

Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahmen

- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben/Email vom 03.11.2021 bis 10.12.2021
- sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.11.2021 bis 10.12.2021

Behörde / TÖB	Nr.	keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregung	Stellungnahme mit Anregung
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	3			X
Landesamt für Geologie Regierungspräsidium Freiburg	2			X
Landratsamt Bodenseekreis	4			X
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	6			X
NABU Ortsgruppe Überlingen	5			X
Unitymedia BW GmbH			X	
TeleData GmbH Friedrichshafen		X		
Netze BW GmbH			X	
Thüga Energienetze GmbH			X	
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung			X	
Deutsche Telekom Technik GmbH		X		
Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben			X	
Polizeipräsidium Konstanz	1			X
Stadt Überlingen Öffentliche Ordnung	7			X
Stadt Überlingen Grünflächen, Umwelt, Forst		X		
Stadt Überlingen Grundstücksmanagement	8			X
Stadt Überlingen Tiefbau		X		
Stadt Überlingen Bauordnung – Baurecht	9			X
Stadt Überlingen Bauordnung – Denkmalpflege	10			X
Stadt Überlingen FB 1		X		
Stadt Überlingen Feuerwehr	11			X

Stellungnahme Nr. 1 Polizeipräsidium Ravensburg Sachbereich Verkehr	
Schreiben vom 09.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeben sich folgende änderungswürdige Aspekte:</p> <p>In Bezug auf die Abstände von Parkmöglichkeiten zur Fahrbahn bestehen je nach Art der Parkmöglichkeit Unterschiede. Bei Garagen sollte ein Mindestabstand von 5m, bei Carports 3m und an Stellplätzen mindestens 1m zur Fahrbahn eingehalten werden. Dies ist notwendig, um entsprechende Sicht beim rückwärtigen Ausfahren auf die Fahrbahn zu gewährleisten.</p> <p>Des Weiteren werden 2 Stellplätze je Wohneinheit unabhängig von der Wohnfläche gefordert. Heutzutage ist es üblich, dass 2 Fahrzeuge pro Haushalt vorhanden sind. Der Parkdruck würde sich folglich auf die Fahrbahn verlagern, wodurch es zu Einschränkungen des Verkehrs, insbesondere einer Rettungsgasse kommen würde.</p>	<p>Aufgrund der begrenzten Baufenster entlang der Rauensteinstraße wurde ein einheitliches Mindestmaß festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Bauvorschrift zur Stellplatzzahl vor, die gestaffelt nach Wohnungsgröße erfolgt. Diese hat sich in anderen Baugebieten bewährt, da bei einer geringeren Wohnungsgröße davon ausgegangen wird, dass ein Stellplatz genügt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Nr. 2 RP Freiburg LA für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Schreiben vom 22.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die von Sedimenten der Tettang-Subformation überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geotechnischen Hinweise werden in den Textteil übernommen.</p>

<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Nussdorf, WSG-Zone 1118 wird hingewiesen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt</p>

Stellungnahme Nr. 3 Landesamt für Denkmalpflege	
Schreiben vom 09.12.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Ein Großteil des überplanten Areals befindet sich südwestlich der Rauensteinstraße und umfasst dort gleichzeitig das Kulturdenkmal Villa Rauenstein mit dazugehörigem Park (Rauensteinstraße 66). Das Kulturdenkmal genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG zudem den so genannten Umgebungsschutz. Durch die Planungen sind somit wesentliche denkmalfachliche Belange betroffen.</p> <p>Bereits vor etwa einem Jahr hatte das Landesamt für Denkmalpflege bei einer diesbezüglichen Anfrage durch das Büro SEECONZEPT den Sachstand zum Denkmalbestand mitgeteilt (siehe Anlagen). In der Anlage des Bauungsplanes „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ wird dieser Konflikt auch benannt, unsere Stellungnahme wird zitiert, die dazugehörige Kartierung des Schutzgutes ist abgebildet. Dennoch ist im Plan- und Begründungsteil des Bebauungsplanes nur das „Schloss Rauenstein“ als Kulturdenkmal gekennzeichnet bzw. benannt; die dazugehörige Parkanlage wird nicht als Kulturdenkmal sondern nur als „Parkanlage“ dargestellt. Wir bitten dies entsprechend zu korrigieren und den Denkmalbestand nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>In unserer Stellungnahme an das Büro SEECONZEPT hatten wir auch festgestellt, dass die geplante Bauzeile südlich der Rauensteinstraße, die sich im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage befindet, nicht umsetzbar ist. Parkanlagen sind ja gerade aufgrund ihrer Eigenschaft als Frei- und Grünflächen Parkanlagen, somit ist dieser unbebaute Charakter natürlich auch denkmalkonstituierend für die Parkanlage. Dies schließt aber umgekehrt jegliche Bebauung aus, eine solche würde das Kulturdenkmal zerstören. Der in Überlingen sicherlich vorhandene Bedarf nach Wohnbauten kann in diesem Areal aus denkmalfachlichen Gründen jedenfalls nicht gedeckt werden.</p> <p>Aus den genannten Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegen diesen Bebauungsplan, insbesondere gegen die Festsetzungen zu den drei geplanten Gebäudekomplexen südlich der Rauensteinstraße.</p>	<p>Die nachrichtliche Übernahme des Denkmals wird um die Parkanlage ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme des Büro SEECONZEPT bezieht sich auf einer fachlichen Einschätzung zur geplanten Überbauung einer Grün- und Freifläche. Diese ist im auf der Grundlage der Untersuchungen durchaus verständlich und folgerichtig. Spiegelt aber nicht die städtebauliche Komponente dieser Innenentwicklungsmaßnahme wieder.</p> <p>Die gemeindliche Bauleitplanung hat alle städtebaulich relevanten Belange einzustellen und zu einer ausgewogenen Entscheidung zu verarbeiten. Zu den danach zu berücksichtigenden Belangen gehört auch der Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Städtebauliche Planung genügt nur dann den Grundsätzen des Abwägungsgebotes in § 1 VI BauGB, wenn - nach Lage der Dinge - auch die Belange des Denkmalschutzes in ihrem Gewicht ausreichend gewürdigt worden sind. Die Bauleitplanung hat dabei nach den Grundsätzen des Optimierungs- und Schonungsgebotes möglichst darauf hinzuwirken, dass Denkmäler in ihrem Bestand erhalten werden und durch eine geeignete städtebauliche Planung einen ihnen zukommenden Rahmen erhalten. Für die Bauleitplanung folgt daraus, dass der Belang des Denkmalschutzes mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen ist. Mit einer geänderten Planung wird auf eine Harmonisierung bei den bestehenden Konflikten zwischen Denkmalschutz, Stadtplanung und Bauleitplanung hin-</p>

gewirkt. Der neue Planungsansatz berücksichtigt Ihre Bedenken, den überwiegenden Teil des Grundstücks in seiner Denkmaleigenschaft für die Zukunft zu schützen und zu erhalten. Dabei haben wir 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. In Ihrer Mail sprachen Sie von einer Zerstörung der geschützten Parkanlage durch die geplante Wohnbebauung. 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 in Ihrem Sinne dar. Zum Waldbestand sei der Hinweis erlaubt, dass dieser im Eintragungstext vom 04.02.1974 keine Erwähnung erfährt. Der einzige Vermerk auf Grünstrukturen erfolgt durch die Wörter „Gartenrückseite“ und Garten. Aus alten Flurkarten und einem Orthofoto von 1968 ist deutlich zu erkennen, dass der „Wald“ niemals als bewusst angelegte Grünstruktur innerhalb des Gesamtareals „Park“ angenommen werden kann. Viel eher ist der jetzige Zustand ein Abbild für natürliche Vegetationsvermehrung in Kombination mit Verzicht auf Pflegemaßnahmen.

Für die Gebäude nördlich der Rauensteinstraße sollen bis zur viergeschossige Wohnbauten zulässig sein. Auch wenn dies, gerade bei einer Umsetzung mit Satteldächern, zu mächtigen Baukörpern führen könnte gehen wir davon aus, dass die ebenfalls geschützten Umgebung der Villa Rauenstein mit Parkanlage dadurch nicht erheblich beeinträchtigt werden wird.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

ANLAGEN: Mailverkehr November 2020

Guten Tag Herr Thiem,
im Zusammenhang mit zwei einfachen B-Plan Verfahren in Überlingen wäre ich an Angaben hinsichtlich mögl. Kultur- und Bodenkmal interessiert.
Könnten Sie mir diesbezüglich wieder weiterhelfen ?
Besten Dank im Voraus
Mit freundlichen Grüßen
Frank Nowotne

Sehr geehrter Herr Nowotne,
vielen Dank für Ihre Anfrage.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Während im Planbereich „Faule Magd“ bisher kein Kulturdenkmal bekannt geworden ist, befindet sich im Plangebiet Rauenstein die Villa Rauenstein, ein Kulturdenkmal mit Garten von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (Vgl. Anlagen). Bei der weiteren Entwicklung der Planung sind nicht nur die Villa mit dem geschützten Gartenareal zu beachten, sondern gleichermaßen auch die Belange des Umgebungsschutzes.

Die Planskizze zeigt entlang der Rauensteinstraße eine wohl geplante Bauzeile, die im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park steht. Daher dürfte diese Bauzeile aus denkmalrechtlicher Sicht nicht umsetzbar sein.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass in beiden Planbereichen bisher keine Kulturdenkmale bekannt geworden sind.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich- Emerich – Straße ab. Aufgrund des vorgelagerten Waldes zur Villa Rauenstein, ist aus städtebaulicher Sicht keine Beeinträchtigung des Sichtbezuges zu erkennen.



Regierungsbezirk: **Tübingen**
 Land-/Stadtkreis: **Bodenseekreis**
 Gemeinde: **Überlingen**

Ausdruck: 23.11.2020

Überlingen

Rauensteinstraße 66 (Flst.Nr. 0-2806)

Villa Rauenstein, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, dreiteiliger Aufbau aus Mittelpavillon und zwei, gegen Hof und Garten risalitartig vorspringenden Seitenflügeln, Mittelteil mit geschweiftem, in Kupferhaube endendem Zeldach, Seitenteile mit Mansardwalmdächern, gartenseitig halbrunde Kolonnade mit Terrasse, Gliederung durch kolossale ionische Pilaster, Putzfelder mit aufstuckierter Sonnenuhr und Trophäen, Freitreppe zum Eingang, schmiedeeiserne Fenstergitter und Balkonbrüstung, errichtet für den Schweizer Privatier Rittmeister a.D. Otto Ziesing, 1903, samt zugehörigem Park

§ 12

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: Reduzierung der geplanten Bebauung im geschützten Bereich des Kulturdenkmals (Park).

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Nr. 4 Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht	
Schreiben vom 10.12.2022	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Forstes:</u> Bei der Begehung vor Ort wurde eine bestehende, nicht ausgewiesene Waldfläche mit Altholz vorgefunden (Waldbäume mit über 25 m Höhe mit Buche, Fichte, Esche, Eibe etc., inklusiv Waldinnenklima und Naturverjüngung). Um Wald handelt es sich, wenn die Bestockung mit Waldbäumen und Waldsträuchern auf einer Fläche vorhanden ist. Nach § 2 Abs. 4 LWaldG sind im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen bestockt sind sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen nicht Wald im Sinne des Gesetzes. Laut Kommentierung muss die Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermitteln, eine Mindestfläche von 0,2 ha wird genannt. Die Fläche nördlich des Schloss Rauenstein hat ca. ein Ausmaß von 5.600 m². Der Begriff Park ist restriktiv auszulegen. Eine Parkanlage ist nur dann gegeben, wenn die Fläche nach gartenbaulichen Gesichtspunkten gestaltet ist, eine geordnete Wechselbeziehung von Forstpflanzen mit Rasen- Blumen- und Sträuchern besteht, typische Parkbäume eingebracht und für Parks typische Anlagen eingerichtet sind. Die Benennung eines Gebiets als „Wohnbereich“ oder „Parkanlage“ in einem Bauleitplan reicht nicht aus.</p> <p>Das Forstamt beurteilt den vorhandenen oben markierten Baumbestand aufgrund der Gegebenheiten vor Ort daher als Wald.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Im Fazit der Unterlage 4 ist dargestellt: „Die aus Sicht des Artenschutzes interessantesten Teilflächen mit relevanten Grünstrukturen (z. B. Bäume- Nr. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 40, 41 und 42) sollten erhalten werden.“ Nach dem Entwurf des Rechtsplans entfallen etliche der o. g. Bäume. Hier befinden sich potentielle Baumquartieren für Fledermäuse (S. 45). Weitere Erhaltungsfestsetzun-</p>	<p>Der als Wald ermittelte Bereich des Rauensteinparks wird als „Fläche für Wald“ im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Gemäß dem neu überarbeiteten städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff deutlich minimiert. Demnach würden entgegen der einst zu erwartenden 17 Baumverluste nunmehr lediglich 14 Bäume verloren gehen. So entfielen</p>



<p>gen sind daher zu prüfen bzw. die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG für betroffenen Arten im Detail, nicht nur auf Grundlage von Relevanzbegehungen, zu diskutieren. Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass die Legalausnahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG nur für unvermeidbare Beeinträchtigungen gelten. Dies ist ggf. im weiteren Verfahren darzulegen. Die Erforderlichkeit von Ersatzquartieren für Fledermäuse zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sollte geprüft werden.</p> <p>2. Die konkreten Standorte der Vogelkästen (Planungsrechtliche Festsetzungen 8.2) und erforderlichenfalls Fledermauskästen sind aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen in den Rechtsplan einzutragen.</p> <p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Zur Gewährleistung einer gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung sollten Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung konkret bestimmt sein. Dies kann z. B. durch entsprechende Festsetzungen erfolgen, aber auch im Rahmen eigenständiger Entwässerungskonzepte, welche im Bebauungsplan verbindlich zu benennen wären. Mindestens für die noch unbebauten Grundstücke sind entsprechende Sickermulden vorzusehen. Für spätere Sanierungen des Bestandes (z. B. Abbruch und Neubau) sollten ebenfalls entsprechende Regenwasserbewirtschaftungsanlagen vorgeschrieben werden.</p> <p>Rechtsgrundlage zu I.: § 2 Abs.1 LWaldG zu II.: § 44 Abs. 1 BNatSchG zu III.: § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, § 123 Abs. 1 BauGB; §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl S. 157</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: Die Nutzungsart Wald ist entsprechend auszuweisen bzw. festzusetzen.; Festsetzungen zum Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO zu II.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 67 BNatSchG zu III.: Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz</p>	<p>lediglich die Bäume Nr. 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42 sowie Nr. 26, wobei hiervon lediglich die Bäume Nr. 33, 40, 41, 42 ein hohes Potential hinsichtlich möglicher Höhlenbrüter (Fledermäuse) aufweisen. Hier könnten sich prinzipiell Einzeltiere während des Sommers aufhalten. Alle anderen sind von durchschnittlicher Bedeutung. Die Schaffung von Ersatzquartieren erscheint nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da es auf der Südseite des Schlosses noch viele Bäume mit wesentlich günstigeren Habitatstrukturen gibt (Bäume-Nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 und 58), so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gegeben erscheint. Konkrete Standorte werden redaktionell bestimmt.</p> <p>Zur Gewährleistung der gesicherten und schadlosen Abwasserbeseitigung werden für die neu überplanten Bereiche im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechende Entwässerungskonzepte erstellt. Die bereits bestehenden Gebäude sind bereits an das Kanalnetz angeschlossen.</p>
---	--

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Planungsrechts:

Aus Gründen der Planklarheit wird angeregt:

- die BauNVO-Nr. der in Klammern gesetzten Nutzungen in Festsetzung 1.1 mit anzugeben
- Festsetzung Z IV in WA 2 und Begründung, S. 4 (max. 3 Vollgeschosse), abzugleichen
- Da nur für WA 3 eine EFH im Rechtsplan enthalten ist, könnte dies aus Festsetzung 10.1 hervorgehen.

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Es wird angeregt, insbesondere die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Grünstrukturen mit Erhaltungsgebot festzusetzen, auch wenn die Bäume teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen. Vor dem Hintergrund kleinklimatischer Effekte sollten auch Bäume erhalten werden, die erst in Zukunft diese Funktion übernehmen können. Vor allem im nördlichen Plangebiet wären neben der Erhaltung des Bestands Pflanzgebote für diese Thematik förderlich.
2. In der Pflanzliste zur Fassadenbegrünung sollen nur standortheimische Arten aufgeführt werden. Die aus Asien stammenden Arten Kletterhortensie und Kiwi sollen gestrichen und bspw. durch die heimische Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) ersetzt werden.

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes „Überlingen-Nußdorf“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 18.12.1992 sind einzuhalten.
2. Wir bitten in den Hinweisen unter der Überschrift „Grundwasserschutz“ folgenden Text mit aufzunehmen:
„Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).
Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.
Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.
Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.
Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die

Die genannten Klarstellungen werden vorgenommen.

Da die Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen und das Grundstück in städtischem Besitz ist, steht der Erhalt im Vordergrund. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens werden Kompensationsmöglichkeiten festgelegt.

Wird korrigiert.

In den Textteil wird ein entsprechender Hinweis zum Wasserschutzgebiet aufgenommen.
In den Textteil wird der Hinweis zum Grundwasserschutz aufgenommen.

<p>wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.“</p> <p><u>IV. Belange des Abfallrechts:</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt bzw. aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>
--	---

<p>städtebaulichen Entwicklung vor allem auch den umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Die Stadt Überlingen sollte daher auf freiwilliger Basis diese Eingriffs-Ausgleichs-bilanz für zukünftige Generationen leisten. Ebenso sollte die Stadt das Vorhaben als Chance sehen, die Biodiversität in der Stadt zu erhöhen und die Fläche sogar diesbezüglich noch aufzuwerten.</p> <p>Die Überlinger Gruppen von BUND und NABU befürworten eine Aufstockung der Gebäude nördlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 1). Einer Bebauung im Park südlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 2), in der im Bebauungsplan vorgelegten Form, können wir nicht zustimmen.</p> <p>Stellungnahme zu den planerischen Details im Bebauungsplan „Kibler – Rauenstein“</p> <p>Punkt 1: Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Zu Festsetzung Punkt 7.1: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) dienenden Versorgungseinrichtungen und Fußwegeverbindungen, zulässig.</p> <p>Der Umfang der Bestandsversiegelung in der öffentlichen Grünfläche darf nicht überschritten werden. Die Festsetzung 7.1 muss daher um folgenden Satz ergänzt werden: Der Umfang der Bestandsversiegelung darf nicht überschritten werden. Bei Neuanlage von Wegen oder Plätzen sind bestehende Versiegelungen im Flächenverhältnis 1:1 zurückzubauen. Zudem wird um Klarstellung gebeten, was unter „der Grünfläche dienende Versorgungseinrichtungen“ zu verstehen ist.</p> <p>Zu Festsetzung Punkt 8.1: Die Festsetzung, dass großflächige, spiegelnde Scheiben vermieden werden sollten, ist zu wenig. In Deutschland sterben schätzungsweise laut Quellen des NABU über 100 Millionen Vögel an Fensterscheiben. In Bezug zu den Vögeln muss ab einer Fensterfläche von z.B. 10m² Vogelschutzglas verwendet werden.</p> <p>Zu Festsetzung Punkt 8.2: Wenn der artenschutzfachliche Eingriff mit Nisthilfen ausgeglichen werden soll, muss gleichzeitig ein Ausgleich zu verloren gegangenen Nahrungsflä-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da aufgrund der denkmalpflegerischen Sonderstellung der Grünanlage keine größeren baulichen Umplanungen von städtischer Seite geplant sind, ist diese Festsetzung ausreichend. Der Bestand genießt Schutzstatus.</p> <p>Wird näher erläutert.</p> <p>Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser und andere reflektierende Gläser sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkone- und Terrassenbereiche möglichst vermieden werden. Sollte das nicht möglich sein, können Gebäude mit Vogelschutzglas ausgestattet werden. Weitere geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ der Vogelwarte CH Sembach von 2012 (Seiten 18/19 Nr. 1-12) aufgeführt. (vgl. auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008). Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden von den wertgebenden Bäumen, gemäß des neuen Entwurfs (4. Alternative), Bäume Nr. 33, 40, 41, 42</p>
---	--

chen, ein Ausgleich geschaffen werden. Die Brut in den Nistkästen braucht vor allem Nahrung. Darüber hinaus muss das Nahrungsangebot für Vögel noch verbessert werden. Der Park kann hier einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität im Stadtgebiet von Überlingen leisten. Nur 5 Nistkästen aufzuhängen steht in keinem Verhältnis zum Eingriff. Weitere Maßnahmen wie etwa die Schaffung von blütenbunten, artenreichen Wiesen, Totholzhaufen, Biodiversitätsdächer, Steinriegel etc. sollten am Standort umgesetzt werden.

Zu Festsetzung Punkt 9.1:

Es sind nur Bäume unmittelbar angrenzend an die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche als zum Erhalt festgesetzt. Im Geltungsbereich gibt es einige weitere Einzelbäume, den Obstsortengarten, die Baumreihe südlich Schloss Rauenstein sowie das Feldgehölz zwischen geplanter Bebauung und dem Schloss. Unbenommen von der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist eine Festsetzung zum Erhalt dieser Gehölze zu treffen. Weder in Festsetzung 7.1 noch in Festsetzung 9.1 sind diese Gehölze benannt. Es wird darum gebeten, den Erhalt (und bei Abgang deren Ersatz) der oben genannten Gehölze per Festsetzung zu sichern. Dies wird trotz Baumschutzsatzung als erforderlich angesehen.

Die Bäume (zumindest die Bäume sehr hoher und hoher Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht, gemäß Plan in artenschutzrechtlicher Relevanzbegehung Seeconcept 2019) und das Feldgehölz sind als Planzeichen im B-Plan darzustellen.

Im Plan zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (Seeconcept 2019) sind auch innerhalb der Bestandsbebauung nördlich der Rauensteinstraße Bäume mit sehr hoher und hoher Bedeutung für den Artenschutz dargestellt. Diese Bäume sollten zum Erhalt festgesetzt und mit einem Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt werden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zu Punkt 1.2 Dachbegrünung:

Dass Flachdächer, mit einer Substratstärke von 10cm, extensiv zu begrünen sind ist kein erhöhter Standard mehr. Dies ist schon seit Jahren das Minimum, welches bei Neubauten festgesetzt wird. In so einem wertvollen Gebiet sollten die Dächer mindestens als Retentionsdächer und/oder als Biodiversitätsdach, mit einer Substratstärke von 15cm, ausgeführt werden. Wichtig dabei ist auch, dass die Nachweispflicht der Umsetzung des Gründachs beim Bauherrn liegt. Dieser muss nach Fertigstellung eine Abnahme des Gründachs beantragen und ein mindestens 5-jähriges Monitoring machen, um den Anwuchserfolg

mit einem hohen Potential hinsichtlich möglicher Höhlenbrüter (Vögel) betreffen. Die Anbringung von 5 Nisthilfen wird diesbezüglich als ausreichend erachtet. Zumal es sich bei nicht allen betroffenen Arten um Höhlenbrüter handelt und eigenständige Nester bauen. Der Schloßpark, der im Prinzip insgesamt erhalten bleibt weist vielfältige Habitatstrukturen (v.a. artenreiche Magerwiesen auf der Südseite des Schlosses) für die Vogelwelt auf, Künstliche Steinriegel sind hier wenig ziel-führend, da z.B. Zauneidechsen nicht vorkommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Diese Erhebung liegt außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.

Eine intensive Dachbegrünung für Flachdächer wird als Regelfall festgesetzt.

des Gründachs zu belegen. So wird vermieden, dass Gründächer zwar festgesetzt, aber nicht umgesetzt werden oder nicht funktionieren.

Noch besser wäre es, die neuen Dächer im Park intensiv zu begrünen, um den versiegelten Boden auszugleichen. Andernfalls trägt die Planung zur weiteren Versiegelung bei. Die Kombination mit Photovoltaik sollte nicht nur zulässig sein, sondern ausdrücklich umgesetzt werden. Die Überdeckung der Tiefgarage mit 0,6m ist zu wenig. Baumpflanzungen benötigen mindestens 1m Überdeckung, um langfristig wachsen zu können. Die Überdeckung sollte auf 1m erhöht werden.

Neben der Dachbegrünung ist Fassadenbegrünung mittlerweile Standard in Bebauungsplänen. Da die neuen Gebäude in den Park eingreifen, sollten auch Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Die Größe der zu begrünenden Fassadenfläche sollte die vom Gebäude versiegelte Fläche betragen. Diese sollten mit heimischen Kletter-Schlingpflanzen bewachsen werden, um Nahrungsangebot für Insekten und Vögel zu schaffen und das Mikroklima zu verbessern.

Zu Punkt 2.1 Stellplatzzahl:

In Bezug auf die Vorgabe des Landes, den Flächenverbrauch zu reduzieren und der zur Erreichung der Klimaschutzziele angestrebten Verkehrswende, sollte pro Wohneinheit nur 1 Stellplatz vorgesehen werden. Die Erstellung von 2 Stellplätzen/ Wohneinheit widerspricht diesen Vorgaben und Zielen und ist heute nicht mehr zeitgemäß.

Der vorhandene Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einem Baufenster versehen und folglich für die Überstellung mit einem dreigeschossigen Gebäude vorgesehen. Wo werden die entfallenden Parkplätze neu geschaffen? Im Bebauungsplan ist keine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz vorgesehen. Oder sind diese nicht mehr erforderlich und entfallen demzufolge? Um Erläuterung dazu wird gebeten.

Hinweise

Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Anpflanzung von heimischen Gehölzen wird empfohlen, ist zu wenig. Der Eingriff in den Park sollte gerade in den Grünflächen der Baugrundstücke ausgeglichen werden. Neben der Verwendung von heimischen Arten muss

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bauvorschrift zur Stellplatzzahl vor, die gestaffelt nach Wohnungsgröße erfolgt. Diese hat sich in anderen Baugebieten bereits bewährt, da bei einer geringeren Wohnungsgröße davon ausgegangen wird, dass ein Stellplatz genügt, bei größeren Wohnungsgrößen hat sich allerdings gezeigt, dass mehrere PKW pro Wohnung vorhanden sind. Um die öffentlichen Verkehrsflächen vom Parkdruck zu entlasten, sind weitere Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Diese müssen nicht vollflächig versiegelt ausgeführt werden, um den Eingriff in den Boden zu reduzieren.

Da die Fläche in städtischen Eigentum ist und die zukünftige Bebauung über eine Konzeptvergabe erfolgt, wird es zur Auflage gemacht, den bestehenden Parkplatz zu überbauen.

Die geplante Bebauung greift überwiegend in eine im städtischen Besitz befindliche öffentliche Grünfläche ein. Ersatzpflanzungen für wegfallende Bestandsbäume regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen auf der

darauf geachtet werden, dass sie ein möglichst breites Wirkungsspektrum hinsichtlich der Bedeutung als Nahrungs- und Brutraum bieten.

Die Verwendung der Leuchtmittel (LED und Farbtemperatur < 3.000 K) und alle weiteren Vorgaben zu Beleuchtungsanlagen sind als Hinweis aufgeführt und besitzen deshalb keine rechtliche Verbindlichkeit. Der Hinweis ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen um dadurch Verbindlichkeit zu erlangen. Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung ist in dem sensiblen und bislang wenig beleuchteten Bereich essenziell, um eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Deshalb ist eine rechtliche Verbindlichkeit als Festsetzung erforderlich. Gleiches gilt für den Hinweis zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke.

Schutzgut Landschaft **2.6 Orts- und Landschaftsbild**

Dem Park wird eine Ensemblewirkung im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Schloss Rauenstein zugeschrieben. Aus Sicht des Parks bzw. des Freiraums und der Sichtbezüge stört insbesondere das Eckhaus an der Kiblersteige. Der NABU/BUND bittet um die Herausnahme dieses Baukörpers, um den Eingriff in den Park zu reduzieren. Dies nicht nur aus freiraumplanerischen Gründen, sondern auch zur Offenhaltung der Frischluftschneise (siehe auch Einwände Punkt 4.8 der Begründung).

Schutzgut Wasser **3.4 Wasser**

Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser „muss soweit als möglich“, auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass wenn nicht versickert werden kann, dann das Regenwasser abgeleitet wird. Dies ist eine zu geringe Forderung in Zeiten des Klimawandels. Das komplette Regenwasser muss auf dem Grundstück gedrosselt, versickert oder genutzt werden. Hierzu gibt es im Rahmen der Schwammstadt genügend natürliche und technische Möglichkeiten. Auch dies ist mittlerweile Standard und sollte weiter vertieft werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Die Gebäude wurden am 9.11.2020 und am 13.11.2020 auf Fledermäuse bzw. deren „Hinweise“ überprüft. Zudem liegen Daten aus 2012 für die Nutzung der Kastanien südl. Rauensteinschloss vor.

Es wurde keine Detektorbegehung im Park südlich der Rauensteinstraße

Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich des baulichen Eingriffes.
Der Hinweis wird in eine Festsetzung umgewandelt.

Gemäß dem überarbeiteten Städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff deutlich minimiert (Eingriff in bereits versiegelte Fläche), so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.

Die Entwässerungsthematik wird auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Versickerung auf dem Grundstück wird dabei gefordert, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

Auf Anfrage beim NABU Überlingen hinsichtlich möglicher Fledermausdaten am 19.11.2020 war leider keine Antwort zu erhalten. Es lagen lediglich ältere Daten von 2012 vor. Nur dass das „Revier um das Rauensteinschloss“ als sehr hochwertig eingeschätzt werden würde.

durchgeführt. Über die Nutzung der Grünfläche als Jagdhabitat oder die Nutzung der Bäume als Leitstruktur sind keine Daten vorhanden, sprich es gibt keine Erkenntnis dazu. Durch die Bebauung wird die Beleuchtung weiter in den Rauensteinpark hineingetragen. Strukturgebunden fliegende Arten und auf dunkle Korridore angewiesene Arten wie das Große Mausohr können durch die Bebauung im Park erheblich beeinträchtigt werden.

Eine Bestandserfassung mit Batdetektor oder Batcorder muss vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden, um eine gesicherte Kenntnis zum Artbestand und der Nutzung des Areals durch Fledermäuse zu bekommen. Erst nach Abschluss dieser Begehungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Beurteilung nach § 44 BNatSchG qualifiziert erfolgen. Die vorliegenden Daten und Aussagen sind nicht ausreichend. Aktuell können auf vorhandener Datengrundlage Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Vögel

Der streng geschützte Grünspecht, aber auch RL V Gartenrotschwanz und RL 2 Trauerschnäpper haben ihre Lebensstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Realisierung der Bebauung ist nicht auszugehen, da genügend Nahrungshabitat für den Grünspecht verbleibt, die Brutbäume des Spechtes erhalten bleiben und auch die Lebensstätten von Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz durch die Bebauung nicht tangiert werden.

Die Brutvogelerfassung erfolgte allerdings im November 2020 und dann von Februar bis April 2021. Im März von 10 bis 12 Uhr und im April von 14:30 bis 17:00. Die allgemein anerkannte und angewandte Kartierungsmethodik nach SODBECK et. al. sieht weitere Begehungen in den Monaten Mai und Juni vor. Zudem hat die Begehung in den frühen Morgenstunden zu erfolgen. Eine Begehung im April zwischen 14 und 17 Uhr ist wenig repräsentativ und deckt mit Sicherheit nicht das volle Artenspektrum ab.

Das vollständige Artenspektrum ist aufgrund der unzureichenden Bestandserfassung somit nicht bekannt. Eine Bewertung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und einer Vereinbarkeit mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG ist nicht vollumfänglich möglich.

Eine Bestandserfassung nach den allgemein anerkannten Kartierungsmethoden muss vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden, um eine gesicherte Kenntnis zum Artbestand und der Nutzung des Areals durch Vögel zu bekommen. Erst nach Abschluss dieser Begehungen und Auswertung der Ergebnisse kann eine Beurteilung nach § 44 BNatSchG qualifiziert erfolgen. Die vorliegenden Daten und Aussagen sind nicht ausreichend. Aktuell können auf

Es handelte sich bei der vorliegenden Artenerfassung (Vögel, Fledermäuse) um sog. „Relevanzbegehungen“, ohne den Einsatz von zusätzlichen Detektorbegehungen oder Bestandserfassung mit Batdetektor, Batcorder usw.

Es handelte sich im Rahmen der vorliegenden Artenerfassung (Vögel, Fledermäuse) um eine Artenschutzrechtliche Einschätzung mit 1 bis 2 beauftragten Relevanzbegehungen. Durchgeführt wurden 6 sog. „Relevanzbegehungen“, Von den 6 Begehungen fanden 4 im Winter statt (Habitatstrukturen, Nester, Eulen, etc.), nur 2 im Frühjahr, davon eine Ende April. Infolge der günstigen Untersuchungszeit im Frühjahr 2021 und den vorhandenen Habitatstrukturen, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich um ein repräsentatives und aussagekräftiges Artenspektrum hinsichtlich der betroffenen Flächen handelt. Dies, zumal in die relevanten Lebensräume der wesentlichen Arten nicht direkt eingegriffen wird.

<p>vorhandener Datengrundlage Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Zauneidechse</u> Sollte die Zauneidechse an den südexponierten Böschungen vorkommen, werden die Bestände nicht erheblich beeinträchtigt. Es wird angeregt, die Böschung zwischen Grünfläche Schloss Rauenstein und Obstsortengarten einmal jährlich zu mähen, um einer Verbrachung und Gehölzentwicklung entgegen zu wirken. Die Habitatbedingungen nicht nur für Zauneidechse werden dadurch erhöht. Es wird angeregt, Habitatstrukturen als Lebensraum für die Zauneidechse anzulegen (Tatholzhaufen, Steinhaufen, 30 cm Sand oder Kiessandgemisch an Böschung anbringen).</p> <p>Allgemeine Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Erhöhung der Gebäudehöhe <u>im Bestand</u> und die leichte Steigerung der überbaubaren Flächen werden vor dem Hintergrund der politisch gewollten und maßvoll sinnvollen Innenverdichtung begrüßt.• Gleichwohl für Bebauungspläne nach § 13a BauGB die Eingriffsregelung nach §§ 14,15 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wird aufgrund der sensiblen Lage, der Bedeutung der Grünfläche im innerstädtischen Kontext, dem stetig fortschreitenden Verlust der Biodiversität, die Erstellung einer EKB für erforderlich angesehen. Ein adäquater Ausgleich muss geschaffen werden. Dieser muss dann auch nachträglich nach Umsetzung vom Bauherrn langfristig nachgewiesen werden. Für die Flächen muss ein mindestens 5jähriges Monitoring gemacht werden, um den Erfolg langfristig zu sichern. Der fortschreitende Verlust der Artenvielfalt und der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft erfordern unverzügliches Handeln. Dieses wird an vielen Stellen definiert, u.a. mit der Erstellung von Biotopverbundplänen nach Biodiversitätsstärkungsgesetz. Auch wenn für den Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler - Rauenstein“ wie oben geschrieben kein rechtliches Ausgleichserfordernis besteht, so hat die Stadt Überlingen eine Verantwortung soweit als möglich dem Verlust der Artenvielfalt entgegen zu wirken.• Die Wohnungen in dem Gebäude im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden durch den Mammutbaum und den südlich gelegenen flächigen Gehölzbestand stark beschattet und folglich dunkel sein. Die Attraktivität der Wohnlage wird dadurch eingeschränkt.• Der Mammutbaum stockt unmittelbar angrenzend an die WA-Fläche. Auch	<p>s.o.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das ausgewiesene Baufenster wurde durch den geänderten städtebaulichen Entwurf verändert. Es entspricht weiterhin den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belüftung und Belichtung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und auf Minimierungsmaßnahmen verwiesen.</p>
--	--

die anderen zum Erhalt festgesetzten Bäume grenzen an die WA-Flächen an. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze mittelfristig entfallen werden, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit. Auch sind Schädigungen des Wurzelbereichs durch den Baubetrieb, Tiefgaragen etc. leider immer wieder gängige Praxis. Ein weiterer Grund, der einen Verlust besorgen lässt. Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

- Mit der Bebauung südlich der Rauensteinstraße wird die vorhandene Zäsur durch die Rauensteinstraße gebrochen. Es ist zu befürchten, dass durch Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung in den Rauensteinpark hinein ausgeweitet wird.

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Überlingen wird die Parkanlage mit einer hohen klimatischen Bedeutung eingestuft. Dies steht im Widerspruch zum Artenschutzgutachten Punkt 2.5, bei dem das Gebiet nur eine mittlere Bedeutung beim Schutzgut Klima hat. Unter Punkt 3.5 sogar nur eine geringe Auswirkung. Zusätzlich ist der rot markierte Bereich in den Abbildungen 5 und 6 falsch platziert. Die Markierung müsste deutlich weiter nach Westen verortet werden. Dies vor allem in Abbildung 6. Ist die Markierung an der richtigen Stelle, wird die Bedeutung für das Klima noch deutlicher. Trotzdem wird in den Park eingegriffen, obwohl auch nur am Rande. Besonders das Eckhaus an der Kiblersteige verengt den einzigen Zugang zum Park und verschlechtert die Durchlüftung. Siehe auch 2.6 der Einwände zum Artenschutzgutachten.

Zusammenfassend beanstanden die Verbände folgende Punkte aus der vorliegenden Planung:

- Fehlendes Konzept für Parkplätze
- Fehlende Berücksichtigung der Klimasituation (Frischluftschneise)
- Ungenügende Erhebung des Arteninventars
- Unklare Aussagen zum Schutz des Baumbestandes
- Fehlende Auflistung der zu fällenden Bäume
- Ungenügende Festsetzungen zur Gebäudeplanung (Fassaden- und Dachbegrünung, Fotovoltaik, Entwässerung, Bepflanzung usw.)

Wenn es auch nachvollziehbar ist, dass bei der Übereignung des Rauensteinareals vom Bodenseekreis an die Stadt Überlingen eine Refinanzierung des

Betrachtet wurde das Schutzgut Klima aus einer übergeordneten Perspektive, so weist das Plangebiet insgesamt eine vergleichsweise mittlere Bedeutung aufweist.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Neuversiegelungen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima danach insgesamt als geringe Auswirkung für das Schutzgut Klima gewertet werden.

Gemäß dem geänderten städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff in den Park deutlich minimiert. Es handelt sich um einen Eingriff in eine bereits versiegelte Fläche, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.

Die angedachte Nachverdichtung verfolgt das Ziel der Umweltvorsorge, wonach weitere Eingriffe in bislang unzerschnittene und wenig vorbelastete Räume vermieden werden.


Die Ausweisung von benötigten Wohngebietsflächen im straßenseitigen Bereich des Parks im Bereich eines bereits bestehenden Parkplatzes entspricht

<p>Kaufpreises durch eine teilweise Bebauung beschlossen wurde, so kann aus heutiger Sicht unter dem Druck der Klimaproblematik und des Artenschwundes eine Bebauung von Flächen im Park nicht mehr in Erwägung gezogen werden. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten auch um Mitteilung der Ergebnisse des Abwägungsprozesses.</p>	<p>einer Maßnahme der Innentwicklung und vermeidet die Ausweisung von neuen Bauflächen im Außenbereich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Änderung der Festsetzung Dachbegrünung Flachdach- Festsetzung Leuchtmittel insektenschonend <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Nr. 6 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	
Schreiben vom 13.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)“ gern. §13a BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Hier: Stellungnahme des Regionalverbandes</p> <p>von dem o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen sind (§ 4 Abs. 1 ROG). Mit dem am 25. Juni 2021 gefassten Satzungsbeschluss ist davon auszugehen, dass der Regionalplanentwurf (2021) inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist.</p> <p>Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs (2021) zukünftig für alle Neubebauungen Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung einzuhalten sind. Demnach ist in Überlingen als Mittelzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 70 EW/ha einzuhalten, wobei ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen kann. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband wird alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen lassen. Inwiefern diesem Ziel entsprochen wird, kann gemäß der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden. Die geplante Anzahl an Wohneinheiten kann den Unterlagen nicht entnommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung mittels Ausweisung von Bauquartieren innerhalb einer bestehenden Parkplatzfläche sowie durch die geplante Aufstockung des Bestandes im nördlichen Plangebiet wird dem Ziel der Erhöhung der Bruttowohndichte im bestehenden Quartier Rechnung getragen. Da z.T. Bestand überplant wird und die neuen Bauquartiere im Rahmen eines Vergabeverfahrens durch die Stadt mit geeigneten Investoren entwickelt werden sollen, ist die Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten nicht notwendig. Für die neu zu bebauenden Flächen können im Rahmen der Vergabeverfahren weitere Vorgaben getroffen werden. Darüber hinaus würde die Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ebenfalls die geforderte Bruttowohndichte nicht zwingend vorschreiben, da es sich um einen Maximalwert handelt.</p> <p>Die Zahl der zukünftigen Wohneinheiten wird sich an den Wohnkonzepten messen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Nr. 7 Stadt Überlingen Öffentliche Ordnung Verkehrswe- sen	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>bezüglich der Beteiligung gem.§ 4 (2) BauGB "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung) teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Anzahl der Stellplätze bei Wohneinheiten unter 80 m² Wohnfläche ist mit einem Stellplatz zu gering. Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird gefordert, dass pro Wohneinheit, unabhängig der Wohnfläche, mindestens zwei Stellfläche gefordert werden. Es können auch in Wohneinheiten mit Wohnflächen unter 80 m² zwei erwachsene Personen mit je einem Auto, d.h. mit zwei Autos pro Wohneinheit, wohnen. Aufgrund der derzeitigen Mietpreise in Überlingen und im Bodenseegebiet kommt dies regelmäßig vor. • Des Weiteren ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine detaillierte Stellungnahme nicht möglich. Dies kann ggfs. erst beim Vorliegen des Bebauungsplanes erfolgen. <p>noch eine Ergänzung zu meiner Stellungnahme: Im Flächennutzungsplan ist nicht ersichtlich, ob öffentliche Parkplätze für Gäste, etc. eingerichtet werden. Seitens der Verkehrsbehörde wird angeregt, öffentliche Parkplätze mit einzuplanen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Bauvorschrift zur Stellplatzzahl vor, die gestaffelt nach Wohnungsgröße erfolgt. Diese hat sich in anderen Baugebieten bewährt, da bei einer geringeren Wohnungsgröße davon ausgegangen wird, dass ein Stellplatz genügt. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in innerörtlicher Lage und verfügt über fußläufigen Anschluss an die Innenstadt sowie die Infrastruktur. Auch ist das Plangebiet gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Beschränkung der Stellplatzzahl für kleinere Wohnungen auf 1 Stellplatz geschieht auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im innerstädtischen Bereich. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen sind allesamt bereits vorhanden. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet geringen Fläche, die für eine zusätzliche Wohnbebauung herangezogen werden soll, wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 8 Stadt Überlingen Grundstücksmanagement	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>im Zuge der öffentlichen Auslegung nehmen wir im Beteiligungsverfahren für die Abteilung Grundstücksmanagement wie folgt Stellung: Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung durch „Knödellinie“ im Bebauungsplan sollte nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern über die gesamte Fläche des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets erfolgen; ansonsten kann beitragsrechtlich keine Trennung vorgenommen werden. Wir bitten um Beachtung und entsprechende Erweiterung der „Knödellinie“ zur Trennung der maßgebenden Bauflächen.</p>	<p>Durch die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und hieraus geänderter Baufenster, ist die Abgrenzung nicht mehr notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Nr. 9 Stadt Überlingen Bauordnung-Baurecht	
Schreiben vom 04.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>wir möchten anmerken, ob bei der GRZ-Festsetzung im WA3 bedacht wurde, dass bereits ein großer Teil für die Zufahrt von der "von-Mader-Straße" bis zum Baufenster / Gebäude aufgebracht werden muss (GRZ II)? U.E. sollte die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung von 50% dafür erhöht werden. Alternativ könnte aufgrund der Hanglage eine zulässige Tiefgarage als Nebenanlage außerhalb des Baufensters zur Straße hin geplant werden, die aber flächenmäßig wiederum auch in die GRZ II-Berechnung einfließt.</p> 	<p>Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 erhöht. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - Erhöhung GRZ auf 0,35 (WA 3) Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Nr. 10 Stadt Überlingen Stadtsanierung Denkmalpflege	
Schreiben vom 04.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Die Prüfung durch die UDSchB im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung) kam zu folgendem denkmalrelevanten Ergebnis: Die geplanten neuen Baufenster südlich der Rauensteinstraße liegen in festgelegter Denkmalfläche (Parkanlage) des als besonderes Kulturdenkmal eingetragenen Schloss Rauenstein (§ 12 DSchG). Einen entsprechenden Kartenauszug aus der ADAB-Web Datenbank, dem Fachinformationssystem der Denkmalpflege Baden-Württemberg, ist der e-mail beigelegt.</p>  <p><small>Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg Geobasisdaten © LfL, www.lfl-wv.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016 Ausdruckdatum: 04.11.2021</small></p> <p><small>ES19602 / 5291508</small></p>	<p>Die nachrichtliche Übernahme des Denkmals wird um die Parkanlage ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Nr. 11 Stadt Überlingen Feuerwehr	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Löschwasserversorgung: Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge beträgt bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zahl der Vollgeschosse > 3 • Geschossflächenzahl $0,7 < GFZ \leq 1,2$ • Bauart: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung <p>mind. 96 m³/h.</p> <p>Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr: Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 16.12.2020 (GABL. 2021, 31) und nach DIN 14090 auszuführen. Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.</p> <p>Vorbehalt: Diese Stellungnahme schließt nicht aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Brandschutzmaßnahmen formuliert werden können, deren Notwendigkeit bei der Planvorlage noch nicht erkennbar waren, oder die durch Veränderungen in der Planung, der Bauausführung oder Nutzung notwendig werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Flächen für die Feuerwehr wird überarbeitet.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen und Hinweisen wird gefolgt:</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme Bürger Nr. 1	
Schreiben vom 11.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Kibler/Rauenstein Teilgebiet 2, südlich Rauensteinstraße</p> <p>Im Anhang zum obigen Bebauungsplan findet man das Gutachten der Firma „Seeconcept“, Büro für Umweltplanung. Seine detaillierte Untersuchung fasst so zusammen: Plangebiet 2 steht in Konflikt mit denkmalgeschütztem Park. Die Teilfläche mit altem Baumbestand hat eine hohe Bedeutung für Pflanzen, Tiere, Menschen.</p> <p>Die Fläche eines Ruhe- und Erholungsgebietes für alle Bürger mit Altgehölz und Blick über den See wird zerstört, hohe Lärmbelastung durch überdurchschnittlichen Zuzug - etwa 50 bis 60 Wohnungen - verändert den Gebietscharakter. Hat das nie jemand gelesen? Wollen Sie das?</p> <p>Im Teil 4.8 spricht der Planer von einem Gebiet mit „Klimarelevanter Funktion“. Ich gebe zu Bedenken, dass der massive Bauriegel entlang der Straße die Belüftung der Stadt, der südlich und südwestlich gelegenen Stadtteile behindert und verhindert.</p> <p>Zur Rechtfertigung dieses massiven Eingriffs nennt der Plan „zukünftig hohe Wohnnachfrage“. Aktuell schafft ein großes, neues Baugebiet beim Hildgardring sehr viel Wohnraum; an die 2000 Ferienwohnungen entziehen dem Markt Wohnraum, was einer Zukunftsregelung bedürfte.</p> <p>Man spricht bei der Planfläche 2 von „brachliegender Fläche“, die einer Bebauung zugeführt werden müsse. Tatsächlich ist sie Teil des denkmalgeschützten Ensembles.</p> <p>Ein bestehender Parkplatz kann leicht in Grünfläche zurückverwandelt werden und stellt kein Brachland dar.</p> <p>Die behauptete Wohnqualität bestreite ich; das Gelände im Westen ist eine Nordlage und steigt nach Nord und Süd an. Wie sieht dann die Beleuchtung der dort geplanten Wohnungen aus? Das Kleine Gebäude an der Kiblersteige mit drei Etagen wird den Blick von Süden auf das Parkensemble erheblich verändern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bestehende städtische Parkplatz soll überbaut werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Man nennt Plan2 „nachhaltig"! Nachhaltig ist hier die Zerstörung des Erholungs- und Ruhecharakters des jetzigen Parks. Durch massiven Zuzug von Bewohnern, die keinen eigenen Garten haben wird die verbleibende Grünfläche intensivst genutzt werden.</p> <p>Der Abschnitt 4 des Plans nennt den Eingriff „Maßnahmen zum Wohl der Allgemeinheit"! - für mich ist das unwahr, ein Betrug an den Überlinger Bürgern weil sie ein Kleinod verlieren, weil diese Bebauung den Park unwiederbringlich zerstört. Ich frage, wessen Wohl hier bedient wird?</p> <p>Fazit meines Einspruchs:</p> <p>Der Bebauungsplan 2 entlang der südlichen Rauensteinstraße ist keine verträgliche oder nachhaltige Maßnahme. Sie zerstört vielmehr ein einzigartiges Ensemble von Park und Schlösschen das laut Gutachten denkmalgeschützt ist. Der Plan beeinträchtigt massiv den Erholungs- und Ruhewert des Ortes, den die Überlinger Bürger schätzen und nutzen. Dieses Kleinod sollte unbedingt erhalten und gepflegt werden. Diese Stellungnahme richtet sich hauptsächlich an die Damen und Herren des Stadtrates, die einstimmig diesem Projekt zustimmten. Ich bitte Sie alle, retten Sie den Rauensteinpark, machen Sie Ihren Beschluß rückgängig. Wir haben Sie gewählt, um für uns Bürger Lebensqualität zu erhalten und zu fördern, nicht, um sie zu zerstören! Bewahren Sie dieses Kultur- und Landschaftsgut für alle Überlinger Bürger!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 2	
Schreiben vom 11.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>1. Umweltbericht: Das Schnellverfahren hat keinen ausreichenden Umweltbericht.</p> <p>2. Als Gemeinderat muss man sich auf Klima, Naturschutz (Windschneise) und positive Einwirkung achten, die Erderwärmung, die positive Einwirkung der Natur.</p> <p>3. Die Stadt Überlingen tut nichts für die eigenen Bürger, nur für Touristen, Investoren, 2. / 3. Wohnungen.</p> <p>4. In der Bevölkerung gibt es zu diesem Projekt starken Widerstand.</p> <p>5. Verkehrssicherheit: Es ist nicht klar, inwieweit das überprüft wurde. Die Rauensteinstraße ist eine sehr schmale Straße mit nur einem Bürgersteig. Verkehrssicherheit für Fußgänger ist nicht gegeben. Man kann nicht zu zweit auf dem Gehweg gehen. Durchfahrende Fahrzeuge, parkende Fahrzeuge.</p> <p>6. Kiblersteige ist ca. 2,20 m breit. Für Fußgänger ist die Benutzung bei PKW-Verkehr sehr gefährlich. Durch das neue Grundstück wird die Situation verschärft. Die Fläche wird derzeit von Krankenwägen genutzt.</p> <p>Durch die massive Erdbewegung, was ja eine Baustelle mit sich bringt, überlebt die Natur nicht. Die Argumente die Bebauungsplan durchsetzen wollen, ist nicht glaubhaft.</p>	<p>Zu 1. Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Zu 2 – 4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5. Die Breite der Rauensteinstraße ist für den Verkehr ausreichend dimensioniert.</p> <p>Zu 6. Die Kiblersteige wird lediglich von den Angrenzern als Zufahrt zu den Grundstücken genutzt. Für diese Nutzung ist die Breite ausreichend.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Ausführungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 3	
Schreiben vom 17.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>der Rauensteinpark ist ein Kleinod in Überlingen mit unvergleichlichem alten eingewachsenen Baumbestand. Diese Oase muss unbedingt erhalten bleiben und darf weder zerstückelt, noch verändert werden. Ganz abgesehen davon, dass die Rauensteinstraße schon jetzt den Verkehr kaum mehr aufnehmen kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 4	
Schreiben vom 19.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>als Mitglied der Bürgerinitiative gegen die Bebauung des Rauensteinparks möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zu bebauende Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen, z.T. denkmalgeschützten Parks, dieses Kulturdenkmal gilt es unter allen Umständen zu erhalten. Was sagt das Denkmalamt dazu? Wurde es überhaupt gefragt? 2. Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschließen, dass die vielen unbedingt erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet (Krone plus 1,50 m!) 3. Es gibt keinerlei Mobilitätskonzept. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstraße mit Autos überfüllt und der Bus kommt nur mit Schwierigkeiten durch. Wo sollen die zusätzlichen Autos hin, wenn Tiefgaragen wegen der evtl. Baumschäden nicht gebaut werden dürfen? Zu beachten ist ferner, dass in dieser Lage wohl kaum bezahlbarer Wohnraum für Familien entstehen wird, wie er für Überlingen sicher gebraucht wird, sondern womöglich eine "Rolladensiedlung" mehr ohne Effekt für die sicher vorhandene Knappheit an Wohnraum. Diese wäre auch durch Bauen in die Höhe an verschiedenen Stellen angehbar. 4. Der Park ist ein Kulturdenkmal und die einzige Erholungs- oase im Osten der Stadt. Für viele Bürger aus der Umgebung ist er der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Mit den geplanten Bauten wird der Park versperrt und verschandelt. 5. Der Lebensraum vieler Tiere (u.a. Buntspecht, Amseln, Meisen, Eichhörnchen, Fledermäuse), die gerade im unteren Teil des Parks eine Zuflucht gefunden haben, wird unwiederbringlich zerstört. Die Bäume, so sie gefällt oder geschädigt werden, fallen unwiederbringlich als CO₂-Speicher weg. Gerade im Zuge dringend notwendigen Klimaschutzes ist dies zu beachten, Überlingen hat in den letzten Jahren schon zu viele Gärten und "grüne Lungen" und entsprechend Lebensraum für Vögel und andere gefährdete Tierarten eingebüßt. Ich bitte Sie daher dringend, von diesem Projekt Abstand zu nehmen! 	<p>Das Landesamt für Denkmalschutz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme liegt vor und ist als Stellungnahme 3 in dieses Dokument aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Baufenster nehmen Rücksicht auf die Kronendurchmesser.</p> <p>Tiefgaragen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. An den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Rauensteinstraße ist ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es erfolgt in der geänderten städtebaulichen Konzeption nur eine Teilbebauung des bestehenden Parkplatzes sowie eine geringfügige Verlängerung des Baufensters entlang der Kiblersteige.</p> <p>Zu 5. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird v.a. in den unteren Teil nicht eingegriffen.</p>

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens..</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 5	
Schreiben vom 20.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>gegen den am 29.09.2021 bekanntgegeben und genehmigten Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" möchte ich folgende Einwände vorbringen: Dieses wunderbare, seit Jahren bestehende Anwesen, mit toller Baumpracht sollte nicht zerstört werden. Auf die Straßenproblematik in der Rauensteinstraße wurde bereits hingewiesen wie auch auf die stark steigende Lärmbelastung für die Einwohner. Wie bereits mit Herrn Kölschbach am 11.11.21 besprochen, bitte ich Sie um Mitteilung, wenn der Prüfbericht des Denkmalschutzamtes bei der Stadtverwaltung vorliegt. Vielen Dank. Andere Städte erhalten und schaffen neue grüne Flächen und Überlingen - vernichtet sie. Wie schade</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalschutz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme liegt vor und ist als Stellungnahme 3 in dieses Dokument aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 6	
Schreiben vom 20.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch zum Bebauungsplan Das Ensemble Schloss Rauenstein mit Park stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar. Der Charakter wird sich durch eine Wohnanlage komplett verändern, von einem öffentlichen Raum hin zu einem privat wirkenden Teil der Siedlung, der den öffentlichen Zugang mindestens optisch versperrt !</p> <p>Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt.</p> <p>Gerade der nördlichen, schattenspendenden Seite kommt in Hitzesommern eine zunehmend wichtigere kühlende Funktion zu, auch für den Erhalt der Bäume, ebenso bei Starkregen für das vom Hügel ablaufende Wasser. Viele gesunde Bäume müssen zudem gefällt werden. Die übrigen sehe ich durch die sehr nahe Bebauung gefährdet.</p> <p>Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, ganz ganz anders als im Westen! Um den Park stehen zu dem keine Villen und Häuser mit großen Gärten, hier haben wir ringsherum mehrstöckige Häuser auch Etagenbau mit Miet- und Eigentumswohnungen.</p> <p>Der schattige Teil des Parks könnte mit sehr wenig Aufwand noch besser an die Parklandschaft angeschlossen werden mit einem Weg, Bänken und einer Bepflanzung in Richtung Straße, vielleicht auch ein kleiner Platz zum Spielen für Kinder aus Holz, würde dem Ganzen noch mehr Erholungswert und ein schlüssiges Gesamtbild verleihen.</p> <p>Ich bitte den GmR, die Verwaltung, auch all jene die mit Tourismus zu tun haben, alle mit Sinn für Ästhetik, für den Wert eines kulturellen Erbes für die Bedeutung einer Stadt, aber ganz besonders die, denen es am Herzen liegt den Klimakollaps und dem Artensterben glaubwürdig entgegen zu treten (nicht nur mit Lippenbekenntnissen), diesen Plan nocheinmal gründlich zu überdenken! Und er Bebauung nicht zuzustimmen. Mein Einspruch richtet sich ganz besonders gegen ein beschleunigtes Verfah-</p>	<p>Es erfolgt in der geänderten städtebaulichen Konzeption nur eine Teilbebauung des bestehenden Parkplatzes. Die Baufenster entlang der Raunesteinstraße werden rediziert. Dadurch bleibt der Sichtbarkeit des Zugangs in den Park erhalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

ren der dem Wert dieser Kostbarkeit in der öffentlichen Hand, für die Allgemeinheit missachtet und in keinster Weise allen zu prüfenden Aspekten gerecht wird !

Es gibt kein Verkehrskonzept, das Gutachten der Firma SeeConcept lässt Fragen offen, es gibt keine Stellungnahme des Denkmalamts u.s.w. es wird nicht geprüft was in einem regulären Verfahren unbedingt nötig wäre und das ist an dieser Stelle absolut inakzeptabel.

Anmerkung : Zu meiner Stellungnahme an die Stadt werde ich noch eine zusätzliche Stellungnahme beifügen die noch differenzierter auf einzelne Punkte und Paragraphen eingeht.

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein"(Neuaufstellung), meine Einwände:

Schloss mit Park Rauenstein bilden eine Einheit, die Nutzung des Schlosses ist komplett ungeklärt. Es ist absurd offene Möglichkeiten unwiederbringlich zu verbauen, durch Wohnungsbau der an anderer Stelle viel besser und sinnvoller realisierbar ist. Ich verlange, daß eine Gesamtnutzung vor einer Bebauung geklärt wird.

Weder das Argument für "bezahlbaren Wohnraum", noch das Argument der Refinanzierung für den geringen Kaufpreis sind an dieser Stelle auf die vorgelegte Weise gerechtfertigt.

Das Ensemble stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar.
Der Charakter würde sich durch eine Wohnanlage wie im B-Plan dargestellt, komplett verändern, von einem öffentlichen Raum hin zu einem privat wirkenden Teil der Siedlung, der den öffentlichen Zugang mindestens optisch versperrt !
Das kann nicht hingenommen werden, der öffentlichen Nutzung muss auch optisch deutlich Ausdruck verliehen werden, gleichzeitig muss die Privatsphäre der Bewohner einer Wohnanlage gewährleistet sein.

Mit einer Höhe von 12 Metern und 4 Stockwerken der beiden größten Gebäude, ist die Bebauung viel zu massiv und der Umgebung nicht angepasst.

Das Landesamt für Denkmalschutz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme liegt vor und ist als Stellungnahme 3 in dieses Dokument aufgenommen.

Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.

Wird zur Kenntnis genommen. In der geänderten städtebaulichen Konzeption ist nur eine Teilbebauung des bestehenden Parkplatzes sowie eine geringfügige Verlängerung des Baufensters entlang der Kiblersteige geplant.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die geänderte städtebauliche Konzeption reduziert deutlich wahrnehmbar die Überbauung.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich-Straße ab und ist städtebaulich verträglich.

<p>Ich verlange, daß die Architektur der Nutzung des Parks und der gesamten Anlage viel mehr angepasst und gerecht wird, auch der Gebäudehöhe und Massivität der umliegenden Gebäude.</p> <p>Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt, dem muss Rechnung getragen werden.</p> <p>Gerade der nördlichen, schattenspendenden Seite kommt in Hitzesommern eine zunehmend wichtigere, kühlende Funktion zu, auch für den Erhalt der Bäume, ebenso bei Starkregen für das vom Hügel ablaufende Wasser. Viele gesunde Bäume müssen gefällt werden. Die übrigen sehe ich durch die sehr nahe Bebauung gefährdet, das muss berücksichtigt werden.</p> <p>Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, völlig anders als im Westen, der reich damit gesegnet ist und durch den neuen Bürgerpark auch noch erweitert wurde. Daher muss es unbedingt verpflichtend sein der öffentliche Nutzung qualitativ und optisch Rechnung zu tragen.</p> <p>Ich fordere die Verantwortlichen im Bauamt, den GmR, die Verwaltung, auch all jene die mit Tourismus zu tun haben, alle mit Sinn für Ästhetik, für den Wert eines kulturellen Erbes für die Bedeutung einer Stadt, aber ganz besonders die, denen es am Herzen liegt den Klimakolapps und dem Artensterben glaubwürdig entgegen zu treten (nicht nur mit Lippenbekenntnissen) dem vorgelegten Plan so nicht statt zu geben!</p> <p>Mein Einspruch richtet sich ganz besonders gegen ein beschleunigtes Verfahren der dem Wert dieser Kostbarkeit in der öffentlichen Hand, für die Allgemeinheit missachtet und in keinster Weise allen zu prüfenden Aspekten gerecht wird ! Es gibt kein Verkehrskonzept, das Gutachten der Firma SeeConcept lässt viele Fragen offen u.s.w. Hier nocheinmal meine gesammelten Einwände gegen den vorgelegten Bebauungsplan (Neufassung) :</p> <p>Ein harmonisches, an die Umgebung angepasstes, Bauen mit Wohnqualität ist nicht gegeben.</p> <p>1. Die Gesamtnutzung ist nicht geklärt, daher kann daran angepasstes Bauen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit bleibt erhalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gewählte Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB kann für die geplante Innenentwicklungsmaßnahme angewendet werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

nicht erfüllt werden, das wäre aber die mindeste Voraussetzung für den Sinn eines Bauprojekts.

2. Die Bebauung ist mit, zum größten Teil, 12 Metern Höhe, 4 Geschossen und insgesamt 50 Wohneinheiten zu massiv, somit weder an die umgebende Bebauung noch an den Standort angepasst.

2. Der größte Teil des Baugebiets liegt derart im Schatten und vom Licht abgewand, daß es über die Hälfte des Jahres sehr finster dort ist so, daß eine akzeptable Wohnqualität nicht gegeben ist. Ein Minimum an Wohnqualität sollte aber auch für preisgedämpften Wohnraum gelten, anderenfalls verlieren Park und Umgebung nicht nur optisch an Gesicht, es steht zu befürchten daß Anlage und Umgebung über kurz oder lang "herunter kommen".

3.) Einer öffentlichen Nutzung des Parks, der besser noch attraktiver werden sollte, ist nicht nur optisch, sondern auch mit dem Anspruch auf Privatsphäre der Bewohner, schwer in Einklang zu bringen.

4.) Die Gebäude oben hinter dem Schlösschen passen nicht gut mit dem Ensemble zusammen, es handelt sich um eine Art Flickwerk, eine zusätzliche Bebauung am vorderen Streifen würde meiner Meinung nach das Areal vollends verschandeln anstatt eine wünschenswerte Harmonie für die öffentliche Nutzung und das Gesamtbild wieder herzustellen.

Ohne Plan für die gesamte Nutzung macht eine Bebauung daher kein Sinn, auch keine preisgedämpfte, so wünschenswert dies an anderer Stelle auch wäre. Der Bebauungsplan, muss abgelehnt werden und die Anlage muss erhalten bleiben.

Außerdem schließe ich mich den Einwänden/ der Stellungnahme von Herrn Ekkehard Schmidt mit seinem Einverständnis vollumfänglich an, er hat das noch einmal sehr gut aufgeschlüsselt (anbei).

Einwendungen zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“

Der vorgelegte Bebauungsplan ist nicht gerade bürgerfreundlich abgefasst, obwohl der veröffentlichte Plan auch der Öffentlichkeitsbeteiligung dienen sollte: zu viel juristische Argumentation, zu wenige sachliche Begründungen! Persönliche Nachfragen vor Ort im Bauamt haben kaum weiter geholfen. Als Nicht-Jurist ist man ziemlich verloren!

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich- Emerich – Straße ab und ist städtebaulich verträglich.

Die ausgewiesenen Baufenster südlich der Rauensteinstraße wurden durch den geänderten städtebaulichen Entwurf verändert. Sie entsprechen weiterhin den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belüftung und Belichtung. Vom „Waldtrauf“ wird bis zur Baugrenze ein Abstand von mindestens 20m eingehalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dieses Baufenster wird lediglich im Bestand überplant. Eine Verdichtung in die Höhe und Fläche ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Warum wurde ein beschleunigtes Verfahren gewählt?

Dass die Stadt das nach §13a BauGB tun darf wird ja nicht bezweifelt:

- Warum die Dringlichkeit für ein doch hochsensitives Thema?
- Sollten so Umweltbetrachtungen umgangen werden?

Bei der persönlichen Nachfrage im Bauamt: „Wir machen das, weil wir das dürfen“.

Im Vorfeld des B-Plan-Beschlusses sind mehrere Varianten der Bebauung von Veröffentlichungen der Verwaltung und in der Regionalpresse aufgetaucht. Selbst in dem jetzt veröffentlichten Plan sind 4 unterschiedliche Planarstellungen! Zum Thema Tiefgarage hieß es einmal, dass sich der Bau von Tiefgaragen wegen der Gefährdung der noch verbliebenen Bäume verbiete; jetzt ist der Bau von Tiefgaragen zulässig. Es hieß auch, dass der vorhandene Parkplatz überbaut werden solle; im vorliegenden Plan sind dort 4 Geschosse vorgesehen. Zählt man den Parkplatz als ein Geschoss, dann wären das 5 Geschosse.

Für den ruhenden Verkehr wird - obwohl das ein Riesenproblem werden wird - keine Lösung vorgeschlagen bzw. skizziert oder mit Rahmenvorgaben versehen. Es scheint, dass das beschleunigte Tempo auch die Verwaltung überfordert.

Bebauungsplan: ein Plan ohne Verkehrskonzept!

Auswirkungen sowohl auf den ruhenden wie auf den bewegten Verkehr sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans!

Ruhender Verkehr: Im Bebauungsplan sind zwar alle denkbaren Möglichkeiten (Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze) erlaubt - aber über die Realisierbarkeit muss sich der Investor Gedanken machen! Sollten Tiefgaragen gebaut werden, dann muss vorher dringend ein Wasserschutz-Gutachten beauftragt werden, denn bei den wenigen Informationen zu den Wasserverläufen (siehe Hinweis SeeConcept!) ist nicht abzusehen, wie sich das auf die wenigen noch verbleibenden Bäume auswirken könnte. Auskunft vom Bauamt: „wir haben keine Tiefgaragen geplant, nur zugelassen“!?

Fließender Verkehr: Nachdem schon heute die Grenze der Zumutbarkeit erreicht ist und mit dem Bauvorhaben und den weiter ins Auge gefassten Erweiterungen (Aufstockung nördlich der Rauensteinstraße, Bebauung Ecke Hein-

Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Der Begriff des „Beschleunigten Verfahrens“ bezieht sich nicht auf eine zeitliche Dringlichkeit. Es werden ebenfalls keine rechtlich notwendigen Umweltbetrachtungen umgangen. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt.

Der Bau von Tiergaragen wird nicht ausgeschlossen, aber der Erhalt der Baumstandorte erfordern im Baugenehmigungsverfahren eine besondere Beachtung.

Ein Stellplatzschlüssel regelt den ruhenden Verkehr für die geplanten Neubauvorhaben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

rich-Emmerich-/ Rauensteinstraße, Schrebergartenanlage nördlich der Rauensteinstraße) ist mit einer erheblichen Mehrbelastung des Verkehrs zu rechnen: ein Verkehrsgesamtkonzept für die Rauensteinstraße ist deshalb unerlässlich!

Wie kann man einem B-Plan zustimmen, in dem eine wichtige Komponente fehlt?

Begründung des Vorhabens unbefriedigend

Um ein solches Vorhaben zu begründen, sollte vor allem dargelegt werden, welchen Beitrag es zur langfristigen Stadtentwicklung leisten soll. Falls es eine solche langfristige Stadtentwicklungsstrategie geben sollte, dann scheint sie auf jeden Fall sehr zwiespältig: Im Westen der Stadt werden mit viel Geld und der Hilfe der LGS neue Erholungsflächen - nicht nur für Touristen, sondern auch für die Überlinger Bürger-geschaffen, während im Überlinger Osten die einzige Parklandschaft mutwillig zerstört bzw. eingeschränkt werden soll. An den schönsten See-Lagen von Überlingen sieht man gerade zur jetzigen Jahreszeit heruntergelassene Rolläden, an anderen schönen Standorten (siehe z.B. Mozartstraße, Heinrich-Emmerichstraße) entstehen immer mehr luxuriöse Zweitwohnungen reicher Nicht-Überlinger. Es scheint, dass die Überlinger Bürger immer mehr in Wohnblöcken verschwinden sollen, während die schönsten Wohnlagen reichen Nicht-Überlingern vorbehalten sind.

Wenn zur Wohnraumbeschaffung keine Alternativen als die Bebauung eines Parks bestehen, dann sollte die Stadtverwaltung ihre Wachstumsstrategie neu überdenken!

Wie man aus der bundespolitischen Forderung („Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 30ha - x für das Jahr 2030“) eine städtebauliche Verpflichtung für die Bebauung des Parkstreifens ableiten kann, ist schon bemerkenswert! Das gelingt nur, wenn man diesen Parkstreifen als brachliegende und ungenutzte Fläche definiert: der heutige Baumbestand ist Brache und die Erholung/Erbauung der Bürger kein Nutzen!?

Es ist kaum vorstellbar, dass die Nachwelt stolz auf den weitsichtigen Gemeinderat des Jahres 2021 hinweisen wird, weil er den brachliegenden und ungenutzten Streifen des Rauensteinparks mit 12m hohen Wohnblöcken bebauen ließ.

Wird zur Kenntnis genommen.

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.

Gerade Innenentwicklungsmaßnahmen sprechen für die bundespolitische Forderung Flächenverbrauch einzudämmen.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich- Emerich – Straße ab und ist städtebaulich verträglich.

**Zum Gutachten „Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange“
(Firma SeeConcept)**

Nachdem die Stadtverwaltung dem Gutachten eine sehr hohe Bedeutung zumisst (zumindest gemessen am Umfang der Darstellung), sollte man sich dieses Gutachten genauer anschauen:

Die genaue Aufgabenstellung an die Firma SeeConcept war im Bauamt nicht zu erfahren. Die Prämissen, von denen das Gutachten ausgeht, stimmen nicht immer mit denen des Bebauungsplanes überein:

- 4 Wohnblöcke mit maximal 3 Geschossen (die Höhe der Gebäude könnte z.B. wichtig sein für die Luftschneissen vom Norden zum See)
- Tiefgaragen, die für die Beurteilung „Boden und "Wasser" wichtig wären, sind kein Thema
- Starke Einschränkung: „Infolge des Vorhabens (Bebauung des Areals südlich der Rauensteinstraße) kann eine weitere Beurteilung des Flächenverlustes ... entfallen"

Das Gutachten kommt zu Bewertungen, die zumindest ein großes Fragezeichen hinter die Bebauung setzen:

- „,...die Parkanlage hat eine wichtige Erholungsfunktion mit hoher Bedeutung" (S.48)
- „,...nachhaltige Beeinträchtigungen der Sichtbezüge und des Ortsbildes können nicht ausgeschlossen werden. Diese betreffen umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemblewirkung des Schlosses und der dazugehörigen Parkanlage im Bereich der Rauensteinstraße" (S.58); die Bewohner von mindestens 40 Wohneinheiten nördlich der Rauensteinstraße und östlich des Kiblersteigs dürfen in Zukunft auf 12 m hohe Baublöcke statt auf ein Parkgelände schauen!
- „Das Plangebiet steht damit im Konflikt mit dem dort denkmalgeschützten (?) Park" (S.60)
- „,Bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (4 Geschossbauten mit max. 3 Vollgeschossen ???) ist hingegen von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen. So ist mit Beeinträchtigungen u.a. hinsichtlich der Erholungsfunktion im Zuge des Wegfalls des nördlichen Teilbereichs des Schlossparks zu rechnen" (S.61)
- Für „Pflanzen und Tiere im Plangebiet können überdurchschnittliche (hohe) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden" (S.62)

Fazit: Das Gutachten ist nicht geeignet, das Bauvorhaben zu begründen. Im

Wird zur Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept passt sich den Aussagen der stadtklimatischen Untersuchungen an. 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.

Die vom Büro SeeConcept Abarbeitung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung stellt ein neutrales Gutachten dar und dient nicht der Begründung des Planungsziels.

<p>Gegenteil! Warum behandelt man den Rauensteinpark nicht als eine idyllische Natur-Oase, deren Attraktivität man mit relativ wenig Aufwand noch wesentlich steigern könnte, so dass dadurch auch ein starker Anreiz für eine attraktive Nutzung des Schlosses erzeugt würde - und damit hätte Überlingen eine weitere Attraktion!</p> <p>Verfasst von XXXXXX ich schließe mich ausdrücklich vollumfänglich diesen Einwendungen an!</p> <p>Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung) meine Einwände: Ergänzung/ Berichtigung zu meinen Einwänden: Alle Argumente die ich in meinem ersten Schreiben (Einwände) vorgebracht habe, sollen der Begründung dienen, daß der ganze Park komplett erhalten bleibt und nicht bebaut wird, auch nicht der zur Bebauung vorgeschlagene sogenannte Grünstreifen. Erklärung/Berichtigung: wo ich geschrieben habe es muss ein Gesamtkonzept erstellt werden bedeutet das : Die Nutzung der Liegenschaften soll als erstes geklärt werden. Ihre Nutzung soll mit der gesamten Parkanlage (inkl. des zur Bebauung vorgeschlagenen sogenannten Grünstreifens), in Einklang stehen und das gesamte Gelände soll vollständig als Park zur öffentlichen Nutzung erhalten bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 7	
Schreiben vom 22.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>die geplante Teilbebauung des Parks darf nicht realisiert werden. Baumbestand: Zerstörung der "grünen Lunge" im Osten der Stadt Tierbestand: Zerstörung des Lebensraums einer Vielzahl von Tieren Verkehr: 50 Wohneinheiten mit ca. 60 PKWs sind eine mehr als kritische Belastung der ohnehin stark befahrenen Rauensteinstrasse, die einseitig voll zugeparkt ist. Stadtbuss, Post, Müll, Handwerker sind schon heute stark eingeschränkt. Die Kfz Lärmbelastung ist für Anwohner schon heute unzumutbar. Wir bitten die Planungen einzustellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 8	
Schreiben vom 18.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen den Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein"</p> <p>gegen den Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" legen wir hiermit Einspruch ein. Zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine (Teil-)Bebauung des Geländes vor Klärung der zukünftigen Nutzung von Schloss, Nebengebäude und Parkareal. Umgestaltungs- oder Baumaßnahmen müssen zukünftigen Nutzungskonzepten nachgeordnet sein. Die geplante Bebauung schränkt die Optionen für Gespräche mit interessierten potentiellen Nutzern deutlich ein. • Beim Kauf wurde den Bürgern der uneingeschränkte Erhalt des Parks zugesagt. Die geplante Bebauung schränkt Qualität und öffentlichen Nutzen des Parks stark ein. Es wird wohl kaum gelingen, die Baumaßnahmen ohne Reduzierung des alten Baumbestands durchzuführen. Darüber hinaus wird eine Beeinträchtigung seiner klimarelevanten Funktion als Frischluftschneise befürchtet. • Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen an diesem Standort wird angezweifelt. Am Rande des Parks mit Seeblick sind wohl kaum Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten zu erwarten. Die bevorstehende Entwicklung des Kramergeländes wird eine große Zahl von Wohnungen im östlichen Stadtgebiet erschließen. Es gibt zudem erhebliche Baulandreserven in den Randgebieten Überlingens. 	<p>Für die Gebäude des Schlosses wird eine Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Somit bestehen hier noch Spielräume für zukünftige Nutzungen. Die Festsetzung des Gemeinbedarfs unterstreicht die Intention eine öffentliche bzw. eine für die Allgemeinheit zugängliche Nutzung zu etablieren.</p> <p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Parkareals werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhalt des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Dieser ist auch weiterhin öffentlich zugänglich. Durch die Reduzierung der Bauflächen wird der Eingriff deutlich minimiert, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Wohnbedarfsanalyse für die Gesamtstadt den notwendigen Bedarf an Wohnungen bis 2030 eruiert.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 9	
Schreiben vom 22.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe folgende Einwendung gegen die Randbebauung des Rauensteinparks: Dieser Park ist ein Kulturdenkmal und ein grünes Juwel im Osten der Stadt, das unbedingt so erhalten werden muß und nicht Randbebaut werden sollte. Vor 170 Jahren hatten drei Menschen in London eine Weitsicht und gründeten den National Trust, mit dem Motto FÜR ALLE, FÜR IMMER. Diesen Menschen haben wir es zu verdanken, daß London eine der grünsten Metropolen der Welt ist. Auch Überlingen sieht nicht mehr aus wie vor hundert Jahren, es wird auch in hundert Jahren nicht mehr so aussehen wie jetzt, wenn die Bebauungsplanung ohne Einplanung von Grünen Oasen und Parks so weiter geht. Ihre Nachfahren werden sich aber für ihre Weitsicht bedanken, die bereits bestehenden Parks unverändert zu lassen. Bitte darum FÜR ALLE, FÜR IMMER.</p>	<p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Parkareals werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 10	
Schreiben vom 20.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>Guten Tag, ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bebaute Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen z. T. denkmalgeschützten Parks, steht damit im stärksten Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals. - Der Park ist ein Kulturdenkmal und ein Juwel im Osten der Stadt! Ein Naherholungsgebiet für Alt und Jung, das täglich zu Fuß erreicht werden kann. Ein Park für alle. Mit den Bauten wird der Park quasi abgesperrt, abgeschirmt + verschandelt. 	<p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Parkareals werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Dieser ist auch weiterhin öffentlich zugänglich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 11	
Schreiben vom 21.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Meine Stellungnahme und Einwendung gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks:</p> <p>Als wir vor drei Jahren hierher nach Überlingen zogen (in die Mozartstrasse), da war ein Motiv auch die Nähe zum Rauensteinpark. Ich bin gehbehindert und die „Rauensteinrunde“ ist mein schönster Spaziergang! Ich bewundere zu jeder Jahreszeit, wie die Stadt die Anlage pflegt und vor dem Schlosseingang jeweils so wunderschön, farbenprächtig bepflanzt.</p> <p>Und so kann ich absolut nicht verstehen, wie man nur auf die Idee kommen kann dieses Kleinod durch Überbauung - rundum am Rande - zu zerstören. - Die Debatte ob da günstiger, oder teurer Wohnraum entsteht, (wie im Südkurier berichtet wurde) geht doch völlig am Kern der Sache vorbei! Der Park würde in jedem Falle ruiniert, wäre zerstört.</p> <p>Was ein mindestens so schwerwiegendes Gegenargument ist, das ist die ohnehin schon äusserst prekäre Verkehrssituation in der Rauensteinstrasse. Und ich weiss, wovon ich da spreche, muss ich doch immer da durch, wenn ich in die Stadt will. Wehe der Bus kommt einem entgegen, auf dem Heimweg! Am rechten Strasserand sind meist kaum Auswechlücken zwischen der geschlossenen Kette parkierender Anwohner-Autos zu finden. - Nur der Gedanke 50 neue Wohnungen mit je mindestens einem Auto zusätzlich, lässt mich erschauern! - Von den Planern ist wohl noch keiner da durchgefahren? Und dann soll ja oberhalb auch noch gebaut werden. - Die Rauensteinstrasse zur Einbahnstrasse zu erklären geht garnicht - wäre aber wohl dann die einzig vernünftige Folge-Anpassung an das unsinnige Projekt.</p> <p>Kurzum ich bin dankbar und froh, dass sich ein Widerstand gegen dieses unmögliche Projekt formiert hat und werde mich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln für den Erhalt diesesr einzigartigen Oase einsetzen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Parkareals werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Dieser ist auch weiterhin öffentlich zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p>

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 12	
Schreiben vom 21.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Guten Tag, ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <p>+ Die bebaute Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen z.T. denkmalgeschützten Parks, steht damit in stärkstem Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals (...)</p> <p>+ Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschließen, dass die vielen erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet (Krone plus 1,50ml) (...)</p> <p>+ Es gibt keinerlei Mobilitätskonzept. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstr. mit Autos überfüllt und der Bus kommt kaum durch. Wo sollen die zusätzlichen Autos hin, wenn Tiefgaragen wegen der evtl. Baumschäden nicht gebaut werden dürfen. (...)</p> <p>+ Der Park ist ein Kulturdenkmal und ein Juwel im Osten der Stadt. Gerade für viele Bürger aus der Umgebung ist er der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Mit den Bauten wird der Park abgeschirmt und so verschandelt.</p> <p>Der Wohnraum vieler Tiere (u.a. Buntspecht, Amseln, Meisen, Eichhörnchen, Fledermäuse), die gerade im unteren Teil des Rauensteinparks eine Zuflucht gefunden haben, wird unwiederbringlich zerstört.</p>	<p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Parkareals werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen. S. o.</p> <p>Durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (z.B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken) sowie bei Baumverlusten die Anbringung von Nisthilfen kann zudem ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (Schutzgut Pflanzen und Tiere).</p>

	<p data-bbox="1137 1098 1417 1129">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1137 1161 1794 1222">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1137 1254 2038 1347">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 13	
Schreiben vom 23.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit möchte ich zum o.g. Bauprojekt wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Lage: Die neuen Wohneinheiten sollen auf der Nordseite des Rauensteinschlusses entstehen. Somit liegen sie auf der Schattenseite mit geringerer Sonneneinstrahlung. Der Wohnraum mag vielleicht bezahlbarer sein, die Wohnqualität ist jedoch eingeschränkt.</p> <p>2. Versiegelung: Andere Kommunen beschäftigen sich mit der Renaturierung städtischer Flächen aufgrund der zunehmenden Umweltproblematik. In Überlingen werden stattdessen alte, gewachsene parkähnliche Strukturen dem Wohnungsbau geopfert. Wieso muss eine Bebauung immer auf zentral gelegenen innerstädtischen Flächen stattfinden, Stichwort Nahverdichtung. Kann man z.B. nicht nach Kogenbach, Andelshofen oder Bambergen ausweichen oder interkommunale Wohngebiete z.B. mit Owingen schaffen?</p> <p>3. Verkehr: Der Verkehr in der Rauensteinstrasse hat durch die Neubauten südlich des Parkhotels St. Leonhard deutlich zugenommen. Durch die zulässigen Parkierungen in der Rauensteinstrasse, teilweise auch durch Schüler sowie der damit verbundenen Störungen des Verkehrsflusses, weicht ein Großteil des Verkehrs in die schmale Einbahnstrasse Heinrich Emerich aus. Vielfach wird dabei die 30er Zone missachtet. Bei geplanten 50 neuen Wohneinheiten werden mindestens 50 neue PKW hinzukommen und diese Problematik verstärken.</p> <p>4. Genelle Überlastung des städtischen Ostens: Verkehrstechnisch ist der Osten der Stadt besonders stark betroffen. Schon jetzt ist in der Frohsinnstrasse zu beobachten, dass es zu Stosszeiten, in den Sommermonaten täglich, länger andauernde Staus vom AGIB-Tankstellen-Kreisel bis zur Einfahrt Rauensteinstrasse gibt. Die ansässigen Schulen und das Postverteilungszentrum bringen schon genug Bus- bzw. PKW-Verkehr in diese Wohngebiete. Zudem befinden sich im Osten die meisten Nahversorger der Stadt, wie Tankstellen, Thomas Philipps, 3 Edeka-Märkte, DM, OBI, La Piazza sowie das gesamte Industriegebiet an sich. Eine erhoffte Entlastung durch die Ausfahrt Nußdorf ist nicht erkennbar. Durch weitere Bebauungen wird der städtische Osten durch Verkehr und Wohnqualität immer mehr beeinträchtigt und benachteiligt.</p>	<p>Die ausgewiesenen Baufenster südlich der Rauensteinstraße wurden durch den geänderten städtebaulichen Entwurf verändert. Sie entsprechen weiterhin den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belüftung und Belichtung. Vom „Waldtrauf“ wird bis zur Baugrenze ein Abstand von mindestens 20m eingehalten.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird die Infrastruktur sowie die vorhandenen Möglichkeiten z.B. des ÖPNV genutzt und eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 14	
Schreiben vom	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Vorbemerkung Meine Frau und ich sind vor 21 Jahren aus Washington, DC kommend nach Überlingen gezogen. Nach über 30 Jahren Abwesenheit aus Deutschland war ich der Meinung, Überlingen sei ein sehr lebenswerter Ort und der schönste am Bodensee. Nach all den Jahren stellt sich das immer mehr als Irrtum heraus, da die Stadtverwaltung nichts unterlässt, um die Stadt - trotz einiger Lichtblicke während der Landesgartenschau - ihrer ruhmreichen Geschichte zu entfremden und das Stadtbild den Interessen von Investoren zu opfern. Das ISEK, ein ohnedies nicht sehr überzeugendes Produkt, scheint für die weitere Entwicklung von Überlingen, nicht zuletzt auch unter ästhetischen Gesichtspunkten, kaum eine Rolle zu spielen.</p> <p>Bebauung Rauensteinpark Die geplante Teilbebauung des Rauensteinparks fügt sich nahtlos in diese ungute Entwicklung ein mit dem Argument, dem akuten Wohnungsmangel abzuhelpfen. Eine Abwägung im Hinblick auf übergeordnete Gesichtspunkte und alternative Standorte wäre dringend geboten. Leider definiert die Baden-Württembergische Gemeindeordnung nicht den Begriff „Gemeinwohl“ und unterlässt es auch, Stadtverwaltungen auf diese oberste Zielsetzung zu verpflichten!</p> <p>1. Kauf Schloss Rauenstein. Beim Kauf des Schlosses Rauenstein dachte die Stadt nicht an die Schaffung von Wohnraum auf einem Teil des Geländes. Vielmehr stand die Entwicklung von Überlingen als Schul- und Hochschulort im Vordergrund. Daraus ist leider nichts geworden, da die Stadt nicht wirklich aktiv interessiert war.</p> <p>2. Naherholung, Klimaschutz. Das denkmalgeschützte Schloss Rauenstein steht in einzigartiger Aussichtslage und in einem Park, der seinesgleichen sucht, nicht zuletzt in seiner Bedeutung als Naherholungsgebiet für Spaziergänger, zur Reinhaltung der Luft und zur Verbesserung des Wasserhaushalts. In anderen Städten und Ländern legt man Schwammstädte an, um Grundwasserspeicher anzureichern. In Überlingen wird noch immer betoniert.</p> <p>3. Schutz der Bäume. Trotz gegenteiliger Beteuerungen der Stadtverwaltung ist es unvorstellbar, wie die geplante massive Errichtung von Geschosswohnungsbau mit dem relativ dichten Baumbestand vereinbar sein soll. Am Ende hätte man sicher zahlreiche „Baumopfer“ zu beklagen.</p> <p>4. Wohnungsbedarf. Das Argument, Überlingen habe einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für jüngere Familien mit Kindern, ist ziemlich hohl, wenn gleichzeitig der Bau von kleinen Wohnungen zugelassen wird (mehrheitlich: Zweizimmerwohnungen zur Nutzung als Zweitwohnungen oder vermietbaren Ferienwohnungen). Andere Gemeinden in unserer unmittelbaren Umgebung bieten dieser Entwicklung Einhalt durch Ablehnung von entsprechenden Bauvorhaben. Sicherlich ließen sich in Überlingen Grundstücke finden für familienfreundlichen Wohnungsbau bei gleichzeitiger Beachtung von Umwelt- und Sozialverträglichkeit.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche wird gesichert. Im Bereich des Wohngebiets werden einzelne Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Die Wohnbedarfsanalyse für die Gesamtstadt den notwendigen Bedarf an Wohnungen bis 2030 eruiert. Daraus ableitend hat die Stadt Überlingen das Überlinger Wohnbaulandmodell – Handlungsprogramm Wohnen 2030 beschlossen. Gerade die Steuerung auf innerstädtischen eigenen Bau-</p>

5. Verkehrsaufkommen. Der geplante Bau von ca. 50 Wohnungen würde zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens beitragen (ca. 1,5 Fahrzeuge pro Wohnung) in einer Straße, die ohnehin schwer befahrbar ist wegen ihrer Nutzung als Parkplatz.

Fazit

Unter den oben aufgezählten Gesichtspunkten ist es unerlässlich, den Rauensteinpark in seinem Bestand uneingeschränkt zu erhalten. Die gegenwärtige Stadtverwaltung und der jetzige Gemeinderat haben zeitlich begrenzte Mandate. Die durch Fehlentscheidungen vorangetriebenen Bebauungen schädigen die Stadt und ihre jetzigen und zukünftigen Bewohner jedoch auf lange Zeit.

grundstücken ermöglicht eine Differenzierung von Wohnangeboten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Haushaltsgrößen.

Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 15	
Schreiben vom 23.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Wir sind gegen eine Bebauung in der geplanten Weise	Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme Bürger Nr. 16	
Schreiben vom 23.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ich nehme Bezug auf den Bebauungsplan der Stadt und das Gutachten zur vorgesehenen Teilbebauung Rauensteinpark und erhebe hiergegen</p> <p>EINSPRUCH Ich fordere den OB, den Baubürgermeister und das Stadtplanungsamt dazu auf, eine Fortplanung zu verwerfen und dem Gemeinderat mittels einer erneuten Beschlussvorlage Gelegenheit zu geben, darüber noch-mals abzustimmen und die bisherige Zustimmung hierzu zu revidieren.</p> <p>BEGRÜNDUNG [1] Der Park ist eine der letzten innerstädtischen Grün- und Erholungsflächen, bevorzugt für das ganze Wohnquartier nördlich der Mühlbach- und nordöstlich der St. Ulrich-, St. Johann-, Schiller- u. Frohsinnstraße. Er ist zudem eine wichtige Lufteinfall-Schneise für die darunter liegenden Wohnareale der Mühlbach- und stark belasteten Nußdorferstraße und Kühlpotenzial für die Anrainer. Klimaschutz beginnt in Kommunen. [2] Der Park weist einen teils über mehrere menschliche Generationen gewachsenen Baumbestand enorm großer Exemplare auf. Zu viele davon kerngesund - müssten sogar für eine „nur“ Randbebauung fallen. In Überlingen ja nicht unüblich „ganz versehentliche“ Schäden am verbleibenden Baumbestand im Rahmen der Bebauung sind ebensowenig auszuschließen wie Folgeschäden durch näher rückende Versiegelung. [3] Der Park ist eines der letzten großflächigen Habitate an vielfältigen Vogelarten mit Jahrzehnte gewachsener Ansiedelung im Stadtbereich. Er ist zudem Lebensraum unzähliger Insekten. Auch mit der „nur“ Teilbebauung würde dieser nur weiter beschränkt ... während es die Stadt noch nicht mal fertig bringt, die nachgewiesenen (zusammengerechnet!) Hektar-großen Randstreifenflächen zu nötigen Blühwiesen zu machen. [4] Der Park gewinnt die besondere Pracht und Anziehungskraft durch die Einsicht auf das Schloss Rauenstein von genau der (einzigen) Seite der Rauensteinstraße. Die jedoch genau dort entlang geplante Randbebauung mit, wie vorgesehen, mehreren Gebäuden schlosse diesen Blick. [5] Der Park würde seinen nur im Erhalt des Gesamten ! verbleibenden Charakter verlieren. Es wäre unverantwortlich, ja gradezu grotesk, ausgerechnet die sich so „grün“ präsentierende Landesgartenschau-Stadt Überlingen würde ein solches Natur-Refugium nur annähernd antasten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die relevanten Habitatstrukturen, v.a. auf der Südseite des Parks, bleiben gem. der Neuplanung (4. Alternative) erhalten.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>

<p>[6] Eine im Zusammenhang mit dem Erwerb des Schlosses gefasste Beschlussfassung, den Park auch künftig keiner anderweitigen Nutzung zuzuführen, würde gebrochen und das Klischee nur bedienen, wonach „die da oben“ ja doch letzten Endes machen was sie wollen.</p> <p>[7] Wohnungsbau ist in Überlingen mehr als dringend nötig ! Auch die Strategie einer „innerstädtischen Verdichtung“ ist richtig. Dass jedoch an dieser Stelle mit Parkumgebung und (fußläufig bloß ein paar Meter entfernter) Seesicht ausreichend sozial-bezahlbarer(!) Wohnraum entstehen könnte, ist selbst für den letzten Laien berechenbar unmöglich.</p> <p>Ich rufe OB, Baubürgermeister und Stadtplanungsamt zu mehr Wollen, Kreativität und Engagement in ihren Funktionen auf, dem Gemeinderat nicht die „einfachste Lösung“ anzubieten, sondern insbesondere durch die Planung neuer Teilerschließungen in den Teilorten neue Flächen für sozial-bezahlbaren Wohnraum zu suchen und zu finden.</p> <p>Der Plan der Teilbebauung dieses Parks ist eine Bankrott-Erklärung des OB und Baubürgermeisters, eine Baupolitik im Sinne von Natur-& Klimaschutz und des Willens der Bürger Überlingens zu betreiben. Beide werden irgendwann gehen - die Bürger aber werden bleiben !</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die innerörtliche Nachverdichtung in der Kernstadt Überlingen wird die Infrastruktur sowie die vorhandenen Möglichkeiten z.B. des ÖPNV genutzt und eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 17	
Schreiben vom 25.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe mit Bedauern Kenntnis von dem Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ erhalten, der eine teilweise Bebauung des Parks am Schloss Rauenstein vorsieht. Ich habe dazu einige Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Park ist gerade im Osten von Überlingen ein bedeutender Naherholungsraum, den viele Bürger aus seiner Umgebung - anders als den ebenfalls sehr schönen Uferpark im Westen der Stadt - zu Fuß erreichen können. Mit der vorgesehenen Bebauung wird dem Park „ein Riegel vorgeschoben“, er verliert seinen Sichtbezug zur Umgebung und damit einen Teil seines Erholungswertes. • Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist Teil eines z.T. denkmalgeschützten Ensembles, das nicht nur aus dem Schloss Rauenstein, sondern vor allem auch dem alten, eingewachsenen Park besteht. Seine teilweise Bebauung zerstört dieses Ensemble, das in seiner Gesamtheit ein Kulturdenkmal darstellt. • Das Volumen der vorgesehenen Bauten lässt vermuten, dass auch die Bäume geschädigt werden könnten, die nicht zur Fällung zugunsten der Bebauung vorgesehen sind. • Die geplante Errichtung von 50 Wohnungen wird für mindestens ebenso viele Autos Parkraum erfordern, und darüber hinaus Verkehrsraum. Die Belastung besonders im unteren Bereich der Rauensteinstraße führt heute schon häufig zu gefährlichen Situationen beim Begegnungsverkehr. Dies würde sich verschärfen. <p>Es ist unbestritten, dass bezahlbarer Wohnraum insbesondere auch für junge Familien in Überlingen dringend gebaut werden muss. Ich denke jedoch, dass dafür andere Plätze geeigneter sind, als dieser besonders wertvolle Rauensteinpark. Ich bitte daher, den Plan zu überdenken und von ihm wieder Abstand zu nehmen.</p> <p>Wenn denn unbedingt an dieser Stelle Wohnraum errichtet werden muss, sollte wenigstens der Umfang reduziert werden, und zwar auf die Bebauung</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen</p> <p>Der Schutzstatus der Grünanlage bleibt erhalten.</p> <p>Die ausgewiesenen Baufelder berücksichtigen die Bestandsbäume.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes führt zu einer deutlichen Reduzierung von Wohnbauflächen.</p>

des heute schon vorhandenen Parkplatzes.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 18	
Schreiben vom 26.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>Wir haben folgende Einwände gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines Kulturdenkmals, dem z. T. denkmalgeschützten Park ist geboten • Durch die Bebauung ist nicht auszuschliessen, dass die vielen, alten Bäume geschädigt werden – Lebensraum vieler Tiere. • der Park ist Naherholungsraum und Ruheort für viele Bürger & Gäste und ein wertvolles Merkmal der Stadt im Östlichen Bereich 	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Die Aufenthaltsfunktion bleibt erhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 19	
Schreiben vom 28.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>als Bürgerin von Überlingen wende ich mich gegen die Randbebauung des Rauensteinparks. Ich verfolge die letzten Jahre, wie Überlingen die „Bausünden“, damit meine ich die zunehmende Reduzierung von Grünflächen und Anlagen, wie ich sie auch in Konstanz erlebe, „nachahmt“.</p> <p>Gerade hinsichtlich einer starken Besetzung der Grünen im Gemeinderat bin ich diesbezüglich sehr enttäuscht. Folgende Einwendungen:</p> <p>1.) Für mich ist die Randbebauung eine weitere Reduktion von Naherholungsraum in Überlingen, wenn man bedenkt, dass durch die erweiterte B 31 viele Wanderwege nicht mehr attraktiv sind durch die viel stärkere Beschallung und in den Wäldern rund um Überlingen stark gerodet wird.</p> <p>2.) Selbst wenn ein Teil der Parkes erhalten bleibt, wird dieser durch die Bebauung stark an Reiz und Qualität verlieren.</p> <p>3.) Selbst wenn Wohnungen in Erbpacht vergeben werden, sehe ich nicht, dass diese Wohnungen für einkommensschwache Menschen/Familien konzipiert sind. 50 Wohnungen mehr werden die angespannte Wohnungslage nicht wirklich verbessern, sehr wohl könnte das aber durch andere Massnahmen (noch weniger Ferienwohnungen und stärkere Besteuerung von Zweitwohnungen, Leerstände reduzieren) erreicht werden.</p> <p>4.) Im Rahmen der angedachten Anstrengungen der „Politik“, verstärkt den Klimawandel und Artenerhalt in den Fokus zu nehmen, sehe ich in der weiteren Bodenversiegelung und der Reduktion des Wohnraumes vieler Tiere durch die Bebauung diese Ziele nicht berücksichtigt bzw. ignoriert.</p> <p>Mit dem eindringlichen Wunsch, dass der Rauensteinpark erhalten bleibt,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Die geplante Maßnahme auf einem städtischen Grundstück dient vordringlich der Schaffung von Wohnbaufläche für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau.</p> <p>Die relevanten Habitatstrukturen, v.a. auf der Südseite des Parks, bleiben gem. dem geänderten städtebaulichen Konzept erhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 20	
Schreiben vom 28.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>(Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Ich betrachte die Anwendung von § 13a baugb im beschleunigten verfahren für die geplante Teil-Bebauung des Rauenstein-Parks als sittenwidrig und fordere die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorab-Änderung des Flächennutzungsplans, weil die Rauensteinstrasse eine wichtige Frischluft-Schneise für die Kernstadt ist und weil mit der geplanten Bebauung eine weitere Beeinträchtigung der Luftqualität bis zum Verlust des Prädikats als Kneipp-Heilbad zu befürchten ist.</p>	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Der Planbereich liegt gemäß der städtischen Klimaanalyse in der Kategorie „Bebaute Gebiete 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.</p> <p>Gemäß dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff deutlich minimiert (Der Eingriff erfolgt überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzfläche), so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 21	
Schreiben vom 28.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit legen wir Widerspruch gegen die geplante Bebauung der Parkanlage Schloß Rauenstein ein. Der Park sollte weiterhin als grüne Oase der Ruhe und Erholung für Mensch und Tierwelt erhalten bleiben. Den Erhalt der alten, wertvollen Bäume sehen wir durch die Baumaßnahmen gefährdet.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 22	
Schreiben vom 28.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>bitte lassen Sie nicht zu, dass der Rauensteinpark bzw. seine Umgebung bebaut wird. Der Park und seine Umgegend sind für uns tägliches Erholungsgebiet. Ich kann Ihre Argumente für notwendigen Wohnraum verstehen, jedoch ist es aus vielerlei Hinsicht nicht ratsam einen schönen Teil der Stadt zugunsten von noch mehr Bauten und Beton zu opfern. Es wäre bestimmt möglich, bestehende Parkplätze und Straßen zugunsten einer klimafreundlichen Politik umzubauen und den Autoverkehr einzuschränken. Dafür würde viel mehr Bauland entstehen als jemals notwendig. Bitte nicht noch mehr Boden versiegeln. Bitte nicht noch mehr Bauwut zu Ungunsten der Natur und der Erholung. Die Stadt benötigt in ihrem Inneren große Oasen mit schöner, baufreier Umgebung. Ich habe in den letzten Wochen mehrfach davon gehört, dass andere Länder damit beginnen, die Städte fahrradfreundlicher zu gestalten und dafür Straßen und Parkplätze zu opfern. Zentrale Bereiche der Stadt, wo aktuell Parkplätze und Straßen etc. stehen, können mit Häusern bebaut werden und dafür an anderer Stelle Shuttlebusse eingesetzt werden, um Bereiche wie Sehenswürdigkeiten und Innenstädte zu erreichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 23	
Schreiben vom 27.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>als naher Anwohner, möchte ich meinen Einwand gegen das geplante Bauvorhaben Rauensteinpark aussprechen. Dazu führe ich die im Folgenden dargestellte Begründung an.</p> <p>Der betroffene Park steht zum Teil unter Denkmalschutz und stellt ein Naherholungsraum in seiner Gesamtheit dar.</p> <p>Damit hat er die Bedeutung eines hochbewerteten Allgemeinguts, das nicht nur von Anwohnern gern genutzt wird, sondern auch bedrohten Tierarten, wie Eichhörnchen und Fledermäusen einen Zufluchtsort bietet. Auch nur eine teilweise Bebauung bedeutet eine Beschädigung dieses Parks.</p> <p>Es kann ferner nicht gewährleistet werden, dass der alte Baumbestand erhalten und wo geplant, unbeschadet bleibt. Hier würde etwas, in seiner Gesamtheit Einzigartiges, unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Das alles, um "bezahlbaren" Wohnraum zu schaffen? Dafür gibt es andere, zugegebenermaßen weniger Attraktive Bauflächen. Ich finde, in Überlingen wurden bereits genügend Bausünden begangen. Das habe ich tagtäglich vor der Nase im Kasernenviertel Schilfweg. Danke, Nein! Die Chance, hier bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde schon verpasst.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Der Denkmalschutzstatus bleibt bestehen.</p> <p>Im Rahmen der Reduzierung der Bauflächen wird der parkartige Bewuchs weitestgehend erhalten, es werden lediglich 4 höherwertige Bäume beseitigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 24	
Schreiben vom 27.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><u>Einwendungen zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“</u></p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan ist nicht gerade bürgerfreundlich abgefasst, obwohl der veröffentlichte Plan auch der Öffentlichkeitsbeteiligung dienen sollte: zu viel formal-juristische Argumentation, zu <u>wenige sachliche</u> Begründungen! Persönliche Nachfragen vor Ort im Bauamt haben kaum weitergeholfen. Als Nicht-Jurist ist man ziemlich verloren!</p> <p><u>Warum wurde ein beschleunigtes Verfahren gewählt?</u> Dass die Stadt das nach §13a BauGB tun <u>darf</u> wird ja nicht bezweifelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum die Dringlichkeit für ein doch hochsensitives Thema? • Sollten so Umweltbetrachtungen umgangen werden? <p>Bei der persönlichen Nachfrage im Bauamt: „Wir machen das, weil wir das dürfen“.</p> <p>Im Vorfeld des B-Plan-Beschlusses sind mehrere Varianten der Bebauung von der Verwaltung und in der Regionalpresse aufgetaucht. Selbst in dem jetzt veröffentlichten Plan sind 4 unterschiedliche Plandarstellungen ! Zum Thema Tiefgarage hieß es einmal, dass sich der Bau von Tiefgaragen wegen der Gefährdung der noch verbliebenen Bäume verbiete; jetzt ist der Bau von Tiefgaragen zulässig. Wo haben Kellerräume für Abstellmöglichkeiten und Heizungsanlagen dann noch Platz? Es hieß auch, dass der vorhandene Parkplatz überbaut werden solle; im vorliegenden Plan sind dort 4 Geschoße vorgesehen. Zählt man den Parkplatz als ein Geschoß, dann wären das 5 Geschoße.</p> <p>Für den ruhenden Verkehr wird - obwohl das ein Riesenproblem werden wird - keine Lösung vorgeschlagen bzw. skizziert oder mit Rahmenvorgaben versehen, weil es wahrscheinlich auch keine Lösung gibt, die z.B. den Schutz der Bäume gewährleisten kann. Das löst auch nicht das Konzeptverfahren. Es scheint, dass das beschleunigte Tempo auch die Verwaltung überfordert.</p> <p><u>Bebauungsplan: ein Plan ohne Verkehrskonzept!</u> Auswirkungen sowohl auf den ruhenden wie auf den bewegten Verkehr sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans! <u>Ruhender Verkehr:</u> Im Bebauungsplan sind zwar alle denkbaren Möglichkei-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Der Begriff des „Beschleunigten Verfahrens“ bezieht sich nicht auf eine zeitliche Dringlichkeit. Es werden ebenfalls keine rechtlich notwendigen Umweltbetrachtungen umgangen. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Baugenehmigungsverfahren. Die konkrete Planung von Tiefgaragen sowie</p>

ten (Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze) erlaubt - aber über die Realisierbarkeit muss sich der Investor Gedanken machen! Sollten Tiefgaragen gebaut werden, dann muss vorher dringend ein Wasserschutz-Gutachten beauftragt werden, denn bei den wenigen Informationen zu den Wasserverläufen (siehe Hinweis SeeConcept!) ist nicht abzusehen, wie sich das auf die wenigen noch verbleibenden Bäume auswirken könnte. Auskunft vom Bauamt: „wir haben keine Tiefgaragen geplant, nur zugelassen“!?

Fließender Verkehr: Nachdem schon heute die Grenze der Zumutbarkeit erreicht ist und mit dem Bauvorhaben und den weiter ins Auge gefassten Erweiterungen (Aufstockung nördlich der Rauensteinstraße, Bebauung Ecke Heinrich-Emmerich-/Rauensteinstraße, Schrebergartenanlage nördlich der Rauensteinstraße) ist mit einer erheblichen Mehrbelastung des Verkehrs zu rechnen: ein Verkehrsgesamtkonzept für die Rauensteinstraße ist deshalb unerlässlich!

Wie kann man einem B-Plan zustimmen, in dem eine wichtige Komponente fehlt?

Begründung des Vorhabens unbefriedigend

Um ein solches Vorhaben zu begründen, sollte vor allem dargelegt werden, welchen Beitrag es zur langfristigen Stadtentwicklung leisten soll. Falls es eine solche langfristige Stadtentwicklungsstrategie geben sollte, dann scheint sie auf jeden Fall sehr zwiespältig: Im Westen der Stadt werden mit viel Geld und der Hilfe der LGS neue Erholungsflächen - nicht nur für Touristen, sondern auch für die Überlinger Bürger- geschaffen, während im Überlinger Osten die einzige Parklandschaft mutwillig zerstört bzw. eingeschränkt werden soll. An den schönsten See-Lagen von Überlingen sieht man gerade zur jetzigen Jahreszeit heruntergelassene Rollläden, an anderen schönen Standorten (siehe z.B. Mozartstraße, Heinrich-Emmerichstraße) entstehen immer mehr luxuriöse Zweitwohnungen reicher Nicht-Überlinger. Es scheint, dass die Überlinger Bürger immer mehr in Wohnblöcken verschwinden sollen, während die schönsten Wohnlagen reichen Nicht-Überlingern vorbehalten sind.

Wenn zur Wohnraumbeschaffung keine Alternativen als die Bebauung eines Parks bestehen, dann sollte die Stadtverwaltung ihre Wachstumsstrategie neu überdenken!

Wie man aus der bundespolitischen Forderung („Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 30ha - x für das Jahr 2030“) eine städtebauliche Verpflichtung für die Bebauung des Parkstreifens ableiten kann, ist schon bemerkenswert! Das gelingt nur, wenn man diesen Parkstreifen als brachliegende und ungenutzte Fläche definiert: der heutige Baumbestand ist Brache und die Erho-

die Prüfung deren Auswirkungen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Das Gelände des Rauensteinparks ist über die Rauensteinstraße angebunden. Der bestehende Straßenquerschnitt ist für die bestehende Wohnbebauung ausreichend dimensioniert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Wohnbedarfsanalyse und dem Handlungskonzept Wohnen und dem sich daraus ableitenden Überlinger Wohnbaulandmodell - Handlungsprogramm Wohnen 2030 liegt eine langfristige Entwicklungsstrategie für den Bereich Wohnen und Wohnraumschaffung vor.

Das Wachstum einer Stadt wird von vielen Faktoren bestimmt, auf die eine Verwaltung nur wenig Einfluss hat.

Die geplante Innenentwicklungsmaßnahme dient der Einhaltung des bundesweiten Flächensparziels.

lung/Erbauung der Bürger kein Nutzen!?

Es ist kaum vorstellbar, dass die Nachwelt stolz auf den weitsichtigen Gemeinderat des Jahres 2021 hinweisen wird, weil er den brachliegenden und ungenutzten Streifen des Rauensteinparks mit 12m hohen Wohnblöcken bebauen ließ.

Zum Gutachten „Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange“ (Firma SeeConcept)

Nachdem die Stadtverwaltung dem Gutachten eine sehr hohe Bedeutung zumisst (zumindest gemessen am Umfang der Darstellung), sollte man sich dieses Gutachten genauer anschauen:

Die genaue Aufgabenstellung an die Firma SeeConcept war im Bauamt nicht zu erfahren. Die Prämissen, von denen das Gutachten ausgeht, stimmen nicht immer mit denen des Bebauungsplanes überein:

- 4 Wohnblöcke mit maximal 3 Geschossen (die Höhe der Gebäude könnte z.B. wichtig sein für die Luftschneißen vom Norden zum See)
- Tiefgaragen, die für die Beurteilung „Boden“ und „Wasser“ wichtig wären, sind kein Thema
- Starke Einschränkung: „Infolge des Vorhabens (Bebauung des Areals südlich der Rauensteinstraße) kann eine weitere Beurteilung des Flächenverlustes ... entfallen“
d.h. mit anderen Worten, der Gutachter durfte das Bauvorhaben nicht infrage stellen!

Das Gutachten kommt zu Bewertungen, die zumindest ein großes Fragezeichen hinter die Bebauung setzen:

- „...die Parkanlage hat eine wichtige Erholungsfunktion mit hoher Bedeutung“ (S.48)
- „.. nachhaltige Beeinträchtigungen der Sichtbezüge und des Ortsbildes können nicht ausgeschlossen werden. Diese betreffen umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemblewirkung des Schlosses und der dazugehörigen Parkanlage im Bereich der Rauensteinstraße“ (S.58); die Bewohner von mindestens 40 Wohneinheiten nördlich der

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich- Emerich – Straße ab und ist städtebaulich verträglich.

Der Planbereich liegt gemäß der städtischen Klimaanalyse in der Kategorie „Bebaute Gebiete 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.

Wird zur Kenntnis genommen.

Dem Gutachter lag das städtebauliche Konzept vor.

Wird zur Kenntnis genommen

Erholungsfunktion bleibt erhalten.

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum rechtfertigt das städtebauliche Konzept. Sichtbezüge auf die Villa Rauenstein bestehen aufgrund des Waldes nicht.

<p>Rauensteinstraße und östlich des Kiblersteigs dürfen in Zukunft auf 12 m hohe Baublöcke statt auf ein Parkgelände schauen!</p> <ul style="list-style-type: none">• „Das Plangebiet steht damit im Konflikt mit dem dort denkmalgeschützten (?) Park“ (S.60)• „Bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (4 Geschossbauten mit max. 3 Vollgeschossen ???) ist hingegen von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen. So ist mit Beeinträchtigungen u.a. hinsichtlich der Erholungsfunktion im Zuge des Wegfalls des nördlichen Teilbereichs des Schlossparks zu rechnen“ (S.61)• Für „Pflanzen und Tiere im Plangebiet können überdurchschnittliche (hohe) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.“ (S.62) <p>Fazit: Das Gutachten ist nicht geeignet, das Bauvorhaben zu begründen. Im Gegenteil!</p> <p>Warum behandelt man den Rauensteinpark nicht als eine idyllische Natur-Oase, deren Attraktivität man mit relativ wenig Aufwand noch wesentlich steigern könnte, so dass dadurch auch ein starker Anreiz für eine attraktive Nutzung des Schlosses erzeugt würde - und damit hätte Überlingen eine weitere Attraktion! Es kann nicht sein, dass die Stadt Überlingen einem schlechten Vertrag eine noch schlechtere Entscheidung folgen lässt.</p>	<p>Der Konflikt beschränkt sich gemäß der geänderten Planung nur auf die Überbauung des bestehenden Parkplatzes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachten spricht von keinen überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen. Lediglich wird konstatiert, dass das Gebiet der geplanten Nachverdichtung aufgrund der innerörtlichen Lage, bestehender Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter eine allenfalls durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung besitzt.</p> <p>Die vom Büro SeeConcept Abarbeitung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung stellt ein neutrales Gutachten dar und dient nicht der Begründung des Planungsziels.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 25	
Schreiben vom 26.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe folgende Einwände gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vorgesehene zu bebauende Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen, zum Teil denkmalgeschützten, Parks und dieses Kulturdenkmal sollte auf jeden Fall erhalten werden. - es ist ein Naherholungsgebiet für viele Bürger aus dem Osten der Stadt und als gesamtes Ensemble einmalig schön und sinnvoll. - Gutachten bescheinigen, dass ein wohnbaulicher Eingriff ein kaum zu verantwortender Eingriff wäre. - die schmale Rauensteinstraße ist schon jetzt mit parkenden Autos überfüllt und ich kann mir nicht vorstellen, wie weitere Autos von vier neuen Wohnblocks Platz finden sollen. - der hochwertige Baumbestand ist zu erhalten. 	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 26	
Schreiben vom 28.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mit dem Bauvorhaben Rauenstein-Park bin ich nicht einverstanden, und erhebe hiermit dagegen Einspruch.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 27	
Schreiben vom 27.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)“ Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB - Offenlegung und Stellungnahme –</p> <p>unter dem obigen Rubrum haben Sie unter dem Titel „Amtliche Bekanntmachungen“ im Hallo Ü Nr. 43 v. 28.10.2021 den Entwurf des o. bez. Bebauungsplans v. 29.9.2021 bekanntgemacht, offengelegt und damit der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, hierzu Stellung zu nehmen. Dem komme ich wie folgt gerne nach:</p> <p>1. Zunächst teilen Sie mit, dass das Bebauungsplanverfahren im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB erfolgt, und die mit dem Plan verbundenen Abweichungen vom gültigen Flächennutzungsplan durch dessen nachträgliche Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 letzter HalbS. BauGB korrigiert werden. Dies setzt voraus, dass die Planabweichungen vom Flächennutzungsplan „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ... nicht beeinträchtigen“ (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 S. 1, HalbS. 2 BauGB).</p> <p>Mit dieser Regelung stellt der Gesetzgeber sicher, dass alle seine für das ordentliche Bauleitplanungsverfahren vorgeschriebenen Anordnungen für eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mit den verkürzten Möglichkeiten eines beschleunigten Verfahrens umgangen werden können. „§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 HalbS. 2 BauGB dient daher der Missbrauchsabwehr“ (vgl. Battis, Korn. z. BauGB, 14. Aufl. 2019, § 13 a Rn 15).</p> <p>Es darf sich also nur um solche Planabweichungen handeln, die „die Grundzüge der Planung nicht berühren“ (vgl. § 13 Abs. 1 S.1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), also die übergeordnete Rahmensetzung durch den Flächennutzungsplan BauGB), also die übergeordnete Rahmensetzung durch den Flächennutzungsplan v. April 1998 grundsätzlich nicht verlassen, also bestandssichernd sind. Dabei wird darauf abgestellt, dass der planerische Grundgedanke, also das der übergeordneten Planung zugrundeliegende städtebauliche Leitbild erhalten bleibt (vgl. Mitschang, Korn. z. BauGB, wie vor, § 13 Rn. 9 u. 10 sowie</p>	<p>Die Stadt Überlingen geht davon aus, dass im vorliegenden Fall das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann, da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne einer Nachverdichtung handelt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird redaktionell aufgrund der Verfahrensart angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Zielsetzung Wohnbauflächen zu schaffen, leitet sich das Erfordernis ab, städtebauliche ordnend einzugreifen. Zugleich im bestehenden nördlichen Teil versucht, Innenentwicklungspotential zu generieren. Dazu</p>

Battis, wie vor, § 2 Rn 8).

Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall weder im Plangebiet 1 (nördl. der Rauensteinstraße) noch im Plangebiet 2 (südl. der Rauensteinstraße) vor:

2. Zu Plangebiet 1 ist in dem den Offenlegungsunterlagen beigefügten Gutachten von SeeConcept zum Bebauungsplan „Neuaufstellung Kibler-Rauenstein“ in Überlingen „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ v. 2.6.2021 (nachfolgend „Gutachten“) auf S. 28 zu lesen: „Dieses Plangebiet ... entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngbietes, das neben Gebäuden ... vor allem von Grünstrukturen ... geprägt ist. In Folge einer möglichen Aufstockung sowie partiellen Anbauten ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes mit **mindestens durchschnittlichen (mittlere bis hohe) Beeinträchtigungen** zu rechnen. So würde sich der Gesamtcharakter dieses Siedlungsbereiches v.a. aus den 1960er Jahren verändern und vor allem infolge von Aufstockungen zunehmend urban bzw. städtisch überprägt werden und der gegenwärtige Charakter der lockeren Bebauung verloren gehen.“

Zu Plangebiet 2 heißt es in demselben Gutachten, ebenfalls auf S. 28: „Bei dem Plangebiet unmittelbar südlich der Rauensteinstraße ist durch einen Verlust eines Teilbereichs der Parkfläche mit ortsbildprägenden Altgehölzen mit sehr hohen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es ist von nachhaltigen Auswirkungen auf die Ensemblewirkung dieses Teiles des Parks mit dem Schloss Rauenstein auszugehen. Somit ist nicht gewährleistet, dass sich die mögliche Bebauung in das Ensemble mit dem Schloss und Park einfügt und um das Schloss ausreichend Frei- und Grünfläche mit dem ihm eigenen Gebietscharakter verbleiben.“

Zusammenfassend heißt es abschließend:

„Die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild von Überlingen können im Falle des Planungsgebietes (1) damit insgesamt als vergleichsweise mittlere bis hohe Auswirkung und müssen im Fall des Planungsgebietes (2) als sehr hohe Auswirkungen durch den Verlust des vorhandenen Gebietscharakters gewertet werden.“

Nach diesem Gutachten sind also im Plangebiet 1 mindestens mittlere bis hohe und im Plangebiet 2 sogar sehr hohe Abweichungen von der übergeordneten Rahmensetzung durch den Flächennutzungsplan zu konstatieren. Das gesamte „Plangebiet steht damit im Konflikt mit dem dort vorhande-

bedarf einer Änderung des Planungsrechtes, da mit mit bestehenden Recht nach § 34 BauGB keine geordnete Entwicklung möglich ist.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet 1 stellt eine Wohnbaufläche im Bestand dar. Die prägende Nutzungsart wird nicht verändert, lediglich das Maß der baulichen Nutzung. Ein Eingriff in das Ortbild erfolgt nur über das geplante zusätzliche Geschoss. Die gutachterliche Aussage ist eine Fachbewertung, die durchaus vom Städtebau abweichen kann.

„Rahmensetzung“ gibt der FNP nur als vorbereitende Ziele der Stadtentwicklung vor. Diese können durchaus, insbesondere bei Bestandsgebieten geändert werden. Ein FNP besitzt eine städtebauliche Flexibilität und das Baugesetzbuch gibt Verfahren vor, wie diese Entwicklungen zeitnah und zeitgemäß

<p>nen denkmalgeschützten Park" (vgl. Gutachten, wie vor, S. 23). Die Umsetzung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein" würde also nach diesem Gutachten die von § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB geforderte, dem gültigen Flächennutzungsplan folgende „geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets" in den Planbereichen 1 und 2 massiv beeinträchtigen.</p> <p>3. Dies bestätigen auch folgende Erwägungen:</p> <p>a) Der das Orts- und Landschaftsbild prägende zentrale Schwerpunkt der beiden Plangebiete ist das Ensemble aus Rauensteinschloss und Rauensteinpark (vgl. Abb. 9 auf S. 23 des vorzit. Gutachtens). Beides genießt nach § 12 DSchG als einheitliches Kulturdenkmal mit Garten aus Sicht des Denkmalschutzes sehr hohe Bedeutung. „Bei der weiteren Entwicklung der Planung sind nicht nur die Villa mit dem geschützten Gartenareal zu beachten, sondern gleichermaßen auch die Belange des Umgebungsschutzes" für dieses Kulturdenkmal (vgl. Gutachten, wie vor, S. 22). Denkmalschutz im Falle Rauenstein umfasst also drei Bereiche: das Schloss selbst, den für dieses angelegten Park und darüber hinaus die unmittelbare Umgebung dieses aus Schloss und Park bestehenden Ensembles. Umgebungsschutz bei einem unter Denkmalschutz stehenden Ensemble bedeutet nach § 8 DSchG, dass die Errichtung einer baulichen Anlage in der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Eigenart und Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen darf. Es ist zu gewährleisten, dass die jeweils besondere Wirkung, die das Denkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk oder als charakteristisches städtebauliches Element aufweist, nicht geschmälert wird. Neue Bauvorhaben müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, dürfen es also nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen oder es an der gebotenen Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten fehlen lassen. Zu fragen ist auch, ob die strukturelle Aussagekraft des Ensembles z.B. dadurch berührt wird, dass Sichtbeziehungen auf das Ensemble unterbrochen oder Proportionen verzerrt werden oder die stadtbildprägende Außenwirkung des Ensembles empfindlich gestört wird.</p> <p>Für den Umgebungsschutz des Rauenstein-Ensembles nach Osten, Süden und Westen hat schon die Natur bestens vorgesorgt, da die Topographie vom Schloss ca. 70 Höhenmeter abwärts bis zum Bodensee abfällt und damit über die tiefer liegende Umgebungsbebauung hinweg freien Blick auf See und Berge gewährt.</p> <p>Für den Umgebungsschutz im Norden ist dagegen relevant, dass unmittelbar am dortigen Parkrand parallel die Rauensteinstraße verläuft und sich dort auf der anderen Straßenseite seit den 1960er Jahren ein großes Wohngebiet</p>	<p>planungsrechtlich geregelt werden können. Das Gutachten stellt eine artenschutzrechtliche Einschätzung dar in Verbindung mit einem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Bewertung des städtebaulichen Konzeptes gehört nicht dazu.</p> <p>Die Denkmalschutzeigenschaft der Villa Rauenstein und der Parkanlage bleiben bestehen und werden planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

anschließt, das mit dem Plangebiet 1 überplant werden soll. Außerdem soll südlich der Rauensteinstraße - bereits im Parkgelände - ein neues Wohngebiet - Plangebiet 2 - entstehen (vgl. unten **c**), **d**) u. **e**)).

b) Das Landesamt für Denkmalschutz im Regierungspräsidium Stuttgart beschreibt das im Denkmalregister von Überlingen registrierte Rauenstein-schloss wie folgt:

„Die Villa Rauenstein, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, dreiteiliger Aufbau aus Mittelpavillon, Mittelteil mit geschweiften, in Kupferhaube endenden Zeltdach, Seitenteile mit Mansardenwalmdächern, gartenseitig halbrunde Kolonnade mit Terrasse, Gliederung durch kolossale ionische Pilaster, Putzfelder mit aufgestuckter Sonnenuhr und Trophäen, Freitreppe zum Eingang, schmiedeeiserne Fenstergitter und Balkonbrüstung, errichtet für den Schweizer Privatier Rittmeister a.D. Otto Ziesing, 1903, samt zugehörigem Park“ (vgl. Gutachten SeeConcept, wie vor, S. 22).

Dieser Text beschreibt ein im Stil des Neobarock erstelltes repräsentatives, als Schloss bezeichnetes Palais, dessen markante Spitze weit sichtbar ist und das architektonisch wie städtebaulich als einzigartiges Juwel des Überlinger Stadtbildes anzusehen ist.

Es liegt in einer im wahrsten Sinne des Wortes hervorgehobenen Lage im nordwestlichen Randgebiet einer klassischen bodenseenahen Drumlinlandschaft auf einem dereinst vom Rheingletscher just auf dem Gebiet des heutigen Überlingen aufgeworfenen Drumlin mit atemberaubender Rundumsichtlage auf den Bodensee und die Alpenkette inmitten eines Parks, der als Oase für wohlige Ruhe mitten in der Stadt und damit für eine einzigartige Naherholungsqualität „von sehr hoher Bedeutung“ (vgl. Gutachten, wie vor, S. 11) des gesamten denkmalgeschützten Ensembles sorgt.

Dieses Schloss mit Park ging 2015 in den Besitz der Stadt über, um einer Veräußerung auf dem freien Markt entgegenzuwirken und die öffentliche Zugänglichkeit des Parks weiterhin zu sichern (Wikipedia).

c) Diesem Juwel würde bereits durch das Plangebiet 1 mit einer Fläche von ca. 330 m Länge und 80 m mittlerer Breite durch deren umfangreiche, das Orts- und Landschaftsbild stark verändernde, Nachverdichtung und zwar

- durch Aufstockungen gepaart mit Vergrößerungen der 14 Wohnhausgrundrisse in Länge und Breite (vgl. Abb. 13 in der Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ v. 17.6.2021, S. 14), aus denen neben den bereits vorhandenen 84 Wohnungen ca. 30 neue Wohnungen resultieren sollen

Wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Innenverdichtungsmaßnahmen im Bestand und auf dem Parkgelände dienen allein der Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum in Innenstadtlage. Das Maß der baulichen Nutzung wird nachhaltig und städtebaulich verträglich erhöht.

<p>■ durch mannigfache optional mögliche Flächenüberschreitungen bei Baugrenzen und Bauflächen</p> <ul style="list-style-type: none">- sowie bei Flächen für Nebenanlagen wie z.B. bei Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)- und bei deren Zufahrten und sonstigen Verkehrsflächen für Fußgänger, Radfahrer, Pkws und auch für die Feuerwehr (vgl. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ Planungsrechtliche Festsetzungen“ v. 29.9.2021, S. 5 ff) <p>jeglicher Umgebungsschutz im vorbeschriebenen Sinne streitig gemacht. Demgegenüber hatten die damaligen Planer im Jahre 1960 in diesem Plangebiet im Gegensatz zu den jetzigen Planungen auffällig große, das ganze Gebiet prägende Grünzonen zwischen die im übrigen sehr locker angeordnete und mit deutlich kleineren Kubaturen und Versiegelungen ausgestattete Bebauung gelegt (vgl. Gutachten, wie vor, S. 28). Diese Zurückhaltung war schon damals offenkundig dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz für das nahe denkmalgeschützte Parkensemble mit Schloss und Garten auf der anderen Straßenseite geschuldet. Dies wird auch dadurch deutlich, dass das Gutachten ausdrücklich die Gefahr hervorhebt, dass vor allem die im Plangebiet 1 geplanten Aufstockungen und partiellen Anbauten dem Orts- und Landschaftsbild schwere Beeinträchtigungen zufügen würden, was mit dem oben dargelegten Übermaß der Nachverdichtung zu bejahen ist (wie vor). Mit anderen Worten: Die Wohnanlage aus den 1960er Jahren hatte ihre Möglichkeiten im Rahmen des dem Rauenstein-Ensemble geschuldeten denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes bereits bewusst voll ausgeschöpft. Weitere Nachverdichtungen nach Maßgabe des Plangebiets 1 verträgt das Wohngebiet nördlich der Rauensteinstraße demgemäß also nicht mehr.</p> <p>d) Die geplante Nordrandbebauung des Parks im <u>Plangebiet 2</u>, bestehend aus 4 riegelartig an der Nordgrenze des Parks angeordneten Geschossbauten mit sage und schreibe 50 (!!) Wohnungen neben Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen wie auf dem Plangebiet 1 (s.o. c)) auf einer Gesamtfläche von ca. 145 m Länge und ca. 40 m Breite (vgl. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“, „Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften“ v. 29.9.2021) würde dagegen bereits direkt in die denkmalgeschützte Parkfläche eingreifen.</p>	<p>Die Flächenüberschreitungen erscheinen geringfügig und nachhaltig.</p> <p>Betrifft nur Neubauvorhaben.</p> <p>Die Erschließung der geplanten Neubauflächen sowie des Bestandes ist gesichert und funktional.</p> <p>Bestehende Grünzonen werden überwiegend beibehalten. Ein Umgebungsschutz wurde seitens des Landesdenkmalamtes nie attestiert. Der Schutzstatus der Frei- und Grünanlage bleibt bestehen und die Zweckbestimmung Park verfestigt die zukünftige Nutzung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohneinheiten sind spekulativ.</p> <p>Das geänderte städtebauliche Konzept verringert den Eingriff in die Grünfläche.</p>
---	--

<p>So würde sie den Park am Nordrand um diese Fläche verkleinern, die Siedlungsbebauung weit in den Park hineinragen und dadurch Straßen- und Siedlungslärm tief in den Park eindringen lassen und dadurch Ruhe und Naherholung im Park stark beeinträchtigen (vgl. Gutachten, wie vor, S.24).</p> <p>Das Plangebiet 2 mit einer geplanten Bauzeile innerhalb des Parks steht infolge seiner sehr hohen Bedeutung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park (vgl. Gutachten, wie vor, S. 29).</p> <p>Darüber hinaus erscheint es geradezu grotesk, dass dem Barockschloss mit der o. beschriebenen künstlerisch und historisch beachtenswerten hochwertigen Architektur und Ausstattung in Sicht- und Steinwurfweite vier im Stile des hochmodernen Betonbrutalismus mit äußerst bescheidener Baukultur erstellte Wohngeschossbauten mit 50 Wohnungen gegenübergestellt werden sollen (wie vor).</p> <p>Diese Nordrandbebauung würde sich nämlich als absoluter Fremdkörper im Park niemals ohne Verlust des vorhandenen Gebietscharakters in das Ensemble aus Schloss und Garten einfügen lassen. Und damit nicht genug würde das Ensemble sogar zur Karikatur seiner neuen, die Kubatur des verhältnismäßig kleinen, auf einem Grundriss von nur 20x20 m erbauten Schlosses um ein Vielfaches übertreffenden Randzonenbebauung „degradiert“.</p> <p>Ebenso grotesk erscheint es, wenn die Stadt diesen nordöstlichen Teil der denkmalrechtlich geschützten Parkanlage zum Schloss Rauenstein als „Frei- und -ungenutzte- Brachfläche“ bezeichnet, die ohne weiteres für Wohnbebauung umgewidmet werden könne (vgl. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen v. 17.6.2021, S.4). Danach ist Denkmalschutz keine rechtlich sorgfältig aus bestimmten meist historischen Voraussetzungen begründete Eigenschaft, sondern nur ein störendes und daher optional auflösbares Störelement!?</p> <p>e) Die unangemessene Nachverdichtung im jenseits der Nordgrenze liegenden <u>Plangebiet 1</u> sowie die massive Nordrandbebauung im <u>Plangebiet 2</u> innerhalb des <u>Parks</u> würden also das gesamte Ensemble mit einer vom zentralen Schloss wegweisenden, strikt nach Nordosten strebenden „Unwucht“ überziehen und damit dessen Symmetrie zwischen südwestlicher und nordöstlicher Ausdehnung und damit dessen bisher harmonischen Proportionen verzerren.</p>	<p>Erkennbare Lärmbelastigungen sind aus dieser Innenentwicklungsmaßnahme nicht abzuleiten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frei- und Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschützt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Die bisherige Zentrierung des Ensembles auf das Schloss sowie dessen erhöhte und damit sozusagen „befreite“ Lage auf dem Drumlin und die damit verbundene Harmonie und Leichtigkeit des Ensembles würden durch einen nicht mehr zentralen, sondern in den äußersten Nordosten des Parks verschobenen und überdies mit 30 + 50 = 80 Wohnungen großstädtisch-urban überprägten und verdichteten Besiedlungsschwerpunkt mit allen damit verbundenen unter d) beschriebenen negativen Begleiterscheinungen aufgelöst.</p> <p>Jetzt noch intakte Sichtbeziehungen von Norden auf und in das Ensemble würden dabei zum Schaden für die stadtbildprägende Außenwirkung des Ensembles abgeschnitten (vgl. Gutachten, wie vor, S. 21). Ensemblecharakter und Denkmal- sowie Umgebungsschutz mit seinen oben dargestellten Säulen wie der Rücksichtnahme auf Eigenart, Erscheinungsbild und besondere Wirkung, die das Ensemble als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk und charakteristisches städtebauliches Element ausweist und der weiteren Rücksichtnahme, dass die neuen Bauvorhaben in den Plangebiet 1 und 2 das Ensemble nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen bzw. dessen überkommene Proportionen nicht verzerren und der Sorge dafür, dass die stadtbildprägende Außenwirkung des Ensembles nicht durch die Vernichtung von Sichtachsen gestört wird, wären verloren!</p> <p>Praktisch alle vorstehend unter c), d) und e) aufgeführten und mit den Vorhaben aus Plangebiet 1 und 2 einhergehenden Fehlentwicklungen verletzen also alle oben aufgeführten Merkmale eines mit den §§ 8 und 12 DSchG vereinbaren Denkmal- und Umgebungsschutzes für das aus Schloss und Park bestehenden Rauenstein-Ensembles.</p> <p>Solche Verstöße gegen den gesetzlichen Denkmalschutz können niemals Teil der in § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geforderten „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ sein.</p> <p>Schon aus diesem Grund ist der Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ unwirksam</p> <p>4. Die zahlreichen im <u>Plangebiet 1</u> vorgesehenen und gravierend in die Wohnverhältnisse der Mieter eingreifenden Umbauarbeiten werfen außerdem Fragen nach der Betroffenheit von Art. 13 Abs.1GG nach der „Unverletzlichkeit der Wohnung“ auf.</p> <p>Es dürfte klar sein, dass die Kommune den Mietern in den betroffenen 84 Wohnungen im Plangebiet die Freihaltung von allen mit den ebenso langwie-</p>	<p>Die Anzahl der genannten Wohnungen ist spekulativ.</p> <p>Sichtbeziehungen zur Villa von der Rauensteinstraße sind aufgrund des vorgelagerten Wald ausgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Denkmalschutzbelange werden innerhalb des Verfahrens und der Planung abgehandelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehenden Wohnungen besitzen Bestandsschutz. Mögliche Erweiterungen und Aufstockungen müssen darauf Rücksicht nehmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bauliche Veränderungen in Bestandsquartieren mit bestehendem Baurecht nicht auszuschließen und können sofern bau-</p>
--	--

<p>rigen, sicher nicht unter 2 Jahren dauernden, sowie schmutzigen und lärmenden Bauarbeiten verbundenen Beschwerden, vor allem aber auch von damit einhergehenden Kosten bis hin zur Verfügungstellung adäquater Ausweichquartiere schuldet.</p> <p>Zu der Frage, ob und mit welchen Maßnahmen sich die Stadt dieser Problematik stellen würde, sagen die Planungsunterlagen nichts.</p> <p>5. Das SeeConcept - Gutachten (wie vor) führt auf den Seiten 30-53 seine artenschutzrechtliche Einschätzung der <u>Plangebiete 1 und 2</u> aus und hebt auf S. 53 in seinem Fazit auch bzgl. der hier behandelten Schutzgüter erneut hervor, dass vor allem das Plangebiet 2 „im Konflikt mit dem denkmalgeschützten Park“ steht und zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gern. § 44 Abs. 1 - 4 BNatSchG (vgl. S. 30) die erforderlichen Maßnahmen vor allem zum Schutz von Vögeln (vgl. S. 39-43, 50) und Fledermäusen (vgl. S. 44-51) sowie Gehölz- und Grünstrukturen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG (vgl. S. 50) zu ergreifen seien.</p> <p>Besondere Bedeutung dürfte hier den sicher nicht unter 2 Jahren dauernden Bauarbeiten selbst zukommen (vgl. S. 48), während derer gravierende artenschutzrechtliche und Schäden an Grün- und Gehölzstrukturen nicht gänzlich vermeidbar erscheinen und daher unbedingt sichergestellt werden muss, dass diese durch entsprechende Schutzvorkehrungen möglichst vermieden, sofort repariert werden und diese nicht auf Dauer irreparabel zurückbleiben.</p> <p>Zu der Frage, ob und mit welchen Maßnahmen sich die Stadt dieser Problematik stellen würde, sagen die Planungsunterlagen nichts.</p> <p>6. Die <u>Plangebiete 1 und 2</u> befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nussdorf Zone III.B .</p> <p>Infolge des durch die geplanten Maßnahmen massiv ansteigenden Versiegelungsgrades muss prinzipiell von einer hohen Bedeutung des gesamten Plangebietes für das Schutzgut „Wasser“ und demgemäß von der Notwendigkeit sach- und fachgerechter sowie rechtzeitiger Schutzvorkehrungen - auch hier zur Wahrung der „ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes“ - angegangen werden (vgl. Gutachten, wie vor, S. 19). Zu der Frage, ob und mit welchen Maßnahmen sich die Stadt dieser Problematik stellen würde, sagen die Planungsunterlagen nichts.</p> <p>7. Schließlich ist zu bedenken, dass die geplante Bebauung auf den <u>Plange-</u></p>	<p>rechtskonform nicht verhindert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Bauarbeiten haben Rücksicht zu nehmen auf bestehende Gehölzstrukturen (siehe Baumschutzsatzung Stadt Überlingen).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets aufgenommen. Das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz wurde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Diese liegt vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

bieten 1 und 2 weitere nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Rauensteinstraße und auf die Belüftungsströme von der Rauensteinstraße in die Kernstadt mit sich brächten:

a) Die Rauensteinstraße hat nämlich schon jetzt zwei markante, verkehrsrelevante Schwächen. Sie hat im Westen über die Frohsinnstraße ihre Einfahrt, endet aber im Osten als Sackgasse. Jeder vom Westen in die Rauensteinstraße einfahrende Pkw hat diese auch wieder nach Westen zu verlassen, was einen ständigen unnötigen Gegenverkehr erzeugt. Zusätzlicher Gegenverkehr entsteht überdies aus der stark befahrenen Oberen St. Leonhardstraße inklusive einer Stadtbuslinie.

Im unteren Bereich nach Westen hat sie außerdem mehrere bauliche den Verkehr bewusst ausbremsende Fahrbahneinschränkungen, zwischen denen eine i.d.R. zugeparkte Zone die Straße auf eine einzige Fahrspur so verengt, dass der Gegenverkehr regelmäßig über den einzigen, an der Nordseite der Straße entlangführenden Gehweg erfolgt mit unabsehbaren Gefahren für jeden Fußgänger, vor allem für Schulkinder auf ihrem Weg zum nahen Schulcampus und ältere Menschen.

Dass das von der Stadt nicht nur nolens volens in Kauf genommen wird, sondern seinerzeit bewusst so geplant und gebaut wurde zeigt, die Tatsache, dass der Bürgersteig mit der Fahrbahn höhengleich erstellt wurde, offenbar nur um den Übertritt des Pkw-Verkehrs auf den Gehweg wegen der Enge dieser Straße zu erleichtern.

Daraus folgt, dass jeder weitere Pkw, ausgelöst durch die geplante massive Wohnbebauung links und rechts der Rauensteinstraße, die dargestellten Gefahren ständig und beträchtlich erhöht. 80 zusätzliche Wohnungen in diesem Bereich würden mindestens 100 zusätzliche Pkws mit hunderten zusätzlichen täglichen Durchfahrten durch diese enge Straße bedeuten.

b) Die neuen Höhen und Kubaturen der 14 Geschosshäuser im Plangebiet 1 als auch die geplanten 4 Wohnhausblöcke im Plangebiet 2 rechts und links der Rauensteinstraße würden schließlich auch die für die oft vom Landungsplatz aus schiffsverdieselte Kernstadt sehr wichtige Belüftung von Osten beeinträchtigen und damit gfls. auch dem bereits stark gefährdeten Überlinger Prädikat: „Heilklimatischer Luftkurort“ vollends den Garaus machen, zum Nachteil unseres Tourismus, aber auch von uns allen, die wir gerne auf unseren Promenaden verweilen.

Auch die Stadt meint zutreffend, dass bei diesem „bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ „die Belüftungsmöglichkeiten erhalten und sichergestellt

Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gebietes ist gesichert und die Straßenquerschnitte verbunden mit der Geschwindigkeitsbegrenzung sind angemessen für diese Art von Wohngebiet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Zahl der Wohnungen sowie PKWs ist fiktiv und faktengestützt.

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p>werden" müssen (vgl. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein" Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen, v. 17.6.2021 S.9).</p> <p>Alle in a) und b) beschriebenen Missstände sind mit einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung" gleichfalls nicht zu vereinbaren. Zu der Frage, ob und mit welchen Maßnahmen sich die Stadt diesen Problemen stellen würde, sagen die Planungsunterlagen allerdings nichts.</p> <p>Nach allem kann dem Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung)" schon aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wichtige Nebenprobleme der Planung, vgl. o. 4. (Unverletzlichkeit der Wohnung), 5. (Arten-, Gehölz- und Grünstrukturenschutz), 6. (Wasserschutz) und 7. (Verkehr, Straßenbau und Belüftung) bleiben überdies völlig unberücksichtigt.</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>Abschließend erlaube ich mir die Frage, wie es unserer Stadtplanung möglich ist, <u>im Westen der Stadt</u> eine im wahrsten Sinne des Wortes „zauberschöne" Landesgartenschau mit der Schaffung entsprechender Naherholungsflächen vor allem im neuen Bürger- und Uferpark zu zelebrieren</p> <p>- hierzu, liebe Stadtverwaltung, nochmals meinen sehr, sehr herzlichen Dank für 1 ganzes Jahr währende Gartenfreude für uns und unsere zahlreichen Gäste, die unsere Begeisterung für diese Schau immer wieder gerne teilten – und gleichzeitig im <u>Osten der Stadt</u> den seit 120 Jahren bestehenden und von Bürgern und Gästen ausgiebig als Naherholungsgebiet hochgeschätzten Rauensteinpark mit „Märchenschloss" durch unbedachte Bebauung jenseits jeglichen Denkmalschutzes zielsicher entwerten zu wollen?</p> <p>Selbst wenn dies rechtlich möglich wäre: Wäre es nicht dennoch ungerecht gegenüber dem Ostteil unserer Stadt angesichts dessen seit Jahrzehnten bestehende „Überbelegung" mit Hochbauten am Burgberg, Schatzberg, Sonnenberg, Primelweg sowie Birkleklänik und St. Leonhard-Hotelkomplex und dem sich daraus ergebenden ständig hohen Naherholungsbedarf seiner Bürgerinnen und Gäste?</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>Auch die immer wieder von Ihrer Planungsabteilung beschworene und dem Grundsatz nach auch zutreffende Notwendigkeit zur Mobilisierung immer neuer Wohngrundstücke für „bezahlbaren Wohnraum" (vgl. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein", „Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen" v.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>17.6.2021, S. 12, 13, 14) endet doch spätestens dort, wo junge Familien mit Kindern als der Hauptadressat für dieses Postulat die geplanten Wohnungen gar nicht mehr bezahlen können. Dies ist aber inzwischen der Regelfall, weil das marodierende Anlagekapital, das mit vielen Millionen nach Überlingen drängt, nicht für Familien mit Kindern „bezahlbaren Wohnraum“ schaffen will, sondern mangels Anlagealternativen nur Wertsicherung durch „Betongold“ sucht und zwar zu jedem Preis.</p> <p>Diesen Wettlauf zwischen Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ und rücksichtslosem Ausverkauf kommunaler Grundstücke für fragwürdige Wertesicherungsinteressen aus spekulativem Anlagekapital kann die Gemeinde aber letztlich nie gewinnen.</p> <p>Auch die - mit Verlaub - feigenblattverdächtige 30 %- ige Sozialquote verrät doch nur, dass jedenfalls 70 % der Wohnungen zu hohen Spekulationspreisen als ständig zunehmender Leerstand verkauft werden müssen, um aus ihnen die Sozialquote bezahlen zu können. Die ständige Anhäufung von Leerstand, der vor allem dadurch entsteht, dass die Investoren von spekulativem Anlagekapital oft gar nicht in Überlingen wohnen und auch künftig nicht in Überlingen wohnen und auch nicht vermieten wollen - oder - weil zu teuer - nicht können, ist keine Lösung.</p> <p>Sie ist vielmehr eine stetige und ständig zunehmende Bedrohung für die gesetzlich von der Kommune geforderten „geordnete städtebauliche Entwicklung“. Ein gutes Beispiel dafür ist die sog. „Neue Mitte“ in Überlingen, bei der in 3 Wohnblöcken an der Häger- und Hohlen Straße 64 Wohnungen gebaut wurden, von denen aber in der Regel - wie Bewohner berichten - rund 60 % nicht bewohnt sind, weil sie reine Kapitalanlagen ohne Wohnbedarf sind. Für solche Projekte sollten Ihnen aber die der Kommune Überlingen gehörenden Grundstücke zu schade sein. Und dies erst recht, wenn diese unter Denkmalschutz stehen.</p> <p>Wem also dient eine solche Baupolitik? Zu aller erst den Baufirmen und den „wie Pilze aus dem Boden geschossenen“ Maklerfirmen in unserer Stadt. Dann aber auch offenbar unseren Haushältern, die dem Vernehmen nach ohne diesen „warmen Regen“ ihre Haushalte nicht mehr geschlossen bekommen. Heißt das etwa, dass wenn alle Nachverdichtungsmöglichkeiten erschöpft sind, wir unsere „heiligsten“ Orte wie unsere Parks, Stadtgärten, Sportplätze, Strandbäder und Promenaden „versilbernd“ mit solchen Gebäuden besetzen müssen, um unser gemeindliches „überleben“ zu retten?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Dies kann nicht im Ernst unsere auf Dauer angelegte Städtebaupolitik sein. Ausgerechnet den Rauensteinpark schon jetzt mit solchen, wie den geplanten Großbauten zu opfern, signalisiert bereits eine „5 nach 12 - Situation“!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die allem zugrundeliegende, zwischenzeitlich von vielen geteilte Erkenntnis ist doch, dass die von Ihnen zu recht angesprochenen Sozialbelange im Bereich „bezahlbares Wohnen“ angesichts der sich immer schneller drehenden Preisspirale für Bauland mit Preissprüngen von bis zu 50% binnen 5 Jahren nicht mehr mit dem Konzept „bauen, bauen, bauen“, um mit einem Überangebot die Preise zu drücken, zu lösen sind. Erforderlich ist vielmehr eine intelligente staatsgestützte soziale Wohnungsbaupolitik mit Grundstücken, die im Besitz der jeweiligen öffentlichen Hand (Bund, Land, Kommune) sind und bleiben und damit jeglicher Spekulation entzogen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Damit sollte es auch in Überlingen möglich sein, die im § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB vorgeschriebene „nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ und dabei - als deren Konkretisierung (vgl. Battis, wie vor, § 1 Rn. 45) - die gleichermaßen dort vorgeschriebene „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Von einem Wertsicherungsschutz für spekulatives Anlagekapital durch kommunalen Grund und Boden oder sogar von einer der Gemeinde diesbezüglich obliegenden Aufgabe sagt das Gesetz also nichts. „Sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ kann daher sehr wohl die Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ für Familien mit Kindern sein, aber nie die Wertsicherung von spekulativem Anlagekapital durch gemeindlichen Grund und Boden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dem Bau von überteuerten und leerstehenden Wohnungen auf Gemeindegund, die unser Markt für „bezahlbaren Wohnraum“ also nicht braucht und die daher lediglich als Wertsicherung für spekulatives Anlagekapital dienen, fehlt also schlicht die Rechtsgrundlage.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Überlingen gehören Wohnungen mit Parkambiente zum i.d.R. hochpreisigen Wohnsegment und sind daher kein „bezahlbarer Wohnraum“ für junge Familien mit Kindern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Dies gilt daher auch für den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ mit allen seinen daraus resultierenden einer „sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>diametral entgegengesetzten Folgen, wie vor allem der in solchen Fällen regelmäßig zu beobachtenden überdimensionalen Leerstandsquote. Auch ihm fehlt daher - neben seiner oben aufgezeigten denkmalschutzrechtlichen Problematik - auch die baugesetzliche Rechtsgrundlage.</p> <p>Betr.: Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)“ - Offenlegung und Stellungnahme – Nachtrag</p> <p>dieser Tage hört und liest man, dass der Gemeinderat bei den Verkaufsverhandlungen betr. Rauenstein 2015 mit der Stadt vereinbart habe, dass ein Teil der Kaufsumme durch Teilbebauung im Rauensteinpark gegenfinanziert werden solle. Daran fühle man sich gebunden, was weitere Prüfungen zur Zulässigkeit der jetzt im Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ niedergelegten Bebauung obsolet mache. Dem ist nicht so!</p> <p>Den gleichgelagerten Fall einer „vertraglichen Verpflichtung zum Erlass eines Bebauungsplans“, die aber das im § 2 Abs. 3 BauGB vorgeschriebene Abwägungsgebot ausschloss, bewertete die höchstrichterliche Rechtsprechung übereinstimmend dahin, dass eine derartige Vereinbarung nach § 134 BGB als Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot nichtig sei (vgl. BGH 76,22; BVerwG NJW 80, 2538).</p> <p>Die Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Gemeinderat kann zur Vermeidung ihrer Nichtigkeit daher nur dahin interpretiert werden, dass eine Bebauung des Rauensteinparks nur für den Fall vereinbart wurde, dass dieser keine baugesetzlichen Gründe entgegenstehen.</p> <p>Gerade dies ist aber mit einem ganzen Strauß von Rechtsfehlern der Fall (vgl. im einzelnen meine Stellungnahme v. 27.11.2021), angefangen bei</p> <ul style="list-style-type: none">→ Verstößen gegen die geordnete städtebauliche Entwicklung,→ gegen das Orts- und Landschaftsbild,→ gegen Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,→ gegen das Verbot der zweckfremden Veräußerung von Gemeindegrundstücken an Investoren, die keinen bezahlbaren Wohnraum für Familien mit Kindern schaffen wollen, sondern nur Wertsicherung für ihr Anlagekapital suchen,→ gegen das Gebot einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei einer Sozialquote von nur 30 % gegen eine Leerstandsquote von bis zu 70%,	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>→ bis hin zum Verstoß gegen das Verbot von Immobilienverkäufen nach Kassenlage, um durch hohe Erlöse aus dem leerstandproduzierenden Verkauf an Kapitalanleger Mittel für den Ausgleich des eigenen Haushalts zu generieren, → ganz zu schweigen von den offenen Planlücken in Sachen „Unverletzlichkeit der Wohnung“, Arten-, Grün- sowie Gehölzstrukturenschutz, Wasserschutz, Verkehrssicherheit, Straßenbau und Stadtbelüftung.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - Hinweis zur Aufnahme Wasserschutzgebiet</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

<p>Stellungnahme Bürger Nr. 28</p>	
<p>Schreiben vom 29.11.2021</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p>
<p>Als naher Anwohner (Mühlbachstr XX) bekunde ich hiermit meinen Einspruch gegen die Bauplanung im Rauensteinpark! !!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 29	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>(Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Ich betrachte die Anwendung von § 13a baugb im beschleunigten verfahren für die geplante Teil-Bebauung des Rauenstein-Parks als sittenwidrig und fordere die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorab-Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt. Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Aufnahme Wasserschutzgebiet <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 30	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe an der kürzlichen Info-Veranstaltung im Rauensteinpark teilgenommen.</p> <p>Mein Erstaunen und Entsetzen war groß.</p> <p>Da werden im Westen der Stadt Millionen zur Renaturierung und Verschönerung von Überlingen ausgegeben, und im Osten will man nun ohne große Not ein schon vorhandenes, einzigartiges, wenn auch sehr kleines Areal zergliedern und zerstückeln.</p> <p>Das ist so unverständlich, und die vom gesamten Gemeinderat getragene Zustimmung zur Bebauung für mich absolut nicht nachvollziehbar. Wenn auch die damals beim Rückkauf gegebene Zusage für die Beschaffung dringend benötigten Wohnraums besteht, aber da muss man doch bedenken. . . Sie kennen ja die vielen, bereits genannten und so stichhaltigen Argumente dagegen, und denen schließe ich mich voll an.</p> <p>Aber vor allem ist die Zerstörung des wunderschönen und dringend notwendigen Baumbestands als Lebensraum für so viele Kleintiere und Vögel zu nennen, - als grüne Lunge für so vieles und auch für uns Bewohner!</p> <p>Ich bitte Sie herzlich und dringend, die Entscheidung nochmals zu überdenken.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die neue städtebauliche Konzeption reduziert den Eingriff.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 31	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks am "unteren" Ende, entlang der Rauensteistraße.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Rauensteinpark ist in seiner Gesamtheit eine einmalige grüne Oase im Osten Überlingens. Der Baumbestand ist in hohem Maße schützenswert. Angesichts der bekannten Diskussion um den Schutz des Klimas erscheint es völlig unverständlich, dass bestehende große Bäume geopfert werden sollen für eine Wohnbebauung, die nur geringfügig zur Entlastung des Wohnraumbedarfs beitragen dürfte.</p> <p>Es bestehen Zweifel, ob die geplanten Gebäude nicht doch wieder Raum für Ferienwohnungen schaffen. Und ob die Bäume, die gemäß der Planung stehen bleiben sollen, im Verlauf der Bauarbeiten nicht Schaden nehmen, kann nicht garantiert werden.</p> <p>Was aus einer geplanten "schonenden" Bebauung mit weitgehender Erhaltung des bestehenden Baumbestands werden kann, lässt sich am (ehemaligen) Burgbergpark betrachten!</p> <p>Bedenken Sie, welchen Beitrag zur Luftreinhaltung Laubbäume leisten, wie viel erträglicher sie das Klima an heißen Tagen machen ...</p> <p>Lassen Sie den Rauensteinpark frei von Bebauung.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke südlich der Rauensteistraße sind in Eigentum der Stadt. Eine Nutzung mit Ferienwohnung</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 32	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit lege ich Einspruch gegen die Bauplanung "Kibler-Rauenstein" an. Denn hierunter fällt ein für uns Überlinger sehr wichtiger Naherholungsort der Rauensteinpark, welche in seiner jetzigen Form auf keinen Fall angetastet werden darf. Der Park ist für die vielen Anwohner sowieso schon viel zu klein!</p> <p>Die dort vorhandene Fauna ist m.M.n. schützenswert, da es am Hang eine Magerwiese gibt, die seltenen Gräsern und einer Vielzahl von Insekten Raum gibt. Das immer wieder dort brütende Paar des grünen Buntspechts würde sich durch eine Bebauung sicher auch gestört fühlen. Sollte der Park durch diesen Bebauungsplan in seiner Größe reduziert werden, dann werden diese Pflanzen und Tiere über kurz oder lang verschwinden.</p> <p>Unternehmen Sie etwas gegen den Missstandes des Leerstandes in Überlingen - ich meine hiermit nicht die Ferienwohnungen. Es gibt Eigentümer die lassen Häuser seit über 10 Jahren leer stehen - bei der vermeintlichen Wohnungsnot ein Unding.</p> <p>Neubauten sind natürlich auch notwendig - aber nicht auf Kosten der wichtigen grünen Oasen in einer Stadt - denn solche Dinge machen eine Stadt lebenswert. Gerade wenn man als Bürger von Überlingen nicht am völlig überlaufenen Ufer erholen möchte.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Vogelart konnte gem. der artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat Maßnahmen eingeleitet, u.a. Zweckentfremdungssatzung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 33	
Schreiben vom 24.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bez.: (alle Dokumente zum Stand 18.11., als ich sie von der Webseite www.ueberlingen.de/beteiligungen heruntergeladen habe)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bekanntmachung Hallo-Ü 2. Bebauungsplan 3. Dokument „Begründungen“ 4. Dokument „Artenschutz und Umweltbelange“ <p>Ich lehne den Bebauungsplan „Kibler - Rauenstein“ für den Teil, der den heutigen Rauensteinpark betrifft, aus folgenden Gründen ab:</p> <p>1. Verlust des Parkcharakters 1.1. Konfliktanalyse Artenschutz und Umweltbelange Wie an vielen Stellen in der Einschätzung „Artenschutz und Umweltbelange“ (Bez. 4) dargelegt wird, steht das „Plangebiet ... im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park“ (Seite 23) und es ist „von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen. So ist mit Beeinträchtigungen v.a. hinsichtlich der Erholungsfunktion, im Zuge des Wegfalls des nördlichen Teilbereichs des Schloßparks, zu rechnen.“ (Seite 24). Ähnlich negative Ergebnisse der Konfliktanalyse trifft dieses Dokument zu den Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen und Tiere ¹ • Orts- und Landschaftsbild ² <p>¹ Bez. 4, S. 25: „Im Plangebiet des nördlichen Randbereichs der Parkfläche des Schlosses Rauenstein, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) muß mit einem Verlust von alten Baumgehölzen und vergleichsweise magereren Fettwiesen hingegen aus Sicht des Natur- und Artenschutzes mit insgesamt hohen Beeinträchtigungen gerechnet werden (Vögel, Fledermäuse).“ „Dagegen können im Plangebiet (2) überdurchschnittliche (hohe) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.“</p> <p>² Bez. 4, S. 27/28: „Bei dem Plangebiet unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) ist durch einen Verlust eines Teilbereichs der Parkfläche mit ortsbildprägenden Altgehölzen mit sehr hohen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es ist von nachhaltigen Auswirkungen auf die Ensemblewirkung dieses Teils des Parks mit dem Schloß Rauenstein auszugehen.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante neue städtebauliche Konzeption wird der bauliche Eingriff auf die bestehende Parkierungsfläche und die Verlängerung der Bauzeile entlang der Kiblersteige reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>„Somit ist nicht gewährleistet, dass sich die mögliche Bebauung in das Ensemble mit dem Schloß und Park einfügt und um das Schloß ausreichend Frei- und Grünflächen mit dem ihm eigenen Gebietscharakter verbleiben. Die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild von Überlingen ... müssen im Fall des Plangebietes (2) als sehr hohe Auswirkungen, durch den Verlust des vorhandenen Gebietscharakters gewertet werden.“</p> <ul style="list-style-type: none">• Kultur- und sonstige Sachgüter ³ <p>Auch für den Baumbestand gibt es eine ähnlich negative Prognose: Während das Bild in Bez. 4, Seite 37 „Habitatsstrukturen“ noch 18 Bäume zeigt (Nr 25 - 42), sieht man im Planteil des Bebauungsplans Bez. 2) nur noch 8 Bäume als erhaltenswert - wobei auch bei diesen Bäumen zweifelhaft bleibt, ob sie die Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe ihres Wurzelwerks unbeschadet überstehen würden. Entsprechend ist auch hier das Fazit der Studie „Artenschutz und Umweltbelange“ sehr negativ ^{4, 5}.</p> <p>Allein diese Einschätzungen verbieten m.E. eine Absegnung des Bebauungsplans - und das auch noch im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe dazu Punkt 4 meiner Stellungnahme).</p> <p>1.2. Welche Wohnungen sollen hier entstehen?</p> <p>Die Stadt begründet die Baumaßnahme mit dem Wohnungsdruck, dem nicht nur durch die Vermehrung von Wohnraum, sondern auch durch die Möglichkeiten der Steigerung der Wohnattraktivität Rechnung getragen werden soll (Bez. 3, Seite 5).</p> <p>Fraglich ist m.E., wie dieses Ziel erreicht werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none">• Werden hochwertige, optisch ansprechende Gebäude errichtet („Steigerung der Wohnattraktivität“), wird die Preislage voraussichtlich dazu führen, dass junge Familien sich diese Wohnungen nicht leisten können werden, man wird viele geschlossene Jalousien beobachten an Objekten, die nur als Ferienwohnungen genutzt werden. Der Wohnungsdruck würde hierdurch nicht geringer.• Werden andererseits für junge Familien erschwingliche Wohnungen errichtet, wird die Attraktivität dieser Wohnungen sicher geringer sein, auch optisch von außen. Vor allem aber werden viele Kinder in diesen Wohnungen	<p>Es besteht kein Ensembleschutz für die Villa Rauenstein.</p> <p>Der Schutzstatus Bäume ist bei den anstehenden Bauarbeiten einzuhalten. Entsprechende Festsetzungen sorgen dafür.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Wohnbedarfsanalyse und dem Handlungskonzept Wohnen und dem sich daraus ableitenden Überlinger Wohnbaulandmodell - Handlungsprogramm Wohnen 2030 liegt eine langfristige Entwicklungsstrategie für den Bereich Wohnen und Wohnraumschaffung vor.</p> <p>Der Park ist als öffentliche Grünfläche zweckgebunden gesichert. Innerhalb dieser Flächen ist das Betreten und evtl. Bespielen der Freiflächen erlaubt. Die Erholungsfunktion wird dadurch nicht eingeschränkt.</p>
---	--

<p>bedeuten, dass der Rauensteinpark als Spielplatz benutzt werden wird. Spielende Kinder sind sicher grundsätzlich etwas sehr Schönes, aber der Charakter des Rauensteinparks als Erholungsgebiet ginge selbstverständlich verloren.</p> <p>³ Bez. 4, S.28: „Das Plangebiet (2) mit einer geplanten Bauzeile innerhalb des Parks steht infolge seiner sehr hohen Bedeutung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park.“</p> <p>⁴ Bez. 4, S.31: „Aus diesem Grunde kann diesen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine überdurchschnittliche (hohe bis sehr hohe) Bedeutung zugewiesen werden.“</p> <p>⁵ Bez. 4, S.52: „Fazit: Die Teilfläche des nördlichen Randbereichs der Parkanlagen des Schlosses Rauenstein (Plangebiet 2) steht dagegen im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park. Diese Teilfläche besitzt infolge eines relativ alten Gehölzbestandes insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für Vögel und Fledermäuse.“</p> <p>2. Verkehrssituation</p> <p>2.1. Ruhender Verkehr: Park- und Stellplätze</p> <p>Wenn man die im Rauensteinpark neu zu errichten Gebäude und ihre maximale Vollgeschosszahl (siehe dazu auch meinen Kommentar 3.1 unten) und die Anforderung 1 Stellplatz pro 80 m² Wohnfläche zugrunde legt, ergibt sich ein Bedarf für mindestens 50 Pkw-Stellplätze. (Laut E-Mail von H. Kölschbach soll auf Tiefgaragen möglichst verzichtet werden). Dazu kommen die 32 Stellplätze, die zzt. auf dem Parkplatz vorhanden sind, der aber durch ein Gebäude überbaut werden soll. (Welche Funktion das Rauensteinschloss in Zukunft auch bekommen wird, es wird sicher einen ähnlichen Bedarf an Pkw-Stellplätzen wie heute geben.). Wo sollen diese 80 Pkw-Stellplätze entstehen?</p> <p>2.2. Fließender Verkehr</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass viele Pkw entlang der südlichen Seite der Rauensteinstraße (bergauf rechts) parken werden. Das Bergauffahren in der Rauensteinstraße ist heute bereits häufig ein Schlangenfahren bzw. Lückenspringen zwischen den rechts geparkten Fahrzeugen, um dem bergab fahrenden bevorrechtigten Verkehr auszuweichen. Dies ist häufig knapp, oft weicht der bergab fahrende Verkehr auf den niedrig</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Das Parken auf innerstädtische Verkehrsflächen ist erlaubt, sofern kein Parkierungsverbot vorliegt.</p>
--	---

gelegten Bürgersteig aus.
Diese Situation würde in der Rechtskurve um den Rauensteinpark noch verschärft, weil man hier den entgegenkommenden Verkehr entsprechend später sieht. Besonders bei einem entgegenkommenden Bus der Linie 2 kann dies zu **vermehrten kritischen Verkehrssituationen** führen, vor allem, wenn eine familienfreundliche Baugestaltung zwangsläufig auch zu mehr **an und auf der Rauensteinstraße spielenden Kindern** führen würde.

3. Fehler und Unstimmigkeiten

3.1. Vollgeschosszahl

Während alle Textdokumente (z.B.⁶) nur von maximal drei Vollgeschossen sprechen, zeigt der Bebauungsplan für die zwei größten Gebäude an der Rauensteinstraße vier erlaubte Vollgeschosse.

3.2. Grundflächenzahl

Die für die WA3 dargestellte erlaubte überbaubare Fläche innerhalb der blauen Grenzen überschreitet die im Plan angegebene max GRZ von 0,3.

3.3. Berechnung der bebaubaren Fläche

In Bez. 3, Seite 18 findet sich unter Abb. 15 der Satz: „Größenmäßig drückt sich das Maß der zusätzlichen Verdichtung in Erhöhung der bebaubaren Fläche um 3.107 m² aus. Davon fallen 1.362 m² auf den Neubaubereich und 2.432 m² sind Erweiterungsflächen im Bestand.“

Diese Zahlen sind zumindest irreführend, sie passen nicht zusammen: 1362 m² + 2432 m² sind 3794 m² und nicht 3107 m² Wo sind die fehlenden 687 m²?

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Wie die obigen Ausführungen und auch die Gründung der „Bürgerinitiative zur Erhaltung des Rauensteinparks“ darlegen, handelt es sich bei dem Bebauungsplan zumindest für den den Raunsteinpark betreffenden Teil um ein **äußerst sensibles Thema**.

Selbst wenn rein juristisch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sein sollten, **verbietet sich ein solches Verfahren** für jede Gemeindeverwaltung, die für sich in Anspruch nehmen will, **im Sinne der Bürger zu handeln**.

Eine gefährliche bzw. kritische Verkehrssituation ist nicht zu erkennen.

Wird zur Kenntnis genommen. Die Unstimmigkeit in der Begründung wird ausgeräumt.

Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche – blau umrandet) im Bereich des WA3 stellt eine Fläche dar, auf der das Hauptgebäude errichtet werden darf. Unabhängig davon gibt die Grundflächenzahl die maximale Grundfläche vor, die überbaut werden darf. Somit ist es durchaus möglich, dass das Baufenster aufgrund der GRZ-Festsetzung nicht in Gänze überbaut werden kann. Dies ist planerisch so gewollt und stellt keinen Widerspruch dar.

Die neu ausgewiesenen Baugebietsflächen werden geändert und reduziert. Somit wird die Begründung ebenfalls überarbeitet.

Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.

⁶ Bez. 3, S.4: „Als mögliches und städtebaulich verträgliche Maß werden Wohngebäude mit maximal drei Vollgeschossen vorgeschlagen ... “

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- redaktionelle Änderung Zahl der Vollgeschosse

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 34	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Die Stadt Überlingen zeichnet sich aus durch eine engagierte und liebevolle Pflege und Erhaltung von Parks, Grünflächen, der Beeten an See bis zur Beflanzung von Verkehrskreiseln.</p> <p>Meine Frau und ich erheben <u>Einspruch gegen die geplante</u> Überbauung des nördlichen Teils des Rauensteinstrasse, weil sie diametral im Gegensatz zu den obigen Grundsätzen steht.</p> <p>Geopfert werden, soll ein Teil eines historischen gewachsenen Parks, der in Überlingen einmalig ist. An seine Stelle soll eine Überbauung kommen, die den Nordabschnitt des Parks weiträumig zerstört und die Einsicht in den Park von der Rauensteinstrasse/Kiblersteige massiv beeinträchtigt. Geopfert werden zahlreiche über Jahrzehnte gewachsene Bäume.</p> <p>Hinzu kommt das resultierende, deutlich vermehrte Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen vor allem im schmalen unteren Teil der Rauensteinstrasse, wo schon heute ungenügende Ausweichslücken beim Kreuzen von Autos bestehen und diese und der Bus regelmässig auf den Gehsteig ausweichen müssen.</p> <p>Durch die Durchziehung des Bauvorhabens würde ein mehr als 120-jähriges Kultur- und Landschaftsjuwel in seiner Einheit unwiederbringbar zerstört. Es ist dabei nicht nur an die Folgen für Einwohner des Stadtteils zu denken, sondern auch an die Verminderung der Attraktivität des Rauensteins für die Gäste des nahen Hotels und der Erholungsklinik.</p> <p>Wir danken Ihnen für eine grundlegende Neubeurteilung dieses Projekts.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 35	
Schreiben vom 28.11.20212	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>Einwendung „Bebauung Rauenstein“</p> <p>die geplante Bebauung -und damit Zerstörung- dieses einmaligen Kulturdenkmals, ist <u>nicht nur</u> aus Klimaschutzgründen verwerflich!! Das Wurzelwerk eines Baumes entspricht seiner Krone, Sie werden damit <u>alles zerstören</u>. Außerdem leben im Park viele Vögel, Eichhörnchen, Fledermäuse und, und...</p> <p>Es ist nicht einzusehen, daß die Stadt aus reiner Geldgier Park und damit auch das ganze Ambiente zerstört!</p> <p>Außerdem ist die Rauensteinstraße schmal und auf einer Seite stets voll parker der Autos. Noch mehr Verkehr hier bringt alles zum Erliegen, auch den großen Bus! Wegen der Randbebauung kann die Straße auch nicht verbreitert werden. Es ist eine Wohnstraße!!!</p> <p>Denken Sie mal an Ihre Kinder und Enkel. Wie wollen Sie später verantworten, daß Sie für dieses martialische Projekt grünes Licht gegeben haben?!</p> <p>Wohnblöcke <u>müssen</u> außerhalb <u>historischer Gebiete</u> gebaut werden. Es ist schon zu viel <u>Gutes</u> und <u>Schönes</u> zerstört und durch <u>Häßliches</u> ersetzt worden!</p> <p>Es muß jetzt Schluß damit sein! Auch das Klima in der Stadt wird sich dafür „bedanken“! Überdenken Sie bitte diesen Einwand.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahmen Bürger Nr. 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 48, 49, 50, 57, 58, 59, 68, 88, 89, 91, 92, 96, 97, 98, 99, 106, 107, 108, 117, 121, 122, 123, 142, 145, 146, 147, 148, 149;	
Schreiben während des gesamten Offenlagezeitraums	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch</p> <p>gegen den im Hallo Ü Nr.43 (Amtsblatt der Stadt Überlingen) vom 28. Oktober 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) nur die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter angesprochen (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)</p> <p>Die im selben § auch unter Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten „<i>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die bioogische Vielfalt</i>“ werden im Bebauungsplanverfahren (Punkt 2) nicht erwähnt.</p> <p>Diese Nichtnennung ist insbesondere unter Berücksichtigung des Buchstaben c desselben §, Absatzes und Nummer („<i>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</i>“) als äußerst bedauerlich zu betrachten.</p> <p>Denn sehr wohl haben die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen Auswirkungen auf die die Gesundheit der in diesem Wohngebiet lebenden Menschen:</p> <p>Denn in den äußerst kleinen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Rauensteinpark wohnen Menschen, die zumeist keinen Garten haben. Sie haben lediglich einen Balkon, der zum Park hin ausgerichtet ist. Der Park in seiner jetzigen Art stellt somit einen für die Gesundheit dieser Bewohner (sowohl psychisch wie physisch) ausschlaggebenden Gesundheitsfaktor dar und muss daher vollständig in seiner jetzigen Art erhalten bleiben. Daher widerspreche ich dem vorgelegten Bebauungsplan. Von einer Bebauung ist vollständig abzusehen.</p>	<p>Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet.</p> <p>Der Park behält seine Erholungsfunktion als öffentliche Grünfläche.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Insbesondere ist auf eine Überbauung des jetzigen Parkplatzes zu verzichten. Hier wurde vor Jahren schon ein Teil des Parkgrüns, eben jenem Parkplatz, geopfert. Ein gewisser Trost war das Pflanzen der dort inzwischen hoch gewachsenen Platanen.

(„Nicht zuletzt aus diesen Gründen verstärkt Grün positive Emotionen wie Freude, Glück, Zufriedenheit und Freiheit. Zug/eich schwächt Grün negative Gefühle wie Angst, Ärger und, Aggressivität spürbar ab. Grün fördert nachweislich Eigenschaften wie Hilfsbereitschaft, Ausdauer und Toleranz. Grün, die Farbe des Herzens.“)¹

Diesen Gesundheitsaspekt zu berücksichtigen fordert §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe c des BauGB. **Deswegen widerspreche ich dem vorgelegten Bebauungsplan in seiner jetzigen Ausgestaltung.** Lese ich den Bebauungsplan richtig, so müssen, bis auf eine Platane an der Einfahrt des Parkplatzes, alle Platanen dem Bau eines Gebäudes weichen. Das Gebäude selbst reicht laut Plan (Baulinie) fast bis an die Straße heran. Insbesondere die Bewohner des Hauses Rauensteinstr. 69 und 71 werden dann nicht mehr auf Grün und Bäume, sondern auf eine vierstöckige Hausfront blicken müssen. Damit werden krankmachende, negative Gefühle wie Angst, Aggression, Ärger zunehmen, gesundheitsfördernde Gefühle wie Zufriedenheit, Glück und Freude abnehmen. Es ist gleichfalls anzunehmen, dass die im oben genannten Zitat angeführten Eigenschaften wie Toleranz und Hilfsbereitschaft abnehmen werden. **Deswegen widerspreche ich dem Bebauungsplan Kibler/Rauenstein in seiner jetzigen Ausgestaltung.**

Weiter begründe ich meinen Widerspruch mit §34 BauGB (1): *(„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“)*

Entgegen dem § 34 BauGB (1) fügen sich die Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Innerhalb des Zusammenhangs des bebauten Ortsteils ist gerade das Areal des Rauensteinparks ein besonderes Kennzeichen und Merkmal dieses Ortsteils. Seine, nach dem vorliegenden Bebauungsplan, vorgesehene Bebauung zerstört gerade die Eigenart dieses Ortsteiles. In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) davon gesprochen, dass sich der aus „der vorhandenen Eigenart der näheren Um-

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wird für nachfolgende Bauvorhaben der rechtliche Rahmen abschließend definiert. Somit sind Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht länger nach § 34 BauGB, sondern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Der zitierte Satz bezieht sich lediglich auf die nördliche Bauzeile der „Heinrich-Emmerich-Straße“, da in diesem Bereich der unwirksame Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 förmlich aufgehoben wird. Für diesen Bereich sind zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die unwesentliche Veränderung bezieht sich dabei auf den planungsrechtlichen Zustand des unwirksamen Bebauungsplans zum zukünftigen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

gebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab" nicht *wesentlich* ändert. **Dem widerspreche ich vehement.** Natürlich ändert sich die Eigenart der näheren Umgebung *wesentlich*!!

¹ <https://www.oswalda-hus.com/blog-leser/wie-wichtig-der-blick-in-die-natur-fuer-unser-gemuete-ist.html>

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 40	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erhebe ich Einwendung gegen die Bebauung des Rauensteinparks in der beabsichtigten Form.</p> <p>Schloss mit Park Rauenstein bilden eine Einheit, die Nutzung des Schlosses ist komplett ungeklärt. Es ist absurd, offene Möglichkeiten unwiederbringlich zu verbauen, durch Wohnungsbau, der an anderer Stelle viel besser und sinnvoller realisierbar ist.</p> <p>Weder das Argument für "bezahlbaren Wohnraum", noch das Argument der Refinanzierung für den geringen Kaufpreis sind an dieser Stelle gerechtfertigt!</p> <p>Nur 30% - also 15 Wohnungen - der geplanten 50 Wohnungen sollen bezahlbarer Wohnraum werden.</p> <p>Das Ensemble stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar. Der Charakter wird sich durch eine Wohnanlage komplett verändern.</p> <p>Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens, der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt. Viele gesunde Bäume müssen gefällt werden. Die übrigen sind durch die sehr nahe Bebauung gefährdet.</p> <p>Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, völlig anders als im Westen, der reich damit gesegnet ist.</p> <p>Wir bitten den GmR, die Verwaltung, alle mit Sinn für Ästhetik, für den Wert eines kulturellen Erbes, aber ganz besonders die, denen es am Herzen liegt, dem Klimakollaps und dem Artensterben glaubwürdig entgegenzutreten, diesen Plan noch einmal gründlich zu überdenken und der Bebauung nicht zuzustimmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir im Jahre 2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die westliche Mühlbachstraße bereits für einen Erhalt der Grünen Lunge im Osten der Stadt plädiert haben und dies vom Gemeinderat positiv gesehen werden konnte. So hoffen wir auch dieses Mal, den Gemeinderat von der Notwendigkeit der Erhaltung dieses Überlinger Kleinods zu überzeugen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 44	
Schreiben vom 29.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch</p> <p>gegen den im Hallo Ü Nr.43 (Amtsblatt der Stadt Überlingen) vom 28. Oktober 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) nur die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter angesprochen (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) Die im selben § auch unter Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ werden im Bebauungsplanverfahren (Punkt 2) nicht erwähnt. Diese Nichtnennung ist insbesondere unter Berücksichtigung des Buchstabens c desselben §, Absatzes und Nummer („umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“) als äußerst bedauerlich zu betrachten.</p> <p>Denn sehr wohl haben die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen Auswirkungen auf die die Gesundheit der in diesem Wohngebiet lebenden Menschen:</p> <p>Denn in den äußerst kleinen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Rauensteinpark wohnen Menschen, die zumeist keinen Garten haben. Sie haben lediglich einen Balkon, der zum Park hin ausgerichtet ist. Der Park in seiner jetzigen Art stellt somit einen für die Gesundheit dieser Bewohner (sowohl psychisch wie physisch) ausschlaggebenden Gesundheitsfaktor dar und muss daher vollständig in seiner jetzigen Art erhalten bleiben.</p> <p>Daher widerspreche ich dem vorgelegten Bebauungsplan. Von einer Bebauung ist vollständig abzusehen.</p>	<p>Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet. Dabei wird auch das Schutzgut Mensch betrachtet.</p> <p>Die der Gesundheit dienende Erholungsfunktion durch die bestehende öffentliche Grünfläche wird nicht gestört bzw. eingeschränkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 45	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hallo, hier meine Einwendungen dagegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Naherholungsraum, erreichbar zu Fuß, auch für uns als Augustinumeinwohner. - Oase der Stille die durch Baumaßnahmen zerstört wird. - Wunderbarer Altbäumebestand ,der beschädigt sein könnte - Wohnraum vieler Tiere wird zerstört. - Zunehmender Verkehr, keine Parkplätze. 	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 46	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>wir als Neubürger von Überlingen haben mit Entsetzen davon Kenntnis bekommen, dass der Rauensteinpark, der für viele Bürger aus der Umgebung ein wichtiger Naherholungsraum ist und damit auch für uns, durch die geplante Bebauung an Erholungswert verliert. Die bebaute Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen z.T. denkmalgeschützten Parks, und steht damit in Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals. Der Charakter dieses Parks wird sich durch eine Wohnanlage komplett verändern.</p> <p>Dieser Bereich gehört mit seinen alten Bäumen zur „grünen Lunge“ Überlingens, der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt. Verbauen Sie nicht ganz Überlingen!!!! Schützen Sie diesen besonderen Ort Überlingens!!!</p> <p>Die Menschen, die hier leben, brauchen auch Naherholungsgebiete und nicht nur die Uferpromenade, wo sich im Sommer die vielen Touristen aufhalten!!!! Wir Einheimische brauchen im Sommer schattenspendende Oasen der Ruhe!!!! Und dazu zählt dieser Park. Zerstören Sie nicht diesen einzigartigen Park mit der herrlichen Aussicht!!!! Denken Sie an die Menschen, die bereits hier wohnen!!!!</p> <p>Wir bitten daher den Gemeinderat, die Verwaltung, und diejenigen, die mit dem Tourismus zu tun haben und alle, denen dieses wertvolle Kulturdenkmal Überlingen am Herzen liegt, überdenken Sie diesen Plan noch einmal gründlich und stimmen Sie der geplanten Bebauung nicht zu.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 47	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen die Bauplanung Rauensteinpark hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung für die teilweise Überbauung des Rauensteinparks ein. Ich habe folgende Einwendungen:</p> <p>1. Das Hauptargument der Stadtverwaltung und des Gemeinderats für ihren Beschluss ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ich stimme zwar zu, dass Überlingen bezahlbaren Wohnraum braucht, aber ein privater Investor wird in dieser exponierten Lage mit Sicherheit keinen Wohnraum zu Preisen schaffen, die von normalen Überlinger Familien bezahlt werden können. Wenn man sich anschaut, was Neubauwohnungen in dieser Gegend in den letzten Jahren gekostet haben, dann wird klar, dass dort eben kein Wohnraum für Überlinger Familien entsteht, sondern wieder Wohnungen, bei denen die ganze Woche über die Rollläden unten bleiben. Es wird einmal mehr ein Spekulationsobjekt für private Investoren auf Kosten der Allgemeinheit. Dafür diesen alten schönen Park zu opfern ist in keiner Weise hinnehmbar.</p> <p>2. Es gibt im Überlinger Osten kaum parkähnliche Flächen wie der Rauensteinpark. Der Park ist ein schon sehr lang bestehendes Kulturdenkmal und gerade für viele ältere Bürger aus der Umgebung der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Die zu bebauende Fläche ist Teil des alten eingewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Parks. Damit würde eine Bebauung in erheblichem Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals stehen. Mit den Bauten würde das Ensemble, das eben nicht nur aus dem Schloss Rauenstein und dem Aussichtsplateau besteht, unwiederbringlich zerstört.</p> <p>3. Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschließen, dass einige der erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet.</p> <p>4. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstraße nur auf einer Fahrbahn befahrbar, was zu teilweise gefährlichen Situationen vor allem auch für Radfahrer führt. Auch der Bus kommt oft kaum durch. Man darf gar nicht daran denken, wo die zusätzlichen Autos der zukünftigen Bewohner und deren Besucher später parken sollen und wie der durch sie verursachte Mehrverkehr in der Rauensteinstraße stattfinden kann. Schon alleine aufgrund des Fehlens eines schlüssigen Park- und Verkehrskonzepts für die Rauensteinstraße verbietet sich der Bau dieser Wohnungen.</p>	<p>Zu 1-3. Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Zu 4. Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 51	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen das Bauvorhaben der Stadt Überlingen auf dem Areal von Schloß Rauenstein</p> <p>gegen das von der Stadt Überlingen auf dem Areal von Schloß Raueenstein geplante Bauvorhaben erhebe ich entschiedenen Widerspruch. Meine Familie lebt seit Generationen hier in Überlingen. Ich war lange Jahre am hiesigen Wirtschaftsgymnasium tätig und der Rauenstein-Park ist gerade für ältere Personen die letzte Oase der Ruhe und Eholung. Obwohl für Bauvorhaben andere Areale zur Verfügung stehen, will die Stadt Überlingen eine der letzten Oasen der Erholung zerstören.</p> <p>Das widerspricht jeder Naturverbundenheit ,und es sollte bei dem Versprechen der früheren Oberbürgermeisterin Becker bleiben, den Rauensteinpark in seiner Ursprünglichkeit zu belassen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 52	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
(Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)	Wird zur Kenntnis genommen.
Der denkmalgeschützte Park darf auch teilweise nicht bebaut werden!!! Die Natur mit Lebensraum für viele Tier-Arten werden zerstört!	Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme Bürger Nr. 53	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise	Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.
ich erhebe Einspruch gegen die Bebauung des Rauensteinparks. Die Notwendigkeit für bezahlbaren Wohnraum sehe ich als sehr wichtig an - jedoch gibt / muß es geben andere Möglichkeiten, als die Zerstörung des alten bewahrenswerten Parkes – zugänglich für die Allgemeinheit. Dieser Park – als einziger seiner Art- sollte unbedingt erhalten bleiben	Beschlussvorschlag: Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 54	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich möchte eine starke Einwendung gegen die Bebauung des Rauensteinparks einlegen. Zusätzlich zu den Einwendung gegen Baumfällungen und zerstören eines schönen Parks, möchte ich besonders auf die Verkehrslage aufmerksam machen.</p> <p>Die Rauensteinstraße verträgt keine zusätzlichen Autos! Die Verkehrslage ist jetzt schon prekär.</p> <p>Wir wohnen in der Mozartstraße und müssen täglich entweder mit dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß die Rauensteinstraße begehen. Es ist jetzt schon eine recht abenteuerliche Angelegenheit. Als Autofahrer muss man in beide Richtungen mehrfach ausweichen, oft bleibt da einem nur der Bürgersteig als Ausweichmöglichkeit übrig. Vor allem wenn Bus, Müllabfuhr oder Handwerkerautos auf der Straße sind merkt man, daß der Platz schon jetzt nicht reicht. Als Fahrradfahrer ist es etwas entspannter, aber auch hier ist die Straße, vor allem zwischen Frohsinnstraße und Rauensteinpark, nicht breit genug, daß ein geparktes Auto, ein fahrendes Auto und ein Fahrrad ohne Gefahr an einander vorbei können. Trotzdem versuchen es viele Autofahrer und drängen damit die Fahrradfahrer von der Straße. Da ich beim bergauffahren ständig in die Einbuchtungen ausweichen muss und nur langsam wieder anfahren kann werde ich immer wieder überholt, was auch nur möglich ist in dem der ungeduldige Autofahrer auf den Gehweg fährt oder die 1,5m nicht einhält.</p> <p>Sie können schon verstehen, daß die Straße für Fußgänger sehr unsicher ist. Meine Kinder sind 3, 5 und 7 und wenn wir zu Fuß in der Rauensteinstraße sind mache ich mir immer Sorgen, daß ein ausweichender Auto meinem Kind auf dem Gehweg übersieht. Da der Gehweg zwischen Rauensteinpark und Frohsinnstraße auch noch auf der gleichen Höhe wie die Straße ist (um die Zufahrt zu den Garagen zu erleichtern) ist keine Barriere vorhanden, die die Kinder beschützen könnte.</p> <p>Ich flehe Sie an, die Verkehrssituation zu regeln bevor Sie noch 50 weitere Wohnungen mit jeweils 1-2 Autos bauen!</p>	<p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 56	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme</p> <p>Einspruch zum verkürzten Verfahren mit dem verkürzten Bebauungsplanverfahren „Kibler-Rauenstein“ begrenzt das Bauamt das Informationsrecht der Bürger. Es fehlt eine Begründung, warum bei diesem Plan ein verkürztes Baugenehmigungsverfahren angewandt wird. Die Bürger haben zu wenig Zeit, um sich über den BP zu informieren. Die Fachausdrücke und der Paragraphen-Wirrwarr erschweren das Verstehen. Dem Verfahren und den Einwendungen müsste mehr Zeit gegeben werden. Das gäbe Gelegenheit die Planung zu verbessern und Bürgernähe zu zeigen.</p> <p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ und das Gutachten der Firma SeeConcept „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ Der Rauensteinpark ist mit seinem denkmalgeschützten Schlösschen und dem Park ein einzigartiger Naturraum und ein geschätztes Erholungsgebiet. Das Ensemble hat einen hohen ästhetischen Wert und große Bedeutung für den Arten- und Klimaschutz. Eine Bebauung mit 50 Wohneinheiten würde seinen Charakter zerstören und seine Funktion stark beeinträchtigen.</p> <p>Die Teilbebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ umfasst 4 Wohnblöcke mit max. 4 Geschossen und 12 m Höhe. Form und Größe des westlichen Baukörpers wirken am Hang sehr wuchtig. In Bezug zur nördlich gelegenen Rauenstein-Siedlung, aber auch zum Schlossareal, sind die geplanten Neubauten zu dominant. Sie sind Fremdkörper zwischen Park und Rauensteinsiedlung. Von Norden und Osten versperren sie die Sichtachse auf Schloss und Park. Das Gutachten der Firma SeeConcept bestätigt dies. „... nachhaltige Beeinträchtigungen der Sichtbezüge und des Ortsbildes können nicht ausgeschlossen werden. Diese betreffen umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemble-Wirkung des Schlosses und der dazugehörigen Parkanlage im Bereich der Rauensteinstraße.“ (S.58)</p> <p>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind, laut Plan, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wo sie errichtet werden, liegt im Ermessen des Investors.</p>	<p>Die Stadt Überlingen führt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des BauGB durch.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen leiten sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich Straße ab. Hier ist eine Aufstockung um ein Geschoss auf insgesamt vier Geschosse geplant. Sichtbezüge, insbesondere zur Villa Rauenstein sind nicht existent, da der bestehende vorgelagerte Wald einen Sichtbezug verhindert.</p> <p>Die zum Erhalt festgesetzten Bäume können nicht mit Stellplätzen und Tiefgaragen überplant und entfernt werden. Dies gilt auch für eine Bebauung. Auch diese muss sich mit den zu erhaltenden Bäumen auseinandersetzen und der Festsetzung entsprechen.</p>

Das könnte die 8 erhaltenswerten Bäume gefährden, denn ihre Wasser- und Nährstoffversorgung wäre durch die Tiefgaragen beeinträchtigt. Erschwerend kommt hinzu, dass es im Gutachten von SeeConcept keine näheren Erkenntnisse über die Wasserverläufe gibt.

Der Standort von drei zu erhaltenden Bäumen ist besonders kritisch. Sie stehen mit ihrer ausladenden Kronentraufe so dicht beieinander, dass das größte Gebäude auf der Nordwestseite keinen Platz dazwischen hätte. Auch sie könnten der Bebauung zum Opfer fallen. Der Vogelbestand wäre bedroht und die im Plan vorgesehenen fünf Nistkästen hätten nur noch Alibifunktion.

Das Gutachten beurteilt die Umweltbelange und die ökologische Qualität des Parks mehrfach widersprüchlich. Die Bedeutung des zu bebauenden Naturparks auf der Nordseite wird insgesamt als „gering“ bis „mittel“ eingestuft, aber in der abschließenden Bewertung heißt es: Für „Pflanzen und Tiere im Plangebiet können überdurchschnittliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.“(S.62) Das Gutachten kann somit nicht als Referenz für den Teilbebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ verwendet werden.

Es ist ein besonderes Anliegen der Stadt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei den 50 Wohneinheiten, die im Bauplan vorgesehen sind, gibt es aber nur 15 im unteren Preissegment. Und folgende Fragen bleiben offen: Sind sie für Familien mit Kindern? Wo? Und zu welchen Konditionen werden sie angeboten? Muss dafür kostbares Parkgelände zerstört werden?

Günstige Wohnungen ließen sich beispielsweise besser in leerstehenden Geschäften der Innenstadt und auch in den leerstehenden städtischen Wohnungen (z.B. Ecke Geradebergstr./Krummebergstr.) errichten. das wäre ein brauchbarer Beitrag zur Belebung der Altstadt.

Der Rauensteinpark wurde 2015 vom Landkreis zurückgekauft. Nun will die Mehrheit des Stadtrates durch das Bauprojekt den Rückkauf refinanzieren. Seit das Schloss nicht mehr von Bildungseinrichtungen genutzt wird, steht es leer, denn die Verwaltung hat sich nur halbherzig um ein neues Nutzungskonzept für das denkmalgeschützte Gebäude bemüht. Das Schlösschen könnte schon längst eine Geldquelle zur Teilfinanzierung sein (z.B. Nutzung für Hochzeiten, Kulturveranstaltungen, Vereinsfesten, Tagungen, ...)

Park und Schloss bilden eine Einheit. Solange deren Nutzung und Gestaltung noch nicht geklärt ist, sollte die Planung von Wohnblocks ohnehin unterbleiben. Der Gestaltungsspielraum im bewaldeten Park (z.B. Anlegen von Ruhe-zonen und Wegen) ginge verloren, und es stünde das öffentliche Leben um

Der Schutzstatus für die zu erhaltenden Bäume ist festgesetzt und detailliert beschrieben.

Wird zur Kenntnis genommen. Das Fachgutachten geht in erster Linie nur auf die Umweltbelange bezüglich des geplanten baulichen Eingriffs und auf die Folgen für den Artenschutz.

Die genannte Zahl der Wohneinheiten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Ebenso wenig trifft der Bebauungsplan Aussagen zur Wohnungstypologie und Wohnraumangebot.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Einheit des Parks und der Villa wird nicht gestört, eher durch das Planungsrecht verstärkt geschützt.

<p>das Schloss mit dem privaten Bereich der Wohnhäuser in Konflikt.</p> <p>Da die Stadt im Rauensteinpark fünfzig Wohneinheiten schaffen möchte und außerdem eine Verdichtung im Bereich Heinrich Emmerich-Straße /Rauensteinstraße plant, müsste sie im Vorfeld die schmalen Straßen verbreitern, damit diese das wachsende Verkehrsaufkommen bewältigen können. Doch das ist nicht so leicht möglich, und bis heute hat Überlingen für den Rauenstein noch kein schlüssiges Verkehrskonzept.</p> <p>Überlingen will touristisch attraktiv bleiben. Im Westen der Stadt wurden, im Rahmen der LGS, Grünflächen neu angelegt und für Einheimische und Besucher großzügig gestaltet. Dafür will sie im Osten den Bürgern im Schnellverfahren einen Erholungsraum „abknöpfen“. Unsere See-Stadt wäre um eine idyllische Attraktion ärmer. Ortsansässige, Patienten der nahegelegenen Birkle-Klinik und Besucher fordern einhellig: Der Aussichtspark „Rauenstein“ soll nicht mit Wohnblöcken verbaut werden, sondern mit dem alten Baumbestand im Ganzen erhalten bleiben.</p> <p>Die Stadtentwicklung läuft auf den Ausverkauf von Park- und Grünflächen und auf eine „Edel- und Engverbauung“ hinaus. Wohnraum ist eigentlich genügend vorhanden, aber der Bau-Wille besteht weiterhin, den „Zweitwohnsitz im Leerstand“ zu vervielfältigen. Ein Umdenken der Investoren, der Planer und der Stadt ist dringend geboten. Die Klimaveränderung und der gesellschaftliche Wandel erzwingen neue Konzepte.</p> <p>In der Bodenseeregion wird man vermehrt mit Hitzewellen und Starkregen rechnen müssen. Der Erhalt des gesamten Rauensteinparks mit seinen Bäumen und den Grünflächen ist jetzt und künftig für die Anwohner unverzichtbar. Er ist Wasserspeicher und „grüne Lunge“, bindet CO2 und sorgt für erträgliches Klima im Stadtquartier.</p> <p>Fachleute in den Bereichen Stadtplanung und Architektur fordern längst anderes Bauen für besseres Klima. Es geht u.a. darum, den bestehenden Baubestand besser zu nutzen, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, unbebaute Flächen zu belassen und Bio-diverse Lebensräume zu erhalten und neue zu schaffen (siehe: Universität Wuppertal, Architects for Future / Elisabeth Broermann// Universität Freiburg, LoKlim// ETH Zürich „Wie Bäume helfen können, das Klima zu retten“)</p> <p>Das erfordert auch in Überlingen eindeutiges und gezieltes Handeln.</p>	<p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Daher kann man den Entscheidungsträgern der Stadt Überlingen nur nahelegen, dass Sie den Willen, und das Wohl der Bürger im Blick haben, eine Neubewertung des Bauvorhabens und des Refinanzierungs-Konzeptes „Rauensteinpark“ wagen, eine Fortplanung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ verwerfen und mit neuer Beschlussvorlage und folgender Abstimmung den Erhalt des gesamten Parks beschließen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 60	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung)" Öffentlichkeitsbeteiligung – Stellungnahme</p> <p>Hiermit wird generell widersprochen, das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren" durchführen zu können.</p> <p>1. Es sollen in diesem denkmalgeschützten Bereich mehrere CO2 speichernde 120 Jahre alten Bäume gefällt werden, ein 120 Jahre alter Mammutbaum des Königs von Württemberg ist durch die schieren Ausmaße eines Baukörpers gefährdet. Die geforderten 1,5 m Abstand zur Krone werden nicht eingehalten, vielmehr ragt das geplante Gebäude in den Wurzelbereich dieses denkmalgeschützten Baumes. Ein umweltverträglichkeits Gutachten zu den Gehölzen und deren Bewohner ist hier unumgänglich.</p> <p>2. Die Verkehrssituation in der Rauensteinstraße wird nicht beleuchtet. Es müssen Verkehrsströme berechnet werden, Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsdienste müssen möglich sein.</p> <p>3. Die Frischluftzufuhr zur Altstadt wird unterbrochen. Dies hat Auswirkungen auf die ohnehin schon schädliche Atemluft in der Innenstadt - und schwächt dann langfristig auch den Tourismus.</p> <p>4. Eine gesunde Finanzierung der öffentlichen Hand kann nur durch Sparmaßnahmen erfolgen, nicht durch den Verkauf von öffentlichem Grund.</p> <p>5. Mit der Aufstockung der bestehenden Gebäude - falls dies nach statischen Gesichtspunkten überhaupt möglich ist - muss den jetzigen Bewohnern Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen. Dieser ist nicht sichtbar.</p> <p>6. Die Sozialquote von 30 % führt dazu, dass zwar einige Wohnungen sozialverträglich belegt werden können. Allerdings müssen dann die restlichen Wohnungen zu überhöhten Preisen verkauft werden, um dies zu finanzieren. Dies wird die Preisspirale in Überlingen im Immobiliensektor weiter treiben und</p>	<p>Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Gemäß dem geänderten städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff deutlich minimiert (Eingriff in bereits versiegelte Fläche), so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

wird weiter verhindern, dass sich Familien Immobilien leisten können. Es werden leere Wohnungen klimaschädlich entstehen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.



Stellungnahme Bürger Nr. 61	
Schreiben vom 26.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>Wir haben folgende Einwände gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines Kulturdenkmals, dem z. T. denkmalgeschützten Park ist geboten • Durch die Bebauung ist nicht auszuschliessen, dass die vielen, alten Bäume geschädigt werden – Lebensraum vieler Tiere. • der Park ist Naherholungsraum und Ruheort für viele Bürger & Gäste und ein wertvolles Merkmal der Stadt im östlichen Bereich 	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 62	
Schreiben vom 02.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit möchte ich Einspruch gegen die Bebauung des Parkes Rauenstein einlegen. Ich bin Anwohner und bin gegen die Bebauung.</p> <p>Der Verkehr in der Rauensteinstr. hat die letzten Jahre sehr zugenommen. Es sind schon Neubauten entstanden und wenn der Schlosspark und die Schrebergärten bebaut werden, so ist dies zuviel für dieses ruhige Wohngebiet. Der Park wird von vielen Spaziergängern und Hundebesitzern genutzt. Gerade dieses Jahr, wo Überlingen zu voll war, war es gut zu wissen dass dieser Park zum Ausweichen Ruhe und Schatten bot. Viele der direkten Angrenzer haben nur kleine Balkone und keine Gärten.</p> <p>Wir möchten doch alle was für den Klimaschutz tun deshalb bin ich für den Erhalt der Bäume und des Parkes in der bestehenden Form.</p> <p>Ich denke, dass sich die geplante Bebauung nicht einfügt und auch die Erschliessung nicht gesichert ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Erschließung der geplanten Bebauung ist bereits vorhanden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 63	
Schreiben vom 02.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>wir haben folgende Einwendungen gegen die von der Stadt geplante Randbebauung des Rauensteinparks.</p> <p>Die für die Bebauung geplante Fläche ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Schloss Rauenstein. Die Denkmaleigenschaft schließt nicht nur das Gebäude, sondern auch den gesamten Park mit seinem altem Baumbestand ein. Gerade den Erbauern solcher Gebäude war die Gesamtwirkung auf den Betrachter aus der Ferne von großer Bedeutung. Darum haben sie derartige Gebäude in besonderer Lage mit solchen Parks umgeben. Durch Ihre nun geplante Bebauung von Teilen des Parks rauben Sie diesem einzigartigen, altem, schützenswertem Denkmal einen großen Teil seiner Wirkung auf den Betrachter und beschädigen es irreparabel.</p> <p>Die fadenscheinige Begründung der Nachverdichtung müssen wir in Überlingen schon seit Jahren mit dem Verlust prägender Gebäude und Gärten in privater Hand erdulden. Müssen Sie diese traurige Entwicklung von städtischer Seite noch beschleunigen und müssen wir damit rechnen, dass in absehbarer Zeit auch der denkmalgeschützte Museumsgarten der Nachverdichtung zum Opfer fällt?</p> <p>Deshalb appellieren wir an Sie dringlichst als Überlinger, dieses Bauvorhaben zu stoppen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 64	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Gegen den Bebauungsplan Kibler - Rauenstein möchte ich hiermit folgende Einwendungen vorbringen:</p> <p>1. Nach der Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans von 1961 ist der neue Bebauungsplan „Kibler - Rauenstein“ aufgestellt worden. Er enthält nicht mehr die Heinrich-Emerich-Str., umfasst dafür aber zusätzlich den Rauensteinpark. Für die H.-Emerichstr. bedeutet das, dass jetzt nach § 34 BauGB geplant und gebaut werden kann, ein offenes Tor zu den üblichen Bausünden, die Überlingen mehr und mehr den Charme nehmen. Anwohner fragen sich, warum es dort keinen Bebauungsplan mehr gibt, um solche Entwicklungen zu verhindern.</p> <p>2. Das Zusammenlegen von Plangebiet 1 (Siedlungshäuser nördlich der Rauensteinstr.) und Plangebiet 2 (Rauensteinpark) ist wohl möglich, aber nach Meinung auch von Fachleuten sehr fragwürdig, da es sich um grundsätzlich verschiedene Gebiete handelt. Einerseits geht es um eine - sicher sinnvoll erscheinende - Verdichtung, andererseits um die Bebauung eines alten eingewachsenen Parks. Dies wird auch in dem beigelegten Gutachten deutlich, das immer streng zwischen den beiden Plangebieten unterscheidet. Während gegen die Vorhaben im Plangebiet 1 keine Bedenken bestehen, werden zu recht gegen die Bebauung des Parks schwerste Bedenken geäußert, die diese Bebauung als nicht verantwortbar kennzeichnen. Diese schwerwiegenden Einwendungen des Gutachtens dürfen nicht übergangen werden.</p> <p>3. Bei aller Sympathie für den Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen - Einwände gegen die konkreten im Plan gegebenen Möglichkeiten der Bebauung gibt es viele: Massive und den unteren Teil des Parks zerstörenden Baufelder und Geschosshöhen, die in keiner Weise dem Park angepasst sind. Dazu unverständlicherweise die unbegrenzte Möglichkeit von Anbauten und Tiefgaragen, die die Grünflächen zwischen den Bauten noch verkleinern können. Die eröffnete Möglichkeit für Tiefgaragen wird eine zusätzliche Bedrohung für den Baumbestand sein. Insbesondere sehe ich den Mammutbaum mit seinem ausgreifenden Wurzelwerk bedroht.</p> <p>4. Das Fehlen eines unbedingt erforderlichen Mobilitätskonzeptes - all dies Gründe für starke Einwände gegen den Bebauungsplan. Die Verkehrssituati-</p>	<p>Für die nördliche Bauzeile der „Heinrich-Emerich-Straße“ erfolgt keine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, da hier kein großes Nachverdichtungspotential gesehen wird. Die Beurteilung von möglichen Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB, wonach sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.</p> <p>Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ umfasst, mit Ausnahme der nördlichen Bauzeile der Heinrich-Emerich-Straße den Geltungsbereich des ursprünglichen, allerdings unwirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 1961.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbau-</p>

<p>on in der Rauensteinstraße ist jetzt schon grenzwertig. Bei wegfallenden Parkplätzen und zusätzlich etwa 50 PKWs wird sie chaotisch sein. Eine Lösung mit größeren Straßenbaumaßnahmen würde einen erneuten Eingriff in das Bebauungsplangebiet bedeuten und ist damit inakzeptabel.</p> <p>5. Dazu kommt die totale Verschattung eines Großteils der geplanten Wohnhäuser, die dadurch auf Grund der Lage zum Wohnen eigentlich ungeeignet ist. 30 %bezahlbaren Wohnraum total verschattet - und dazu 70% teure Wohnungen, von denen es schon so viele gibt und die nachher als Zweitwohnungen nicht zur Verfügung stehen? Meiner Meinung nach steht das in keinem Verhältnis zu den geplanten Baumfällungen und zu der damit verbundenen unwiederbringlichen Beschädigung dieses Kulturguts unserer Stadt.</p> <p>6. Einwendungen gibt es vor allem auch gegen das beschleunigte Verfahren. Es ist eine Kann-Bestimmung. Aber in diesem Fall, dem außergewöhnlichem Fall der Bebauung eines alten Parks, wäre unbedingt ein normales Verfahren mit Information der Öffentlichkeit notwendig gewesen. Die Überlinger - wie das rasante Anwachsen des Widerstands zeigt - nicht nur durch die Anwohner! -finden sich durch das Vorgehen überrumpelt. Ein so sensibles Thema - die Bebauung eines alten Parks - dürfte nicht durch ein beschleunigtes Verfahren durch den Gemeinderat gebracht werden. Auch der Hintergrund, nämlich die Beschlusslage von 2015 mit der Bindung des Gemeinderats an die Refinanzierung durch Randbebauung, gibt dazu keine Berechtigung. Ganz im Gegenteil: Dies hätte Anlass sein müssen, im Vorfeld die Bürgerinnen und Bürger über die Pläne und ihren Hintergrund zu informieren und eine Diskussion über dieses Vorhaben in Gang zu setzen, am besten in Form der gemeinsamen Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für den Park. Bei aller Anerkennung des Kaufbeschlusses durch den Gemeinderat - gegen viele Bedenken und Widerstände - dieser alte Park gehört der Überlinger Bevölkerung, er ist das Naherholungsgebiet im Osten der Stadt, ein Stück Heimat für viele Menschen, die nicht weit zu Fuß gehen können, und die diese Art des Umgehens mit dem Park unter dem Gesichtspunkt einer vor Jahren verabredeten Refinanzierung nicht verstehen können, insbesondere da es sich um ein altes Kulturgut handelt.</p>	<p>ordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Das ausgewiesene Baufenster südlich der Rauensteinstraße wurde durch den geänderten städtebaulichen Entwurf ebenfalls verändert. Es entspricht weiterhin den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belüftung und Belichtung.</p> <p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 65	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung erhebe ich als Anwohner der Kiblersteige Einspruch gegen die vorliegende Planung, da erhebliche Sachverhalte wie die Waldsituation nach § 2 LWaldG und die daraus resultierende Waldabstandproblematik nach § 4 Abs. 3 LBO weder dargestellt noch aufgegriffen wurde.</p> <p>Sollte die Waldabstandproblematik im Rahmen des vereinfachten B-Planverfahren nicht geklärt werden, wird die Thematik spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wieder zur Debatte stehen und die Bebauung erheblich einschränken oder gar unmöglich machen. Details hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage.</p> <p>Fazit: Der Planentwurf stellt wegen der fachlichen Mängel keine ausreichende, entscheidungsfähige Grundlage für einen Beschluss durch den Gemeinderat dar. Aus der Waldsituation ergibt sich auch die Notwendigkeit die unter Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis sowie die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg anzuhören.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="174 1013 795 1332"> <p>Auszug aus Offenlage B-Planentwurf vom Nov. 2021</p>  </div> <div data-bbox="940 1013 1556 1364"> <p>Auszug aus Offenlage B-Plan Kibler-Rauenstein mit Abgrenzung der Waldfläche!</p>  </div> </div>	<p>Das Landratsamt Bodenseekreis und somit auch die unter Forstbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme ist als Stellungnahme 4 in dieser Synopse enthalten.</p> <p>In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird der als Wald einzustufende Bereich entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.</p> <p>Mit der Baugrenze wird nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein Abstand von mindestens 20m zum Waldtrauf eingehalten.</p>



Fazit: zum B-Planentwurf Kibler-Rauenstein (Offenlage Nov. 2021)

- Die flächenhafte Baumbestockung zwischen Schloss und Rauensteinstraße ist Wald i.S. von § 2 LWaldG, da die Mindestfläche von 20 ar mit tatsächlich 50-60 ar deutlich überschritten ist (Folie 1 und 4).
- Die Darstellung des Waldes ist im Planentwurf nur beiläufig aber nicht explizit erfolgt (Folie 2 u. 3), das Thema Wald und die sehr geringe Waldabstandssituation zu den Baufeldern ist nicht weiter aufgegriffen worden.
- Unter Einhaltung des Regelwaldabstandes von 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO ist eine Bebauung der geplanten Baufelder kaum möglich (Folie 4).
- Der Wald ist westlich und erhöht vorgelagert und wird Endbaumhöhen von um die 30 m erreichen. Bei Starkwindereignissen können umstürzende Bäume oder abbrechende Kronenteile Richtung der Baufelder nicht ausgeschlossen werden. Ein Einhaltung eines ausreichenden Waldabstandes (30 m) ist also zwingend!

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird aus den o.g. Gründen z.T. gefolgt:
 - keine
 Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 66	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>gegen die vorgesehene Bebauung im nördlichen Teil des Rauensteinparks erheben wir massive Einwendungen. Begründung: Der Rauensteinpark als ein Kleinod von Überlingen ist der einzige Naherholungspark im Osten der Stadt und darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zerstört werden. Der Rauensteinpark muß aufgrund seiner einmaligen Lage auch in Verbindung mit dem unter Denkmalschutz stehenden sehr repräsentativen Schloß in vollem Umfang erhalten bleiben.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 67	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch</p> <p>gegen den im Hallo Ü Nr.43 (Amtsblatt der Stadt Überlingen) vom 28. Oktober 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) nur die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter angesprochen (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)</p> <p>Die im selben § auch unter Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten „<i>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</i>“ werden im Bebauungsplanverfahren (Punkt 2) nicht erwähnt.</p> <p>Diese Nichtnennung ist insbesondere unter Berücksichtigung des Buchstabens c desselben §, Absatzes und Nummer („<i>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</i>“) als äußerst bedauerlich zu betrachten.</p> <p>Denn sehr wohl haben die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen Auswirkungen auf die die Gesundheit der in diesem Wohngebiet lebenden Menschen:</p> <p>Denn in den äußerst kleinen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Rauensteinpark wohnen Menschen, die zumeist keinen Garten haben. Sie haben lediglich einen Balkon, der zum Park hin ausgerichtet ist. Der Park in seiner jetzigen Art stellt somit einen für die Gesundheit dieser Bewohner (sowohl psychisch wie physisch) ausschlaggebenden Gesundheitsfaktor dar und muss daher vollständig in seiner jetzigen Art erhalten bleiben. Daher widerspreche ich dem vorgelegten Bebauungsplan. Von einer Bebauung ist vollständig abzusehen.</p> <p>Insbesondere ist auf eine Überbauung des jetzigen Parkplatzes zu verzichten.</p>	<p>Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet.</p> <p>Der Park behält seine Erholungsfunktion als öffentliche Grünfläche.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Hier wurde vor Jahren schon ein Teil des Parkgrüns, eben jenem Parkplatz, geopfert. Ein gewisser Trost war das Pflanzen der dort inzwischen hoch gewachsenen Platanen.

*(„Nicht zuletzt aus diesen Gründen verstärkt Grün positive Emotionen wie Freude, Glück, Zufriedenheit und Freiheit. Zug/eich schwächt Grün negative Gefühle wie Angst, Ärger und, Aggressivität spürbar ab. Grün fördert nachweislich Eigenschaften wie Hilfsbereitschaft, Ausdauer und Toleranz. Grün, die Farbe des Herzens.“)*¹

Diesen Gesundheitsaspekt zu berücksichtigen fordert §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe c des BauGB. **Deswegen widerspreche ich dem vorgelegten Bebauungsplan in seiner jetzigen Ausgestaltung.** Lese ich den Bebauungsplan richtig, so müssen, bis auf eine Platane an der Einfahrt des Parkplatzes, alle Platanen dem Bau eines Gebäudes weichen. Das Gebäude selbst reicht laut Plan (Baulinie) fast bis an die Straße heran. Insbesondere die Bewohner des Hauses Rauensteinstr. 69 und 71 werden dann nicht mehr auf Grün und Bäume, sondern auf eine vierstöckige Hausfront blicken müssen. Damit werden krankmachende, negative Gefühle wie Angst, Aggression, Ärger zunehmen, gesundheitsfördernde Gefühle wie Zufriedenheit, Glück und Freude abnehmen. Es ist gleichfalls anzunehmen, dass die im oben genannten Zitat angeführten Eigenschaften wie Toleranz und Hilfsbereitschaft abnehmen werden. **Deswegen widerspreche ich dem Bebauungsplan Kibler/Rauenstein in seiner jetzigen Ausgestaltung.**

Weiter begründe ich meinen Widerspruch mit §34 BauGB (1): *(„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“)*

Entgegen dem § 34 BauGB (1) fügen sich die Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Innerhalb des Zusammenhangs des bebauten Ortsteils ist gerade das Areal des Rauensteinparks ein besonderes Kennzeichen und Merkmal dieses Ortsteils. Seine, nach dem vorliegenden Bebauungsplan, vorgesehene Bebauung zerstört gerade die Eigenart dieses Ortsteiles. In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) davon gesprochen, dass sich der aus „der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab“ nicht *wesentlich* ändert. **Dem wi-**

Wird zur Kenntnis genommen. Negative Einflüsse auf die persönliche Gesundheit können durch die Art der geplanten Nutzung Wohnen nicht abgeleitet werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wird für nachfolgende Bauvorhaben der rechtliche Rahmen abschließend definiert. Somit sind Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht länger nach § 34 BauGB, sondern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Der zitierte Satz bezieht sich lediglich auf die nördliche Bauzeile der „Heinrich-Emmerich-Straße“, da in diesem Bereich der umwirksame Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 förmlich aufgehoben wird. Für diesen Bereich sind zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

derspreche ich vehement. Natürlich ändert sich die Eigenart der näheren Umgebung **wesentlich!!!**

¹ <https://www.oswalda-hus.com/blog-leser/wie-wichtig-der-blick-in-die-natur-fuer-unser-gemuete-ist.html>

P.S. Hinzufügen möchte ich noch meine Bedenken bezüglich der nicht zu lösenden Frage der Verkehrsanbindung. Die schmale Rauensteinstrasse ist jetzt schon am Rande ihrer Belastungsgrenze

Die unwesentliche Veränderung bezieht sich dabei auf den planungsrechtlichen Zustand des unwirksamen Bebauungsplans zum zukünftigen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 69	
Schreiben vom 04.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <p>Einen so wunderschönen Park einfach zuzubauen ist eine Schande. Wir brauchen Wohnraum, aber dazu muss man doch nicht unbedingt ein Kulturdenkmal zerstören. Davon abgesehen ist die Rauensteinstraße verkehrstechnisch eine Katastrophe (wie eigentlich fast ganz Überlingen). Jetzt noch mehr parkende Autos? Ich könnte hier noch dutzende Argumente anführen für den Erhalt dieses wunderbaren Parks. Aber die kennen Sie sicher alle selbst und trotzdem sind Sie für eine Zerstörung. Wie traurig.</p> <p>Vielleicht könnte man mal darüber nachdenken das Überlingen keinen Wertstoffhof mitten in der Stadt braucht. Den könnte man an den Stadtrand legen wie in anderen Kommunen auch schon wäre Platz für Wohnungen.</p> <p>Ich sehe jetzt seit 30 Jahren der himmeltraurigen Verkehrspolitik zu und es steht zu befürchten, daß es mit der Bebauung auch nicht besser wird. Es ist doch einfacher einen wunderschönen Park zu zerstören, als über Alternativen nachzudenken.</p> <p>Ich unterstütze die Bürgerinitiative zur Erhaltung des Rauensteinparks voll und ganz</p>	<p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 70	
Schreiben vom 04.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einspruch gegen Bebauung Rauensteinpark</p> <p>als Neubürgerin von Überlingen seit dem 01.11.2021 konnte ich der Tageszeitung und anderer Medien entnehmen, dass das Naherholungsgebiet Rauensteinpark durch geplante Baumaßnahmen zerstört bzw. zerstückelt werden soll.</p> <p>Das, durch die Stadtväter vorrangig formulierte Argument „bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, kann mit Sicherheit auch an anderer Stelle baulich realisiert werden.</p> <p>Einerseits verweist die Stadt voller Stolz und zu Recht auf eine rundum sehr erfolgreiche Landesgartenschau 2021, auf Pflanzen- und Blumenarrangements die ihresgleichen sucht und erweckt damit landauf- landab den Eindruck einer Stadt, die sich Umwelt- und Naturbewusstsein auf die Fahnen schreibt. Andererseits will sie den eigenen Bürgern einen alten eingewachsenen und denkmalgeschützten Park unerträglich dezimieren, der unbedingt als „Grüne Lunge“ schützenswert ist. Wie passt das zusammen?</p> <p>In Zeiten, in denen es mehr denn je gilt, Flora und Fauna durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und sogar zu renaturieren, kann es nicht angehen, dass so wertvolle Kleinode wie der Rauensteinpark in seiner Gesamtheit dem Untergang geweiht sind.</p> <p>Einmal abgesehen von den jahrelangen Baumaßnahmen in den Anliegerstraßen, wo sollen denn die vielen PKW's der neuen Anwohner geparkt werden? Aus den vorgenannten Gründen wende ich mich entschieden gegen dieses Bauprojekt</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 71	
Schreiben vom 04.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erhebe ich Einwendung gegen die Bebauung des Rauensteinparks in der beabsichtigten Form.</p> <p>Schloss mit Park Rauenstein bilden eine Einheit, die Nutzung des Schlosses ist komplett ungeklärt. Es ist absurd, offene Möglichkeiten unwiederbringlich zu verbauen, durch Wohngebäude, der an anderer Stelle viel besser und sinnvoller realisierbar ist.</p> <p>Weder das Argument für "bezahlbaren Wohnraum", noch das Argument der Refinanzierung für den geringen Kaufpreis sind an dieser Stelle gerechtfertigt! Nur 30% - also 15 Wohnungen - der geplanten 50 Wohnungen sollen bezahlbarer Wohnraum werden.</p> <p>Das Ensemble stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar. Der Charakter wird sich durch eine Wohnanlage komplett verändern.</p> <p>Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens, der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt. Viele gesunde Bäume müssen gefällt werden. Die übrigen sind durch die sehr nahe Bebauung gefährdet.</p> <p>Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, völlig anders als im Westen, der reich damit gesegnet ist.</p> <p>Ich bitte den GmR, die Verwaltung, alle mit Sinn für Ästhetik, für den Wert eines kulturellen Erbes, aber ganz besonders die, denen es am Herzen liegt, dem Klimakollaps und dem Artensterben</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geänderte neue städtebauliche Konzeption verringert den baulichen Eingriff ins Parkgelände. Eine Beeinträchtigung des Gesamtcharakters ist demnach nicht zu erkennen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Erholungswert bleibt erhalten und wird planungsrechtlich zweckgebunden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

glaubwürdig entgegenzutreten, diesen Plan noch einmal gründlich zu überdenken und der Bebauung nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 72	
Schreiben vom 04.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mit großem Erstaunen, um nicht zu sagen Entsetzen, haben meine Frau und ich über die Presse erfahren, dass die Stadt Überlingen plant, einen Teil des Rauensteinparks zu bebauen. Mit großem Befremden fragen wir uns, ob Sie nichts aus den Protesten und dem Aufschrei gelernt haben, der durch die Bevölkerung ging, als Sie die wunderschöne Platanen-Allee am westlichen Eingang von Überlingen haben fällen lassen, anstatt sie in die Landesgartenschau zu integrieren, was bei einer entsprechenden Planung durchaus möglich gewesen wäre!</p> <p>Nun aber zur geplanten Randbebauung des Rauensteinparks, gegen die wir folgende Einwendungen haben:</p> <p>1.) Den z.T. denkmalgeschützten Park, der mit seinem alten, wunderbaren Baumbestand quasi die Lunge Überlingens darstellt und auf den viele anderen Städte und Gemeinden stolz wären, wenn er in ihrem Besitz wäre, wollen Sie als gewählte Vertreter der Bürgerschaft teilweise zerstören, um ihn einer massiven Bebauung zuzuführen, was völlig inakzeptabel ist.</p> <p>2.) Zum o.g. Zweck müssen viele alte Bäume gefällt werden, obwohl heutzutage jedes Schulkind inzwischen weiß, daß alte Bäume hervorragende CO2-Speicher sind. Außerdem ist ziemlich sicher, daß viele "erhaltenswerte" Bäume durch die Baumaßnahmen geschädigt werden, denn wenn erst einmal die Bagger fahren und Kräne aufgestellt werden, gibt es kein Halten mehr, da die Bäume ja nur im Wege sind und am besten weggeräumt werden müssen; vielleicht trifft es sogar den einzigartigen Mammutbaum! Hier sind im Plan auch die "schützenswerten" Bäume nicht entsprechend ihres Umfangs (Durchmesser Krone + 1,50 m) eingezeichnet.</p> <p>3.) Durch das zu erwartende, zusätzliche Verkehrsaufkommen wird die schmale Rauensteinstraße völlig überlastet und durch die zusätzlichen Autos komplett zugeparkt, so dass kaum noch Busse durchfahren können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p>

<p>4.) Der Park ist ein Erholungsgebiet im Osten der Stadt und wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern aus der Umgebung täglich zu Fuß erreicht, als Kulturdenkmal wahrgenommen und zur Erholung durch vielerlei Aktivitäten, wie Spaziergehen, Joggen u.ä. genutzt. Durch die vorgesehene Randbebauung wird der Park sozusagen abgeschirmt und verschandelt. Auch wir nutzen ihn als Ortsfremde sehr oft, denn er ist für Alle da!</p> <p>5.) Durch die geplante Bebauung wird der Lebens- und Wohnraum einer großen Anzahl von Tieren und Pflanzen unwiderbringlich zerstört, ganz zu Schweigen von den Folgeschäden, wenn erhöhtes Verkehrsaufkommen und viel mehr Menschen in unmittelbarer Nachbarschaft für viel mehr Unruhe und Lärmbelästigungen sorgen werden; dann ist es vorbei mit Buntspecht, Amsel, Buchfinken, Meisen, Eichhörnchen, Fledermäusen und vielen anderen mehr.</p> <p>Wir bitten Sie als Vertreter der Bürgerschaft, die geplante Randbebauung des Rauensteinparks nochmals kritisch zu überdenken, um schließlich zu dem Schluß zu kommen, dass das ganze Vorhaben nicht im Sinne der Bevölkerung ist und deshalb gestoppt und gecancelt werden muß. Natürlich wissen auch wir, dass zusätzlicher Wohnraum dringend benötigt wird, aber muß es ausgerechnet an dieser Stelle sein !?</p>	<p>Die Erholfunktion der öffentlichen Grünfläche bleibt bestehen. Der Schutzstatus wird zweckgebunden gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 73	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwendung gegen den Bebauungsplan "Kibler - Rauenstein" (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</p> <p>Begründung: Das Denkmalgeschützte Schloß mit Park bilden eine Einheit. Diese soll in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Jede Art von Veränderung zerstört seinen Charakter. Es ist der einzige Erholungsraum im Ostteil der Stadt, wo Einwohner, Klinikgäste und Touristen auch mal einen Erholungsraum finden können.</p> <p>Mit seinen Bäumen und Wiesen hat der Park viele positive Einflüsse auf Umwelt, Klima und ist er ein wichtige Frischluftschneise. Die Bebauung würde einen erheblichen Schaden für das Ensemble verursachen. Die massive Erdbewegungen; Baukräne, Fahrzeuge würden die gesamte Natur zerstören Der geplante Wohnungsbau gerechtfertigt nicht die massive Zerstörung der Natur.</p> <p>Das stark wachsende Verkehrsaufkommen kann die schmale Rauensteinstr. nicht mehr verkraften. Schon jetzt ist sie mit Autos überfüllt, der Bus kommt kaum durch und Fahrzeuge müssen stellenweise auf den nur einseitig vorhandenen Bürgersteig ausweichen. Die Verkehrssicherheit für Fahrzeuge und Fußgänger ist nicht gegeben.</p> <p>Ich bitte die Entscheidungsträger der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Kibler - Rauenstein" zu verwerfen und den Erhalt der gesamten Parkanlage zu beschliessen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch die Reduzierung der Bauflächen wird der Eingriff deutlich minimiert, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt. Das Plangebiet wird gem. der Klimafunktionskarte nicht durch eine Frischluftschneise tangiert bzw. durchzogen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 74	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe Einwand gegen die Randbebauung des Rauensteinparks.</p> <p>Ich bin Bürgerin aus Überlingen, schau gerade von meiner Wohnung aus auf Schlösschen in der Rauensteinstraße, was ein wunderbarer Blick bietet. Wenn der einzige Naherholungspark im Osten von Überlingen weg fällt, alt gewachsener Bäume wieder hässlicher Neubauten weichen sollte, ist es sehr fragwürdig diese Bauprojekt.</p> <p>In Überlingen sind schon so viele Bäume gefällt worden und Alte Gebäude mussten hässlichen Bauprojekten weichen s.w. in der Nußdorferstraße, Hildegardring ...</p> <p>Überlingen verliert an seiner Schönheit, da seine Kulturdenkmäler mehr und mehr verschwinden.</p> <p>Zumal dieser Park denkmalgeschützt ist, steht damit im Widerspruch es zu bebauen. Das Argument es werde Bezahlbarer Wohnraum entstehen, ist sehr fragwürdig ob das tatsächlich der Fall ist.</p> <p>Des weiteren Wohnraum vieler Tiere(u.a. Buntspecht, Amseln, Meisen, Eichhörnchen, Fledermäuse) gerade wohl im unteren Teil des Rauensteinparks einen Zuflucht gefunden haben, wird unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Ich bitte Sie dieses unmögliche Bauprojekt zurück zuziehen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 75	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks :</p> <p>Der Park ist ein wunderbarer Rückzugsort im Osten der Stadt. Er ist DER Naherholungsraum, der ganz schnell zu Fuss erreicht werden kann, für viele Bürger dieser Stadt extrem wertvoll und unter anderem auch gesundheitsfördernd ist.</p> <p>Mit den geplanten Bauten wird Überlingen EINMAL MEHR verschandelt und ein unwiederbringliches Naturdenkmal zerstört.</p> <p>Es sollte Ihnen bewusst sein, dass diese Zerstörung nicht rückgängig gemacht werden kann.</p> <p>Vermutlich haben Sie aber keine Menschen vor Augen, die sich an Natur, Vögeln und Wildtieren erfreuen, wenn Sie diesen Park anschauen, sondern etwas ganz Anderes?</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 76	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks.</p> <p>Viele alte schöne, erhaltenswerte Bäume könnten geschädigt werden, und der Charme des Rauensteinparks verloren gehen.</p> <p>Die Parksituation in der Rauensteinstraße ist bereits jetzt unbefriedigend und würde sich durch die massive Bebauung weiter dramatisch verschlechtern.</p> <p>Außerdem ist der Park ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Bürger im Osten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Die Naherholungsfunktion wird durch die zweckgebundene Festsetzung Park gesichert.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 77	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>EINSPRUCH GEGEN DIE VORGEGEHENE TEILBEBAUUNG SCHLOSS-PARK RAUENSTEIN !</p> <p>mit allem Nachdruck möchte ich mit dieser Mail der vom Stadtplanungsamt vorgesehenen und der vom Gemeinderat bereits beschlossenen "Teilbebauung Schlosspark Rauenstein" widersprechen.</p> <p>1. Gesichtspunkt Klimaschutz: die Notwendigkeit des Baus neuen Wohnraumes in Überlingen ist unbestritten. Die Notwendigkeit, bereits auf der kommunalen Ebene jegliche Bebauungsveränderung unter dem Gesichtspunkt der Ziele eines nachhaltigen und ernsthaften Klimaschutzes abzuwägen, jedoch nicht weniger. Wohl ebenso unbestritten wird sein, dass die gegenüber und oberhalb der betroffenen Seite des Parks bestehende dichte Bebauung den Luftstrom in den Park bereits reduziert. Die vorgesehene Bebauung würde diesem in die unterhalb des Parks gelegenen Wohngebiete ein weiteres Hindernis in den Weg stellen. Die Strömungsverhältnisse würden radikal verändert zum Nachteil aller darunter liegenden Teile der Stadt.</p> <p>2. Gesichtspunkt Ensembleschutz: Schloss und Park in ihrer Gesamtheit bilden eine in sich geschlossene Einheit. Jegliche Bebauung würden dieses Ensemble unwiderruflich zerstören.</p> <p>3. Gesichtspunkt Standortsichere Vegetation: die vorhandene Vegetation mit ihrer Mischung aus unterschiedlichen Arten von Bäumen, Buschwerk, und grasbewachsenen Flächen hat sich über viele Jahre bewährt und würde in zu grossem Ausmass gestört, der Verlust an Bäumen (auch in geringer Zahl) ist nicht hinnehmbar. Die Stadt kann meiner Meinung nach nicht garantieren, dass durch die Bautätigkeit und die geplanten Gebäude keine erheblichen und folgenreichen Schäden am Wurzelwerk der verbleibenden Bäume entstehen.</p> <p>4. Gesichtspunkt Zuständigkeit: durch die Vergabe an einen Investor (Bauträger) verliert die Stadt mit Beginn der Erschliessungsarbeiten und der Bautätigkeit den notwendigen Einfluss auf die Einhaltung der vorgegebenen Schutzmassnahmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Bebauungsaufstellung durch das Büro SeeConcept geprüft. Die Ergebnisse können dem Dokument „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ als Anlage zur Begründung entnommen werden.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalschutz wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor. Dabei wird nicht von einem bestehenden Ensemble-schutz ausgegangen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt.</p>

<p>5. Gesichtspunkt Brache: in diesem gesamten Ensemble, einschliesslich des geplanten Areals, das zur Bebauung freigegeben werden soll, gibt es nach allgemeinem Verständnis nirgendwo eine 'Brache'. Dieses Argument trägt nicht.</p> <p>6. Gesichtspunkt Denkmalschutz: nach meinem Informationsstand gibt es noch keine öffentlich gemachte Stellungnahme des Landesdenkmalamtes. Bevor dessen Beurteilung und Stellungnahme vorliegt, hätte dieses Bauvorhaben vom Gemeinderat nicht beschlossen werden dürfen. Möglicherweise liegt ein Verfahrensfehler vor.</p> <p>Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte und Argumente fordere ich das Bauplanungsamt zu einer Abkehr von dem Bauvorhaben „teilweise Bebauung Rauensteinpark“ auf und ersuche den Gemeinderat, seine Zustimmung hierzu durch neue Beschlussfassung zu revidieren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalschutz wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 78	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauung Rauensteinpark - Einwendung</p> <p>ich habe folgende Einwendungen gegen die o.a. Bebauung. Bei der vorgesehenen Bebauung ist die Beschädigung der erhaltenswerten Bäume nicht auszuschließen. Des Weiteren ist das Kulturdenkmal und wichtiger Naherholungsbereich. Der Wohnraum zahlreicher Wildtiere wird zerstört.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch das Büro SeeConcept geprüft. Die Ergebnisse können dem Dokument „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ als Anlage zur Begründung entnommen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 79	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>» Ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <p>» Seit Jahren bewundere ich diesen wunderschönen Park und bin oft als Tourist in der Stadt Überlingen.</p> <p>» Nach meinem Kenntnisstand ist der Park stellenweise sogar denkmalgeschützt.</p> <p>» Hier sollen viele alte Bäume gefällt werden, welche m.E. erhaltenswert sind, insbesondere der einzigartige Mammutbaum.</p> <p>» Dieser Park ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet, das auch sehr gut zu Fuß erreicht werden kann. Wenn hier gebaut wird, nimmt man auch vielen Tierarten den Wohnraum (wie Amseln, Meisen, Eichhörnchen u.v.m.), die im unteren Teil des Rauensteinparks in den Gehölzen eine Zuflucht gefunden haben.</p> <p>» Ich bin zwar nicht in Überlingen wohnhaft, aber möchte als Freund und regelmäßiger Besucher der schönen Stadt Überlingen zu bedenken geben, dass der Eingriff in die Natur an dieser Stelle selbige zu sehr schädigt.</p> <p>» Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie von einer Bebauung absehen würden.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der Bebauungplanaufstellung durch das Büro SeeConcept geprüft. Die Ergebnisse können dem Dokument „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ als Anlage zur Begründung entnommen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 80	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich habe von der geplanten Bebauung des einmaligen Rauensteinparks gehört und habe dagegen Einwände, zum einen sollten wir diesen Park für späteren Generationen erhalten bleiben zum anderen sollte Überlingen nicht weiter durch Bausünden verschandelt werden, nicht auszudenken wenn diese Wohnblocks in direkter Nachbarschaft zu dem Schloss gebaut werden, Überlingens Bebauung wird immer hässlicher, die Stadt verliert Lebensqualität und Attraktivität.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 81	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bauleitungsplanung der Stadt Überlingen Zerstörung des Rauenstein Parks in Überlingen</p> <p>darf ich mich zunächst kurz vorstellen. Ich gehöre zu den Organisatoren, welche das Feuchtbiotop und den Auwald in Radolfzell im Herzen Streuhau beim Bora Hotel durch Aktionen gerettet haben. Welche Fläche erhalten bleibt und wohl nun hoffentlich bald zum Europäischen Naturschutzgebiet "Aachmündung" eingliedert wird, sehen Sie unter www.buergerforum bauen radolfzell de.</p> <p>Die Folge unserer Aktivitäten und den beiden Demonstrationen, der Onlineaktion "<www. open petition rettet herzen streuhau.de>" war auch eine Ursache, warum das Wahlergebnis für den neuen Amtsinhabers OB Gröger so klar ausgefallen ist. Er hatte sich im Wahlkampf auf Seiten des Erhalts der Natur gestellt. Eine umweltfreundliche und faire Berichterstattung über den Umweltfrevl durch Südkurier, seemoz, Südwestfunk usw. hat unser Bemühen Natur zu retten unterstützt.</p> <p>Von ganzem Herzen setzen wir uns nun für den Erhalt des Rauensteinparks gegen die Interessen von Immobilienunternehmen und eines Teils des Stadtrats ein. Man will einen Teil des Parks betonieren wollen und Ihr Wohlwollen zu diesem Umweltfrevl ist bekannt. Sie nehmen Pflanzen und Tieren die Heimat und dagegen lege ich Einspruch ein.</p> <p>Bitte bedenken Sie, daß Sie mit der Abholzung alter Bäumen nicht nur nach meiner Einschätzung gegen ein Urteil des Bundesverfassungsgericht verstoßen. Eine Kopie eines Berichts dazu habe ich für Sie beigefügt. Eine Klage muss man ggf. jetzt prüfen, wenn Sie ihre Entscheidung durchsetzen werden. Auf einer Luftaufnahme habe ich gesehen, dass die bebaute Fläche Teil eines alten eingewachsenen z.T. denkmalgeschützten Parks ist. Der Park gehört der Bevölkerung und kann nicht von Mehrheiten eines Gemeinderates und des Oberbürgermeisters gegen den Willen der Bürgerschaft einfach bebaut werden. Es müssen auch viele Bäume für die Baumaßnahmen gefällt werden. Die Heimat von Vögeln und anderen Tieren. Ich habe die Landesgartenschau besucht und ein Merkblatt von BUND UND NABU erhalten. Dort ist zu lesen:</p> <p><i>"Mehr als die Hälfte aller Tierarten sind Insekten. Sie sind für Mensch und Natur unersetzlich. Ohne Insekten gäbe es keine Bestäubung. Weder Obst</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>

noch Gemüse, Früchte oder Wein. Drei Viertel aller landwirtschaftlichen Produkte hängen direkt von Insekten ab. Als Nahrungsquelle bilden Insekten eine wichtige Grundlage für eine Vielzahl weiterer Tierklassen und Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. So füttert z.B. die meisten Brutvogelarten (auch in Bäumen) ihre Jungen mit Insekten bzw. deren Raupen."

Sie wollen in Zeiten des Klimawandels also Natur vernichten, die sie während der Bundesgartenschau als schützenswert hervorgehoben haben. Wir Umweltschützer werden uns dagegen wehren und ggf. auch Demos organisieren. Bitte überdenken Sie Ihre Entscheidung.

vielen „erhaltenswerten“ Bäume geschädigt werden, u.a. der einzigartige Mammutbaum. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet (Krone plus 1,50m)

© 2019 Deutscher Bundestag WO 3 - 3000 - 061/19 Drucksache **Verfassungsrechtliche Rechtsprechung zur Eigentumsgarantie in Bezug auf das Grundeigentum---Sachstand**

1. Fragestellung

Nach Art. 14 Abs. 1 GG wird das Eigentum durch den Staat gewährleistet. Inhalt und Schranken des Eigentums werden durch die Gesetze bestimmt. Art. 14 Abs. 2 GG besagt zudem, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Gemeinwohl dienen soll. Der Sachstand führt verfassungsrechtliche Rechtsprechung zu Art. 14 Abs. 1 und 2 GG in Bezug auf das Grundeigentum auf.

2. Rechtsprechung

Das Bundesverfassungsgericht hat sich 1967 grundsätzlich zum Inhalt der Eigentumsgarantie und ihrer Einschränkung in Bezug auf das Grundeigentum geäußert:

„Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.

Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden."

Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die beigefügten Informationen und Textauszüge werden zur Kenntnis genommen.

Diese Rechtsauffassung hat das BVerfG seither mehrfach bestätigt. So führte es beispielsweise im Jahr 2001 aus:

„Die Unvermehrbarkeit von Grund und Boden verbietet es, seine Nutzung dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen (vgl. BVerfGE 21, 73 [82 f.]). Die Verfassung erlaubt dem Gesetzgeber, die Interessen der Allgemeinheit bei Fragen der Bodenordnung in stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.

Das von den bauplanerischen Festsetzungen erfasste Grundstückseigentum weist einen gesteigerten Sozialbezug auf. Bei der Ausweisung von Bauland ist eine Vielzahl städtebaulicher Belange zu berücksichtigen. Die gemeindliche Bauleitplanung ist insbesondere einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).“

Das BVerfG betont in ständiger Rechtsprechung, dass der Umfang der gesetzgeberischen Beschränkung des Eigentums umso größer sein kann, je mehr das Eigentum in einem sozialen Bezug steht:

„Das verfassungsrechtliche Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung des Privateigentums umfaßt das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen Mitbürger, die auf die Nutzung des Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Das Maß und der Umfang der dem Eigentümer von Verfassungs wegen zugemuteten und vom Gesetzgeber zu realisierenden Bindung hängt hiernach zunächst davon ab, ob und in welchem Ausmaß das Eigentumsobjekt in

1 BVerfGE 21, 73 (82 f.).

2 BVerfGE 104, 1 (12). Bestätigend etwa auch BVerfGE 52, 1 (32 f.) und BVerfGE 87, 114 (146).

Wissenschaftliche Dienste Sachstand

WD 3 - 3000 - 061/19

ES STELLEN SICH FRAGEN- Wer in Konstanz bei der Zerstörung der Natur in Büdingen-Seestraße zum Beispiel gehört zum Spiel der Kräfte? Die Bürgerschaft von Konstanz als Allgemeinheit jedenfalls nicht. Sie wurde auch nicht gefragt. Wer also dann? Das Landratsamt, die Stadt Konstanz, die dem schweizer Investor entgegenkommen wie in Radolfzell beim Hochwasserschutz?

SIEHE INTERNET PLATFORM 29.7.2019 Auszug

Eine Chance für den Tourismus oder rücksichtslose Bebauung einer Grünfläche? Konstanz debattiert und streitet seit Jahren über den Bau eines Luxushotels am Bodenseeufer. Eine Geschichte, die viel über den Zustand unserer Gesellschaft verrät. Nun ist das Thema über den Konstanzer Suppenteller hinausgeklettert und wird auch in Stuttgart wahrgenommen. Hier der zusammenfassende Text von Michael Lünstroth, geschrieben für das Wochenmagazin Kontext.

Dies ist eine Geschichte über Misstrauen. Über Politiker, die sich nicht verständlich erklären und Bürger, die Politik manchmal auch nicht verstehen wollen. Im Kern geht sie so: Ein Schweizer Investor möchte auf einer der letzten freien Grünflächen im rasant wachsenden Konstanzer Stadtteil Petershausen ein Luxushotel bauen. Ziel: Das so genannte Büdingen-Areal. 40.000 Quadratmeter groß, nur wenige Meter vom Bodenseeufer entfernt, liegt es an der Konstanzer Flaniermeile Seestraße. Früher stand hier ein Sanatorium, heute liegt hinter den seit Jahrzehnten gut verriegelten Toren ein kleiner Stadtwald. Und bald könnte hier ein Fünf-Sterne-Haus eröffnen, das irgendwas zwischen Reha-Klinik und Hotel sein will. 113 Zimmer sind geplant, Gesundheitsprävention und Ernährungsberatung sollen im Fokus stehen, Ärzteservice inklusive. Der Preis: 3500 bis 10.000 Euro pro Woche.

Rein rechtlich dürfte der Investor schon jetzt bauen. Das Gelände gehört ihm, beziehungsweise der von ihm gegründeten Sea Palace AG, die Stadt hat eine Baugenehmigung erteilt. Sollten die anhängigen Rechtsstreitigkeiten für den Bauherrn erfolgreich ausgehen, könnte er sofort loslegen. Die eigentliche Frage aber ist: Ist, was rechtlich erlaubt ist, auch richtig? Das ist dann der Punkt, an dem diese Geschichte in mindestens drei Versionen zerfällt: Die des Investors, die der Anwohner und einer Bürgerinitiative und die der Stadt Konstanz.

Hansjürg Buff ist für einen Unternehmer seiner Kontogröße gar nicht so schwer zu erreichen wie man denken würde. Er antwortet selbst auf Mails und ruft sogar zurück, wenn man ihn darum bittet. Buff ist 59 Jahre alt, Vater von acht Kindern und will sich mit seinem Hotel in Konstanz seinen letzten großen Traum erfüllen. Lange habe er nach einem passenden Grundstück gesucht. „Als sich die Gelegenheit in Konstanz mit dieser einmaligen Lage auftat, hüpfte mein Hotelier-Herz“, schwärmt er im Gespräch mit Kontext. Er meint es ernst, er will dieses Hotel auf jeden Fall bauen. Baubeginn soll im Frühling 2019 sein, Eröffnung im Sommer 2021. Weder der Gestaltungsbeirat der Stadt noch das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Freiburg könnten ihn stoppen, ist er überzeugt. Und wenn doch? „Selbst wenn das Gericht gegen das Projekt urteilt, würde gebaut. Dann eben nach der bereits seit 1991 vorliegenden Baugenehmigung.“

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 82	
Schreiben vom 05.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betrifft: Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Fassung vom 29.9.2021</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung),</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Mit der Bebauung an der Rauensteinstraße wird von einem abgerundeten historischen Ensemble aus Schloß+ Park ein wesentlicher Teil des Parks entfernt. Damit wird das Ensemble aufgebrochen und als Folge sein Charakter unwiederbringlich zerstört.</p> <p>2. Durch die geplante Bebauung wird ein Teil des wertvollen Baumbestandes entfernt. Dies ist vor dem Hintergrund der aktuellen Klima-Diskussion nicht akzeptabel, weil durch den Verlust der Bäume die Frischluftzufuhr für die tiefergelegenen Stadtbereiche massiv beeinträchtigt und gleichzeitig die ohnehin gefährdete Einstufung Überlingens als „Heilbad“ zusätzlich belastet wird. Siehe dazu auch z.B. „The role of urban trees in reducing land surface temperatures in European cities“ in Nature Communications volume 12, Article number: 6763 (2021).</p> <p>3. Mit den vorgeschlagenen Änderungen an den Wohnblocks zwischen der Rauenstein- und der Heinrich-Emerich-Straße wird ein Zeitzeugnis aus dem Anfang der 60-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zerstört.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1. Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Zu 2. Durch die Reduzierung der Bauflächen wird der Eingriff deutlich minimiert, so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Zu 3. Für die bestehenden Wohnblocks wird durch den Bebauungsplan die Möglichkeit zur Aufstockung um ein Vollgeschoss geschaffen. Dies stellt ebenfalls eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar und ist daher einer Neuausweisung von Bauflächen vorzuziehen. Die Wohnblocks unterliegen keinerlei Vorgaben des Denkmalschutzes.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 83	
Schreiben vom 06.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ihre Stellungnahme (Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Guten Tag, gegen die Randbebau des Rauensteinparks habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der z.T. denkmalgeschützte Park ist für viele Überlinger und Gäste ein gern genutztes Naherholungsgebiet. - durch die Bebauung würden alte Bäume gefällt, bzw. in der Folge geschädigt und damit auch ein Lebensraum vieler Tiere zerstört. - der Verkehr auf der Rauensteinstraße ist schon jetzt so hoch, dass es häufig bei Gegenverkehr keine Ausweichmöglichkeiten gibt und auf den Gehweg ausgewichen wird. - Falls in der Zukunft das Schloss, z.B. für Schulische Zwecke genutzt wird werden Parkplätze benötigt. Wird dann ein weiterer Teil der Parkfläche geopfert? - Bevor eine wertvolle Parkfläche unwiederbringlich zerstört wird bitte ich darum nochmal zu überlegen, ob nicht andere Grundstücke zur Bebauung geeigneter sind. Der Bauhof, Feuerwehr u. Stadtgärtnerei müssen nicht in der Stadt sein. - Überlingen ist eine liebenswerte gewachsene Kleinstadt mit leider immer mehr nur zeitweise genutzten Zweitwohnungen. Muss die Stadt wirklich weiter wachsen? 	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Die bestehenden zugewiesenen Parkplätze bleiben bestehen (Gemeinbedarfsfläche)</p> <p>Die öffentliche Grünfläche bleibt größtenteils erhalten. Die städtebauliche Neukonzeption verringert den geplanten Eingriff.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p data-bbox="1137 694 1415 726">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1137 758 1792 813">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1137 853 2038 941">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 84	
Schreiben vom 06.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mein Name ist XXXXXXXX, ich bin am 12. Mai 1968 in Überlingen geboren, aufgewachsen, zur Schule gegangen, habe eine Ausbildung absolviert und bin nach etlichen Jahren des Studiums und der Berufsausübung in Köln wieder in meine Heimat zu meinen Eltern, Verwandten und Freunden, nach Überlingen zurückgekehrt. Ich arbeite in Überlingen und wohne mit meiner Tochter in der Heimich-Emerich-Straße seit nunmehr 11 Jahren. Überlingen ist für mich mehr als nur eine schöne Stadt an einem schönen See. Meine Wohnung ist für mich mehr, als eine Renditeanlage. Ich kenne Überlingen seit über 50 Jahren und der unverwechselbare Charakter dieses wunderschönen Kleinods soll doch bitte erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden. Sicherlich liegt genau dies auch in Ihrem Interesse, aber Sie sind vielleicht nicht so vertraut mit der Situation von der Kiblersteige/dem Rauensteinpark, wie jemand der genau dort wohnt, lebt und arbeitet.</p> <p>Gegen den am 03.11.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan Kibler-Rauenstein möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Anzahl der hier entstehenden Wohnungen bringen während und auch nach Fertigstellung für das nachbarschaftliche Umfeld von Natur, Mensch und Tier eine übermäßige Emmissionsbelastung mit sich und wären ein Härteeingriff in die vorhandene Bestandlage. 2. Die vorgesehene Bebauung hätte eine nachteilige Veränderung des vorhandenen Gebietscharakters zur Folge. 3. Die ohnehin schon überlastete Verkehrssituation in der Rauensteinstraße durch die in den letzten Jahren stark erhöhte Umgebungsbebauung hätte ein weiteres nicht mehr hinnehmbares Stocken des Verkehrs und ein stark erhöhtes Unfallrisiko zur Folge. Ein gesunder Verkehrsfluss würde vereitelt und das erhöhte Verkehrsaufkommen würde Mensch, Tier und Umwelt schaden. 4. Der Rauensteinparks der so als Eigentum der Stadt Überlingen allen Überlingern zugänglich ist würde durch Teilbebauung eine Art der Enteignung der Überlingen Bürger bedeuten. 5. Der erwiesenermaßen schützenswerte Baumbestand sowie die „grüne Stadtlunge“ für den Erhalt gesunder Bürger insbesondere da sich in unmittel- 	<p>Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden südlich der Rauensteinstraße deutlich reduziert und beschränkten sich nunmehr auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit kann nicht von übermäßigen Emissionsbelastungen durch die neu hinzukommende Wohnbebauung gesprochen werden. Der Schaffung von Wohnraum wird an der vorliegenden Stelle dabei mehr Gewicht eingeräumt.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Durch die Reduzierung der Bauflächen wird dem Erhalt des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Der Park ist auch weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen. Entsprechende</p>

<p>barer Nähe Kliniken, Altenheime und Mehrfamilienbauten befinden ist laut Statuten der Stadt Überlingen zu erhalten und nicht zu bebauen.</p> <p>6. Es befinden sich auf dem Areal Erdkröten, Lurche, Eidechsen, Hornissen, Bienen, Fledermäuse, Eichelhäher, Spatzen, Zaunkönig, Fuchs, Specht, Kuckuck, Traubenschwätzchen, Libellen, Dohlen, Saatkrähen, Rotkehlchen, Meisen, Spitzmaus, Grillen.</p> <p>7. Der Klimawandel führt zu einer stark erhöhten Niederschlagsmenge, die in der Hanglagenfläche zwischen Oberer St. Leonhardstraße bis hin zur Rauensteinstraße immer wieder zu Problemen geführt hat. Eine weitere Bebauung insbesondere an dieser Stelle würde nicht nur zu Wasserschäden in der bestehenden Umgebungsbebauung führen sondern auch eine vorsätzliche Gefährdung für den in unmittelbarer Nähe befindlichen Wasserspeicher darstellen.</p> <p>Eine Ermöglichung von Wohnraum für junge Familien ist ganz klar lobenswert und auch zu begrüßen, es ist aber sicher klug, nachhaltig und vorausschauend dies nicht zu Lasten einer gesunden Bestandsbebauung die bereits vielen Familien ein (NOCH!) gesundes Wohnumfeld bietet, anzustrengen, sondern den Blick vorausschauend auf Flächen in weniger dicht besiedelten und gesund gewachsener Umgebung zu richten.</p> <p>zumal junge Familien ein Portemonnaie in der Größe, wie es für den Erwerb einer solchen Immobilie wie sie geplant ist, erforderlich ist, ohnehin nicht zur Verfügung haben.</p> <p>Ich bitte Sie das geplante Bauvorhaben auf die vorgebrachten Einwände hin zu überprüfen und würde es außerordentlich begrüßen, wenn Sie daraufhin zu dem Ergebnis gelangen, daß Ihrem Ermessen nach, hiervon bis auf Weiteres Abstand genommen werden sollte.</p>	<p>Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch das Büro SeeConcept begutachtet und geprüft.</p> <p>Die Abführung des Oberflächen- und Dachflächenwasser ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei muss aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes dieser Teil auf dem Grundstück selber zur Versicherung geführt werden.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 85	
Schreiben vom 06.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>aus tiefster Überzeugung bin ich dagegen, dass nur ein Zentimeter des herrlichen Rauensteinparkes überbaut werden soll! Für Mensch und Tier handelt es sich um einen Erholungs- und Lebensraum der nicht angetastet werden darf!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 86	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einwendungen zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“</p> <p>Zum Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ habe ich folgende Einwendungen: Für Nicht-Juristen ist der Bebauungsplan nicht gerade leicht zu verstehen: zu viele §§ und zu wenige Argumente zur Sache!</p> <p><u>Warum wurde überhaupt ein beschleunigtes Verfahren gewählt?</u> Rein juristisch kann die Stadt nach §13a ein beschleunigtes Verfahren wählen; als betroffenen Bürger interessiert mich aber, warum die Stadt gerade hier ein beschleunigtes Verfahren gewählt hat, obwohl es hier um ein sehr sensibles Thema mit langfristigen Auswirkungen handelt und Umweltbetrachtungen unbedingt notwendig wären. Die vielen Planvarianten, die innerhalb einer kurzen Zeit bekannt wurden, lassen vermuten, dass auch für den Planungsprozess die Zeit zu knapp war.</p> <p><u>Der Bebauungsplan ein Plan ohne Verkehrskonzept?</u> Da der fließende wie der ruhende Verkehr an der betroffenen Stelle der Rauensteinstraße schon heute an seine Grenze stößt, müsste sich der Bebauungsplan auch mit den zu erwartenden Auswirkungen befassen: <u>Ruhender Verkehr</u>: Im Bebauungsplan sind zwar alle denkbaren Möglichkeiten (Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze) zugelassen, aber wie das zu realisieren ist, ohne den Baumbestand weiter zu reduzieren, bleibt vollkommen offen, insbesondere fehlt dazu eine Analyse des Wasserhaushaltes für die Flora. <u>Fließender Verkehr</u>: Da an der Rauensteinstraße weitere Bauvorhaben der Stadt geplant sind (Aufstockung nördlich der Rauensteinstraße, Bebauung Ecke Heinrich-Emmerichstraße/Rauensteinstraße, Schrebergartenanlage nördlich der Rauensteinstraße ist deshalb vor der Planentscheidung ein Verkehrsgesamtkonzept für die Rauensteinstraße unerlässlich!</p> <p><u>Begründung des Bebauungsplans ist unbefriedigend:</u> Im Westen der Stadt wurden mit viel Geld und der Hilfe der Lansdesgartenschau neue Erholungsflächen nicht nur für die Touristen, sondern auch für die Überlinger Bürger geschaffen, jetzt soll im Osten die einzige Parklandschaft drastisch beschädigt werden! Wenn zur Wohnraumbeschaffung keine Alternativen zur Bebauung eines Parks bestehen, dann sollte die Stadt ihre langfris-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt</p> <p>Für die Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Bei der Situierung auf dem Grundstück sind dabei alle weitergehenden Festsetzungen, auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume zu berücksichtigen. Hier müssen im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise erbracht werden. Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p>

tige Entwicklungsstrategie neu überdenken!

Warum spielen Umweltbelange hier eine untergeordnete Rolle?

Der Bebauungsplan umfasst zwar auch ein umfangreiches Gutachten „Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange“ von der Firma SeeConcept; dieses Gutachten unterstützt aber nicht unbedingt das Bauvorhaben aus folgenden Gründen:

1. Die Prämissen des Gutachtens stimmen nicht überall mit denen des Bebauungsplanes überein; Beispiele: 4 Wohnblöcke mit maximal 3 Geschossen; Tiefgaragen und deren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Baumbestandes werden nicht behandelt; Überlegungen, was während der Bauphase zerstört (z.B. Fauna und Flora) werden könnte, fehlen: Das Bauen von der Rauensteinstraße her verbietet sich, weil die Verkehrssituation schon heute sehr kritisch ist; auch der Kiblersteig ist so eng, dass auch hier die Bautätigkeit vom Park her erfolgen muss. Wo stehen die Baukräne ohne den Baumbestand zu gefährden, wo rangieren die Baufahrzeuge, wo wird der Abraum zwischengelagert? Ohne Inanspruchnahme des restlichen Parkgeländes außerhalb des Plangebietes ist die Bauphase nicht vorstellbar.

2. Das Gutachten kommt zu Bewertungen, die zumindest ein großes Fragezeichen aufwerfen:

Dazu nur einige Zitate aus dem Gutachten:

- die Parkanlage hat eine wichtige Erholungsfunktion (S.48)
- nachhaltige Beeinträchtigungen der Sichtbezüge und des Ortsbildes können nicht ausgeschlossen werden (S.58)
- bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (4 Geschossbauten mit max. 3 (!) Vollgeschossen) ist hingegen von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen (S. 61)
- für Pflanzen und Tiere im Plangebiet können überdurchschnittlich hohe Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden (S.62)

Fazit: Es bleibt unverständlich, warum eine Natur-Oase wie der Rauensteinpark mit Wohnblöcken verbaut werden soll; warum bemüht sich die Stadt nicht, die Attraktivität des Rauensteinparks sogar zu steigern, um einen zusätzlichen Anreiz für eine attraktive Nutzung des Schlosses zu schaffen?

Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet.

Die ausstehenden Baumaßnahmen müssen die gesetzlichen Vorgaben und Auflagen erfüllen. Es ist nicht erkennbar, warum eine Bautätigkeit vom Park erfolgen muss. Der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert für temporäre Baustelleneinrichtungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">• Der Rauensteinpark soll in Gänze erhalten bleiben, als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung.• Als Park und Erholungsfläche, zum Klima- und Naturschutz und Kulturgut.• Das werden uns die nachfolgenden Generationen danken.• Die geplanten Neubauten im Park machen in meinen Augen keinen Sinn, diese Baumasse beeinträchtigt den Park zu stark. <p>Die geplanten zu erhaltenden Bäume sind aus meiner Erfahrung mittelfristig aufgrund der Beeinflussung des Klima- und Wasserhaushalts durch Bauwerke und Geländeanpassungen auch im Bestand bedroht. Bäume sterben langsam.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bitte, überdenken Sie diese Planung nochmals!!!!	<p>getragen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	--

Stellungnahme Bürger Nr. 90	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>gegen den im Hallo Ü Nr.43 (Amtsblatt der Stadt Überlingen) vom 28. Oktober 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vor-bringen:</p> <p>In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) nur die unter§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter angesprochen (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnatur-schutzgesetzes)</p> <p>Die im selben § auch unter Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ werden im Bebauungsplanverfahren (Punkt 2) nicht erwähnt.</p> <p>Diese Nichtnennung ist insbesondere unter Berücksichtigung des Buchstabens c desselben §, Absatzes und Nummer („umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“) als äußerst bedauerlich zu betrachten.</p> <p>Denn sehr wohl haben die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungen Auswirkungen auf die die Gesundheit der in diesem Wohngebiet lebenden Menschen:</p> <p>Denn in den äußerst kleinen Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) gegenüber dem Rauensteinpark wohnen Menschen, die zumeist keinen Garten haben. Sie haben lediglich einen Balkon, der zum Park hin ausgerichtet ist. Der Park in seiner jetzigen Art stellt somit einen für die Gesundheit dieser Bewohner (sowohl psychisch wie physisch) ausschlaggebenden Gesundheitsfaktor dar und muss daher voll-ständig in seiner jetzigen Art erhalten bleiben.</p> <p>Daher widersprechen die Unterzeichner dem vorgelegten Bebauungsplan. Von einer Bebauung ist vollständig abzusehen.</p> <p>Insbesondere ist auf eine Überbauung des jetzigen Parkplatzes zu verzichten. Hier wurde vor Jahren schon ein Teil des Parkgrüns, eben jenem Parkplatz, geopfert. Ein gewisser Trost war das Pflanzen der dort inzwischen hoch gewachsenen Platanen.</p> <p>So können die Anwohner der Häuser Rauensteinstr. 69 und 71 wieder in etwas Grünes blicken. Und dies ist nachgewiesenermaßen gesundheitsfördernd.</p> <p>(,Nicht zuletzt aus diesen Gründen verstärkt Grün positive Emotionen wie Freu-de, Glück, Zu-friedenheit und Freiheit. Zugleich schwächt Grün negative Gefühle wie Angst, Ärger und, Ag-</p>	<p>Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen der Begründung in einem separaten Dokument. Dieses wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet und trägt den Titel „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschät-zung“. Hierin werden die Schutzgüter und die Auswirkun-gen der Planung auf die Schutzgüter betrachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

gressivität spürbar ab. Grün fördert nachweislich Eigenschaften wie Hilfsbereitschaft, Ausdauer und Toleranz. Grün, die Farbe des Herzens.")¹
Diesen Gesundheitsaspekt zu berücksichtigen fordert §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe c BauGB. **Deswegen widersprechen die Unterzeichner dem vorgelegten Bebauungsplan in seiner jetzigen Ausgestaltung.** Lesen wir den Bebauungsplan richtig, so müssen, bis auf eine Platane an der Einfahrt des Parkplatzes, alle Platanen dem Bau eines Gebäudes weichen. Das Gebäude selbst reicht laut Plan (Baulinie) fast bis an die Straße heran. Insbesondere die Bewohner des Hauses Rauensteinstr. 69 (siehe Unterzeichner) werden dann nicht mehr auf Grün und Bäume, sondern auf eine vierstöckige Hausfront blicken müssen. Damit werden krankmachende, negative Gefühle wie Angst, Aggression, Ärger zunehmen, gesundheitsfördernde Gefühle wie Zufriedenheit, Glück und Freude abnehmen. Es ist gleichfalls anzunehmen, dass die im oben genannten Zitat angeführten Eigenschaften wie Toleranz und Hilfsbereitschaft abnehmen werden. **Deswegen widersprechen die Unterzeichner dem Bebauungsplan Kibler /Rauenstein in seiner jetzigen Ausgestaltung.**

Weiter begründen wir unseren Widerspruch mit §34 BauGB (1): („Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“)

Entgegen dem § 34 BauGB (1) fügen sich die Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Innerhalb des Zusammenhangs des bebauten Ortsteils ist gerade das Areal des Rauensteinparks ein besonderes Kennzeichen und Merkmal dieses Ortsteils. Seine, nach dem vorliegenden Bebauungsplan, vorgesehene Bebauung zerstört gerade die Eigengart dieses Ortsteils. In der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 2 (Bebauungsplanverfahren) davon gesprochen, dass sich der aus „der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab“ nicht wesentlich ändert. **Dem widersprechen wir vehement.** Natürlich ändert sich die Eigenart der näheren Umgebung **wesentlich!!!**

¹ <https://www.oswalda-hus.com/blog-leser/wie-wichtig-der-blick-in-die-natur-fuer-unser-gemuet-ist.html>

Wird zur Kenntnis genommen. Negative Einflüsse auf die persönliche Gesundheit können durch die Art der geplanten Nutzung Wohnen nicht abgeleitet werden.

Wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kibler-Rauenstein“ wird für nachfolgende Bauvorhaben der rechtliche Rahmen abschließend definiert. Somit sind Bauvorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht länger nach § 34 BauGB, sondern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Der zitierte Satz bezieht sich lediglich auf die nördliche Bauzeile der „Heinrich-Emmerich-Straße“, da in diesem Bereich der unwirksame Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ aus dem Jahr 1961 förmlich aufgehoben wird. Für diesen Bereich sind zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die unwesentliche Veränderung bezieht sich dabei auf den planungsrechtlichen Zustand des unwirksamen Bebauungsplans zum zukünftigen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 93	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>Ich habe folgende Einwände gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <p>Der Park ist ein Kulturdenkmal und Juwel im Osten der Stadt und wichtiger Naherholungsraum für die Anwohner und Bürger dort, außerdem Wohnraum vieler Tiere.</p> <p>Der Baumbestand sollte im Hinblick auf den Klimawandel dringend erhalten bleiben.</p> <p>Durch die Bebauung wird das Areal in seiner Qualität zerstört.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 94	
Schreiben vom 02.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ihre Stellungnahme (Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Lt. "Südkurier" vom 30.11.2021 fühlt sich der Gemeinderat an das Versprechen beim Rückkauf des Schlosses und Parks Rauenstein gebunden. Beim Thema "Rauensteinstraße Ost - Landschaftspark St. Leonhard" meint Herr Kölschbach ("Südkurier" vom 23.3.2021), daß der Flächennutzungsplan eben geändert werden müsse.</p> <p>Weshalb kann dann hier diese "Bindung" nicht auch aufgehoben werden? Damals hatte das Klima-Thema noch nicht die heutige Brisanz.</p> <p>Will man denn die gleiche Situation wie am Ende der Rauensteinstraße: Beton-Blocks mit geschlossenen Rollläden?</p> <p>Glaubt denn jemand, im Rauenstein-Park könne man Sozialwohnungen bauen? Ich glaube es nicht!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Da die neugeschaffenen Wohbbauf Flächen im städtischen Eigentum sind, wird aufgrund der geplanten Konzeptvergabe dieser Flächen der soziale Wohnungsbau im Vordergrund stehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 95	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hiermit erhebe ich Einwendung gegen die Bebauung des einzigartigen Schlosspark Rauenstein.</p> <p>Ich betrachte die Anwendung von <u>§ 13a baugb im beschleunigten verfahren</u> für die geplante Teil-Bebauung des Rauenstein-Parks als sittenwidrig und fordere die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorhab-Änderung des Flächennutzungsplans, weil die Rauensteinstrasse eine wichtige Frischluft-Schneise für die Kernstadt ist.</p> <p>und weil mit der geplanten Bebauung eine weitere Beeinträchtigung der Luftqualität bis zum Verlust des Prädikats als Kneipp-Heilbad zu befürchten ist. Schloss mit Park Rauenstein bilden eine Einheit, die Nutzung des Schlosses ist komplett ungeklärt. Es ist absurd offene Möglichkeiten unwiederbringlich zu verbauen, durch Wohnungsbau, der an anderer Stelle viel besser und sinnvoller realisierbar ist.</p> <p>Weder das Argument für "bezahlbaren Wohnraum", noch das Argument der Refinanzierung für den geringen Kaufpreis sind an dieser Stelle gerechtfertigt! Wie viele "bezahlbare" Wohnungen soll es denn geben? Und vor allem zu welchen Konditionen und wo in den Gebäuden?</p> <p>Das Ensemble stellt für Überlingen ein wertvolles, einzigartiges, z.T. denkmalgeschütztes, kulturelles Erbe dar. Der Charakter wird sich durch eine Wohnanlage komplett verändern, von einem öffentlichen Raum hin zu einem privat wirkenden Teil der Siedlung, der den öffentlichen Zugang mindestens optisch versperrt!</p> <p>Der Bereich gehört mit seinen alten und geschützten Bäumen zur "grünen Lunge" Überlingens, der zur Luftqualität, zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beiträgt.</p> <p>Gerade der nördlichen, schattenspendenden Seite kommt in Hitzesommern eine zunehmend wichtigere, kühlende Funktion zu, auch für den Erhalt der Bäume, ebenso bei Starkregen für das vom Hügel ablaufende Wasser.</p> <p>Viele gesunde Bäume müssen gefällt werden. Die übrigen sind durch die sehr nahe Bebauung gefährdet.</p> <p>Der Erholungswert des Parks mit seiner Schönheit ist hoch, insbesondere für die Bewohner des östlichen Teils der Stadt, dort gibt es sonst keinen anderen öffentlichen Park im Wohngebiet, völlig anders als im Westen, der reich damit gesegnet ist und durch den neuen Bürgerpark auch noch erweitert.</p>	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Gemäß dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf wird der Eingriff deutlich minimiert (Der Eingriff erfolgt überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Parkplatzfläche), so dass der Frischluftabfluss gewährleistet bleibt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Gesamtcharakters ist nicht zu erkennen. Durch die Reduzierung der Bauflächen wird der optische öffentliche Zugang nicht verstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park</p>

<p>Der schattige Teil des Parks könnte mit sehr wenig Aufwand noch besser an die Parklandschaft angeschlossen werden mit einem Weg, Bänken und einer Bepflanzung in Richtung Straße, das würde dem Ganzen noch mehr Erholungswert und ein schlüssiges Gesamtbild verleihen. Ich bitte den GmR, die Verwaltung, auch all jene die mit Tourismus zu tun haben, alle mit Sinn für Ästhetik, für den Wert eines kulturellen Erbes für die Bedeutung einer Stadt, aber ganz besonders die, denen es am Herzen liegt den Klimakollaps und dem Artensterben glaubwürdig entgegenzutreten, diesen Plan noch einmal gründlich zu überdenken und der Bebauung nicht zuzustimmen.</p>	<p>bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 100	
Schreiben vom 03.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Mit großem Bedauern habe ich zur Kenntnis nehmen müssen, dass Teile des Rauenstein-Parks bebaut werden sollen.</p> <p>Der Eingang des Parks liegt nur wenige Schritte vom Augustinum entfernt, dessen Bewohnerin ich seit vielen Jahren bin. Auf Grund dieser Nähe ist er auch für ältere Menschen, die hier leben und gesundheitlich etwas eingeschränkt sind, gut zu erreichen. Deshalb sind bei annehmbarem Wetter auch täglich Bewohner des Hauses dort anzutreffen.</p> <p>Ich habe verstanden, dass die Aussichtspunkte des Parks auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Die besondere Ausstrahlung des Areals besteht jedoch in dem Ensemble von Schlösschen, Park und Lage. Der Charme und die Ruhe der gesamten Anlage, sein alter Baumbestand, der Wechsel zwischen Licht und Schatten gerade auch im Sommer, haben auf jeden seiner Besucher eine wohltuende Wirkung. Von dem Verlust der großen alten Bäume in einem dicht bebauten Wohngebiet möchte ich gar nicht erst reden.</p> <p>Alle sehen wohl ein, dass die Ausrichtung der Gartenschau den Überlinger Haushalt stark belastet hat. Aber ist es wirklich der einzige Weg, dieses historische Kleinod, diese bisher für alle zugängliche Park-Oase erheblich zu entwerten, um den Bau Etat zu entlasten? So mancher Ort würde sich glücklich schätzen, wenn er Ähnliches hätte.</p> <p>Fünfzehn Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten - sicher eine bedrückende Notwendigkeit - wären bei dem gegebenen Bedarf nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Dafür erscheint mir das Opfer sehr groß.</p> <p>In diesen von einer Pandemie geprägten Zeiten musste von Regierungen in Bund und Land so manche wohl überlegte und gut begründete Entscheidung auf Grund neuer Einsichten wieder geändert werden. Vielleicht ist es auch Ihnen möglich, die Sache unter Einbeziehung der Sicht der Bürger, die mit diesem Park leben, noch einmal neu zu überdenken.</p> <p>Trifft man hier eine falsche Entscheidung, käme allerdings jede spätere bessere Einsicht zu spät. Ich wohne seit fast 6 Jahren in Überlingen und muss</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

feststellen, dass die Lebensqualität abgenommen hat.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 101	
Schreiben vom 02.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Mit großem Bedauern habe ich zur Kenntnis nehmen müssen, dass Teile des Rauenstein-Parks bebaut werden sollen.</p> <p>Der Eingang des Parks liegt nur wenige Schritte vom Augustinum entfernt, dessen Bewohnerin ich seit vielen Jahren bin. Auf Grund dieser Nähe ist er auch für ältere Menschen, die hier leben und gesundheitlich etwas eingeschränkt sind, gut zu erreichen. Deshalb sind bei annehmbarem Wetter auch täglich Bewohner des Hauses dort anzutreffen.</p> <p>Ich habe verstanden, dass die Aussichtspunkte des Parks auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Die besondere Ausstrahlung des Areals besteht jedoch in dem Ensemble von Schlösschen, Park und Lage. Der Charme und die Ruhe der gesamten Anlage, sein alter Baumbestand, der Wechsel zwischen Licht und Schatten gerade auch im Sommer, haben auf jeden seiner Besucher eine wohltuende Wirkung. Von dem Verlust der großen alten Bäume in einem dicht bebauten Wohngebiet möchte ich gar nicht erst reden.</p> <p>Alle sehen wohl ein, dass die Ausrichtung der Gartenschau den Überlinger Haushalt stark belastet hat. Aber ist es wirklich der einzige Weg, dieses historische Kleinod, diese bisher für alle zugängliche Park-Oase erheblich zu entwerten, um den Bau Etat zu entlasten? So mancher Ort würde sich glücklich schätzen, wenn er Ähnliches hätte.</p> <p>Fünfzehn Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten - sicher eine bedrückende Notwendigkeit - wären bei dem gegebenen Bedarf nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Dafür erscheint mir das Opfer sehr groß.</p> <p>In diesen von einer Pandemie geprägten Zeiten musste von Regierungen in Bund und Land so manche wohl überlegte und gut begründete Entscheidung auf Grund neuer Einsichten wieder geändert werden. Vielleicht ist es auch Ihnen möglich, die Sache unter Einbeziehung der Sicht der Bürger, die mit diesem Park leben, noch einmal neu zu überdenken.</p> <p>Trifft man hier eine falsche Entscheidung, käme allerdings jede spätere bessere Einsicht zu spät.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 102	
Schreiben vom 07.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hier im Anhang, mein Protest gegen die Bebauung im Rauensteinpark.</p> <p>Bitte, in dieser schwierigen Zeit gibt es besseres zu tun als so ein schönes, verbliebenes Stückchen Erde unbedingt zu bebauen.</p> <p>Von mir ein klares NEIN zum Projekt „Bebauung Rauensteinpark“ Meine Begründung hierzu,</p> <p>Der Rauensteinpark ist ein kostbares Schmuckstück für die Allgemeinheit, der Stadt und der Natur. Hier sollte der klare Menschenverstand und nicht die Profitgier von einigen wenigen im Vordergrund stehen. Es ist nicht zu verstehen das die letzten freien Flecken der Stadt für so einen Irrtum der Stadtplanung aus der Vergangenheit erhalten soll. Wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht, hat die Stadt meiner Meinung nach in der Vergangenheit total versagt. Um an schnelles Geld zu kommen hat man die Sahnestücke in Seenähe an Betuchte (die nicht in Überlingen zu Hause sind) zu Schwindelpreise verkauft, wenn man an diesen Häusern vorbei geht, fällt einem direkt auf dass eine sehr hohe % Zahl nur zur den Ferienzeiten bewohnt werden. Für die vielen Beschäftigten in Überlingen aus dem unteren und mittleren Verdienstsegment steht daher kein günstiger Wohnraum mehr zu Verfügung. Jetzt muss der Rauensteinpark erhalten, welch ein Irrsinn.</p> <p>Wenn ich die Lippertsreuterstrasse in Richtung Norden fahre sehe ich ständig diesen Schandfleck zwischen KIK/Thomas Phillipp und der Aral - Tankstelle, wieso kann man denn nicht solche Baugrundstücke bebauen???? Ach ja hier geht es vermutlich um die Eigentumsfrage ????</p> <p>In Baden Württemberg ist es doch so, ich lasse mich gerne korrigieren, soviel ich weis, wenn man ein Grundstück erwirbt muss binnen zwei Jahren mit dem Bau begonnen werden, sonst fällt es an die Stadt zurück, wahrscheinlich war es ein Deal zwischen zwei Externen Unternehmen ohne dass die Stadt in irgendeiner Weise Mitspracherecht hat, oder???? Oder geht es hier um Baugrund Spekulation????????</p> <p>Ich lebe jetzt drei Jahre im schönen Überlingen, ich muss feststellen dass diese Vorschrift hier nicht greift, warum nicht ?????</p> <p>Ich appelliere an die Vernunft aller maßgeblichen Mitverantwortlichen dieses Projektes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 103	
Schreiben vom 07.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ich lege Einspruch gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks mit 50 Wohnungen ein. Von der Vielzahl der Argumente, die bislang gegen die Bebauung sprechen, sei nur hier eins herausgegriffen:</p> <p>Es sollen hier 50 (oder später mehr?) Wohnungen geschaffen werden, es entsteht aber hierbei kein bezahlbarer Wohnraum. Hier werden auf einem ehemaligen Schlossparkgrundstück in Seenähe 50 Wohnungen mindestens im gehobenen Segment gebaut. Mich würde auch nicht wundern, wenn hierbei wieder Fa Löffler aus Hohentengen zum Zuge käme.</p> <p>Überlingen wird um eine ganze Reihe von Zweitwohnungen mit den berüchtigten geschlossenen Rolladenfenstern reicher. Es gibt genügend Beispiele in Sipplingen und Uhdingen.</p> <p>Ich bestreite nicht, dass Überlingen dringend bezahlbaren Wohnungen braucht. Hierzu sollte die Stadt Überlingen weniger kostbare Grundstücke ausfindig machen und es z.B. der BGÜ übertragen, Wohnungen in kostengünstiger aber solider Ausführung erstellen. In der Hoffnung, dass dieses liebenswerte Stück Natur und Kleinod für Überlingen erhalten bleibt,</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 104	
Schreiben vom 07.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mit großer Bestürzung und völligem Unverständnis haben wir den Beschluss zur Bebauung des Rauensteinparks wahrgenommen. Der Rauensteinpark in seiner Gesamtheit von Schloss und Park mit seinem einmaligen Baumbestand und der großartigen Aussicht auf See, Alpen und unsere Stadt ist ein einzigartiges Kleinod, nicht nur für die Überlinger Bürgerinnen und Bürger sondern auch für viele Gäste aus nah und fern.</p> <p>Bezahlbaren Wohnraum und gesunde Finanzen zu schaffen sind sicher erstrebenswerte Ziele, auch aus Sicht der Stadt Überlingen. Diese Ziele aber durch die Zerstörung dieses derart wertvollen Gesamtensembles aus Schloss und Park anzugehen ist allerdings völlig unverhältnismäßig und unsinnig und sollte dringend überdacht werden!</p> <p>Denn die Umsetzung der beschlossenen Planung hätte durch die vorgesehene Zerstückelung, Abholzung und Bebauung eine völlige Zerstörung des gesamten Schossparks zur Folge! Entsprechend bitten wir Sie dringend, Ihre Planung zu ändern im Sinne des Erhaltes und eines langfristigen Fortbestandes dieses großartigen Parkensembles in dieser einmaligen Form.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 105	
Schreiben vom 06.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betrifft: Einspruch gegen den Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“</p> <p>Wie Sie meiner Adresse entnehmen können, wohne ich in unmittelbarer Nähe des Rauensteiner Parks - gewissermaßen um die Ecke. Der Eingang zum Park ist nur ein Steinwurf weit von der Rauensteinstraße 70 entfernt. Ich wohne hier mit meinem rollstuhlfahrenden Sohn Florian(41 J.) seit Oktober 1999. Verständlicherweise sind wir mit diesem wunderschönen Park von Anfang an sehr eng verbunden; stellt er doch eine ideale Möglichkeit dar, schnell und bequem an die frische Luft zu kommen und einen wohltuenden Blick auf den Überlinger See, die Mainau, das Säntismassiv und die gegenüberliegende Seeseite zu werfen. Viele Stunden haben wir hier gemeinsam verbracht. An so manchen Tagen unternahmen wir die kurze Auffahrt zum Schösschen dreimal am Tag. Mein Sohn „<i>genießt hier die Natur</i>“, wie er sagt. Im Sommer endledigen wir unserer Kleider, und während mein Sohn ein Sonnenbad nimmt, ziehe ich auf dem Rasen Runden in Form einer Acht und übe die Zwergfellatmung. Florian kennt jedes Fenster des Schösschens und schnuppert gern an den Blüten der Rosensträucher die rechts und links des Eingangs stehen. Er liebt es, wenn die Rotbuche im Herbst den Boden mit ihren Blättern bedeckt. Für ihn ist es ein Zeichen, dass sein Geburtstag naht. Und wenn ich den Rollstuhl das große Rund an den Kastanien vorbei schiebe, dann versucht er die Bäume zu zählen und sagt mir, an welchen Stellen ich der Wurzeln wegen achtgeben muss. Alljährlich genießen wir, wenn im Herbst die Kastanien laut auf den Boden prasseln und mit ihren strahlenden Gesichtern uns gleichsam anlachen. Häufig schon kamen dann Kinder und schenken meinem Sohn von ihren leuchtenden Kastanien. Über diese Warmherzigkeit freut sich mein Sohn jedes Jahr aufs Neue.</p> <p>Nun könnten Sie mir leicht entgegen: 1. „All das, was Sie hier schildern, können Sie ja auch noch in Zukunft tun.“ 2. „Das, was für Sie den Erholungswert dieses Parks ausmacht, hat ja auch für andere - neue Nachbarn - denselben Freizeit- und Erholungswert. Warum also wollen Sie das mit anderen nicht teilen?“ Zugegebenermaßen zwei gewichtige Gründe, die die eingangs geschilderten Erlebnisse - einschließlich des daraus abgeleiteten Erholungswertes - stark in Zweifel ziehen. Doch ganz so einfach ist es nicht! Man kann sagen: Durch das geplante Bauvorhaben wird das Kleinod Rauenstein-Park in seiner Geschlossenheit zerstört und sein Erholungswert ganz entscheidend in Mitleidenschaft gezogen. Ich möchte das an einzelnen Punkten verdeutlichen: Die Rauhalde wurde von seinem Bauherrn als exponierter Ort für diese Villa ausgesucht. Am höchsten Punkt dieser Erhebung bot sie einen unvergleichlichen Blick auf den See, während die weitläufigen Abhänge dem Schösschen sozusagen Luft verschafften. Im Süden führte hier die kleine Serpentine zum See, während der nördliche Abhang dem eigentlichen Park vorbehalten blieb - zumindest lässt das der alte Baumbestand vermuten. Wo hingegen der dichtere Wald nahe am Schösschen eher jüngeren Datums scheint. Durch diese natürliche Anordnung ergibt sich eben der besondere Charakter dieses Ensembles. Und es ist genau dieser Charakter, der durch die beabsichtigte Bebauung zerstört wird. Der ganze rückwärtige Teil des Schlossgeländes würde diesem Bauvorhaben</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

geopfert. Ein zu großes Opfer, wie ich finde. Sicher, Sie haben versucht in Ihrer Planung die Gebäudekomplexe mit Rücksicht auf den Baumbestand anzuordnen. Allerdings sind es Baukörper ganz beachtlichen Ausmaßes. Am Samstag war ich mit der Bürgerinitiative vor Ort. Anhand der durch rot-weißes Band markierten Umrissse ebenso, wie die durch Gasballons zu erkennende Traufhöhe, führte mir die Massivität und Ausdehnung des geplanten Baukörpers vor Augen. Das Schösschen und das dichte Wäldchen würden komplett hinter der neuen Bebauung verschwinden. Ein vier Stockwerke hoher Riegel würde die Sicht auf die Parkanlage verbauen. Nicht nur, dass damit das Schösschen seine überragende Dominanz verlieren würde, der Park als solcher würde nicht mehr existieren. Damit wird deutlich, dass es mit der Erhaltung einiger weniger Bäume nicht getan ist. Dadurch lässt sich offensichtlich das Gesamtensemble nicht retten.

Was ist zu tun angesichts dieses Dilemmas?

Betrachten wir einmal anhand des von Ihnen auf Ihrer Seite veröffentlichten Plans das in Rede stehende Gebiet. Es hat den Anschein, dass in früheren Jahrzehnten bereits an drei



Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung)
Käumlicher Geltungsbereich
maßstäblich

Stellen(①, ② u. ③) in erheblichem Maß in die Parkanlage eingegriffen wurde. Wenn das in zurückliegenden Zeiten erlaubt wurde, sollten wir diesen entscheidenden Fehler heute nicht wiederholen. Selbst wenn die Stadt dieses Grundstück nur unter der Maßgabe einer späteren Bebauung erwerben wollte, sollte man heute von diesem Ansinnen Abstand nehmen. Es erscheint paradox, im Westen der Stadt für die Anlage zur Gartenschau viel Geld auszugeben und im Osten einen alten gewachsenen Park zu zerstören.

Der Glaube, man könnte trotz einer solch massiven Bebauung den Erholungswert dieser Anlage bewahren, erweist sich allein schon aus diesem Grunde als nichtig. Dabei wurde die Belastung, die sich aus den Bedürfnissen der dann dort lebenden Menschen (86 Wh. x 2,5 Pers./Wh. = 215 Pers.; basierend auf den Artikel im „Hallo Ü“ Nr. 48) ergibt, noch gar nicht in Betracht gezogen.

Ich bitte Sie daher eindringlich, von diesem Vorhaben abzusehen!

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 109	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>als Bürger der Stadt Überlingen möchte ich meine Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteingparks deutlich machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Rauensteinpark ist ein Kleinod der Erholung mit wunderschönem Seeblick, der nicht nur ausgewählten Villen vorbehalten ist. • Es ist einer der letzten grünen Flecken in Überlingen, der frei zugänglich ist und auch im Sommer nicht von Touristen geflutet ist. • In meinem Verständnis ist der zum Teil denkmalgeschützte Rauensteinpark ein Kulturdenkmal, dass es zu erhalten gilt! • Der Rauensteinpark ist ein wertvoller Wohnraum für allerlei Kleintiere, den es zu erhalten gilt. <p>Ich bitte Sie meine Einwende zu berücksichtigen und von einer Beabauung des Rauensteinparks abzusehen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 110	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>wir sind grundsätzlich gegen eine Bebauung des Rauensteinparks und möchten Ihnen folgende Einwendungen mitteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Gemeinderatsbeschluss sollte dringend nochmals diskutiert werden, das Vorhaben ist in keiner Weise im Sinne der Bürger. - Jeder Bürger wird verpflichtet alten Baumbestand zu erhalten, ist dies bei städtischen Vorhaben nicht zutreffend? - Wie kann überhaupt so eine einschneidende Entscheidung getroffen werden, auf einer denkmalgeschützten Parkanlage, Zweitwohnungen für Wohlhabende erstellen zu lassen!? <p>Es erscheint doch nur als Vorwand, hier sozial verträglichen Wohnraum zu schaffen. Kinderreiche und sozial schwache Familien werden hier nicht in kleinster Weise berücksichtigt. „, Diese Objekte dürfen auf keinen Fall an Stelle zur Ausführung kommen " "</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 111	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwendung / Einspruch</p> <p>wir sind gegen die geplante Bebauung des Rauensteinparks in Überlingen.</p> <p>Wieso vergrößert man Überlingen nicht an den Rändern der Stadt?</p> <p>Außerdem können wir uns mit bestem Willen nicht vorstellen, dass dort sozial verträgliche und leistbare Wohnungen entstehen.</p> <p>In unserer Betrachtung ist das Gelände des Rauensteinparks ein Filetstück und dort wird, wir erlauben uns die Vermutung, eher Wohnraum für Wohlhabende entstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 112	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen und Stellungnahme</p> <p>Bebauungsplan - 2. Textteil</p> <p>III. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen 9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> <p>Auszug aus 9.1 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung) (Seite 8): Die zu erhaltenden Bäume sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Zum Schutz des Trauf- und Wurzelbereichs vor Schäden durch den Baustellenbetrieb ist die Errichtung eines Bauzauns notwendig. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gern. DIN 18920 zu sichern. Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen ist zu beachten.</p> <p><i>Einwendung/Stellungnahme:</i> Die Baumkronen dieser alten Bäume sind sehr üppig und ausladend. Der Bauzaun muss darüberhinaus noch weitere 1,50 m berücksichtigen. Wie sollen hier noch 4 Gebäude hinpasse? Wie soll die Bauphase mit den Baumaschinen ablaufen? Kiblersteige ist zu schmal, die Rauensteinstraße wird für den normalen Verkehr (mit Bus) benötigt. Wohin mit dem Aushub?</p> <p>Es werden im Bebauungsplan nur 7 Bäume als schützenswert deklariert. Was ist mit den übrigen Bäumen im Plangebiet 2, die gern. Baumschutzsatzung § 2 (1) als geschützte Landschaftsbestandteile gelten, weil ihr Stammumfang in 1 m Höhe über 1 m beträgt, aber dennoch gefällt werden sollen? Mit welcher Begründung werden die Bäume gefällt? Laut Gutachten (Seeconcept) sind zwei Bäume stark geschädigt, die übrigen 16 sind nur leicht geschädigt. Im Plangebiet 1 sind von den 24 Bäumen 18 Bäume leicht beschädigt und ein <i>Baum hat sogar eine gute Vitalität. Im Bebauungsplan wurde keiner als schützenswert ausgewiesen, obwohl 8 von diesen im Gutachten aus Sicht des Artenschutzes erhalten werden sollten. Im Plangebiet 2 wären dies lt. Gutachten 9 erhaltenswerte Bäume.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Schutz der Bäume in der Bauphase wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung (Pflanzbindung) geregelt.</p> <p>In Abstimmung mit der Abteilung Grün und Umwelt wurde die zu erhaltenden Bäume bestimmt.</p>

Bebauungsplan - 3. Begründungen

Auszug aus 3. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans (Seite 3 - 4):
Angesichts der schwierigen Wohnbaulandentwicklung in Kombination mit dem Wohnungsdruck muss die Innenentwicklung als gleichbedeutendes Ziel der städtebaulichen 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.

Einwendung/Stellungnahme:

Trotz intensiver Recherche im Internet habe ich nirgends finden können, dass es sich bei einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, die lt. Gutachten auch noch denkmalgeschützt ist, um eine Frei- und Brachfläche handeln könnte. Lt. Internet sieht das Umweltbundesamt "die Zukunft auf Brachflächen liegen". Eine Brache ist ein aus wirtschaftlichen, regenerativen oder anderen Gründen ungenutztes Grundstück (Acker oder Wiese), das bereits vorher genutzt worden ist und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (evtl. durch Altlasten beeinträchtigt). Ich habe zwar von Brachflächen gelesen, die nach Sanierung zu Wohnbaurand und sogar zu Parks wurden (eine Aufwertung?), aber ich habe nie über einen denkmalgeschützten Park gelesen, der als Brachfläche titulierte (Abwertung?) und deswegen zu Bauland umgewidmet worden ist.

Gemäß LEP 2002, Freiraumsicherung, Freiraumnutzung, 5.4 Freizeit und Erholung 5.4.3:

In der Nähe größerer Siedlungen sind für die ortsnahe Freizeitgestaltung und Erholung leicht zugängliche Bereiche freizuhalten und zu gestalten.

Bebauungsplan - 3. Begründungen

Auszug aus 3. Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans (Seite 4)
Für die Bauzeile nördlich der Heinrich-Emmerich-Straße werden aufgrund von Bautätigkeiten in den vergangenen Jahren sowie der topographisch anderen Situation keine Nachverdichtungs-möglichkeiten 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 einfü-**

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Grünfläche ist in den Festsetzungen zum B.Plan als „Parkanlage“ zweckgebunden.

Der Park bzw. die Grünfläche bleiben weitestgehend erhalten. Durch die neue Alternativplanung wird der bauliche Eingriff entlang der Rauensteinstraße reduziert.

Wird zur Kenntnis genommen.

gen müssen.

Auszug aus 4. Planungsgegenstand - Städtebauliche Rahmenplanung (Seite 4)

Als mögliches und städtebaulich verträgliches Maß werden Wohngebäude **mit maximal drei 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, um so Erweiterungen und Anbauten zu ermöglichen. Die Eigentümerstruktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeellschaften, so dass mit Festlegung der baulichen Kenngrößen für die Innentwicklungsmaßnahme ein entsprechender Anreiz geschaffen werden kann.

§ 34 BauGB (1) Innerhalb der **im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; **das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden**.

§ 34 BauGB (3a) 1 b) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im **Einzelfall abgewichen** werden, wenn die Abweichung der **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient**

Einwendung/Stellungnahme zu 3. und 4. in Verbindung mit §34 BauGB:
Also so wie ich das sehe, wird hier das Pferd von hinten aufgezäumt: Die Bestandsbauten könnten erweitert/aufgestockt werden gem. § 34 BauGB (3a) 1 b), obwohl sich die dadurch vergrößerten Bauten dann nicht mehr in die Umgebung mit durchweg 2-stöckigen Wohnhäusern einfügen würden. Und an diesen in der Zukunft möglicherweise aufgestockten Bestandsbauten, die aber aktuell noch 2-stöckig sind, sollen sich nun die 4 Neubauten in ihrer Höhenentwicklung orientieren und dürfen daher mit 3 Vollgeschossen gebaut werden, obwohl sie das Ortsbild (Umgebung, Schloss und Park) negativ beeinträchtigen würden, das ja aktuell 2-stöckig ist. Im übrigen steht bei § 34 BauGB (3a) 1 b) "im Einzelfall" - hier wäre es aber nicht nur ein einziges Bestandshaus, sondern 14.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird eine städtebaulich bestimmte Ordnung festgesetzt. Der § 34 BauGB ist demnach nicht mehr anzuwenden. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung mit drei Vollgeschossen ab. Die Erhöhung um ein Geschoss ist städtebaulich vertretbar und ist Mittel zur Innenverdichtung mit dem Ziel neuen Wohnraum zu schaffen.

Bebauungsplan - 4. Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung

II. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.1 Mensch

Auszug aus Nutzungsstruktur (Seite 11)

Das südliche Plangebiet (2) befindet sich unmittelbar südlich der Rauensteinstraße, als Teil der zum Schloß gehörenden Parkanlage und **somit wichtige Erholungsfunktionen** einnimmt.

Auszug aus Bedeutung/Empfindlichkeit (Seite 11)

Dem Plangebiet zwischen Heinrich-Emrich-Straße und Rauensteinstraße (1) kann hinsichtlich der Erholungseignung gemäß der gegenwärtigen Nutzung insgesamt eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden.

Der nördliche Randbereich der Parkflächen, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2), stellt dagegen eine **Teilfläche eines Erholungsgebietes** dar und ist daher **von sehr hoher Bedeutung**.

III. Konfliktanalyse

Auszug aus 3.1 Mensch (Seite 24)

Bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (vier Geschossbauten mit maximal drei Vollgeschossen) südlich der Rauensteinstraße (Plangebiet 2) ist **hingegen insgesamt von negativen Auswirkungen für den Menschen** auszugehen. So ist mit **Beeinträchtigungen v. a. hinsichtlich der Erholungsfunktion, im Zuge des Wegfalls des nördlichen Teilbereichs des Schoßparks**, zu rechnen.

Einwendung/Stellungnahme:

In der Anlage zum Bebauungsplan (Gutachten Seeconcept) wird mindestens dreimal auf die wichtige und sehr hohe Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion des Plangebiets 2 hingewiesen. Außerdem wird sogar auf die negative Auswirkung durch die Randbebauung durch Wegfall des Parkabschnitts aufmerksam gemacht. Ich möchte auch auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB verweisen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere c) umweltbezogene Auswirkungen auf den

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Park erhält einen zusätzlichen Schutzstatus durch die Zweckbestimmung. Die geplante Bebauung wird entlang der Rauensteinstraße reduziert. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erkennen und lässt sich aus dem Gutachten des Büros seeconcept nicht ableiten.

Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
Plangebiet 1 hat laut Gutachten eine mittlere Bedeutung betreffend der Erholungseignung. Um die Bestandshäuser gibt es zwar viele Grünflächen, aber keinen Garten im eigentlichen Sinne. Die Bewohner haben nur einen kleinen Balkon. Auch deswegen ist dieser Abschnitt des Rauensteinparks unter dem Aspekt der Erholung besonders wichtig.

II. Beschreibung und Bewertung der Umwelt
2.6 Orts- und Landschaftsbild

Auszug aus Bestand (Seite 21)

Es (Plangebiet 2) wird als Bestandteil einer Parkanlage im östlichen Teilbereich von alten Baumgehölzen (u.a. Eichen, Bergahorn, Mammut) charakterisiert, Im westlichen Teilbereich befindet sich ein Parkplatz mit Platanen. **Aus dem Bewuchs mit alten aufgelockerten Baumgehölzen resultiert, zusammen mit dem nahen Schloß Rauenstein, die charakteristische Ensemblewirkung dieses Plangebietes (2). Auf den Bänken unter den Kastanienbäumen lässt es sich wunderbar verweilen und die Seesicht genießen.**

Einwendung/Stellungnahme:

"Auf den Bänken unter den Kastanienbäumen lässt es sich wunderbar verweilen und die Seesicht genießen." Da wird sogar der nüchterne und sachliche Gutachter rührselig und gerät ins Schwärmen !!!! Da braucht es wohl keinen weiteren Kommentar. Es wird auch klar herausgestellt, dass es sich um ein sich ergänzendes Ganzes handelt, deren verschiedene Teilbereiche zusammenwirken und daher in der Außenwahrnehmung als Gruppe angesehen werden. Dies muss in vollem Umfang erhalten bleiben!

II. Beschreibung und Bewertung der Umwelt
2.6 Orts- und Landschaftsbild

Auszug aus Bestand (Seite 21)

Aufgrund der nach Nordosten geneigten Geländetopografie ist das Gebiet aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen der Rauensteinstraße (2) prinzipiell einsehbar. Im Zuge möglicher Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen (Plangebiet 1), wären aufgrund der geneigten Geländetopografie, insbesondere die höher gelegenen Bereiche einsehbar. So können prinzipiell nachhaltige Beeinträchtigungen für Sichtbezüge und das Ortsbild nicht ausgeschlossen werden. Diese betreffen umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemblewirkung des Schlosses mit der dazugehörigen Parkanlage im Bereich der

Wird zur Kenntnis genommen.

Der genannte Bereich wird als zweckgebundene Parkanlage gesichert. Eine Veränderung bzw. Eingriff ist Bestandteil der Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Rauensteinstraße (Plangebiet 2). Insbesondere hier können maßgebliche Beeinträchtigungen für Sichtbezüge prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Einwendung/Stellungnahme:

Also nicht nur die Neubauten am Rand des Parks würden die Ensemblewirkung stören, sondern auch die möglichen Vergrößerungen bei den Bestandsbauten. Die wuchtigen, hohen Neubauten direkt und nah entlang der Rauensteinstraße und die dann hoch auf dem Hügel durch die Aufstockungen aufragenden Bestandsbauten würden das zierliche Schlösschen mit Park "erdrücken" und in den Hintergrund schieben. Im Moment ist es das zentral gelegene Schloß mit Park, das den Wohngebietscharakter prägt durch seine Weiträumigkeit und harmonische Anordnung.

III Konfliktanalyse

Auszug aus 3.6 Orts- und Landschaftsbild (Seite 28)

Plangebiet 2: Bei dem Plangebiet unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2) ist durch einen Verlust eines Teilbereichs der Parkfläche mit **ortsbildprägenden** Altgehölzen mit **sehr hohen Beeinträchtigungen** zu rechnen. Es ist von **nachhaltigen Auswirkungen** auf die Ensemblewirkung dieses Teils des Parks mit dem Schloß Rauenstein auszugehen.

Somit ist nicht gewährleistet, dass sich die mögliche Bebauung in das Ensemble mit dem Schloß und Park einfügt und um das Schloß ausreichend Frei- und Grünflächen mit dem ihm eigenen Gebietscharakter verbleiben.

Einwendung/Stellungnahme:

Dem obigen Auszug muss nichts hinzugefügt werden. Der Bürger braucht sich gar nicht um Einwendungen und Einsprüche zu bemühen, diese stehen schon in Form von üblen Prognosen im städtischen Gutachten. Und trotzdem hält die Stadt am Bauvorhaben fest, alles ist im rechtlichen Rahmen und zum Wohl der Allgemeinheit. Also wären die ortsbildprägenden Altgehölze weg und der Charme des Schloßensembles wäre auch dahin. Nach dieser Aussage des Gutachtens ist dieses Bauvorhaben nach § 34 BauGB (1) aber nicht zulässig.

II. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung mit drei Vollgeschossen ab. Die Erhöhung um ein Geschoss ist städtebaulich vertretbar und ist Mittel zur Innenverdichtung mit dem Ziel neuen Wohnraum zu schaffen. Die geplante zulässige Gebäudehöhe liegt deutlich unter der Gebäudehöhe der Villas Rauenstein. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der abschirmenden Funktion des Bestandswaldes nicht zu erkennen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p><i>Auszug aus 1. Bau- und Kunstdenkmalspflege (Seite 22):</i> Im Plangebiet befindet sich mit der Villa Rauenstein, ein Kulturdenkmal mit Garten von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (vgl. Abb. 9). Bei der weiteren Entwicklung der Planung sind nicht nur die Villa mit dem geschützten Gartenareal zu beachten, sondern gleichermaßen auch die Belange des Umgebungsschutzes.</p> <p>Rauensteinstraße 66 (Flst.Nr. 0-2806) Villa Rauenstein, zweigeschossiger, verputzter Massivbau, dreiteiliger Aufbau aus Mittelpavillon und zwei; gegen Hof und Garten risalitartig vorspringenden Seitenflügeln, Mittelteil mit geschweiftem, in Kupferhaube endendem Zelt-dach, Seitenteile mit Mansardwalmdächern, gartenseitig halbrunde Kolonna-de mit Terrasse, Gliederung durch kolossale ionische Pilaster, Putzfelder mit aufstuckierter Sonnenuhr und Trophäen, Freitreppe zum Eingang, schmiede-eiserne Fenstergitter und Balkonbrüstung, errichtet für den Schweizer Privati-er Rittmeister a.D. Otto Ziesing, 1903, samt zugehörigem Park (LANDES-AMT FÜR DENKMALPFLEGE IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART in lit. 2020).</p> <p><i>Einwendung/Stellungnahme:</i> Oben wird klar dargelegt, dass das Schloss samt zugehörigem Park denk-malgeschützt ist, und dass sogar bei der Planung der Umgebungsschutz zu beachten ist. Jetzt sollte man eigentlich davon ausgehen können, dass ein denkmalgeschütztes Areal unter Schutz steht. Deshalb frage ich mich, warum dies bei der Planung so eine untergeordnete Rolle spielt.</p> <p>Seite 23 Abbildung 9 - Kulturdenkmale gern. DSchG:</p> <p><i>Einwendung/Stellungnahme:</i> Merkwürdig bei dieser Abbildung ist, dass sowohl das Schloss als bauliche Anlage als auch die gesamte Grünfläche (Park und Parkplatz) als Kultur-denkmal ausgewiesen ist. Jetzt stellt sich mir die Frage: Ist der Parkplatz auch denkmalgeschützt oder wurde der Park möglicherweise trotz Denkmal-schutz gebaut?</p> <p>III. Konfliktanalyse <i>Auszug aus 3. 6 Orts- und Landschaftsbild (Seite 28)</i> Plangebiet 1: infolge einer möglichen Aufstockung sowie partiellen Anbauten ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes mit mindestens durchschnittli-chen (mittlere bis hohe) Beeinträchtigungen zu rechnen. So würde sich der Gesamtcharakter dieses Siedlungsbe-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Denkmalschutzstatus wird mit der Planung nicht in Frage gestellt. Eben-so der damit verbundene Schutzstatus.</p> <p>Der Parkplatz stellt aus städtebaulicher Sicht ein Verkehrsbauwerk dar. Demzufolge ist diese Fläche im aktuellen Flächennutzungsplan als „Park-platz“ dargestellt. Daraus leitet sich keine Schutzstatus mehr ab.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>reichs v.a. aus den 1960er Jahren verändern und vor allem infolge von Aufstockungen zunehmend urban bzw. städtisch überprägt werden und der gegenwärtige Charakter der lockeren Bebauung verloren gehen. Die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild von Überlingen können im Fall des Plangebietes (1) damit insgesamt als vergleichsweise mittlere bis hohe Auswirkung und müssen im Fall des Plangebietes (2) als sehr hohe Auswirkungen, durch den Verlust des vorhandenen Gebietscharakters gewertet werden.</p> <p><i>Einwendung/Stellungnahme:</i> Gemäß dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz -für das nahe denkmalgeschützte Parkensemble mit Schloss und Garten und zum Erhalt des Gebietscharakters sollte diese für das Plangebiet 1 mittlere bis hohe und für das Plangebiet 2 sogar sehr hohe Beeinträchtigung doch wohl beachtet werden.</p> <p>IV. Artenschutzrechtliche Einschätzung <i>Auszug aus 4.10 Fazit (Seite 53)</i> Die Teilfläche des nördlichen Randbereichs der Parkanlagen des Schlosses Rauenstein (Plangebiet 2) steht dagegen im Konflikt mit dem dort vorhandenen, denkmalgeschützten Park. Diese Teilfläche besitzt infolge eines relativ alten Gehölzbestandes insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung für Vögel und Fledermäuse.</p> <p>Der vorhandene ältere Gehölzbestand, v.a. im Zentrum der beiden Plangebiete (v.a. 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 18, 25, 27, 28, 29, 33, 34, 40, 41, und 42) sollten aus Sicht des Artenschutzes nach Möglichkeit dauerhaft erhalten bleiben.</p> <p><i>Einwendung/Stellungnahme:</i> Leider werden nur 7 (von 17) Bäume im Plangebiet 2 als schützenswert erachtet.</p> <p>III. KONFLIKTANALYSE 3.1 Mensch</p> <p><i>Auszug aus Lärmimmissionen</i> Infolge der geplanten baulichen Veränderungen, im Hinblick auf eine lockere Wohnbebauung im Bereich der Plangebiete (1 und 2), werden insgesamt mäßige Verkehrszunahmen zu erwarten sein. Diese könnten jedoch geeignet sein, das Ruhebedürfnis der Bewohner dieses Viertels nachteilig zu ver-</p>	<p>Die Beurteilung des Landschaftsbildes wird aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes mit einer Reduzierung des baulichen Eingriffes neu bewertet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstimmung erfolgte mit der Abt. Grün und Umwelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

ändern.

Einwendung/Stellungnahme.

Immerhin könnte es im Plangebiet 2 zu mind. 50 weiteren Fahrzeugen und evtl. im Plangebiet 1 bei Aufstockung zu zusätzl. 20 neuen Pkws kommen. Wenn die anderen Bauvorhaben in der Rauensteinstraße Ost dann auch noch durchgeführt werden, dann gibt es mit Sicherheit ein Problem auf dieser schmalen Straße: verkehrsmäßig, parktechnisch als auch lärmmäßig. Über den Baulärm und den Staub (über mehrere Jahre) wird überhaupt nichts gesagt.

Allgemeine Einwendungen

Anwohner Bestandsbauten

Im Plangebiet 1 wohnen überwiegend Rentner (Alters- oder Frührentner), die in Ruhe ihren Lebensabend verbringen wollen. Einige der Mieter wohnen seit der Fertigstellung der Häuser in den 60er-Jahren hier, also seit fast 60 Jahren, und sind nun weit über 80 Jahre alt. Sie haben diesen Stadtteil wachsen sehen. Die Baustellen mit ihrem Lärm und Staub mitgemacht. Nun sollen sie nochmals "direkt vor ihrer Nase" eine Großbaustelle über mehrere Jahre ertragen. Und sobald südlich der Rauensteinstraße die Bauten fertiggestellt sind, geht es auf der anderen Seite möglicherweise baulich weiter. Es könnte sehr wohl sein, dass ihre Häuser um ein Stockwerk erhöht werden. Schlimmer könnte es sogar kommen, wenn die Häuser erweitert werden würden oder umfangreich modernisiert. Ob dann die Mieten noch so günstig bleiben, wie bisher, ist fraglich. Und das alles mit dem Argument, günstige Wohnungen schaffen zu wollen.

Parkbereich im "englischen Stil

Der Teil der öffentlichen Grünanlage, der im englischen Stil angelegt ist, definiert m. E. die Beschreibung "Park". Das Schloß mit Nebengebäude, die Wege mit den (legalisierten) Stellplätzen, der Vorgarten, das Halbrund mit den Kastanien und dem Blumenbeet, der Apfellehrpfad und der Rasen mit dem Blumenstreifen ohne den ("englischen") Teil, der jetzt bebaut werden soll, machen für sich genommen keinen Park aus. Wenn dieser Teil wegfällt und die Sicht auf den Hügel durch Bauten versperrt ist, ist das restliche Areal nur noch ein Aussichtspunkt zum Bodensee. Daher ist das Ensemble so wie es jetzt noch vorhanden ist, zu erhalten. In der Vergangenheit wurden bereits einschneidende Maßnahmen durchgeführt: Bauen von vier Einfamilienhäusern am östl. und südl. Rand des Parks, Fällen von 18 Kastanienbäumen auf dem Hügel und von Obstbäumen zum Anlegen eines Parkplatzes (mit schö-

Der Straßenquerschnitt der Rauensteinstraße ist ausreichend dimensioniert den Quell- und Zielverkehr aufzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

nen Platanen). Es wäre auch anzuraten, das ganze Areal unter Ensemble-
schutz zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:
- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht
gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegen-
stand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 113	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mit der geplanten Randbebauung des Rauensteinparks bin ich als Bürgerin Überlingens, die in der Nähe wohnt und weiß, dass er von vielen, auch alten Menschen und Eltern mit Kindern, die in der näheren Umgebung wohnen und leben, auf Spaziergängen besucht wird, nicht einverstanden. Der Park ist alt mit wunderschönen großen Bäumen, die an sich schon immer seltener werden und muss daher unbedingt erhalten und geschützt werden, gleichermaßen wegen der Tiere, die darin Leben und Schutz suchen.</p> <p>Die Bebauung würde einen teilweise denkmalgeschützten Park zerstören, der viele Jahre gebraucht hat, bis er gewachsen war. Dies stünde ebenfalls im Widerspruch zum Prinzip der Erhaltung des Naturdenkmals.</p> <p>Des Weiteren wäre es, was den Verkehr anbelangt ein Ding der Unmöglichkeit und eine Zumutung für die Anwohner: schon jetzt sind die Straßen zu eng für den Busverkehr, weil oftmals alles zugeparkt ist, so dass der Bus zum Teil nicht weiterkommt. Durch dieses Vorhaben würde es noch voller werden und somit noch schwieriger für Fußgänger und Radfahrer etwa.</p> <p>Hier sollte doch tatsächlich einmal an die Anwohner und die im Park lebenden Tiere gedacht und nicht durch neue Projekte altgewachsene Zuflucht für Tiere und Naherholungsraum für Menschen vernichtet werden.</p> <p>Ohne Frage ist Überlingen eine der Städte, die dringend und unbedingt ausreichend bezahlbaren Wohnraum benötigt. Schon jetzt gibt es genügend Menschen, die kaum noch die Möglichkeit haben menschenwürdig unterzukommen.</p> <p>Aber das eine sollte das andere nicht ausschließen und das eine sollte nicht auf Kosten des anderen geschehen.</p> <p>Bezahlbarer Wohnraum darf nicht die Zerstörung dieses einzigartigen Parks zur Folge haben!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 114	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die Randbebauung des Rauensteinparks möchte ich folgende Einwendungen zur Kenntnis geben:</p> <p>Die bebaute Fläche ist Teil eines alten, eingewachsenen, z.T. denkmalgeschützten Parks und steht damit in stärkstem Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals.</p> <p>Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschliessen, dass die vielen erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet (Kronendurchmesser plus 1,50m!)</p> <p>Es gibt keinerlei Mobilitätskonzept. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstrasse mit Autos überfüllt und der Bus kommt kaum durch. Wo sollen die zusätzlichen Autos hin, wenn Tiefgaragen wegen der zu erwartenden Baumschäden nicht gebaut werden dürfen?</p> <p>Der Park ist ein Kulturdenkmal und ein Juwel im Osten der Stadt. Gerade für Bürgerinnen und Bürger aus der Umgebung ist er der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Mit den Bauten wird der Park quasi abgesperrt und verliert so seinen Erholungswert. Gerade der untere Teil des Parks ist ein Zufluchtsort für Fledermäuse, die als gefährdet gelten. Andere dort vorkommende Tierarten wie Vögel und Eichhörnchen besitzen einen hohen Erholungswert für die Menschen, die sich im Park aufhalten. Durch die Bebauung würde dieses Biotop unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Große Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag für ein gesundes Stadtklima. Dass Parks die grünen Lungen der Städte sind, ist eine bekannte Tatsache. Da hilft es auch nicht viel, für gefällte Bäume junge nachzupflanzen. Bis ein Baum ökologischen Wert besitzt, vergehen 20 und mehr Jahre, für einen ganzen Park dauert es ungleich länger.</p> <p>In unserer heutigen Zeit, in der die Zerstörung der Natur immer groteskere Ausmasse annimmt, können wir es uns einfach nicht leisten, ein solches Kleinod wie diesen Park leichtfertig und unwiederbringlich zu vernichten!</p>	<p>Die notwendigen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Bäume sind planungsrechtlich bestimmt.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 115	
-------------------------------------	--

Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>mit der geplanten Randbebauung des Rauensteinparks bin ich als Bürgerin Überlingens, die in der Nähe wohnt und weiß, dass er von vielen, auch alten Menschen und Eltern mit Kindern, die in der näheren Umgebung wohnen und leben, auf Spaziergängen besucht wird, nicht einverstanden. Der Park ist alt mit wunderschönen großen Bäumen, die an sich schon immer seltener werden und muss daher unbedingt erhalten und geschützt werden, gleichermaßen wegen der Tiere, die darin Leben und Schutz suchen.</p> <p>Die Bebauung würde einen teilweise denkmalgeschützten Park zerstören, der viele Jahre gebraucht hat, bis er gewachsen war. Dies stünde ebenfalls im Widerspruch zum Prinzip der Erhaltung des Naturdenkmals.</p> <p>Des Weiteren wäre es, was den Verkehr anbelangt ein Ding der Unmöglichkeit und eine Zumutung für die Anwohner: schon jetzt sind die Straßen zu eng für den Busverkehr, weil oftmals alles zugeparkt ist, so dass der Bus zum Teil nicht weiterkommt. Durch dieses Vorhaben würde es noch voller werden und somit noch schwieriger für Fußgänger und Radfahrer etwa.</p> <p>Hier sollte doch tatsächlich einmal an die Anwohner und die im Park lebenden Tiere gedacht und nicht durch neue Projekte altgewachsene Zuflucht für Tiere und Naherholungsraum für Menschen vernichtet werden.</p> <p>Ohne Frage ist Überlingen eine der Städte, die dringend und unbedingt ausreichend bezahlbaren Wohnraum benötigt. Schon jetzt gibt es genügend Menschen, die kaum noch die Möglichkeit haben menschenwürdig unterzukommen. Aber das eine sollte das andere nicht ausschließen und das eine sollte nicht auf Kosten des anderen geschehen. Bezahlbarer Wohnraum darf nicht die Zerstörung dieses einzigartigen Parks zur Folge haben!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Der Schutzstatus des Parkes bleibt bestehen und wird gesichert.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 116	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch (Hier Überlegungen zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes) gegen den im Hallo Ü Nr.43 (Amtsblatt der Stadt Überlingen) vom 28. Oktober 2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan hatte ich schon meinen Einspruch mit Schreiben vom 6.12.2021 bekannt gegeben. Im weiteren Befassen mit dem Plan, möchte ich heute noch meine Überlegungen für eine Überarbeitung des Bebauungsplanes einbringen. Begründung: Meiner Analyse nach sind in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht in genügender Weise die Belange der dort schon lebenden Menschen berücksichtigt. Zwar wird im Bebauungsplan unter „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ unter II 2.1 Mensch auf Seite 11 unter „Bedeutung / Empfindlichkeit“ das Folgende erwähnt: „Der nördliche Randbereich der Parkflächen, unmittelbar südlich der Rauensteinstraße (2), stellt dagegen eine Teilfläche eines Erholungsgebietes dar und ist daher von sehr hoher Bedeutung. Im Bereich des westlichen Plangebietes befindet sich ein Parkplatz“¹ Die vorgesehenen Bauten (Baulinie / Höhe, der Bauten} werden jedoch in massiver Weise besonders gravierend in die Lebensqualität derjenigen Menschen eingreifen, die in den Häusern Nr. 69 und 71 wohnen.</p> <p>¹ https://www.ueberlingen.de/site/Ueberlingen/get/documents_E335927365/ueberlingen/Ueberlingen_Datenquellen/Bauen%20%26%20Wohnen/Aktuelle%20Beteiligungsverfahren/Kibler-Rauenstein%20Neuaufstellung%20und%20Teilaufhebung/04%20Artenschutz%20und%20Umweltbelange.pdf</p> <p>Eine positive Lebensqualität aber ist gesundheitsfördernd. Nach meiner Einschätzung wird hier Gesundheit mittelbar bedroht. Warum? 1. Es wird durch die im Bebauungsplan erlaubte dichte Bebauung an der Straße (Baulinie) diesen oben genannten Bürgern Überlingens der gesundheitsfördernde Blick in ein wenig Grün genommen, da sie wohl zukünftig auf eine hohe Hausfront schauen müssen. (Änderungsvorschlag siehe unten) Durch diese Dichte zur Straße und die Höhe der Häuser wird besonders in den Wintermonaten jegliche direkte Sonneneinstrahlung auf die Häuser Nr. 69 und 71 verhindert. Darunter werden in besonderem Maße die Bürger Überlingen zu leiden haben die in den unteren Wohnungen leben. Sonnenlicht aber ist Leben! (Änderungsvorschlag siehe unten) Änderungsvorschlag 1: Die Baulinie für das Gebäude, die den jetzigen Parkplatz überbaut, wird weiter von der Straße nach hinten versetzt. Die Plantanen an der Straße bleiben so erhalten. So bleibt wenigsten ein bisschen Grün zwischen den Häusern Nr.69</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erholungsfunktion bleibt bestehen und wird durch die zweckgebundene Festsetzung als Park langfristig gesichert.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich-Straße ab. Die Erhöhung um maximal ein Vollgeschoss ist als Innerverdichtungsmaßnahme städtebaulich vertretbar.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Einhaltung eines Mindestabstandes zum bestehenden Waldtrauf ist ein Zurückspringen</p>

und 71 und dem neu zu erstellenden Gebäude.

Änderungsvorschlag 2:

Das Baufenster wird zusätzlich nach Weste und Osten etwas verkleinert, so dass das neu zu bauende Haus zum größten Teil gegenüber dem Grundstück 2754/12 gebaut wird. Es ragt also nur ein bisschen jeweils in das Visavis der Häuser Nr. 69 und 71 hinein.

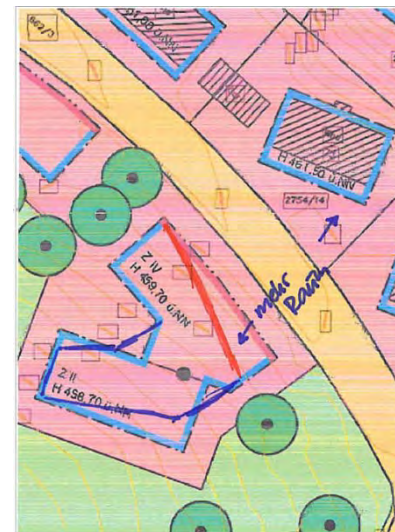
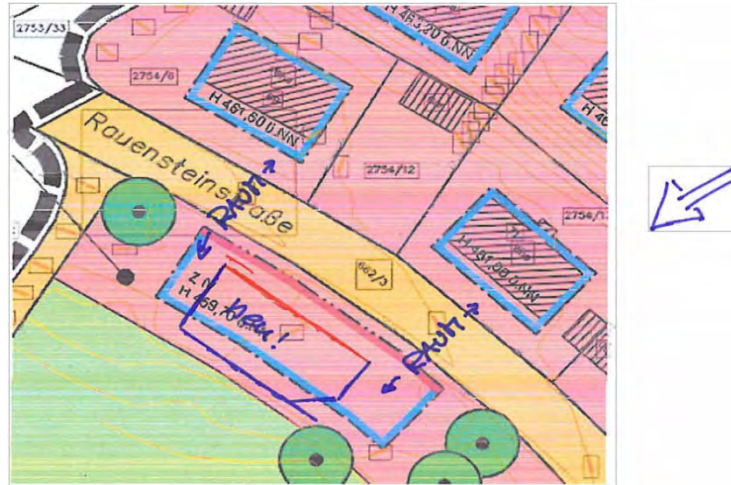
Möglicherweise werden hier dann weniger Wohnungen zu bauen möglich sein, da das Gebäude anders geplant wird en muss.

Da das-Haus mit den Nr 73. nicht mehr parallel zur Straße gebaut ist und da das dort vorgesehene Baufenster etwas weiter (besonders die Baulinie) von der Straße entfernt ist, ist aus meiner Sicht keine so direkte Konfrontation, neues Gebäude prallt auf altes Gebäude gegeben.

Wie die Bewohner es dort sehen, kann ich natürlich nicht wissen. Trotzdem würde ich hier einen Änderungsvorschlag machen:

Änderungsvorschlag 3

Das Baufenster und damit auch die Baulinie weiter nach hinten. Bäume zwischen Neubau und Rauensteinstraße. Durch das Versetzen des Baufens- ters nach hinten, müsste möglicherweise das, gesamte Gebäude anders geplant werden.



des Baufensters nicht möglich. Die neue Alternativplanung sieht zwei kleinere Baufenster auf dem Parkplatz vor. Das größere südliche Baufenster entfällt.

<p>Auch hier kann dann möglicherweise etwas weniger Wohnraum entstehen, was aber ein Entgegenkommen für die Bürger in den jetzt dort existierenden Wohnungen und damit eine Berücksichtigung ihrer Lebensqualität bedeutet. Von diese geben alle Bewohner im Planungsgebiet etwas ab. Der jetzt-vorliegend Bebauungsplan berücksichtigt mir, die Belange der dort lebenden Mensch zu wenig.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Den Anregungen wird somit z.T. entsprochen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 118	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>gegen die geplante (Teil-)Bebauung des Rauensteinparks habe ich folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Park ist eine der letzten Rückzugsflächen für Tiere, u.a. auch Fledermäuse. Dass diese grundsätzlich einen recht großen Einzugsbereich haben wird stets verwendet um die Bebauung von Flächen und das Fällen von Bäumen diesbezüglich rechtfertigen. Die Nachverdichtung der letzten gut zehn Jahre ist nun aber auch in der Umgebung hier soweit fortgeschritten, dass es schlichterding kaum noch nennenswerte Grünflächen gibt. Und die Fledermäuse sind hier lediglich beispielhaft genannt. • Mindestens ebenso wichtig: gerade in Pandemiezeiten, aber auch schon davor (und hoffentlich auch noch danach) ist der Park eine enorm wichtige Fläche für alle Bürger, insbesondere aber für die Kinder aus der Umgebung. Dies umso mehr, dass der nahegelegene Sportplatz „Ob den Mühlen“ inzwischen den Kindern und Jugendlichen (außerhalb von Schul- und Vereins-sport) auch nicht mehr zur Verfügung steht. • Eine (Teil-)Bebauung des Rauensteinparks verstärkt das Ungleichgewicht hinsichtlich Grünflächen zwischen Weststadt, wo im Zuge der Landesgartenschau signifikant investiert wurde, und der Oststadt weiter. • Die vorgesehene Schaffung von kleinteiligem Wohnraum deckt ggf. den Bedarf von Investoren, nicht aber den Wohnraumbedarf von Familien. Leider kenne ich von der angeführten Wohnraumstudie weder die gegebenen Randbedingungen, noch die Herleitung; unabhängig also davon: Wohnflächen von 35 bis 60 m² sind noch nicht einmal für Alleinerziehende geeignet - es sieht eher nach einem Zuschnitt für Singles und Ferienwohnungen aus. Die Überalterung in Überlingen und die Durchsetzung des Wohnungsbestandes mit über nennenswerte Zeitanteile leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen würde dadurch weiter vorangetrieben <p>Ich bitte die aufgeführten Argumente zu berücksichtigen und erwarte eine inhaltlich fundierte Rückmeldung zu den Themenkomplexen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 119	
Schreiben vom 07.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>läßt sich das Unheil, die Bebauung des hinteren Rauensteinparks nicht doch noch abwenden? Viele Überlinger Bürger und auch ich wünschen sich dringend die Erhaltung dieses Kulturguts mit dem herrlichen Baumbestand. Wir bitten Sie also inständig, uns dieses Areal im Ganzen zu erhalten! Um jeden gesunden Baum (und besonders um solche Prachtexemplare wie im hinteren Rauensteinpark) wäre es jammerschade, wenn er gefällt werden müßte. Besonders in der heutigen Zeit des Klimawandels brauchen wir doch viele Bäume für unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden. Manche Augustinumbewohner/innen schaffen es kräftemäßig gerade noch bis Rauenstein hinauf, soll Ihnen dieses letzte Refugium genommen werden? Auch wäre es mit der Ruhe um Schloß Rauenstein herum dann endgültig vorbei. Darf ich -dürfen wir- doch noch auf Verschonung und den Erhalt dieses Kostbaren Naturguts hoffen? Es ist nie zu spät! Auch ist das angrenzende kleine Waldstück für bedrohte Tierarten ein wichtiges Rückzugsgebiet Ist es nicht auch wichtig, diese Tierwelt z. B. den Buntspecht oder die Fledermaus zu schützen?</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 120	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>EINSPRUCH gegen die Bebauung Rauensteinpark-Rauensteinstr.</p> <p>durch Ihre falsche Wohnungspolitik wird auch hier wiederum die „Wohnungsnot“ nur vorgeschoben. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und Erstwohnsitze die wie Zweitwohnsitze genutzt werden. Es gibt kein Grundrecht für Kapitalanleger und zuzugswillige Rentner aus der BRD und der Schweiz, das Gemeinden verpflichtet Grünflächen zu bebauen. Überlingen hat eine optimale Grösse erreicht. Es fehlt nichts Wesentliches .</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 124	
Schreiben vom 04.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Ihre Stellungnahme (Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise)</p> <p>Ich betrachte die Anwendung von für die geplante Teil-Bebauung des Rauenstein-Parks als sittenwidrig und fordere die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und eine Vorab-Änderung des Flächennutzungsplans, weil die geplante Bebauung das Nah-Erholungsgebiet Ost stark beeinträchtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 125	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen Bebauung Rauensteinstr. - Rauensteinpark</p> <p>keine weitere Bebauung von umzuwidmenden Grünflächen. Durch Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern und Wiederaufbau von Viel-familienhäusern, Schliessung von Baulücken mit Mehrfamilienhäusern, ent-steht soviel Wohnraum, dass für jeden wohnungssuchenden „Überlinger“ etwas Passendes dabei sein müsste.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegen-stand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 126	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>gegen die geplante Teilbebauung des Rauensteinparks möchte ich folgendes einwenden: als junger Erwachsener der in dieser Gegend aufgewachsen ist kann ich mich noch sehr gut an die Zeiten als Kind und als Jugendlicher erinnern, die ich zusammen mit Freunden in diesem Park verbracht habe - insbesondere an und in dessen Rändern!</p> <p>Die Räume für Kinder und Jugendliche in Überlingen wurden über die Jahre hinweg immer weniger und kleiner. In den für die Touristen aufbereiteten Flächen sind Jugendliche nicht gerne gesehen (ich war dabei als vor einigen Jahren unser Bürgermeister Zeitler uns, eine Gruppe Jugendlicher aufgefordert hatte den Kurpark am See zu verlassen weil dies das Bild für die Touristen stören würde!). Mit der Schließung des Sportplatz' Ob den Mühlen außerhalb den an Schulen und Vereine vergebenen Slots ist ein weiterer vormals öffentlicher Raum für Kinder unzugänglich gemacht worden.</p> <p>Ich bitte Sie - und dabei spreche ich auch für meine jüngeren Geschwister - das Vorhaben fallen zu lassen, sowie grundsätzlich in Fragen die die Zukunft unserer Stadt betreffen den Jugendgemeinderat mit einer echten Stimme auszustatten und aktiv miteinzubeziehen!</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 127	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit erlaube ich mir, Ihnen meine Einwände zu dem Bebauungsplan "Kibler-Rauenstein" zu senden:</p> <p>Im vorgelegten Bebauungsplan wird die Bebauung des Rauensteinparks u.a. damit begründet, dass es sich hier um eine brachliegende und ungenutzte Fläche handele - denn so heißt es in Ihrer Begründung: die "Nationale Nachhaltigkeitsstrategie 30 - x" fordere gerade dazu heraus, diese Fläche zu bebauen! Und die zitierte, entsprechende Aussage in dieser Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich ausdrücklich auf brachliegende und ungenutzte Flächen!</p> <p>Daraus folgere ich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der betroffene Parkbereich sei trotz des schönen alten Baumbestandes eine Brache! 2. Erholung und Erbauung der Bürger und Gäste sei aus der Sicht der Verwaltung kein Nutzen! <p>Das Gutachten " Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange" der Firma SeeConcept war - zumindest der Seitenzahl nach - eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Obwohl die dem Gutachten zugrunde gelegten Prämissen wesentliche einschränkende Faktoren außer Acht lassen (z.B. maximal 3 - und nicht 4 -Vollgeschosse, keine Berücksichtigung von Auswirkungen notwendig werdender Tiefbaumaßnahmen z.B. für zugelassene Tiefgaragen auf den Wasserhaushalt des Parks), kommt das Gutachten zu Erkenntnissen, aus denen man schwerlich eine Begründung für die Bebauung des Parks ableiten kann! Dazu einige Beispiele:</p> <p>1. " ... die Parkanlage hat eine wichtige Erholungsfunktion mit hoher Bedeutung " (S.48)</p> <p>2. " ... nachhaltige Beeinträchtigung der Sichtbezüge und des Ortsbildes können nicht ausgeschlossen werden. Diese betreffen umso mehr die Auswirkungen auf die Ensemblewirkung des Schlosses und der dazugehörigen Parkanlage (S.58)</p>	<p>Es handelt sich städtebauliche um eine brachliegende Fläche, die unter dem Aspekt der Innenentwicklung näher überplant werden muss.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt.</p> <p>Die Erholungsfunktion der Parkanlage bleibt bestehen bzw. wird nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus als eine Grünfläche mit Zweckbindung Park sichert langfristig diese Funktion.</p> <p>Sichtbezüge zur Villa Raunenstein bestehen auf Grundlage des Waldes nicht.</p>

<p>3. „Bezüglich der angedachten Errichtung von Wohngebäuden (4 Geschossbauten mit maximal 3 Vollgeschossen ??) ist hingegen von negativen Auswirkungen für den Menschen auszugehen. So ist mit Beeinträchtigungen u.a. hinsichtlich der Erholungsfunktion im Zuge des Wegfalls des nördlichen Teilbereichs des Schlossparks zu rechnen.“ (S.62)</p> <p>4. "Für Pflanzen und Tiere im Plangebiet können überdurchschnittliche (hohe) Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden." (S.62)</p> <p>Das Anbringen von 5 Nistkästen ist dazu sicher keine befriedigende Antwort, zumal die meisten Bäume, die vielleicht überleben, nicht dazu geeignet sind, weil sie sich zu nahe an den Wohnblöcken befinden. Fazit: Der vorgelegte Bebauungsplan mit seinen Begründungen kann mich nicht davon überzeugen, dass die Stadt mit der Bebauung des Rauensteinparks eine kluge und weitsichtige Entscheidung treffen wird!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 128	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen die Bauplanung Rauensteinpark hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung für die teilweise Überbauung des Rauensteinparks ein. Ich habe folgende Einwendungen:</p> <p>1. Es gibt im Überlinger Osten keinen Park wie der Rauensteinpark. Er ist gerade für viele ältere Bürger aus der Umgebung ein sehr wichtiger Naherholungsraum, der einfach zu Fuß erreichbar ist. Die zu bebauende Fläche ist Teil des alten eingewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Parks. Mit den Bauten würde der Park, der nicht nur aus dem Schloss Rauenstein und dem Aussichtsplateau besteht, unwiederbringlich zerstört.</p> <p>2. Darüber hinaus ist bei der vorgesehenen Bebauung nicht auszuschließen, dass einige der erhaltenswerten Bäume geschädigt werden.</p> <p>3. Überlingen braucht zwar bezahlbaren Wohnraum, aber ein privater Investor wird in dieser exponierten Lage mit Sicherheit keinen Wohnraum zu Preisen schaffen, die von normalen Überlinger Familien bezahlt werden. Neubauwohnungen in dieser Gegend waren in den vergangenen Jahren so teuer, dass sie absehbar vor allem wieder an wohlhabende auswärtige Investoren verkauft würden. Es würde wieder nur ein Spekulationsobjekt für private Investoren auf Kosten der Allgemeinheit entstehen. Dafür diesen alten schönen Park zu opfern ist nicht Weise hinnehmbar.</p> <p>4. Die Rauensteinstraße ist schon jetzt ein Nadelöhr und nur auf einer Fahrbahn befahrbar, was zu teilweise gefährlichen Situationen vor allem auch für Radfahrer führt. Auch der Bus kommt oft kaum durch. Man darf gar nicht daran denken, wo die zusätzlichen Autos der zukünftigen Bewohner und deren Besucher später parken sollen und wie der durch sie verursachte Mehrverkehr in der Rauensteinstraße stattfinden könnte. Schon alleine deswegen verbietet sich der Bau dieser Wohnungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erholungsfunktion der Parkanlage bleibt bestehen bzw. wird nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus als eine Grünfläche mit Zweckbindung Park sichert langfristig diese Funktion.</p> <p>Der zu erhaltenden Bäume sind durch eine Pflanzbindung gesichert. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 129	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>der Park ist ein Kulturdenkmal und zwar genau so wie er jetzt ist! Bitte fangen Sie nicht Scheibchenweise an, erst am Rand ein Stück zu bebauen und in wenigen Jahren folgt das nächste Stück. NEIN</p> <p>Der Park wird gebraucht! Es ist der einzige NAH ERHOLUNGSPARK im Osten Überlingens.</p> <p>Er ist der Wohnraum vieler Tiere ob Eichhörnchen, Fledermaus, Buntspecht, Grünspecht, Amsel, Meisen finden hier einen Zufluchtsort. Und wir als Überlinger brauchen ihn auch! Nehmen Sie bitte das Kramer Areal, dort ist Kapazität für sehr viel Wohnraum.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erholungsfunktion der Parkanlage bleibt bestehen bzw. wird nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus als eine Grünfläche mit Zweckbindung Park sichert langfristig diese Funktion.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 130	
Schreiben vom 08.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ (Neuaufstellung und Teilaufhebung) Öffentliche Auslegung nach §3Abs. 2 Baugesetzbuch (8.11.21 bis 10.12.21)</p> <p>Meine Stellungnahme (Einwendungen gegen die Bebauung des Rauensteinparks, Vorschläge, Hinweise):</p> <p><u>Der Rauensteinpark ist in vielerlei Hinsicht besonders schützenswert.</u></p> <p>Die Grünfläche entlang der Rauensteinstraße wird im Bebauungsplan (S. 4) als „Frei- und Brachfläche“, „die gefüllt werden muss“ bezeichnet. Dies ist sie keineswegs. Sie ist integraler Teil eines einzigartigen Parks, dessen Erhalt in seiner Gesamtheit oberste Priorität haben sollte.</p> <p>Park und Schloss, auf einer Anhöhe über dem See gelegen, sind vor 120 Jahren als Einheit geplant und angelegt worden. Der von der Nordseite und vom See her zugängliche Park in Hanglage mit dem denkmalgeschützten Schloss im Mittelpunkt, die alten Bäume, der Blick auf den See bilden ein besonders schönes und wertvolles Ensemble und Kulturdenkmal.</p> <p>Überlingen rühmt sich zu Recht seiner Gärten (Broschüre „Entdecken Sie die ... Gärten von Überlingen“). Der 4 km lange Gartenkulturpfad erstreckt sich vom Uferpark bis zum Mantelhafen und im Norden bis zum Friedhof. Als einzigster Park im Osten der Stadt ist der Rauensteinpark für die Bürger von großer Wichtigkeit.</p> <p>Das grüne Wohnumfeld bietet mehr Lebensqualität und fördert Erholung und Gesundheit.</p> <p>Der Park wird meiner Beobachtung nach sehr intensiv genutzt, vor allem als Naherholungsraum für die benachbarten Anwohner, aber auch als Ziel für Spaziergänger, die die Aussicht auf den See genießen wollen. Er ist ein wichtiger Ort der Begegnung, ein beliebter Treffpunkt und wird gerade auch im nördlichen Teil als schattige Oase geschätzt.</p> <p>Der Park, insbesondere der nördliche Teil, ist bedeutender Naturraum für Pflanzen und Tiere in der Stadt.</p>	<p>Dies wird mit der vorliegenden Planung nicht verhindert. Viel eher wird die Grünfläche als zweckgebunden Parkanlage gesichert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Er ist „**Gut fürs Stadtklima**“, wie schon am 14.09.2016 im „hallo Ü“ unter der Überschrift „Park Schloss Rauenstein: Erholungsraum und Kleinod mitten im Wohngebiet“ zu lesen war.

Einwendungen gegen die geplante Bebauung

Dass in den 70er Jahren die Schule sowie Einfamilienhäuser an der Kiblersteige und im Südwesten in diesen Park hineingebaut worden sind, ist bedauernd wert genug. Die geplante, äußerst massive Bebauung an der gesamten Nord- und Nordostseite des Parks wird den Park weiter beschneiden, die Proportionen ungünstig verändern und seinen Charakter weiter zerstören.

„Über 80 % der Parkfläche“ (LBU im „hallo Ü“) sollen nicht angetastet werden - eine irri Argumentation, weil sie sich nur auf die Fläche bezieht. Denn auch wenn nur eine geringe Fläche bebaut wird, kann damit der Charakter eines Parks, eines historischen Gebäudes beschädigt werden. Die Bebauung nördlich des Schlosses würde sich jedoch darüber hinaus bis zum Wäldchen ausdehnen. Denn zusätzlich zu den geplanten überaus massiven Gebäuden würden - die Baugrenzen dürfen ja überschritten werden - Garagen, Carports, Terrassen, Plätze für Mülltonnen und Fahrräder, Verbindungswege etc entstehen. Die gesamte Bebauung würde den nördlichen Teil des Parks bis zum Schloss stark dominieren, den **Parkcharakter zerstören** und die bisherige öffentliche Nutzung beenden, d.h. der **nördliche Teil des Parks wäre für die Bürger verloren**, der Erholungswert stark reduziert.

Der nach Bebauung eher **private Charakter des nördlichen Parkteils** stünde im Widerspruch zur öffentlichen Parkanlage.

Die massiven Gebäude würden sich **nicht in das jetzige harmonische Ensemble von Schloss und umgebendem Park einfügen**.

Die **Wirkung des Ensembles würde durch diesen starken baulichen Eingriff sehr beeinträchtigt**, da die das Schloss umgebende Grünfläche stark dezimiert würde

(Proportionen wären nicht mehr stimmig).

Für die Bebauung müssten zahlreiche **Bäume** gefällt werden, viele Bäume würden auch gefährdet oder geschädigt. Sehr fraglich ist z.B., ob der Mammutbaum, dessen Zweige bis fast an das geplante Gebäude heranreichen sollen, wirklich gerettet werden könnte. In Überlingen verschwinden Jahr für Jahr zunehmend große, alte Bäume. Ersatzbäume werden weit außerhalb in Ortsteilen angepflanzt, die Stadt wird zunehmend versiegelt und öde.

Parkraum

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Parkcharakter bleibt bestehen, der bauliche Eingriff wird durch die neue städtebauliche Konzeption reduziert. Die Erholungsfunktion der Parkanlage bleibt bestehen bzw. wird nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus als eine Grünfläche mit Zweckbindung Park sichert langfristig diese Funktion. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung zwischen Rauensteinstraße und Heinrich-Emerich-Straße ab. Die Erhöhung um maximal ein Vollgeschoss ist als Innerverdichtungsmaßnahme städtebaulich vertretbar.

In Abstimmung mit der Abteilung Grün und Umwelt wurde die zu erhaltenden Bäume bestimmt.

Für die vorgesehenen 50 Wohnungen müssten Stellplätze bereit gehalten werden. Unklar ist, wo die Autos parken sollen: in Tiefgaragen, die wegen des Wurzelwerks der Bäume evtl nicht gebaut werden können? Oder in Einzelgaragen, die viel Platz brauchen? Die Pläne lassen dies offen.

Bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum ist in ÜB dringend vonnöten. Ob es gelingt - trotz Konzeptvergabe - an dieser Stelle bezahlbare Wohnungen bereitzustellen, ist sehr zu bezweifeln. Bei einer Quote von 30% würden nur 15, 16 „preiswerte“ Wohnungen entstehen. Der Zugewinn von 50 Wohnungen, von denen - vielleicht - 15 „bezahlbar“ sein werden, steht in keinem Verhältnis zu dem damit einher gehenden Verlust und Schaden. Der Wunsch, Einnahmen zu generieren, kann nicht dazu führen, ein historisches Ensemble, das für alle Bürger da ist, für wenige, in der Mehrheit teure Wohnungen zu opfern.

Die Planungen lehne ich entschieden ab. Sie sind m.E. nicht genügend durchdacht und zeugen von geringer Sensibilität gegenüber dem historischen und kulturellen Erbe und den Bedürfnissen der Bewohner, auch der folgenden Generationen.

Ich erwarte, dass die Stadt verantwortungsvoll und sorgfältig mit ihrem Erbe umgeht, ein Gespür für den besonderen Charakter des Rauensteinparks entwickelt und dass sie die Schönheit des Parks für Überlinger Bürger und Gäste erhält - mehr noch: ins rechte Licht setzt.

Statt die Bebauung unter Berufung auf eine Entscheidung von 2015 und unter Berufung auf Wohnungsnot jetzt im Schnellverfahren kurzfristig umzusetzen, bitte ich darum, die damalige Entscheidung zurückstellen und in einem nächsten Schritt die Zukunft des Schlosses zu klären. Vielleicht findet sich ein Mieter/Pächter, der das Schloss so nutzt, dass es zu einem besonderen Anziehungspunkt in Überlingen wird. Und vielleicht ist man dann froh darüber, den Park in seiner Gesamtheit gerettet zu haben.

Nördlicher Teil der Rauensteinstraße

Im nördlichen Teil der Rauensteinstraße sollen nicht nur Gebäude erhöht, sondern auch Baugrenzen erweitert werden, d.h. auch hier soll viel Grün wegfallen und durch Anbauten höherer Wohnkomfort erreicht werden.

Dagegen einzuwenden ist:

- die vorgesehenen massiven Neubauten würden den Bewohnern den Blick

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung dient der Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Sie ist maßvoll und städtebaulich verträglich gewählt und führt zu Verschlechterung bestehender Wohnverhältnisse.

auf Bäume und Park verstellen.

- die zahlreichen Autos, die untergebracht werden müssten und durch die Rauensteinstraße fahren würden, würden für mehr Verkehr, Lärm und schlechtere Luft sorgen

- die vorbildliche Großzügigkeit der lockeren Bebauung, die Ruhe und das „Wohnen im Grünen“ würden stark beschnitten.

Eine Steigerung der Wohnattraktivität kann auf diese Weise ganz bestimmt nicht erreicht werden, allenfalls ein Zugewinn von (wievielen?) Wohnungen.

Beschlussvorschlag:

Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:

- keine

Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme Bürger Nr. 131	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>so sehr ich nachvollziehen kann, wie dringend bezahlbarer Wohnraum in Überlingen gebraucht wird und so sehr ich anerkennen kann, dass Sie "nur" eine Randbebauung des Rauenstein-Parks anvisieren, so entschieden möchte ich Sie bitten, von diesem Bauvorhaben Abstand zu nehmen.</p> <p>Der Rauensteinpark und sein "Apfelbaum-Paradies" haben einen seltenen natürlichen Zauber. Sie haben eine Qualität, die sich nur noch sehr selten in einem Stadtgebiet findet und unwiederbringlich durch Baumaßnahmen NICHT nur eingeschränkt, sondern verloren wäre.</p> <p>Alle anderen Gesichtspunkte:</p> <p>mangelndes oder mangelhaftes Baumschutz-Konzept, Tierschutz- Probleme, Mobilitätskonzept, Naherholungsraum-Verlust für viele Bürger, unwiederbringliche Veränderung eines Kulturdenkmals ...</p> <p>sind schon hinlänglich von anderen zur Sprache gebracht worden. Ich schließe mich diesen Bedenkensträgern in allen Punkten an.</p> <p>Ich hoffe sehr, dass unsere Sorgen und Bedenken in Ihren sehr schwierigen, komplexen Überlegungen und Entscheidungsprozessen Gehör finden und dass Sie auf andere Lösungen kommen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Auf diesen Flächen erfolgt kein baulicher Eingriff.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 132	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einwendungen Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kibler-Rauenstein“ der Stadt Überlingen vom 29. September 2021 mache ich fristgerecht nachfolgende Einwendungen.</p> <p>1. Aufgrund der sehr weitreichenden Veränderungen im Planungsgebiet kann die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ nicht akzeptiert werden. Gerade auf Grund der massiven Eingriffe, insbesondere im Parkgebiet von Schloss Rauenstein, muss eine intensive Bewertung aller Gesichtspunkte in einem umfassenden Bebauungsplanverfahren gefordert werden.</p> <p>2. In der Vergangenheit ist es bereits durch stückchenweise Eingriffe in das Parkareal zu erheblichen Veränderungen gekommen. So ist im Laufe der Jahrzehnte durch den Bau der ehemaligen Landwirtschaftsschule, des Gebäudes von-Marder-Straße 31, der Gebäude Kiblersteige 4, 6 und 8, der Garagengebäude am Schloss und des Parkplatzes entlang der Rauensteinstraße erheblich in den Park eingegriffen worden. Auch die Parkplätze an der Zufahrt zum Schloss und vor allen Dingen auch die Parkplätze unmittelbar am Schloss, deren Rechtmäßigkeit einer Überprüfung vermutlich nicht standhalten würden, sind weitere erhebliche Eingriffe in den Park. Dieser fortschreitenden Zerstörung des Parkes muss nun Einhalt geboten werden.</p> <p>3. Der Rauensteinpark gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, da die umgebende Bebauung in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, insbesondere in der hinteren Rauensteinstraße, aber auch in Emerichstraße, Rauhalde, Mozartstraße und Rehmenhalde. Die geplante Bebauung im Bereich der Kleingartenanlage in der Rauensteinstraße wird die Gesamtsituation weiter stark verändern, sodass der Rauensteinpark noch mehr an Bedeutung gewinnt. Für viele, insbesondere betagte Anwohner, ist der Park die einzige Möglichkeit in diesem Bereich der gesundheitsfördernden Bewegung weg von der Straße nach zu gehen. Gerade der nördliche Bereich des Parkes ist mit den bewältigbaren Steigungen für Menschen die bewegungseingeschränkt sind der einzige Naherholungsraum.</p>	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p>

<p>4. Der Autoverkehr hat durch die zuvor gemachten Ausführungen stark zugenommen. Der Straßenabschnitt am Park entlang ist heute schon permanent mit Fahrzeugen beparkt. Hinzu kämen noch erheblich mehr Fahrzeuge durch die Aufstockung der Wohnblocks. Auch durch die geplante Bebauung der Flächen im Rauensteinpark mit ca. 50 Wohneinheiten und dem Wegfall des vorhandenen Parkplatzes würde sich die Situation erheblich verschärfen. Die Rauensteinstraße ist eine „Sackgasse“ an die wiederum weitere Sackgassen (Heinrich-Emerich-Straße, Rauhalde, Weinbergstraße, Mozartstraße, Rehmenhalde) angebunden sind. Dadurch ist die Belastungsgrenze bereits jetzt erreicht bzw. überschritten. Hier wird sehr häufig unter Mitbenutzung des schmalen Fußgängerweges zu schnell gefahren und dem Gegenverkehr ausgewichen.</p> <p>5. Aus dem Bericht „Umweltbelange“ und „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ ist zu entnehmen, dass es doch erhebliche Auswirkungen für Tiere und Pflanzen im Park und dessen Umgebung haben würde. In Zeiten des Klimawandels dürfen nicht immer mehr Flächen versiegelt werden und Menschen, Tiere und Pflanzen immer mehr eingeeengt werden. Es muss dahingehend endlich ein Umdenken stattfinden und nicht immer wieder auf das nächste Mal verschoben werden.</p> <p>Zusammenfassung Bevor diese schützenswerte Parkanlage angetastet wird, muss das Planungsamt alle noch zur Verfügung stehenden anderen Möglichkeiten in Betracht ziehen. Es gibt noch einige freie Flächen, die deutlich sinnvoller für eine Bebauung geeignet wären. So wäre z.B. der linke Bereich „Owinger Straße“ stadtauswärts bis zum Heiliggrundweg mit erheblich weniger Eingriff in das Umfeld besser geeignet. Hier könnten mindestens ebenso viele Wohnungen entstehen. In diesem Zusammenhang könnte die längst überfällige und seit langem geforderte verkehrstüchtige Erschließung der Owinger Straße und deren Seitenstraßen, insbesondere für die Fußgänger, vollzogen werden. Die Stadt und der Gemeinderat ist auch aufgefordert für die ortansässige Bevölkerung zu denken und nicht immer noch mehr (Bevölkerungs)wachstum von außen ermöglichen. Die Grenzen für unsere Stadt sind erreicht und müssen für die Einwohner sowohl preislich wie qualitativ optimiert werden. Hier sind viele andere Städte schon erheblich weiter. Aufgrund der sehr hohen Inzidenzwerte wegen Corona während der gesamten Auslegungszeit des Bebauungsplanentwurfs sollte die Einwendungsfrist deutlich verlängert werden (wie bereits im Vorjahr praktiziert).</p>	<p>Als Sackgasse sind die genannten Straßen nicht ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Bebauung, Straßen, sonstige Versiegelungen) besitzt das Plangebiet für die betroffenen Schutzgüter eine durchschnittliche Bedeutung. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der Funktionserhalt im Plangebiet geschaffen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweisen wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

Stellungnahme Bürger Nr. 133	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Aufstellung Bebauungsplan „Kibler-Rauenstein“ vom 29.9.2021</p> <p>Gegen oben bezeichneten Bebauungsplan erhebe ich fristgerecht nachfolgende Einwendungen.</p> <p>Der Rauensteinpark ist der einzige fußläufig erreichbare Erholungsbereich inmitten eines sich mehr und mehr verdichteten Wohngebietes im Osten Überlingens.</p> <p>Der Park darf nicht weiter bebaut werden, vergleichbar mit Badgarten und Stadtgarten in der Mitte und dem Bürgerpark im Westen Überlingens. Der Rauensteinpark ist für viele Menschen, insbesondere auch betagte Bewohner, die einzige Möglichkeit, ab vom Straßenverkehr ihrer täglichen Bewegung nach zu kommen.</p> <p>So lange nicht alle Baulücken und noch möglichen Neubaugebiete genutzt sind verbietet sich jeder weitere Eingriff in diesen außergewöhnlichen Naherholungsbereich.</p> <p>Deshalb beantrage ich die Entfernung der Baufenster innerhalb es Rauensteinparkes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante bauliche Eingriff wird durch die neue städtebauliche Konzeption reduziert.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 134	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>ich möchte hiermit Einspruch erheben gegen die von Ihnen geplante Teilbebauung des Rauensteinparks mit 50 Wohnungen. Meines Erachtens hat es noch in den 90er Jahren - vor dem Kauf von Schloss Rauenstein und dem dazugehörigen Park - einen bis heute nicht aufgehobenen Beschluss für eine "Frischluftschneise" vom Hotel St. Leonhard über die Schrebergärten bis hinunter zum Schloss Rauenstein gegeben. Die Zeit, in der wir leben und in der selbst das Bundesverfassungsgericht ein Recht auf Klimaschutz anerkannt hat, was vor allem auch für die kommenden Generationen mehr als lebenswichtig ist, läßt ja immer weiter den Klimaschutz dringend an vorderste Front rücken. Und dieser Schutz muss umgesetzt werden! Wie kann da der Stadtrat von Überlingen und alle sonst noch dafür Verantwortlichen so schnell und ohne ausreichende Bürgerbeteiligung eine Teilbebauung des wunderschönen alten Parks von Schloss Rauenstein, der eines der Schmuckstücke von Überlingen, natürlich aber ganz besonders für dieses Viertel hier ist, eine Teilbebauung mit 50 Wohnungen beschließen? Das ist meines Erachtens völlig unverständlich und unverantwortlich, umso mehr als an vielen Stellen in Überlingen in alten Wohngebieten inzwischen riesige Bauprojekte entstehen, während gleichzeitig sehr viele Wohnungen (zum Teil auch Zweitwohnungen mit viel zu wenig Besteuerung, die das Jahr über kaum bewohnt sind!) und Altbauten in der Stadt (z.B. neben dem Museum etc.) leer stehen, die ja auch einen Teil der natürlich weiter benötigten Wohnungen ersetzen können.</p> <p>Wie steht es außerdem um eine sinnvolle Verkehrsplanung hier in der Rauensteinstraße? Sie ist schon heute teilweise sehr schwierig zu befahren. Und bei 50 weiteren Wohnungen, für die sicher nicht genügend Garagen und Stellplätze eingeplant sind und einer eventuellen Aufstockung der bereits vorhandenen Gebäude gegenüber dem Rauensteinpark, würde das ja unendlich viel mehr Autos bedeuten, die auf der Rauensteinstraße und den sie umgebenden Straßen parken müßten.</p> <p>Die Teilbebauung von Schloss Rauenstein und seinem Park mit dem besonders schönem alten Baumbestand, ist ein so großer Einschnitt für Pflanzen und dort lebende Tiere, aber auch für die Menschen hier, dass ich Sie sehr bitten möchte, diesen Beschluss nochmals auch unter Beteiligung der Bürgerinitiative und weiterer interessierter Bürger zu bedenken und rückgängig zu machen.</p>	<p>Ein expliziter Beschluss zur Freihaltung einer Frischluftschneise besteht nicht. Aussagen dazu sind in der Klimabilanalyse mit Klimafunktionskarte dargestellt. Diese finden bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Berücksichtigung.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 135	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p><u>Betr.: Einwendungen zum Bebauungsplan Kibler-Rauenstein</u></p> <p>ich nehme Bezug auf die „Amtliche Bekanntmachung“ im Hallo Ü Nr. 43 vom 28.10.2021 zum Entwurf des Bebauungsplans vom 29.9.2021 und erhebe als Bürger der Stadt Überlingen sowie rein vorsorglich auch im Namen der Deutschen Umwelthilfe e. V., Fritz-Reichle-Ring 4, 78315 Radolfzell) nachfolgende Einwendungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das von Ihnen gewählte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 BauGB ist angesichts des geplanten massiven Eingriffs in die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets rechtlich unzulässig. 2. Das bestehende Ensemble von Schloss Rauenstein samt umgebenden Park beherbergen Biotope bzw. Tier und Pflanzenarten, die nach der FFH- und VS-Richtlinie geschützt sind. 3. Eine Umsetzung des Bebauungsplans würde zudem das Gesamtensemble massiv schädigen. Der Gebietscharakter würde sich wesentlich verschlechtern und der Schloss-/Parkcharakter durch die massive Bebauung auf der Parkfläche südlich der Rauensteinstrasse wäre massiv beeinträchtigt. 4. In den letzten Jahren hat die Bauleitplanung den Charakter der Kernstadt durch eine massive Verdichtung der Bebauung mit einer auffallend deutlichen Bauträger-Interessenfixierung das Stadtbild mit vielen unbewohnten oder nur symbolisch genutzte Betongold-Anlageobjekten beschädigt. Neben der Explosion der Immobilienpreise führt dies derzeit zu einer Verdrängung junger Familien und einkommensschwachen oder auch normalverdienenden Menschen aus der Kernstadt in die Teilorte (ohne dass dort entsprechende Maßnahmen zur Infrastrukturerhaltung oder gar Anpassung bzw. angemessene Anbindung durch ÖPNV und geschützte Fahrradwege ausreichende Anstrengungen unternommen werden). 	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben bzw. angestrebt.</p> <p>Ein entsprechender Schutzstatus besteht nicht.</p> <p>Der bauliche Eingriff wird mit der neuen städtebaulichen Konzeption reduziert.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zu-</p>

<p>5. Einer der negativen Begleiteffekte dieser zu nicht unwesentlichen Teilen derzeit nicht wirklich an den Interessen der Überlinger Bürger und vor allem jungen Familien orientierten Bauleitplanung ist neben einer Beeinträchtigung des Stadtbildes die resultierende Verschlechterung der Durchlüftung. Die vorgesehene massive riegelartige Bebauung südlich der Rauensteinstraße wirkt sich nach meinen beruflichen Erfahrungen (aus der Durchsetzung von Luftreinhaltemaßnahmen in zwischenzeitlich ca. 80 belasteten Städten - gesammelt als Mitarbeiter der Deutsche Umwelthilfe) negativ für den östlichen Teil des Überlinger Stadtgebietes aus. Bezeichnenderweise legt die Stadtverwaltung aber kein Detailgutachten über die Folgen für die Luftqualität vor.</p> <p>6. Das mir vollständig vorliegende Amtliche Gutachten „Luftqualitätsbeurteilung 88662 Überlingen“ des Deutschen Wetterdienstes aus dem November 2019 wird - obwohl von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben - unter Hinweis auf „datenschutz-rechtlichen Gründen“ von der Stadt nicht veröffentlicht. Nach Ablehnung der Überlassung dieses Gutachtens an die Deutsche Umwelthilfe durch OB Zeitler bedurfte es der Einschaltung des DUH-Anwalts Prof. Dr. Remo Klinger und der Androhung einer Verwaltungsklage gegen die Stadt Überlingen, um dieses Gutachten ausgehändigt zu bekommen - allerdings mit der Aufforderung, dieses nicht zu veröffentlichen oder auch nur daraus zu zitieren.</p> <p>7. Dieser Bitte kann ich leider nicht nachkommen und verweise darauf, dass die Stadt selbst bereits daraus zitiert hat. Das mir vorliegende 14-Seitige Gutachten enthält geschwärzte Namen der Sachbearbeiter und daher sehe ich keine datenschutzrechtlichen Probleme, wenn ich - wie bereits die Stadt selbst mit der Veröffentlichung der Konklusion im Südkurier am 4.2.2020- ebenfalls hieraus zitiere.</p> <p>8. Die bisher mit dem Prädikat Kneippheilbar bzw. Kurstadt noch werbende Stadt Überlingen droht deren Aberkennung wegen der festgestellten ungenügenden Bemühungen der Stadt zur Verbesserung der Luftqualität. Der entscheidende Satz aus dem Gutachten lautet: „zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Kernstadt Überlingen auf Grund der Luftqualitätsbeurteilung und der Erkenntnisse der Ortsbesichtigung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der letzten Luftqualitätsmessungen die lufthygienischen Anforderungen an ein Kneippheilbad nicht erfüllt. Daher kann die Bestätigung des Prädikats „Kneippheilbad“ für Überlingen aus lufthygienischer Sicht aktuell nicht befürwortet werden.“</p> <p>9. Bisher nicht veröffentlicht wurde seitens der Stadt die inhaltliche Auslassung des DWD über die Probleme der Durchlüftung im Stadtgebiet. Ich zitiere: „(Die) Seewindzirkulation ... , in diesem Bereich generell eher schwach ausgeprägt, kann auf Grund der recht starken Bebauung jedoch nur sehr begrenzt wirksam</p>	<p>gänglich. Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Durch die nachzuweisende Stellplatzzahl auf den privaten Grundstücken entsteht auch kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Luftgutachten des Deutschen Wetterdienstes geht auf die Belastung der historischen Altstadt ein. Die Messreihe ist derzeit in der Fortsetzung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>werden." Damit macht das Gutachten implizit auf die bereits jetzt bestehende eingeschränkte Durchlüftung aufmerksam, die mit zum „Blauen Brief“ in Sachen Prädikat Kneippkurort geführt hat.</p> <p>10. Die riegelartige geplante Bebauung südlich der Rauensteinstrasse würde die Belüftungssituation im Westen von Überlingen ganz entscheidend verschlechtern. Dies hätte unmittelbar Folge für eine weitere Verschlechterung der Bewertung (siehe Gutachten Tabelle 5) der Gesamtbewertung.</p> <p>11. Aktuell liegt Überlingen mit 19,4 Belastungs-Punkten bereits deutlich (und zum zweiten Mal in Folge) über dem kritischen Wert für die Aberkennung des Kneippheilbad-Prädikats von 18 Punkten.</p> <p>12. Eine Umsetzung des Bebauungsplans hätte nach meiner Bewertung massive negative Auswirkungen auf die Einzelbewertung für Belüftung (derzeit 2,5), Verkehrsbelastung (3,1), Siedlungsdichte (3,7) die sich alle drei weiter verschlechtern würden.</p> <p>13. Zusammen gefasst lässt sich sagen: Eine Teilzerstörung des Rauenstein-Parks durch die vorgesehene massive riegelartige Bebauung des nördlichen Parkgeländes macht die Aberkennung des Prädikats Kneippheilbad bzw. Kurstadt noch wahrscheinlicher.</p> <p>14. Ich möchte zudem darauf verweisen, dass in der Parkanlage (auch im von der geplanten Bebauung betroffenen Grünfläche bzw. unmittelbar angrenzend) gefährdete Vogelarten brüten und von mir bereits beobachtet wurden. Allerdings liegt mir keine Bestandsaufnahme der bedrohten Tier- und Pflanzenarten vor, ohne deren Vorliegen meiner Rechtsauffassung nach dieser nach EU-Recht geschützte Biotop nicht überplant werden darf.</p> <p>15. Abschließend weise ich darauf hin, dass es mir unverständlich ist, wie eine Kurstadt, die seit Jahren eine extreme Verdichtung der Bebauung betreibt und dabei kleinräumige Grünflächen und Frischluftschneissen verkleinert bzw. zerstört nun im Ostteil der Kernstadt die einzige größere 11Grüne Lunge" Überlingens einer massiven Bebauung zu einem wesentlichen Teil opfern möchte.</p> <p>16. Der Rauenstein-Park befindet sich im Besitz der Stadt Überlingen. Diese ist nach der Entscheidung des BVerfG vom 29. April 2021 (Klimaklagen-Urteil u.a. von zwei Überlinger Klägern erwirkt) noch stärker als bereits zuvor verpflichtet, gem. Art. 20a GG ihrer Verantwortung zur Erreichung des Pariser Klimaschutzabkommens nachzukommen. Umso wichtiger ist es daher, dass die Stadt die wenigen naturnahen Grünflächen in der Kernstadt vollständig erhält und eher ausdehnt, auf keinem Fall aber wertvolle Grünanlagen unwiederbringlich zerstört.</p>	<p>Aussagen dazu sind der Klimafunktionskarte nicht zu entnehmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bauliche Eingriff wird mit der neuen städtebaulichen Konzeption reduziert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Abarbeitung der Umweltbelange sowie eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet. Diese liegt vor und wird als Anlage zur Begründung geführt. Ein geschütztes Biotop ist der Stadt Überlingen nicht bekannt.</p> <p>Eine nachgewiesene Frischluftschneise innerhalb des Plangebietes nicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

	<p data-bbox="1491 695 1765 724">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1491 759 2047 845">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1491 880 2047 1029">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---

Stellungnahme Bürger Nr. 136	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir unsere starken Bedenken gegenüber ihrer Baumassnahmen in der Rauensteinstrasse/ Rauensteinpark äußern.</p> <p>Es ist ein noch unberührter unverzichtbarer Erholungsstreifen für Mensch und Tier, der dringend erhalten bleiben sollte.</p> <p>Bitte überdenken Sie, trotz finanzieller Vorteile, Ihre Entscheidung noch einmal und schützen Sie dieses Kleinod.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 137	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>hiermit möchten wir folgende Einwendung gegen die Randbebauung des Rauensteinparks vorbringen:</p> <p>- In Zeiten des Klimawandels und der damit verbundenen Aufheizung der Städte, halten wir es für dringend notwendig mehr Grünflächen mit Baumbestand zu erhalten, bzw. zu schaffen, um somit zu einer Kühlung der "Stadtlandschaft" beizutragen.</p> <p>Wie will man Hausbesitzer davon überzeugen, ihre Gärten nicht in reine Steingärten oder in Parkplätze umzuwandeln, wenn hier ein denkmalgeschützter Park einer weiteren Baumaßnahme zum Opfer fällt?</p> <p><i>Mehr Grünflächen sind nicht nur mehr Lebensqualität, sondern werden in zukünftigen Hitzeperioden auch Menschenleben retten.</i></p> <p><i>Gerade beim derzeitigen Bauwahn, dem jedes Einfamilienhaus (und demnächst das Seniorenheim St. Ulrich) geopfert wird und durch noch größere Wohnblocks und mehr Beton ersetzt wird, sollten diese natürlichen Klimaaanlagen an Bedeutung gewinnen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 138	
Schreiben vom 07.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Hier nur zur: Teilbebauung von Rauensteinpark Stellungnahme in obiger Bausache gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Verfahrenswahl</p> <p>Die Stadt bedient sich hier eines beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB. Als Grund wird angegeben, es handele sich um eine „Maßnahme der Innenstadtentwicklung“. Damit kann die Stadt, von sämtlichen Prüfungen, wie Umweltprüfung, Umweltbericht usw. absehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die gerade bei einer öffentlichen Parklandschaft auf der Hand liegt, braucht demnach nicht gemacht zu werden. Es drängt sich die Frage auf, hat die Stadt deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Politisch gesehen ist diese Verfahrensweise ein Versäumnis, das umso mehr ins Gewicht fällt, als die Bebauung mit 4 Baukörpern gerade dort vorgenommen wird, wo sich innerhalb der Parklandschaft, in den letzten hundert Jahren, schwerpunktmäßig ein waldähnlicher Bestand (alte Bäume, groß und klein und Sträucher) entwickelt hat. Dies lässt darauf schließen, dass die Stadt ganz bewusst das beschleunigte Verfahren gewählt hat, um den Aspekt der Umweltbelange zu umgehen. Hierbei übersieht die Stadt, dass sie auch aufgrund anderer Gesetze die Klimasituation in Form der schützenswerten Frischluftschneise zu berücksichtigen hat. • Diese Verfahrenswahl beruht auf einer fehlerhaften Abwägung, da die Stadt sich nicht an den Gegebenheiten des Grundstücks orientiert, sondern an seiner schnellen und problemlosen Vermarktung, die nicht auf Flora und Fauna Rücksicht zu nehmen hat. Auch hier versäumt die Stadt, deren Artenvielfalt in dem betreffenden Gebiet exakt zu erheben. • Werden die vom Gesetzgeber geforderten Umweltbelange Ernst genommen, muss die Stadt das Planungsverfahren anwenden, bei welchem diese die größtmögliche Berücksichtigung finden. • Wenn auf einer öffentlichen Grünfläche mit dicht bewachsenem alten Baumbestand mit großem Wurzelumfang 4 Wohnblöcke entstehen sollen, dann wird jeder besonnene Bauplaner eine UVP allein schon von Amts wegen vornehmen. So jedenfalls würde es die Stadt bei einem Privatgrundstück verlangen, nichts anderes kann dann gelten, wenn es der öffentlichen Hand gehört. 	<p>Die Stadt Überlingen wendet die vom Gesetzgeber im BauGB zur Verfügung gestellten Rechtsvorschriften für das Aufstellungsverfahren an. Zusätzliche, für das Bauleitplanverfahren nicht notwendige Gutachten werden im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Steuergeldern nicht in Auftrag gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, auch nicht für die Fällung eines einzelnen Baums auf privatem Grund. Die Begutachtung der vorhandenen Flora und Fauna erfolgte im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<ul style="list-style-type: none">• Die Stadt kann sich nicht damit herausreden, die Umweltbelange und der Artenschutz wäre einer „fachlichen Einschätzung“ unterzogen worden. Das kann im Ergebnis „alles oder nichts“ bedeuten, auf keinem Fall jedoch, dass sich eine fachlich kompetente Behörde über die klima- und umweltbedingten Einflüsse ein Urteil gebildet hat. Hier wird versucht, sich hinter allgemein gehaltenen Floskeln zu verstecken.• Im Übrigen lässt der Plan jede Auflistung über den Ort, die Art und Größe der vorhandenen Bäume vermissen. Auch die zu fällenden Bäume sind nicht identifiziert, so dass später dem Bauherr nicht nachzuweisen ist, dass ein Baum fehlt.• Der GR hat sich durch seine Beschlüsse im Jahre 2014 zumindest auf politischer Ebene gebunden, jedenfalls sind diese nicht aufgehoben worden. Damals wurde von der Stadt rechtsverbindlich erklärt, sie sichere mit dem Erwerb des Schlosses Rauenstein den „Hochschulstandort“ Überlingen und benötige den Park als „Naherholungsgebiet“ für die Bürger in der Umgebung, weshalb sie den Park in seinem jetzigen Zustand erhalten wolle.• Der Kauf wurde damals damit begründet, dass man den Verkauf des Objekts an einen Investor verhindern wolle. Damit ist logischerweise eine Bebauung des Parks auch für die Stadt ausgeschlossen. Die Stadt kann nicht eine Fläche ankaufen, um später das zu tun, was sie durch den Kauf beim Vertragspartner zu verhindern suchte. Andernfalls müsste sich die Stadt den Vorwurf der Täuschung der Öffentlichkeit (und des Vertragspartners) gefallen lassen.• Auch wenn die Stadt argumentiert, dieses Plangebiet liege noch im „erweiterten Kernstadtbereich“, beruht dies auf einer grundsätzlichen Fehleinschätzung der planungsrechtlichen Gegebenheiten. In den Augen der Bürgerschaft endet der „Kernstadtbereich“, auf Höhe der Stadtgräben, spätestens jedoch auf Höhe der Frohsinnstrasse. Denn danach beginnt die reine Wohnbebauung bis hinauf zu St. Leonhard.• Ebenso hat die Stadt nicht nachgewiesen, dass es sich hier um eine „Maßnahme“ der Innenstadtentwicklung handelt. Wenngleich man unter einer „Maßnahme“ mehr ein Handeln zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt meint, so liegt hier andererseits keine „Baulücke“ vor, die unbedingt geschlossen werden muss.• Es ist klar zu erkennen, dass der Erbauer des Rauensteinschlosses ganz bewusst jeweils in Nord- und Südrichtung einen Park angelegt hat, um das Schloss vor einer Bebauung (hinab zur Mühlbach- bzw. Rauensteinstrasse) zu schützen.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten stellt eine fachfundierte Arbeit, indem die zu bewertenden Schutzgüter allesamt berücksichtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird dezidiert dargestellt, dass die Planungen eine städtebauliche Maßnahme der Innenstadtentwicklung darstellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

2. Ziel und Zweck der Bebauung

Wie bisher, so zitiere ich auch im Folgenden im Wesentlichen die städtischen Verlautbarungen im HALLO ü insbesondere Nr. 43.

- Die Stadt will mit der Planung eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Wohnquartier“ gewährleisten“ sowie die „öffentliche Grünfläche um das Schloss Rauenstein einer nachhaltigen verträglichen Bebaubarkeit“ zuführen.

- Diese **Ziel** lässt erkennen, dass mit dieser geplanten Bebauung ein „Anfang“ gemacht werden soll, um später die gesamte Bebauung des Parks zu erleichtern.

- Weiterhin geht es um eine „Innenverdichtung“, die sich vor allem in einer „Erhöhung der Gebäudehöhe“ ausdrücke. Eine „leichte Steigerung“ der überbaubaren Flächen wird zusätzlich angestrebt.

- Der **Zweck** ist also verfahrensmäßig die Tür zu öffnen, damit die Schneise, der für die Kernstadt notwendigen Luftzufuhr, im Rauensteingebiet auch in der Höhe verbaut werden kann. Gebäude-„Höhe“ heißt in Überlingen immer auch „See- und Bergsicht“ und die bedeutet wiederum „Kapital“.

- Die Stadt stellt fest: Das Gebiet bringt durch die „vorhandenen Geschossbauten die „städtebaulichen Grundvoraussetzungen für eine „Innenentwicklungsmaßnahme“ mit sich und „stellt die Weichen für neue zukunftsorientierte städtebauliche Parameter“.

- Diese Planung, soweit sie den Rauensteinpark betrifft, ist also eine „Weichenstellung“ in die Zukunft. Eine Sozialquote bezüglich 15 Wohnungen ist hierbei nur ein „Gleitmittel“ für die Bevölkerung, um deren Akzeptanz für das Bauvorhaben zu gewinnen. Niemand weiß heute, ob der hierfür notwendige städtebauliche Vertrag, um diese Sozialbindung zu sichern, dann auch zustande kommt und wie lange dieser bestehen bleibt und wer ihn überwacht.

- Weiter heißt es, der Stadt gehe es nicht nur um „Vermehrung von Wohnraum“, sondern auch die Möglichkeiten der „Steigerung der Wohnattraktivität z.B.durch hybride Anbauten“.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine „Schneise“ ist aus der aktuellen Klimafunktionskarte für das Plangebiet nicht ersichtl.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p>- Was bedeuten „hybride Anbauten“ und wodurch und für wen erfolgt die „Steigerung der Wohnattraktivität und auf wessen Kosten? Hierzu bitte ich um konkrete Erklärungen.</p> <p>In seiner Gesamtheit handelt es sich hier nur um blumige Floskeln der Verwaltungssprache, die den Bürger erfreuen sollen, denn im Grunde bleiben viele Türen offen: Alles hört sich gut und viel-versprechend an, aber nichts wird letztendlich (verbindlich!) versprochen. Bei einer unbefangenen Betrachtung des bisherigen Verwaltungshandelns der Überlinger Baubehörde muss man leider davon ausgehen, dass durch die „offenen Türen“ gegangen wird, da in der Regel die Interessen der Investoren mehr Gehör finden als die der Bürger.</p> <p>In diesem „Gesamtpaket von Ziel und Zweck“, mit dem Hauptargument „sozialverträgliche Wohnraumbeschaffung“, befinden sich dermaßen viele Einzelteile in Form von wohlklingenden Adjektive, dass nach jeder Art der Ermessensausübung, die „Schleusen“ für eine vollständige Bebauung der Grünfläche rund um das Schloss geöffnet werden.</p> <p>Mit anderen Worten: Die Stadt muss im Interesse der Bürger konkreter formulieren, um die Herrschaft über die Sache nicht zu verlieren!</p> <p>Der Einwand der Stadt, dies (also eine vollständige Bebauung) sei „nicht geplant“ bedeutet noch lange nicht, dass nicht irgendwann einmal eine Planung beginnen kann. So wie heute die Worte der damaligen OB Becker (es sind nur wenige Jahre her), man kaufe für die Bürger ein „Naherholungsgebiet“ zurück, auch nichts mehr Wert sind.</p> <p>- Das Argument der „Refinanzierung des Kaufpreises“ darf nicht dazu führen, dass sich die Stadt damit einen „Freibrief“ verschafft, um möglichst problemlos in einem „beschleunigten Verfahren“ eine Bebauung durchziehen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Stadt kann nicht dem Bodenseekreis eine Fläche abkaufen, um damit die Bebauung durch einen Investor zu verhindern und danach selbst (zur Finanzierung des Kaufpreises) eine Bebauung durch einen Investor zu ermöglichen. Dies ist ein Widerspruch, den die Stadt mit dieser Planung nicht lösen kann.• Auch das Argument, die „Sozialquote“ lasse sich hier verbindlich durchsetzen, ist nicht überzeugend. Die Stadt beruft sich hierbei auf das	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird eine weitere Bebauung des Parks planungsrechtlich nicht ermöglicht.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich die Grundstücke, die bebaut werden können, in städtischem Eigentum befinden, wird die Sozialquote von mindestens 30 % erfüllt.</p>
--	--

<p>„Überlinger Wohnbaulandmodell“, wonach sie sich verpflichtet habe, auf eigenen Grundstücken eine Sozialquote von 30 Prozent für den „mietpreisgedämpften Wohnungsbau“ zu erfüllen. Welche Rechte hat der Bürger bzw. die sozialschwache Person, wenn die Stadt diesem Anspruch nicht gerecht wird. Ist dieser einklagbar? Hierzu sollte klare Kante gezeigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es ist bekannt, dass kein Investor freiwillig an der Erfüllung dieser Verpflichtung interessiert ist, so wird bei der Abstimmung im GR niemand wissen, ob letztlich auch ein Investor gefunden wird, der sich vertraglich hierauf einlässt und welche „Hintertürchen“ er dann benutzt, um sich (nach Erhalt der Baugenehmigung) dieser Auflage wieder zu entziehen.Im Übrigen kommen damit letztlich riur 15 Mieter in den Genuss einer „mietpreisgedämpften“ Miete. Ist es gerechtfertigt, dafür eine Hügelseite des Parks zu verbauen? Diese Ermessensausübung müsste erst mal nachvollziehbar dargelegt werden, falls diese nicht nach dem Motto, der „Zweck heiligt die Mittel“, erfolgen wird.Im übrigen ist es nicht zielführend, wenn die Stadt gerade an dieser exponierten Stelle, wo man mit nur wenigen Schritten, die totale See- und Bergsicht erreicht (die in Überlingen immer noch zu den horrenden Mietpreisen führt) Wohnungen für Menschen im unteren Einkommenssegment bereitstellt.Dies widerspricht jedenfalls ihrem sonstigen Bestreben, den Kaufpreis durch die Bebauung zu „refinanzieren“. Zweifellos lassen sich die 4 Wohnblocks mit „Wohnen im Park“) oder „zu Fuß eine Min. bis zur totalen Seesicht“ bewerben und es wird damit auch das entsprechende Klientel angezogen. Insofern würde sich hier die Stadt dem Vorwurf aussetzen, nicht den erzielbaren Mietpreis anzustreben und damit die von ihr selbst geforderte Refinanzierung zu gefährden. <p>- Oder sollen letztlich nur die Wohnungen für die Einkommensschwachen bereit gehalten werden, die im Schatten der noch verbleibenden Bäume besonders unter Dunkelheit zu leiden haben werden?</p> <ul style="list-style-type: none">Zuletzt fehlt es im Bebauungsplan an Vorschriften für die Fassaden- und Dachbegrünung der Häuser und zuletzt auch was Fotovoltaik betrifft. Insofern kann dem Bebauungsplan in der derzeitigen Form nicht	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dachbegrünung werden verpflichtend festgesetzt. Die PV - Pflicht ist durch die Landesgesetzgebung vorgegeben.</p>
---	--

<p>zugestimmt werden.</p> <p>Würde die Stadt auf dem früheren Schlachthausgelände oder dem derzeitigen Werkhofgelände in der Obertorstrasse eine derartige Planung und schnelle Verfahrensweise an den Tag legen, wäre die Bevölkerung sofort dafür, da diese Flächen für eine derartige Wohnbebauung geradezu prädestiniert wären. (Stichwort: Flächen sind bereits versiegelt!)</p> <p>3. Denkmalschutz</p> <p>Das Schloss bildet mit der umgebenden Parklandschaft ein historisches Ensemble und der Denkmalschutz, welcher das Schloss vor Veränderungen schützt, wird auch auf den Park ausstrahlen.</p> <p>Insofern gebietet es die planungsrechtliche Redlichkeit, für die vorliegende Planung, auch das Plazet der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Da dieses bis dato fehlt, kann dem Plan so nicht zugestimmt werden.</p> <p>Um der hier diskutierten Parklandschaft gerecht zu werden, muss sie von oben betrachtet werden. Sie stellt sich topographisch als Hügel dar, dessen Seiten von einem Trampelpfad durchzogen werden, wobei die Südseite mit Apfelbaumkulturen und die Nordseite mit ein kleinen Wald bewachsen sind.</p> <p>Der Park ist demnach ein „Kleinod“ und hat nicht die Größe, Umfang und Topographie, dass nach einer Bebauung noch so viel von ihm übrig bleibt, dass man von einem Park sprechen kann.</p> <p>- Insofern ist es Augenwischerei, die vorliegende Planung damit zu rechtfertigen, es blieben noch 80 % der Parkfläche erhalten. Das mag rechnerisch so sein, doch aufgrund der Topographie geht im Auge des neutralen Bürgers der Gesamtcharakter des Parks verloren (und nur darauf kommt es an, wenn die Stadt wirklich den Park für die Allgemeinheit zur Naherholung bereithalten will).</p> <p>Soweit die Stadt damit argumentiert; der Park bleibe doch öffentlich, so ist dies ein Scheinargument. Wenn eine Bebauung mit 4 Baukörpern, in viergeschossiger Höhe (von über 12 m) mit 50 Wohneinheiten auf einem öffentlichen Parkgelände erfolgt, dann bleibt der Park, aus Sicht des neutralen Bürgers, nicht mehr öffentlich. Die Parkfläche, die dann noch vorhanden ist, wird naturgemäß zum alleinigen Park der darin wohnen-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahmen liegen vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Öffentlichkeit der Grünfläche ist festgesetzt.</p>
---	--

<p>den Bewohner (der 50 Wohneinheiten in den vier Häuserblocks). Dies wird sich schon aus der sicherlich kommenden Bewerbung „Wohnen im Park“ ergeben.</p> <p>Bei der hier anvisierten Bebauung wird der heutige Park in seinem Charakter „entstellt“, wobei die Stadt die Zweckbestimmung „Naherholung“, die 2014 für den Kauf ausschlaggebend war, nicht mehr erfüllen.</p> <p>Im Übrigen hat die Stadt versäumt, aufzuzeigen, welches parkähnliche Gebiet zur Naherholung sie an anderer (naher) Stelle als Ersatz für das hier verlorene Nah-Erholungsgebiet der Öffentlichkeit zu Verfügung stellt. Es geht hier nicht um das Grün außerhalb der Stadtbebauung; sondern um ein innerstädtisches Gebiet. Gemeint ist ein Park der kurzen Wege. Schon deshalb kann dem vorliegenden Plan nicht zugestimmt werden. Ein innerstädtischer Baum lässt sich zur Not irgendwo ersetzen, ein Park eben nicht.</p> <p>Die hier angerufene Behörde wird gebeten, dem GR zu empfehlen, die hier abgegebene Stellungnahme bei der endgültigen Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung intensive Dachbegrünung <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	--

Stellungnahme Bürger Nr. 139	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr.: Einspruch zum Bebauungsplan Kibler-Rauenstein (Neuaufstellung und Teilaufhebung) im Rahmen der Öfftl. Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, 08.11. bis (incl.) 10.12.2021</p> <p>Die von Ihnen vorgetragenen Begründungen für die Verbauung des Rauensteinparks im nördlichen Bereich – Refinanzierungserfordernis des seinerzeitigen Grundstückserwerbs, Schaffung bezahlbaren Wohnraums per Innenentwicklung, Unwirksamkeit des bisherigen Bebauungsplans mit erforderlicher städtebaulicher Neuordnung in vorliegender Weise – entbehren allesamt der Stichhaltigkeit, erscheinen vorgeschoben und verdecken dahinterstehende, der Öffentlichkeit lieber verschwiegene oder gar bestrittene Haltungen, Festlegungen, Interessenlagen und Zusammenhänge.</p> <p>Es sage keiner, er wisse nicht, wovon die Rede ist! Der Bürger ist diese Art und Vorgehensweise ibs. der Bauverwaltung nicht erst unter OBZ leider gewöhnt; alles andere wäre positiv überraschend. Umso mehr tut Widerspruch und Aufklärung not, auch wenn dann – wie längst im Amtsblatt unverschämt verkündet -- die Einwendungen auch von externen Projektentwicklern in entspr. Würdigung ‚beantwortet‘ werden können, siehe LGS, Thermeparkhaus, Kellerwerft, Laserklinik, ‚Neue Mitte‘, Quartier 2050/ Solarthermie etc. pp..</p> <p>1. Von der Verwaltung bloß vorgeblich berücksichtigt sind ökologische und verkehrliche Aspekte, aus denen heraus sich das Projekt jeweils schon allein verbietet:</p> <p>Die zu erwartende Fahrzeug-Mehrbelastung könnte die ohnehin überlastete Rauensteinstraße nicht mehr aufnehmen, und auch (rechtswidrig) nutzbare Ersatz-Zu-und-Abwege und ihre Anwohner würden zusätzlich belastet, Verkehrssicherheit und Quartierschutz weiter reduziert.</p> <p>Zum bereits geplanten hinzu ist weiterer Verlust wertvollen alten Baumbestandes zu erwarten, ibs. wenn man betrachtet, wie negativ sich der Umgang von Bau- und Grün-Amt mit Großbäumen in den letzten 20 Jahren trotz Baumsatzung entwickelt hat, und welche Prioritäten hier Einzug hielten - Stichworte Verkehrssicherungspflicht und Nachverdichtung mit immer stadtoökologisch zerstörerischen Auswirkungen und Gemeinwohlschädigung. Neu aber sind Aussagen aus dem Grünflächenamt, wonach zB. hundertjährige Baumriesen auf Privatgrundstücken plötzlich „am falschen Platz“ stehen sol-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p>

len, nur weil dort Abriss und Neubau in ungehöriger Weise vom anderen Amt bereits genehmigt wurde.

In Beachtung der anstehenden Auswirkungen des Klimawandels auch auf unsere Region – Hitze / Trockenheit einerseits und Starkregen andererseits, ist jeglicher Verlust gesunder Bäume, Sickerflächen und Be-/Entlüftungs-Freiräume unbedingt zu vermeiden.

.2. Weiters hinzu kommt die seit Jahrzehnten eingerissene Geringschätzung, gar Missachtung der Schutzbedarfs gewachsener Wohnquartiere: Immer und in völliger Verkennung oder gar (Stw. ‚Faktenschaffen‘) intendiert-strategischer Verletzung der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie und baugesetzlicher Schutzvorschriften wird das anachronistisch gewordene Recht auf rentable Grundstücksverwertung dem Schutz der Nachbarschaft vor entwertender Beeinträchtigung vorgezogen und damit die alte Einwohnerschaft systematisch missachtet und entrechtet durch eine pflichtvergessene, bürgerferne Verwaltung, die selber ‚Null‘ Sensibilität für städtebauliche Ästhetik und Kultur zeigt.

Bei den vorliegend eklatanten Verletzungen rechtlicher Schutzgüter und widerlich-unbekümmertem Umgang der Verwaltung auch mit menschlichem Leben in der Stadt (...der Oma ihr klein' Häuschen... – ich weiß von Suizid und Krankheit in meiner Nachbarschaft in diesem Zusammenhang!) sind falsche Begründungen für Bauprojekte und die Durchsetzung abgekoppelter Verwaltungsinteressen gegen die Bürgerschaft besonders verwerflich.

.3. Die Behauptung initialer, projektbegründender Intention zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes ist auch anhand vorliegender Planung unglaubwürdig, zumal solange man der Stadt eine rücksichtslose Abrisspolitik vorwerfen muss und kann – Grundproblem hier ist Ab-Schaffung und Leerstand bezahlbaren Wohnraums selbst in der historischen Kernstadt und den Villenvierteln und im kommunalen Eigentum.

Problematisch an der Planung hier ist ibs. die Gebäudehöhe, die auch bereits die konsekutive Aufstockung der nördlich angrenzenden Altbauten vorsieht – mit fortschreitender Beeinträchtigung der Baureihen bis hinauf zur den beiden Parallelstraßen, die ja dann wohl auch aufstocken bzw. abreißen dürfen, und schon haben wir durch Entwertung von hundert Wohnungen im alten Bestand, die durch die Neubauten in den Schatten gestellt und essenzieller Sichtbeziehungen beraubt werden, den dann billigeren Wohnraum geschaffen, ohne dass er vermehrt neu erstellt oder berücksichtigt werden müsste.

.4. So unglaubwürdig wie wirr ist auch die Darstellung im Amtsblatt Nr.48 S.6, wie „ein Innenentwicklungspotenzial für die Schaffung von neuem Wohnraum

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

<p>abgeleitet wird“, und dass „aufgrund steigender Einwohnerzahlen“ günstiger Wohnraum neu geschaffen werden müsse – eine glatte Verdrehung der Kausalitäten, irreführende Zweckbehauptung.</p> <p>Und was davon zu halten ist, wenn die Verwaltung angibt, „durch die Ausweisung einer öfftl. Grünanlage...“ werde der Schutzwürdigkeit „des Rauensteinparks Rechnung getragen“, kann man aktuell wieder am Schicksal des ehem. Schlachthausgeländes an der Zimmerwiese erleben, das die Stadt bis jetzt selbst in rechtswidriger Weise nutzte und dies nun verschlimmernd perpetuieren will.</p> <p>Man vergleiche die argumentative Verharmlosung des Projekts und die vorgeblich besten Absichten auch mit der gewollten, ebf. falsch begründeten Zerstörung der städtischen Wasserkraft vor einem Jahr und den fortgesetzten Versuchen, auch die Naherholungslandschaft weiter oben unterhalb St. Leonhard zu bebauen sowie im Westen zB. die prägende Pappelfamilie am Ende der Schreibersbildstraße doch noch zu fällen, garnicht zu reden von der erlebten undemokratischen, vielfachen LGS-Ausweitung mit Zerstörung des gesamten Westufers zugunsten verlogener, widersprüchlicher Zielsetzungen...</p> <p>.5. und konklusiv: Die zahlenbasierte Begleitargumentation der Stadt erscheint ebf. falsch und irreführend, das Projekt in der vorliegenden Planung alles in allem und zukünftig noch potenziert schädlich. Allenfalls in ibs. höhen-/stockwerksreduzierter Form wäre ein Wille hinsichtlich prioritär günstigem Wohnraum bei glzt. Schonung von Natur / Quartier glaubhaft und umsetzbar.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	--

Stellungnahme Bürger Nr. 140	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen die Bauplanung Rauensteinpark</p> <p>hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung der teilweisen Bebauung des Parks beim Schloss Rauenstein ein. Meine Einwendungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Park um das Schloss Rauenstein ist ein unverzichtbarer Bestandteil des Ensembles und dient sehr vielen Menschen als tägliches Naherholungsgebiet insbesondere für ältere Menschen und Familien, erreichbar ohne Auto in der unmittelbaren Nähe ihrer Wohnungen. - Viele Bäume müssten gefällt werden und sehr schützenswerte Bäume wie der dort stehende Mammutbaum würden durch die Verletzung des Wurzelsystems vermutlich irreversibel geschädigt. - Schon jetzt ist die Rauensteinstraße überlastet, die Infrastruktur verträgt keinen weiteren Verkehr. Gerade Fußgänger und Fahrradfahrer wären durch ein noch größeres Verkehrsaufkommen gefährdet. <p>- Die Bebauung wird nur zum kleinen Teil eine Sozialbindung erhalten, der überwiegende Teil der neuen Wohnungen wäre viel zu teuer für Normalverdiener, es würden hochpreisige Spekulationsobjekte und weitere Zweitwohnungen entstehen. Insofern steht der zu erwartende Verlust an schützenswerten Grünflächen und wertvollem Baumbestand sowie die Beeinträchtigung der Schloss-Umgebung in grobem Missverhältnis zum Gewinn von bezahlbarem Wohnraum.</p> <p>Als die Stadt Überlingen das Schloss Rauenstein mit Park kaufte, dachten sich die Überlinger Bürger: wie gut, dass dieses schöne Ensemble damit nun weiterhin öffentlich zugänglich ist und der wundervolle Park dem Zugriff von Spekulanten entzogen wird. Dass die Stadt nun selbst mit der gleichen Rücksichtslosigkeit den Park beschneiden will, wird die Mehrheit der Überlinger/innen nicht gutheißen: Eigentum verpflichtet!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p> <p>Auf den im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke kann die Sozialquote von mindestens 30 % durch entsprechende Konzeptvergaben erfüllt werden. Zudem ist durch diese Vergabeform die Spekulation ausgeschlossen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p data-bbox="1137 694 1415 726">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1137 758 1792 813">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1137 853 2038 941">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 141	
Schreiben vom 30.11.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Einspruch gegen die Bauplanung Rauensteinpark hiermit lege ich fristgerecht Einspruch gegen die Bauplanung für die teilweise Überbauung des Rauensteinparks ein. Ich habe folgende Einwendungen:</p> <p>1. Das Hauptargument der Stadtverwaltung und des Gemeinderats für ihren Beschluss ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ich stimme zwar zu, dass Überlingen bezahlbaren Wohnraum braucht, aber ein privater Investor wird in dieser exponierten Lage mit Sicherheit keinen Wohnraum zu Preisen schaffen, die von normalen Überlinger Familien bezahlt werden können. Wenn man sich anschaut, was Neubauwohnungen in dieser Gegend in den letzten Jahren gekostet haben, dann wird klar, dass dort eben kein Wohnraum für Überlinger Familien entsteht, sondern wieder Wohnungen, bei denen die ganze Woche über die Rollläden unten bleiben. Es wird einmal mehr ein Spekulationsobjekt für private Investoren auf Kosten der Allgemeinheit. Dafür diesen alten schönen Park zu opfern ist in keiner Weise hinnehmbar.</p> <p>2. Es gibt im Überlinger Osten kaum parkähnliche Flächen wie der Rauensteinpark. Der Park ist ein schon sehr lang bestehendes Kulturdenkmal und gerade für viele ältere Bürger aus der Umgebung der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Die zu bebauende Fläche ist Teil des alten eingewachsenen und zum Teil denkmalgeschützten Parks. Damit würde eine Bebauung in erheblichem Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals stehen. Mit den Bauten würde das Ensemble, das eben nicht nur aus dem Schloss Rauenstein und dem Aussichtsplateau besteht, unwiederbringlich zerstört.</p> <p>3. Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschließen, dass einige der erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet.</p> <p>4. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstraße nur auf einer Fahrbahn befahrbar, was zu teilweise gefährlichen Situationen vor allem auch für Radfahrer führt. Auch der Bus kommt oft kaum durch. Man darf gar nicht daran denken, wo die zusätzlichen Autos der zukünftigen Bewohner und deren Besucher später parken sollen und wie der durch sie verursachte Mehrverkehr in der Rauensteinstraße stattfinden kann. Schon alleine aufgrund des Fehlens eines schlüssigen Park- und Verkehrskonzepts für die Rauensteinstraße verbietet sich der Bau dieser Wohnungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf den im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke kann die Sozialquote von mindestens 30 % durch entsprechende Konzeptvergaben erfüllt werden. Zudem ist durch diese Vergabeform die Spekulation ausgeschlossen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Der Schutzstatus bleibt auf den unbebauten Bereichen bestehen.</p> <p>Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt und sind bei Neubauten entsprechend zu schützen und zu berücksichtigen.</p> <p>Die Rauensteinstraße ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Für die neuen Bauflächen werden abweichend zur Landesbauordnung Stellplätze gestaffelt nach Wohnungsgröße gefordert, die im Rahmen der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Somit entsteht kein zunehmender Parkdruck auf öffentlichen Flächen.</p>

	<p data-bbox="1361 694 1635 726">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1361 758 2011 813">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1361 853 2027 965">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--


Stellungnahme Bürger Nr. 143	
Schreiben vom 01.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Abschrift der handschriftlichen Stellungnahme	
<p>An sich muss man ja nicht viel dazu sagen, wenn man einen wunderschönen Park, eine grüne Oase mit vielen sehr alten Bäumen zerstört und ruiniert! Zudem die Aussagen schaffen von bezahlbarem Wohnraum? In diesem Ambiente?</p> <p>Das kann man sich nur mit viel Geld leisten. Es gibt dann nur wieder Wohnungen mit „geschlossenen Rollläden, wie so oft in der Stadt.</p> <p>Andere Städte pflanzen Bäume zur Luftverbesserung, hier fällt man Sie leichten Herzens! Da verstehe ich nichts mehr. Meine Bitte: Denken Sie einmal einfach nach! Dann ändern Sie den Bebauungsplan ganz selbstverständlich.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 144	
Schreiben vom 06.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Betr. Einspruch gegen Bebauung Rauensteinpark</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Bebauung/ Amputierung und Entwertung des Rauensteinparks in Überlingen. Der Park soll so bleiben, wie er ist! Alle Verwandten, Freunde, Wanderfreunde führe ich zur Freude Aller in und durch den Park um die Aussicht, die Anlage, das historische „Schlösschen“ und den wunderbaren Baumbestand zu genießen. Wir werden beneidet, weil wir Überlinger diesen natürlichen, unverbauten und unverschönten Park in Überlingen haben und hüten. Es ist auch das einzige Gelände im Überlinger Osten, auf dem man Freunde und Bekannte treffen kann, stehen bleiben kann um miteinander zu reden, ohne aufdringlich von Fahrrädern, Motorrädern und Autos weggeklingelt und weggehupt zu werden, wie sonst üblich auf allen unseren schmalen Straßen/Bürgersteigen Ein neuer Slogan für Überlingen wäre zu überlegen, vielleicht:</p> <p>Überlingen, die Garten-und Parkvernichtungsstadt!</p> <p>Seit 1965 erlebe ich die Versuche von Euren Vorgängern und Euch, kostbare Parks und Anlagen zu vernichten. In der Ära Schelle gelang es beim Burgbergbau, das Areal des Wasserschlosschens zu vernichten, Jetzt ist alles rundum bebaut, die Idylle des Geländes war einmal! Aber er wurde deswegen abgewählt! In der Ära Ebersbach wurde versucht, anhand eines Hochglanzprospekts und Tricks mit falschem Maßstab, der Bevölkerung die geplante Stadthalle auf dem Gelände des Uferparks schmackhaft zu machen. Zum Glück paßte ein pfiffiger Mitbürger auf und rechnete nach! In den folgenden Jahren stand das Rehgehege zur Vernichtung an, Schrebergärten fielen und fallen zum Opfer, usw. Und jetzt üben Herr Zeitler und unser Gemeinderat (einstimmig!) den Rauensteinpark zu eliminieren, stückweise, versteht sich! Na, Bravo! Aber, vielleicht, hoffentlich, stimmt Ihr doch noch dagegen?!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p data-bbox="1137 1066 1417 1098">Beschlussvorschlag:</p> <p data-bbox="1137 1129 1794 1190">Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p data-bbox="1137 1222 2038 1313">Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	--

Stellungnahme Bürger Nr. 150	
Schreiben vom 09.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Bebauungsplan 'Kibler-Rauenstein' Neuaufstellung und Teilaufhebung 29.09.2021 Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Offenlegung und Stellungnahme Hier nur zu: Teilbebauung von Rauensteinpark</p> <p>Stellungnahme dieser Park muss in Gänze erhalten bleiben! Die „Verbauung“ Überlingens hat ein Ausmaß erreicht, das nicht mehr tolerabel ist. Die von Bund und Land gewünschte „Nachverdichtung“, ebenso wie die schon chronischen Ausnahmegenehmigungen im Baubereich unter dieser Prämisse, wie auch die nicht zu einer historischen Stadt wie Überlingen passenden Baustile, kann nicht auf die Schaffung und Genehmigung von Zweitwohnungen, Ferienwohnungen übertragen werden. Diese Handhabung durch den Gemeinderat und die Stadtverwaltung ist für sozialen Wohnungsbau, wie er in diesem Verfahren als Grund für eine Bereitstellung von Wohnraum in diesem Park für die Überlinger Bevölkerung in Anspruch genommen wird, kontraproduktiv und nicht hinzunehmen.</p> <p>Das Zustandekommen des o.g. Bebauungsplanverfahrens durch den Beschluss des Gemeinderats ist möglicherweise auch rechtlich angreifbar, weil wichtige Unterlagen und Stellungnahmen bis heute fehlen (bzw. nicht öffentlich verfügbar sind) und ist somit nichtig.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr. 151	
Schreiben vom 10.12.2021	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
<p>Als gebürtige Überlingerin sehe ich immer mehr der nur noch wenigen besonderen Grünflächen, die den Scharm von Überlingen ausmachen und als Anziehung für Auswärtige gelten, verschwinden. Auch hier besteht die Gefahr, das daraus wieder Zweit- und Ferienwohnungen werden. Ich bitte Sie daher von diesem Vorhaben abzusehen.</p>	<p>Dem Belang zur Schaffung von Wohnraum im Sinne einer Nachverdichtung wird an vorliegender Stelle mehr Gewicht beigemessen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen werden allerdings auf die Fläche des bereits versiegelten Parkplatzes sowie eines Baugrundstücks am nördlichen Ende der Kiblersteige beschränkt. Somit wird der Erhaltung des Parks größtmöglich Rechnung getragen. Die zu erhaltenden Bäume werden als solche festgesetzt. Der Park bleibt auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den folgenden Anregungen und Hinweise wird gefolgt: - keine</p> <p>Den weiteren Anregungen oder Hinweisen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt oder sie sind bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Stellungnahme Bürger Nr.	
Schreiben vom	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag
Von diesen Flyern wurden 5 Stück bei uns abgegeben. Keine Namentliche Zuordnung möglich.	
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">Bürgerinitiative zur Erhaltung des Rauensteinparks</p> <p>Überlangerinnen und Überlanger! <u>Hilfe!</u> Rettet den Rauensteinpark!</p> <p>Der Rauensteinpark ist ein Kleinod Überlingens, im Osten auf der Höhe mit einem unvergleichlich schönen Blick auf den See und die Stadt gelegen. Das große Parkensemble ist der einzige Naherholungspark im Osten Überlingens. Dieser unbedingt erhaltenswerte Park soll durch die von der Stadt geplanten Baumaßnahmen zerstückelt werden. Hauptargument: bezahlbarer Wohnraum. Dass Überlingen bezahlbaren Wohnraum braucht, dem wird niemand widersprechen. Aber nicht durch Zerstörung dieses einzigartigen Parks.</p> <p>Das kann nicht hingenommen werden. Deshalb hat sich eine Bürgerinitiative gegründet. Sie tritt mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln für das Ziel ein, den Rauensteinpark in seiner Schönheit für unsere Stadt zu erhalten und neu ins Licht zu rücken. Wir brauchen dazu Ihre Hilfe.</p> <p>Wir rufen alle Bürgerinnen und Bürger auf, unsere Aktionen zu unterstützen. Wir sind dazu der Überlinger Bürgerallianz beigetreten. Mailkontakt zu uns: BI_Rauensteinpark@ueberlinger-buergerallianz.de</p> <p>Im Moment geht es darum, Einsprüche gegen die Bauplanung einzulegen. Das kann formlos geschehen. Den Bebauungsplan und das Gutachten finden Sie unter www.ueberlingen.de/beteiligungen. Weitere Informationen finden Sie über die Website der Bürgerallianz [REDACTED] Jede Stimme zählt! Nur bis 10.12.21 [REDACTED]</p> </div>	Kenntnisnahme
<p style="text-align: right;"></p> <p>Beispiele für Einwendungen gegen Bebauung Rauensteinpark</p> <p>Die Einwendungen sind hier als Beispiele nur kurz angedeutet. Sie sollten Sie persönlich formulieren und per email bis spätestens 8.12.21 schicken an: bauleitplanung@ueberlingen.de</p> <p>Guten Tag, ich habe folgende Einwendungen gegen die Randbebauung des Rauensteinparks:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Die bebaute Fläche ist Teil eines alten eingewachsenen z.T. denkmalgeschützten Parks, steht damit in stärkstem Widerspruch zur Erhaltung dieses Kulturdenkmals [;-] + Bei der vorgesehenen Bebauung ist keinesfalls auszuschließen, dass die vielen erhaltenswerten Bäume geschädigt werden. Auf dem Plan sind diese nicht entsprechend ihres Umfangs eingezeichnet (Krone plus 1,50m!) [;-] + Es gibt keinerlei Mobilitätskonzept. Schon jetzt ist die schmale Rauensteinstr. mit Autos überfüllt und der Bus kommt kaum durch. Wo sollen die zusätzlichen Autos hin, wenn Tiefgaragen wegen der evtl. Baumschäden nicht gebaut werden dürfen. [;-] + Der Park ist ein Kulturdenkmal und ein Juwel im Osten der Stadt. Gerade für viele Bürger aus der Umgebung ist er der wichtigste Naherholungsraum, der auch täglich zu Fuß erreicht werden kann. Mit den Bauten wird der Park quasi abgesperrt und so verschandelt. [;-] <p>Der Wohnraum vieler Tiere (u.a. Buntspecht, Amseln, Meisen, Eichhörnchen, Fledermäuse), die gerade im unteren Teil des Rauensteinparks eine Zuflucht gefunden haben, wird unwiederbringlich zerstört.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Kenntnisnahme</p>