.	Flächenbilanz	20
14.	Anlagen.....	20

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 wurde durch ein Rechtsgutachten der Kanzlei Sparwasser & Heilshorn, Freiburg, vom 10.08.2017 für unwirksam erklärt. Für den vorhandenen Straßen- und Baufluchtenplan vom 15.02.1961 fehlt insbesondere die erforderliche nachträgliche Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen. Nach Einschätzung des Gutachtens sind der Gestaltungsplan und die Bebauungsvorschriften zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ vom 15.02.1961 sind auch die beiden nachfolgenden Änderungen unwirksam. Zur Beseitigung des Rechtsscheins ist die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des BVerwG verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aufzuheben oder durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wurde vorläufig mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Überlingen am 18.10.2017 festgestellt. Dieser Beschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nun vorliegende Planung stellt den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ in einem Teilbereich neu auf, in einem weiteren Teilbereich wird dieser förmlich aufgehoben.

2. Bebauungsplanverfahren

Die Neuaufstellung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB.

Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000m².
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB eingehalten.

Für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab ändert sich dabei nicht wesentlich.

3. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans

Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Forst wurden in der Sitzung am 04.12.2017 durch die Verwaltung die planungsrechtlichen Folgen der Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ aufgezeigt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Steuerung der künftigen Bebauung in dem Gebiet im Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB möglich und ausreichend. Dieser Ansicht folgte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Forst.

Diese Ansicht ist insoweit nachvollziehbar, dass die Stadt die Erforderlichkeit einer gezielten und moderaten Innenverdichtung nicht verfolgt. Angesichts der schwierigen Wohnbaulandentwicklung in Kombination mit dem Wohnungsdruck muss die Innenentwicklung als gleichbedeutendes Ziel der städ-

tebaulichen Gesamtentwicklung betrachtet werden. Davon betroffen sind auch Frei- und Brachflächen, wie im konkreten Plangebiet der nordöstliche Teilbereich der Parkanlage zum Schloss Rauenstein, der in städtischem Besitz ist. Entlang der Rauensteinstraße, zwischen bestehendem Parkplatz und Abzweigung Kiblersteige, soll ein Teilbereich der Grünfläche für Wohnbebauung umgewidmet werden. Die geplante Bebauungstiefe respektiert und nimmt Rücksicht auf die bestehende Parkanlage mit Grünstruktur und altem Baumbestand. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Für die Bauzeile nördlich der Heinrich-Emerich-Straße werden aufgrund von Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren sowie der topographisch anderen Situation keine Nachverdichtungsmöglichkeiten gesehen. Daher soll der unwirksame Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ für diesen Bereich aufgehoben werden. Es ergibt sich für diesen Teilbereich nach Aufhebung ein unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, wobei sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen müssen.

4. Planungsgegenstand – Städtebauliche Rahmenplanung

Innerstädtische Freiflächen sind rar und nicht selten in privater Hand. Die bundespolitische Forderung („Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 30 Hektar minus x für das Jahr 2030“) den Flächenverbrauch einzudämmen zielt nicht nur auf die Eindämmung des Landschaftsverbrauchs, sondern viel eher auf die Besinnung brachliegende und ungenutzte Flächen als Potential für die Stärkung der Stadt zu betrachten. Die betrachtete Momentaufnahme lässt eine Teilbebauung sowie eine Erhöhung des baulichen Maßes im Bestand durchaus zu, sie fordert geradezu dazu auf. Der Freifläche wird zum Zwischenraum, der gefüllt werden muss: eine städtebauliche Verpflichtung.



Abb.1: Schrägluftbild (gelber Umriss = Geltungsbereich Bebauungsplan)

Als mögliches und städtebaulich verträgliche Maß werden Wohngebäude mit maximal vier Vollgeschossen vorgeschlagen, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den nördlichen Bestandsbauten orientieren. In der aufgezeigten städtebaulichen Studie wird für dieses Quartier eine moderate Innenverdichtung vorgeschlagen, entweder durch ein zusätzliches Vollgeschoss sowie durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, umso Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen. Die Eigentü-

merstruktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeellschaften, so dass mit Festlegung der baulichen Kenngrößen für die Innenentwicklungsmaßnahme ein entsprechender Anreiz geschaffen werden kann.

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Wohnquartier gewährleistet werden sowie die entlang der Rauensteinstraße gelegenen Flächen der öffentlichen Grünfläche um das Schloss Rauenstein einer nachhaltigen verträglichen Bebaubarkeit zugeführt werden. Die Stärke und Intensität der angestrebten Innenverdichtung drückt sich im Bestand vor allem in einer Erhöhung der Gebäudehöhe aus. Ein leichte Steigerung der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt. Das Gebiet bringt durch die vorhandenen Geschossbauten die städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine Innenentwicklungsmaßnahme mit und stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter. Nicht nur die Vermehrung von Wohnraum ist mit der Planung verbunden, sondern auch die Möglichkeiten der Steigerung der Wohnattraktivität, z.B. durch hybride Anbauten.

Sämtliche Maßnahmen dazu erfolgen unter dem Gesichtspunkt einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden maßvollen Innenentwicklung, unter Berücksichtigung und Beibehaltung der bestehenden Frei- und Grünraumqualität.

4.2 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 wurde durch ein Rechtsgutachten der Kanzlei Sparwasser & Heilshorn, Freiburg, vom 10.08.2017 für unwirksam erklärt. Für den vorhandenen Straßen- und Baufluchtenplan vom 15.02.1961 fehlt insbesondere die erforderliche nachträgliche Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen. Nach Einschätzung des Gutachtens sind der Gestaltungsplan und die Bebauungsvorschriften zwischenzeitlich außer Kraft getreten. Aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ vom 15.02.1961 sind auch die beiden nachfolgenden Änderungen unwirksam. Zur Beseitigung des Rechtsscheins ist die Stadt Überlingen nach der Rechtsprechung des BVerwG verpflichtet, den unwirksamen Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aufzuheben oder durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wurde vorläufig mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Überlingen am 18.10.2017 festgestellt. Dieser Beschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der angestrebten Bebauungsplan-Neuaufstellung bzw. Teilaufhebung sollen Möglichkeiten geschaffen werden, das Wohnraumpotential in der Fläche sowie in der Höhe zu steigern.

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.

Zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Grünstruktur. Das Konzept wurde dem Gemeinderat am 30.09.2020 vorgestellt und dient als beschlossene Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens mit der Ableitung des zukünftigen Maßes der baulichen Nutzung.



Abb. 2: Städtebauliche Rahmenplanung



Abb. 3: Städtebauliche Konzept mit Neubebauung Freifläche Schloss Rauenstein (rot eingegrenzt) (Stand 27.08.2020)

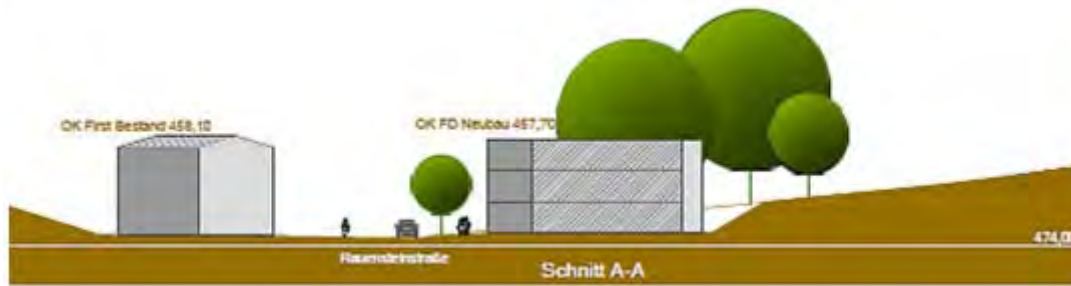


Abb.4: Schnitt A-A (Stand 27.08.2020)

4.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im erweiterten Kernstadtbereich der Stadt Überlingen. Der südlich der Rauensteinstraße gelegene Teilbereich ist geprägt durch das Schloss Rauenstein mit umgebender Parkanlage. Nördlich der Rauensteinstraße überwiegen Geschosswohnungsbauten. Das Gelände steigt von der Rauensteinstraße sowohl nach Norden, als auch Richtung Schloss Rauenstein an. Gut dimensionierte Straßenquerschnitte prägen zudem das Umfeld, ebenso die teilweise starke Durchgrünung.

4.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ umfasst eine Fläche von ca. 5,37 ha (Flächenermittlung CAD) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Bebauung an der Kiblersteige sowie die Rauensteinstraße
- Im Westen durch die Stichstraße von der Rauensteinstraße zum Schloss Rauenstein
- Im Süden durch die Bauzeile nördlich der Mühlbachstraße
- Im Norden durch die Heinrich-Emerich-Straße.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha (Flächenermittlung CAD) und umfasst die nördlich der Heinrich-Emerich-Straße gelegene Bauzeile samt Verkehrsfläche.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Entwurf der Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung vom 22.01.2024 maßgebend.

4.5 Gebiets-/Bestandssituation

Das nördliche Plangebiet ist ein intaktes Quartier, das überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Kleine bis mittelgroße Frei- und Grünflächen werden von Anwohnern rege genutzt. Der südliche Bereich ist durch die Parkanlage des Schloss Rauenstein geprägt und stellt eine öffentliche Freifläche mit guten Sichtbeziehungen von der Anhöhe des Schlosses auf den Bodensee dar. Die Bebauung wird durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Dabei variiert die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude zwischen drei und acht.

4.6 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen übernehmen vordringlich eine Andienfunktion für die Bewohner und der Lenkung des innerstädtischen Verkehrs. Sie werden im Bauleitplanverfahren im Bestand übernommen und planungsrechtlich ab Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Querschnitts-

veränderung ist nicht geplant. Ausnahme ist die Kiblersteige. Hier wurde die im Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2009 vorgesehene Verbreiterung im nördlichen Bereich übernommen.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte „Schloss Rauenstein“, welches laut Denkmalliste ein in der Zeit nach 1900 östlich der Stadt auf einer Anhöhe erbautes Palais in repräsentativen, neubarocken Formen mit umgebendem Park darstellt. Der bestehende Parkplatz, der im FNP als Bestand ausgewiesen ist, liegt ebenfalls innerhalb der ausgewiesenen denkmalgeschützten Bereiche. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Fläche nicht als schützenswert betrachtet (siehe Punkt 5.5).

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Vertiefende Stadtklimatische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund des doch relativ hohen Frei- und Grünflächenanteils und dem artenreichen Baumbestand (Freifläche Schloss Rauenstein) 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 überbaubaren Grundstückflächen stellen in ihrer Größe ein ausgewogenes Maß dar. Großen Wert wird auf die Grünstrukturen insbesondere den Baumbestand gelegt. Die Stadtklimaanalyse der Stadt Überlingen beschreibt in einer Klimafunktionskarte detailliert die Ist – Situation, um die Grundlagen für die räumliche Interpretation der Klimawirkung von Vegetation, Bau-dichten bzw. Bauhöhen zu erhalten.



Abb. 5: Auszug Klimafunktionskarte (rot markiert = Geltungsbereich)

In einer Planungshinweiskarte sind die analysierten und vielschichtigen Ergebnisse zusammengefasst. Durch die vereinfachte Darstellung ist es möglich, schnell und eindeutig eine Einschätzung der klimatischen Bedeutung einer Fläche zu erhalten. Auf Basis eines Katalogs mit Planungsempfehlungen können fundierte und lokal abgestimmte Maßnahmen direkt den Flächen zugeordnet werden.

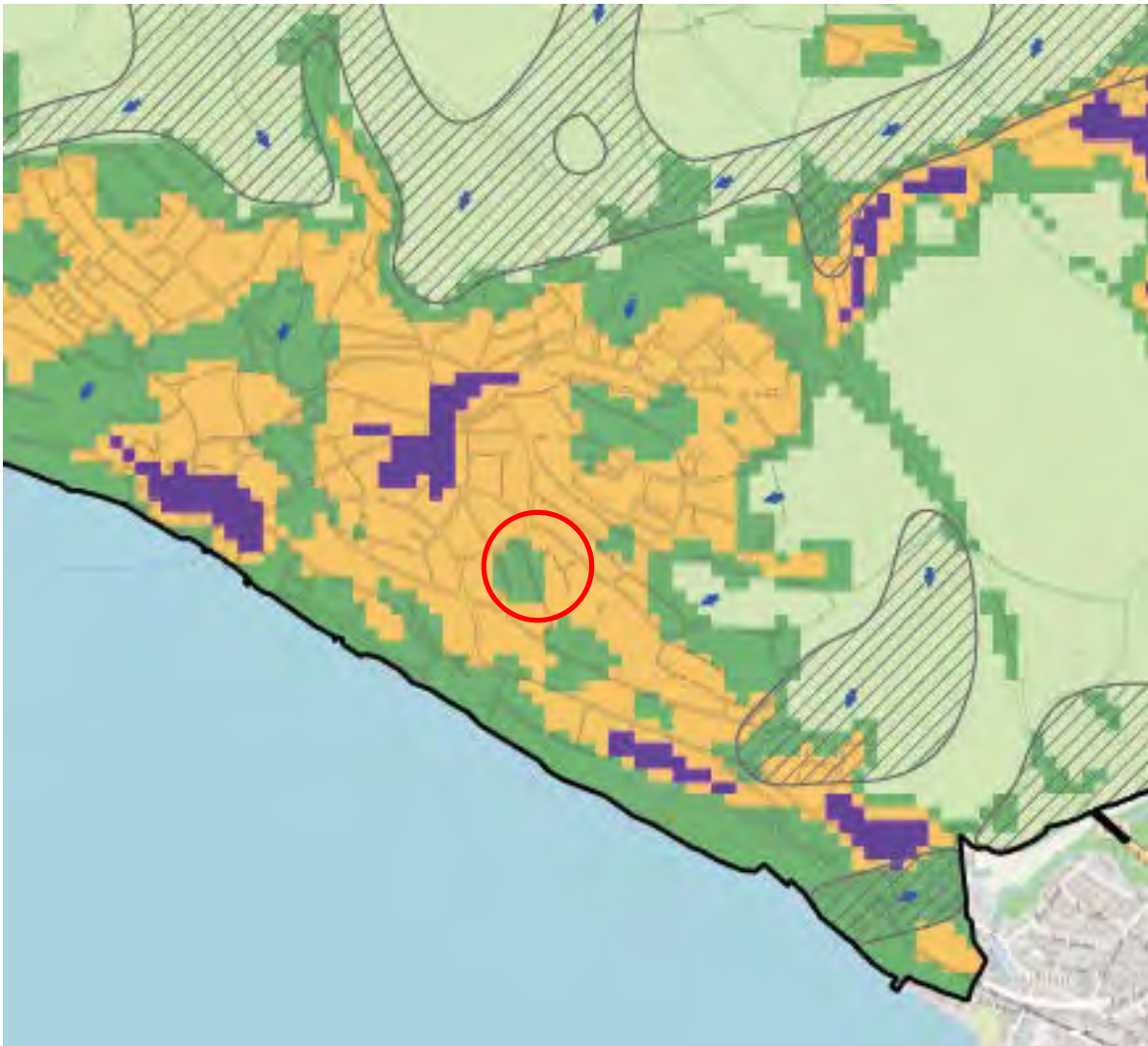


Abb. 6: Auszug aus Planungshinweiskarte (rot markiert = Geltungsbereich)

Der Planbereich fällt demnach in die Kategorie „Bebaute Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ sowie der südwestliche Teilbereich (Parkanlage Schloss Rauenstein) wird als Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung eingestuft. Dieser Bereich wird in den Planüberlegungen einer baulichen Nutzung nicht zugeführt und behält somit seine hohe klimaökologische Wertigkeit. Bei den bebauten Bereichen sollten die bestehenden Belüftungsmöglichkeiten erhalten und sichergestellt werden. Der allgemeine Vegetationsanteil ist zu beachten und Dach- und Fassadenbegrünungen sollen ausgebaut werden.

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 Siedlungsschwerpunkt sowie als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen fest. Beide Themenfelder werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vertiefend thematisiert bzw. sind insoweit Teil des Planungserfordernisses, da eine nachhaltige Innenentwicklung im Bereich Wohnen gesichert werden soll. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen bei der Fortschreibung des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“.

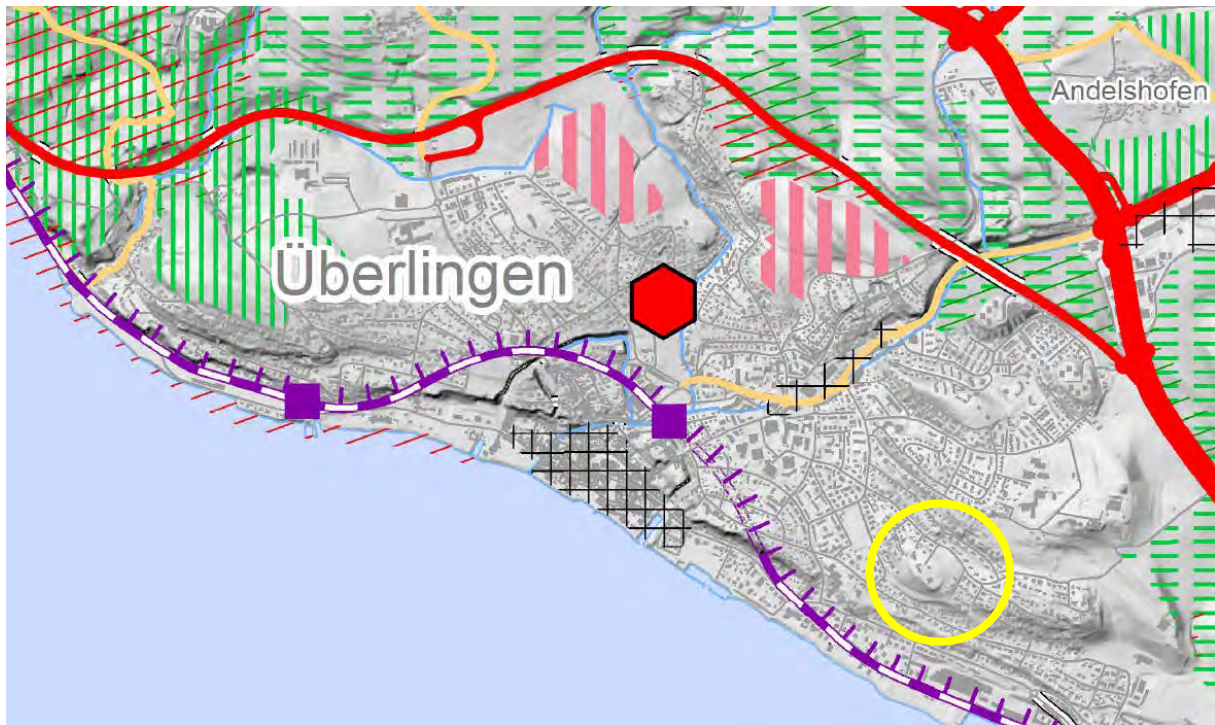


Abb. 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans, (Lage des Plangebiets durch gelben Kreis markiert)

In der Fortschreibung des Regionalplanes des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird die Stadt Überlingen zu einem Schwerpunkt des Wohnungsbaus erklärt. Neben der quantitativen und qualitativen Sicherstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes soll die vorhandene Bausubstanz ausgebaut und erweitert werden. Die angestrebte verträgliche Nachverdichtung in diesem Quartier durch Erhöhung des baulichen Maßes verfolgt somit diesen Grundzug der Regionalplanung.

5.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine Wohnbaufläche (W) sowie eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Innerhalb der Grünfläche ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Im westlichen Bereich an der Rauensteinstraße ist eine Fläche für ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Da die im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes z.T. nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Abb. 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan Überlingen - Owingen - Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch orangen Kreis markiert)

5.3 Rechtsverbindliche Bauungspläne

Das Plangebiet wurde bis zum Vorliegen des Rechtsgutachtens zur Unwirksamkeit des Bauungsplans „Kibler-Rauenstein“ im Jahr 2017 als überplanter Innenbereich nach § 30 BauGB planungsrechtlich behandelt. Durch das Gutachten ergab sich die Notwendigkeit der Neuplanung bzw. Aufhebung.

Im Westen überlagert der Bauungsplan „Kibler-Rauenstein“ im Bereich der Stichstraße zum Schloss Rauenstein den Bauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 08.12.1977). Im Bereich der Kiblersteige sowie der Rauensteinstraße überlagert der Bauungsplan „Kibler-Rauenstein“ den rechtsverbindlichen Bauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung am 20.05.2009). Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauungspläne werden durch die Neuaufstellung des Bauungsplans „Kibler-Rauenstein“ ersetzt.

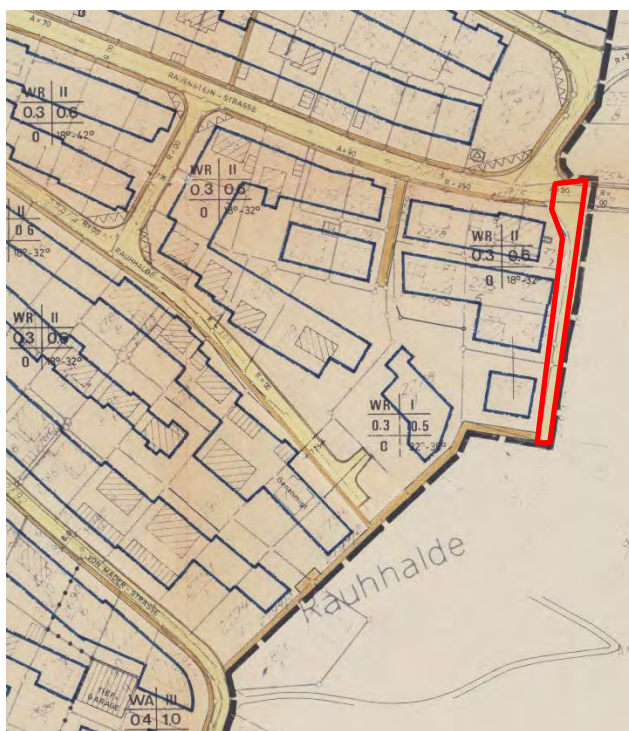


Abb. 9: Bauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“, Überschneidungsbereich Neuaufstellung (rote Umgrenzung)



Abb. 10: Bebauungsplan „Wiedholz Teiländerung und Erweiterung“, Überlagerung Geltungsbereich Neuaufstellung (rote Umgrenzung)

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.

„Die Stadt Überlingen ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region. Zentrales Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung ist es, die Stadt als hochwertigen Wohnstandort mit bezahlbarem Wohnraum sowie das breit aufgestellte Bildungs- und Betreuungsangebot zu sichern und zu entwickeln. Diese Aufgabe gestaltet sich angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und der aktuellen Zuwanderungssituation sowie des hohen Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt als schwierig. Die hohe Nachfrage macht es heute schon schwer, bezahlbaren Wohnraum in Überlingen zu finden. In Zukunft wird sich diese Situation mit Sicherheit nicht entspannen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes werden mit der Mobilisierung vorhandener Baulücken, der Verifizierung und Steuerung weiterer Baulandpotenziale und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung unterschiedliche Ansatzpunkte der Wohnflächenmobilisierung vorgeschlagen.“ (ISEK, Teil 2 Seite 15)

..

Durch eine Flächenmobilisierung im Rahmen einer Siedlungsarrondierung können erhebliche Flächenpotenziale aktiviert werden. Baulandreserven sind ebenfalls auch in den Ortsteilen zu identifizieren. Dabei bedarf es allerdings die Einbindung in ein gesamtörtliches Konzept, das eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet. (ISEK, Teil 2 Seite 15)



Abb. 11: Leitbild Gesamtstadt – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Das Strategiekonzept Wohnen verfolgt im Besonderen die Innenentwicklungspotentiale der bestehenden zentralen Siedlungsbereiche zu untersuchen und einer stadtbildverträglichen Nachverdichtung zuzuführen. Speziell das Wohnen im historischen Altstadtbereich soll gestärkt werden, indem die bisherige Wohnqualität verbessert und stabilisiert wird.

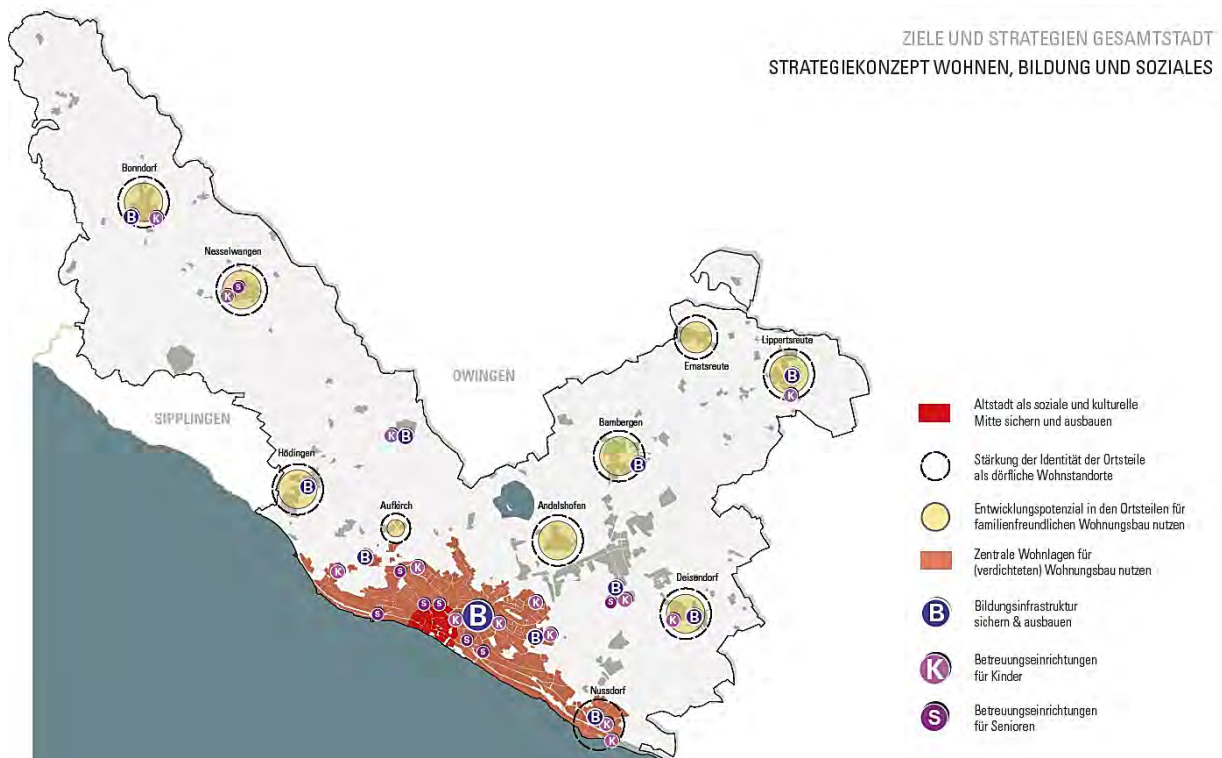


Abb. 12: Strategiekonzept Wohnen, Bildung und Soziales – ISEK Stadt Überlingen, Teil 2

Die absehbare hohe Wohnungsnachfrage ist Anlass für eine intensive Ermittlung des Nachverdichtungspotentials im gesamten Stadtgebiet. Jedes Quartier ist dabei im Einzelnen zu betrachten, um so

eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters durch eine zu hohe Grundstücksausnutzung zu vermeiden.

5.5 Städtebauliches Innentwicklungskonzept

Aufbauend auf der städtebaulichen Analyse wurde das beschlossene Innenverdichtungsmodelle verfeinert und konkretisiert. Es unterscheidet sich vor allem durch die Erweiterung der zu überplanenden Fläche im Bereich des bestehenden Parkplatzes an der Rauensteinstraße sowie der Konkretisierung der maximal zu überbauenden Bereiche unter Berücksichtigung der schützenswerten Baumstandorte.



Abb.13: Städtebauliches Konzept mit Erweiterung Überbauung Parkplatz (rot markiert) (Stand 08.08.2021)

Das Innenverdichtungspotential wird zum einen in der Ausweisung von Freiflächen zu Wohnbauland gesehen und zum anderen in Möglichkeit im Bestand ein zusätzliches Geschoss zu generieren. Bei gleichzeitiger geringfügiger Vergrößerung der Einzelbaufenster. Die Neubauten und deren Gebäudehöhe orientieren sich an aktuellen baulichen Standards, was sie Geschosshöhen betrifft, sowie an einer maximal verträglichen Ausschöpfung der Grundstücksflächen. Die Neubauten südlich der Rauensteinstraße nehmen den leicht gebogenen Straßenverlauf auf und bilden dadurch eine Raumkante die durch die bestehende Grundstruktur und dem der Erhalt der fußläufigen Verbindung zum Rauensteinpark. Die privaten Grün- und Freiflächen sollen mit dem Parkgelände und der öffentlichen Durchgängigkeit möglichst verschmelzen. Das Freigelände um das denkmalgeschützte Schloss Rauenstein bleibt

in seinem Bestand unangetastet und soll als öffentliche Grünfläche mit Parkcharakter gesichert werden. Jegliche Bebauung ist ausgeschlossen.



Abb. 13: Verfeinertes städtebauliches Konzept mit Überbauung Parkplatz Rauensteinstraße (rot markiert) (Stand Offenlage 08.11.-10.12.2021)

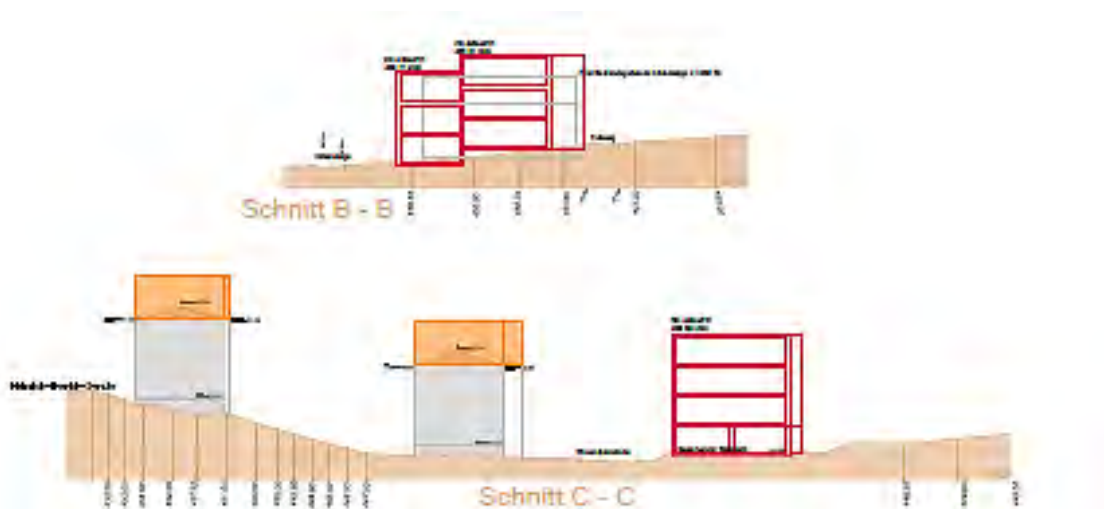


Abb. 14: Geländeschnitte

Nach Abschluss der Offenlage und den vorgetragenen Bedenken aus der Öffentlichkeit und seitens der Denkmalpflege wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Die geplanten Baufelder wurden verringert, insbesondere das mittlere Baufenster an der Rauensteinstraße entfällt in Gänze.



Abb. 15: Geändertes städtebauliches Konzept (Stand 14.10.2022)

Zusätzlich wurde die Überbauung des bestehenden Parkplatzes in zwei Baublöcke aufgeteilt, um so eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung dient allein der Entspannung des Wohngebietes und Schutz der Parkanlage.

Der neue Planungsansatz berücksichtigt die Bedenken, den überwiegenden Teil des Grundstücks in seiner Denkmaleigenschaft für die Zukunft zu schützen und zu erhalten. Dabei werden insbesondere die südliche geplante Bebauung entlang der Rauensteinstraße reduziert, bis auf zwei einzelne Baufenster auf dem bestehenden Parkplatz.

Diese Fläche stellt aus unsere Sicht eine überplante und bebaute Fläche dar und ist bekanntlich im FNP als öffentliche Parkierungsfläche dargestellt. Der Parkplatz wurde im Jahr 1991 genehmigt, Bauherr war das Landratsamt Bodenseekreis. Seinerzeit oblag der Villa Rauenstein mit dazugehörigem Park der Schutzstatus an § 12 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Umgebungsschutz. Aus der vorliegenden Baugenehmigung gehen keine Hinweise bzw. Bedenken seitens des Landesamtes für Denkmalpflege diesbezüglich hervor. Aus städtebaulicher Gesamtbetrachtung stellt die Parkplatzanlage ein bereits existierendes störendes Verkehrsbauwerk dar. Die Raumbildung, die der Villa zugeordnete angrenzende Waldbestand darstellt, ist bereits durch den Parkplatz mit seinem ruhenden Verkehr gestört bzw. beeinträchtigt. Um die Wirkung nicht vollständig zu unterbinden, stellt das neue deutlich reduzierte städtebauliche Konzept eine Verbesserung gegenüber der Ausgangsplanung dar. Die beiden Baufelder korrespondieren in Ihrem geplanten baulichen Maß mit der Siedlungsstruktur zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich-Straße.

Das im Südwesten befindliche Baugrundstück wird überplant, welches bisher nach § 34 zu beurteilen war, um hier die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes „St. Ulrich – Rauhhalde“ fortzuführen.



Abb. 16: Baugrundstück (rot Umgrenzung), angrenzend an Bebauungsplan „St. Ulrich-Rauhhalde“

Größenmäßig drückt sich das Maß der zusätzlichen Verdichtung durch zusätzliche Ausweisung von bebaubaren Wohnbauflächen um 1.618 m² aus. Das gesamte Nettowohnbauland beträgt 1,79 ha.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsabsicht verfolgt das Ziel einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der die überbaubaren Grundstückflächen und deren Art und Maß verbindlich ordnet und festschreibt. Ziel ist es, das bestehende Maß der baulichen Nutzung verträglich zu erhöhen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung erfolgt für die Wohnbereiche eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Atypische und siedlungsfremde Nutzungsarten wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da diese nicht dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Es erfolgt hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine Untergliederung des allgemeinen Wohngebiets in den Bereich nördlich der Rauensteinstraße (WA1), die neu für eine Bebauung südlich der Rauensteinstraße ausgewiesenen Flächen (WA2) sowie das Wohngrundstück im Westen, unterhalb des Rauensteinparks (WA3). Zum Erhalt der Baustruktur sowie für maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten wird im WA1 die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Gleiches gilt für WA3, wobei hier eine GRZ von 0,35 gewählt wird, da es sich um ein sehr großes Grundstück im Übergang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „St. Ulrich-Rauhhalde“ handelt, der eine GRZ von 0,3 festsetzt. Für den Bereich des WA2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Vorgaben des § 17 BauNVO geschieht, um auf der einen Seite Gebäude des Geschosswohnungsbaus mit notwendigen Nebenanlagen gem. §

19 Abs. 4 BauNVO zu ermöglichen, auf der anderen Seite die Ausweisung der Baugebietsfläche möglichst gering zu halten zugunsten der angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Parkanlage von Schloss Rauenstein). Zusätzliche Neubauten sowie Anbauten sind mit der festgesetzten GRZ in einem verträglichen Maße möglich, unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Auf die Festsetzung einer maximalen Geschossflächenzahl wurde verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe in m ü.NN bestimmt und geordnet. Somit ist eine gewisse Flexibilität bei den Geschosshöhen und Dachaufbauten gegeben. Die Gebäudeobergrenzen leiten sich aus dem Gebäudebestand ab und der damit beabsichtigten vertikalen Innenverdichtung um ein Vollgeschoss. Daraus resultieren dann die Gebäudehöhen der Neubauten auf den Freiflächen nördlich des Schlosses Rauenstein.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze/Baulinie)

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch eine offene und lockere Blockbebauung. Die überwiegend einzelnen vorherrschenden Geschossbauten, mit Gebäudelängen von ca. 16,50 bis 25m, orientieren sich am Straßenverlauf. Diese Bauweise soll beibehalten werden. Daher werden für die einzelnen Baukörper jeweils überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die den Bestand berücksichtigen und gewisse Erweiterungsspielräume öffnen. Südlich der Rauensteinstraße werden für die Neubebauung ebenfalls getrennte Baugrenzen vorgesehen. Entlang der Rauensteinstraße erfolgt die Festsetzung von Baulinien, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Gebäudestellung mit Raumkanten zur Rauensteinstraße planungsrechtlich zu sichern.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überall zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Stellplätzen, Carports und Garagen ein Abstand von 1,0 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit Erde (mindestens 0,60 m) zu überdecken und zu begrünen. Bestandsanlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

7. Gemeinbedarfsfläche

Für das Schloss Rauenstein sowie die umgebenden Gebäude mit Parkplatzflächen wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Da das Schloss derzeit nicht genutzt wird und eine zukünftige Nutzung noch nicht bekannt ist, werden verschiedene Zweckbestimmungen festgesetzt, die für eine zukünftige Nutzung grundsätzlich in Frage kommen. Es handelt sich dabei um die Zweckbestimmungen Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

8. Erschließung, ÖPNV

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

9. Grünordnungsmaßnahmen / Flächen für Wald

9.1 Öffentliche Grünfläche

Für den öffentlich zugänglichen Park des Schloss Rauensteins wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig bzw. auf notwendige Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen beschränkt.

9.2 Flächen für Wald

Für den nordöstlichen Bereich des Schlosses Rauenstein werden Flächen für Wald festgesetzt, um den vorhandenen Baumbestand, welcher eine Waldfläche darstellt, in seinem Umfang und seiner Struktur zu erhalten.

9.3 Flächen für Anpflanzungen, Bindungen für Pflanzungen/Erhalt von Bäumen

Um die Lebensraumsituation für Bäume und Hecken bewohnende Arten dauerhaft zu sichern, wird der vorhandene ältere Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche gesichert. Im Übergang der neuen Bebauung zum Rauensteinpark wird an zwei Stellen die Anpflanzung einer dichten Hecke vorgesehen, um die Entwertung der dahinterliegenden Jagdgebiete von Fledermäusen durch Fremdlicht zu vermeiden. Diese Hecken müssen spätestens im 2. Jahr mindestens 2,5 m hoch und möglichst dicht sein.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Für die Wohngebiete WA1 und WA 2 sind sowohl Satteldächer, als auch Walmdächer (mit Zeltdächern), Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dies soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Sinne einer Aufstockung erleichtern. Auch sind moderne Gebäudeformen dadurch möglich. Für das Grundstück im WA3 sind Satteldächer bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig. Dies ist an den Festsetzungen des Bebauungsplans „St. Ulrich-Rauhhalde“ orientiert, da sich das Grundstück rein optisch an dieses Baugebiet anschließt.

Im gesamten Plangebiet müssen Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° intensiv begrünt werden. Damit soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. deren Abfluss gedrosselt werden. Zugleich übernimmt diese Art der Dacheindeckung durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers eine Kühlfunktion und dient als Luftbefeuchter. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen aus der Luft gefiltert. Die Dachbegrünung ist mit einem Mindestsubstrataufbau von 40 cm auszuführen.

Aus ökologischen Gründen und zum Schutze des Klimas sowie aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen.

Zur Vermeidung von Tierverlusten ist weiterhin auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten. Aus stadtgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten. Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

10.2 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m² ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80

m² sind es 2 Stellplätze. Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

11. Auswirkungen der Planung: Stadtplanerische Auswirkungen

Die Stadtplanung betreibt neben der Stadtentwicklung auch Stadterhalt, dem in neuester Zeit größere Bedeutung zuteilwird, da der Wunsch nach einer verstärkten Innenentwicklung gerade das Zusammenleben und Zusammenwohnen herausfordert. Die Suche nach Wohnpotential im besiedelten Raum ist eine Zukunftsaufgabe und erfordert viel Fingerspitzengefühl.

Der Ansatz, der bei der Neuüberplanung des Bebauungsplanes „Kibler-Rauenstein“ verfolgt wird, ist städtebaulich eine Gratwanderung beim Ausloten des Machbaren, Verträglichen und für die Bestandsbewohner Zumutbaren. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass Wohnraumpotential besteht, sei es durch Aufstockung, Anbauten oder sogar Neubauten. Bestehendes Planungsrecht wird unter der Prämisse einer Schaffung von mehr Wohnraum im Siedlungsbestand ertüchtigt ohne das Gebiet atypisch zu überfrachten. Ebenso sind Freiflächen, die sich im städtischen Besitz befinden, präferiert den bezahlbaren und sozial verträglichen Wohnungsbau anzukurbeln. Eine Verpflichtung, der sich die Stadt Überlingen angesichts des sehr starken Wohnungsdruckes stellen muss.

12. Abarbeitung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

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 ein Relevanzbegehungen nach § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Einschätzung) sowie durch die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter („Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ - Stand 02.06.2021/14.09.2022/28.01.2023/04.01.2024, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen).

13. Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA	1,79 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,61 ha
Öffentliche Grünfläche (Park)	2,31 ha
Waldfläche	0,41 ha
Verkehrsfläche	0,24 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich (Neuaufstellung/Bruttowohnbauland)	5,36 ha
Geltungsbereich (Teilaufhebung)	1,51 ha

14. Anlagen

- „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen - Stand 02.06.2021/14.09.2022/28.01.2023, 04.01.2024
- Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse) von Dr. Fiedler/Sproll, Radolfzell-Güttingen - Stand 30.11.2023/ergänzt am 11.01.2024