

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger-Wilhelmi“ – Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit aus der Informations- möglichkeit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 29.02.2024 bis 22.03.2024

Stand 16.09.2024

Es sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

- Private Stellungnahme I, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme II, Schreiben vom 18.03.2024
- Private Stellungnahme III, Schreiben vom 19.03.2024
- Private Stellungnahme IV, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme V, Schreiben vom 20.03.2024
- Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 17.03.2024
- Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 21.03.2024
- Private Stellungnahme VIII, Schreiben vom 22.03.2024

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme I, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Als Nachbar auf dem Grundstück Wilhem Beckstrasse 23 sind wir von den derzeitigen Überlegungen und Beratungen zu einem überarbeiteten Bebauungsplan für das Gelände Buchinger Klinik direkt betroffen. Wir möchten darum bitten, diese Beratungen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der legitimen Interessen der Nachbarschaft durchzuführen. Sie treffen hier weitreichende und für die Stadt- und Landschaftsentwicklung eingreifende und für Jahrzehnte wegweisende Entscheidungen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Anmerkungen und Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange eingeholt und entsprechend berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird der Bebauungsplan durch die Stadt dann final beschlossen. Durch dieses Vorgehen ist eine sorgfältige Entscheidungsfindung gewährleistet.</p>
<p>Wir sind vor etwas weniger als 10 Jahren nach vielen internationalen Stationen hier sesshaft geworden. Uns hat die Umgebung im Kurviertel mit ihrer gewachsenen und lockeren Bebauung mit überwiegend ansprechender Architektur und Landschaftsgestaltung angesprochen. Die Wertigkeit der Wohnlage wird durch gute Infrastruktur sowie weitgehende Abwesenheit von Durchgangsverkehr unterstrichen. Wir haben die Nachbarschaft als überwiegend rücksichtsvoll und zurückhaltend erfahren. Wir denken, dass die gleichen Attribute auch fuer Gaeste der Klinik Buchinger von Bedeutung sind, wenn sie über einen Aufenthalt in der Klinik nachdenken. Auch wird aus ähnlichen Gründen die Gegend von vielen Touristen zu Fuß oder Fahrrad als Ausflugsziel oder auf dem Weg zu anderen Zielen geschätzt. Mithin sollten alle Beteiligten und insbesondere die Stadt als Vertreterin der öffentlichen Belange hier ein hohes Maß an gleichlaufenden Interessen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssen alle öffentlichen Belange sowie die Belange der Behörden ermittelt werden und gleichberechtigt in den Abwägungsprozess einfließen.</p>
<p>Die Buchinger Klinik ist bereits jetzt eine das Bild sowohl vom See als auch von der Umgebung her gesehen prägende und dominierende Struktur. Obwohl die Einzelheiten der neuen Bebauung nicht bekannt sind, drängt sich der Verdacht auf, dass eine hochverdichtete und massive Riegelwirkung durch das möglicherweise deutlich vergrößerte Hauptgebäude entstehen wird. Eine solche Wirkung gilt es zu vermeiden, beispielsweise durch moderate Größe, Fassadengestaltung, Strukturierung des/der Baukörper, Begrünung, Landschaftsgestaltung sowie das Schaffen von Sichtachsen. Der Bebauungsplan stellt dazu den Rahmen dar, der zu diesem Ergebnis führen sollte. Man muss dabei immer davon ausgehen, dass aus wirtschaftlichen Gründen Bauherren den Bebauungsplan maximal ausreizen. Deshalb sollte der Bebauungsplan konservativ sein. Des Weiteren erscheint ein konstruktiver Dialog zwischen Bauherr und Nachbarschaft am ehesten zielführend. In diesem Punkt höre ich von historisch nur sehr geringer Bereitschaft von Seiten Buchinger Klinik, mithin ist der Bebauungsplan von zentraler Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild des Kurviertels, und damit einem das gesamte Stadtbild prägenden Wohngebiets.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lagen Schnitte und Pläne zum geplanten Vorhaben vor. Die Planung wurde ebenfalls bereits in den Gremien der Stadt vorgestellt. Die Planung sieht bezüglich des Haupthauses keine Vergrößerung der Breite vor. Lediglich nach Süden zum See hin soll eine Vergrößerung ermöglicht werden. Das aktuell rechtsgültige Baufenster hat eine Fläche von 1.532 m². Das neue Baufenster hat eine Fläche von 1.631 m² und ist somit flächenmäßig nur geringfügig</p>

	<p>größer. Das Kurviertel ist im Stadtgebiet ein besonderes Viertel. Eine das Gesamtbild der Stadt Überlingen prägende Funktion wird allerdings nicht gesehen. Prägend für das Stadtbild ist die historische Altstadt. Des Weiteren handelt es sich um ein Gebiet, wie schon der Name Kurviertel aussagt, dass nicht nur durch die Wohnbebauung, sondern auch durch die hier ansässigen Kliniken geprägt wird.</p>
<p>Unsere Bereitschaft zum konstruktiven Dialog bei der Suche nach einer allseits zufriedenstellenden Lösung ist vorhanden und wir bieten Ihnen gemeinsam mit den Nachbarn an, diese wahrzunehmen und zu erwidern.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Private Stellungnahme II, Schreiben vom 18.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>als Überlinger Bürger und direkt betroffene Nachbarn zur Klinik Buchinger-Wilhelmi möchten wir unserer Sorge Ausdruck geben, dass die geplanten Bebauungsplanänderungen im Bereich der Klinik - und konkret deren geplante Bauvorhaben - das Juwel „Überlinger Kurviertel“ nachhaltig zum Negativen verändern würden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die in dem Rahmenplan vorgestellte Bebauung ist unserer Meinung nach nicht förderlich für den Anspruch der Stadt Überlingen, als „Gartenstadt“ wahrgenommen zu werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild von der See- und Landseite her würde extrem leiden. Auch würden auch die Höhen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans massiv überschritten, obwohl im Rahmen der Bebauungsplanänderung darauf hingewiesen wird, „ein Augenmerk auf die künftig zulässigen Höhen“ richten zu wollen.</p>	<p>Im Vorfeld wurde die Planung bereits den Gremien der Stadt vorgestellt und auch Ansichten vom See aus dargestellt. Auf dieser Grundlage wird sich das Erscheinungsbild vom See zwar verändern, eine wie hier beschriebene massive Verschlechterung findet durch die Planung allerdings nicht statt. Die Gebäude fügen sich aus städtebaulicher Sicht mit der Terrassierung im unteren Bereich in die Hangbebauung ein. Des Weiteren entsprechen die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15,00 m den bereits jetzt im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15,00 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11,00 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung.</p>
<p>Dies betrifft insbesondere den nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung. Das Hauptgebäude in der Wilhelm-Beck-Straße liegt in seinen Ausmaßen bereits aktuell deutlich über dem Maß der umgebenden Bebauung und wird als sehr massiv wahrgenommen. Aus den Unterlagen des Rahmenplans geht hervor, dass durch den geplanten Neubau die Wandhöhe massiv erhöht werden soll und das Gebäude nach Osten (bis fast an den Spaemann Steig!) verbreitert werden soll. Somit würde ein noch viel massiver wirkender Baukörper erschaffen - und von „städtebauliche Vertretbarkeit“ und „Eingliederung in die Stadt- und Kulturlandschaft“ (laut Sitzungsvorlage) kann definitiv keine Rede sein.</p>	<p>Die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15,00 m entsprechen bereits jetzt den im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15,00 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11,00 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung. Des Weiteren wird das Gebäude in seiner Breite nicht verbreitert. Auch das Baufenster im Bebauungsplan wird in</p>

	seiner Breite im Vergleich zum aktuell bestehenden Bau- fenster nicht verbreitert.
Wir sprechen als Nachbarn, Anwohner und Bürger der Stadt Überlingen. Wir lieben unsere Stadt und die Lebensqualität, die sie uns bietet und machen uns für eine behutsame und nachhaltiger Entwicklung stark, ohne notwendige Veränderungen von Grund auf abzulehnen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Wir hoffen auf Lösungen, die dem Umfeld, der Nachbarschaft, der Klinik und dem städtebaulichen Erscheinungsbild Überlingens gerecht werden.	Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Private Stellungnahme III, Schreiben vom 19.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Als Nachbar der Buchinger Klinik auf dem Grundstück Säntisstr. 80 sind wir von den derzeitigen Überlegungen und Beratungen zu einem überarbeiteten Bebauungsplan für das Gelände Buchinger Klinik direkt betroffen. Wir möchten darum bitten, diese Beratungen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der legitimen Interessen der Nachbarschaft durchzuführen. Sie treffen hier weitreichende und tief in die Stadt- und Landschaftsentwicklung eingreifende und für Jahrzehnte wegweisende Entscheidungen.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Wir sind vor ca. 10 Jahren in die Säntisstr. 80 gezogen und haben uns damals bewusst für das „Kurviertel“ entschieden, da uns bei Vorgesprächen mit dem damaligen Baubürgermeister Brettien mitgeteilt wurde, daß es seitens der Stadt Überlingen gesetzt sei, die lockere Villenbebauung mit hohem Grünanteil, verkehrsberuhigter Infrastruktur und gefälliger Gesamterscheinung bei hoher Bedeutung der gesamten Landschaftsgestaltung zu erhalten und auch zukünftig zu pflegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben wird an der Struktur der lockeren Villenbebauung grundsätzlich nichts geändert. Durch die Bebauung wird auf dem Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi eine Neuplanung und Verdichtung stattfinden. Die Planung ist so gestaltet, dass diese sich besonders im Hangbereich durch eine Terrassierung in diesen einfügt. Die einzelnen Terrassen werden begrünt und dienen als Aufenthaltsbereiche für die Besucher der Kliniken. Durch die Planung wird somit das Erscheinungsbild des Klinikgeländes zwar verändert, es kommt aber zu keiner massiven städtebaulichen Veränderung und Überplanung der bisher bestehenden Villenbebauung und der Strukturen im Kurviertel. Auch entstehen keine neuen verkehrlichen Erschließungen und zusätzliche Verkehrswege.</p>
<p>Dies vorausgeschickt haben wir auch die sich hieraus resultierenden Restriktionen in Bezug auf unsern Neubau, insbesondere Höhenrestriktionen und Kubaturrestriktionen hingenommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir haben die Nachbarschaft als überwiegend rücksichtsvoll und zurückhaltend erfahren was einhergeht mit der Wertschätzung des eingangs Gesagten. Wir denken, dass die gleichen Attribute auch fuer Gäste der Klinik Buchinger von Bedeutung sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Buchinger Klinik ist bereits jetzt eine das Bild sowohl vom See als auch von der Umgebung her gesehen prägende und dominierende Struktur. Obwohl die Einzelheiten der neuen Bebauung nicht bekannt sind, drängt sich der Verdacht auf, dass eine hochverdichtete und massive Riegelwirkung durch das möglicherweise deutlich vergrößerte Hauptgebäude aber auch durch die neu zu errichtenden Baukörper entstehen wird. Hinzu kommt, dass die Erhöhung der Villa Larix in Kombination mit der nicht in diesem Bebauungsplan behandelten aber bereits unabhängig hiervon bereits früher behandelten Erhöhung der Parkvilla ebenfalls eine deutliche Erhöhung von Höhe und Kubatur bedeuten würde, so daß in Summe eine Dominanz der Gebäudegruppe zu befürchten ist, welche der eingangs genannte Erhaltung der lockeren Villenbebauung entgegen läuft und bestehende Sichtachsen dauerhaft zerstört.</p>	<p>Die aktuell geplanten Gebäudehöhen von 15 m entsprechen bereits jetzt den im Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhen mit ebenfalls 15 m und überschreiten diese nicht. Lediglich die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Wandhöhen von 11 m werden bei der Umsetzung der Planung mit einem geplanten Flachdach überschritten. Städtebaulich wird das neue Haupthaus dennoch in seiner Höhe nicht höher wie eine jetzt schon mögliche Bebauung. Des Weiteren wird das Gebäude in seiner Breite nicht verbreitert. Auch das Baufenster im Bebauungsplan wird in seiner Breite im Vergleich zum aktuell bestehenden Baufenster nicht verbreitert.</p> <p>Das Gebäude der Parkvilla ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung und des Bebauungsplanes. Bei einer Neuplanung der Parkvilla muss sich der Bauherr zukünftig an die Vorgaben des hier bereits bestehenden Bebauungsplanes halten</p>
<p>Aus diesem Grunde bitten wir, in die Gesamtplanung auch das Thema der möglichen Neugestaltung der Parkvilla nach Höhe und Kubatur mit aufzunehmen. Seinerzeit lag die Begründung auf der mit anderen Maßnahmen nicht zu realisierenden Erweiterung in der Buchinger Klinik – ein Argument, dem mit der nun geplanten Bebauungsplanung die Grundlage entzogen wird.</p>	<p>Das Gebäude der Parkvilla ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung und des Bebauungsplanes. Bei einer Neuplanung der Parkvilla muss sich der Bauherr zukünftig an die Vorgaben des hier bereits bestehenden Bebauungsplanes halten.</p>
<p>Der in der Gemeinderatssitzung gezeigte Entwurf zeigte zudem ausschließlich begrünte Fassaden und Dächer. Wir bitten hier auch einen Entwurf zur Beurteilung erstellen zu lassen, der einer Wintersituation Rechnung trägt, eventuell verpflichtende Solaranlagen auf den Dächern zeigt und damit die Dominanz des Bauvorhabens darstellt. Das der Plan, begrünte Dächer zu realisieren nicht unbedingt im Sinne der Buchinge Klinik liegt wird an der Villa Belgrano evident, welche nach Umbau nicht nur mit nicht genehmigten Klimaanlageaufbauten (zwischenzeitlich nach Anliegerintervention teilweise rückgebaut) versehen, sondern auch mit glänzendem Metaldach ausgestattet wurde.</p>	<p>Über den Bebauungsplan wird eine Fassadenbegrünung als verpflichtend festgesetzt. Auch werden über eine Pflanzliste Pflanzen festgesetzt, die eine entsprechende Begrünung auch im Winter garantieren. Wie genau der Neubau und die Begrünung aussieht, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenfalls wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dächer</p>

	<p>verpflichtend zu begrünen sind. Dies ist auch mit einer Solaranlage auf den Dächern vorzusehen. Im Bebauungsplan wird für die Solarmodule auf den Dächern eine maximale Aufständerrhöhe festgesetzt, so dass diese nicht massiv in Erscheinung treten können. Die Bebauung der Villa Belgrano ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>Ein Erhalt der heutigen Gesamtanmutung ist u.E. nur mit einer Gesamtbebauung mit moderater Größe (Höhe und Kubatur), Fassadengestaltung, Strukturierung des/der Baukörper, Begrünung, Landschaftsgestaltung sowie dem Schaffen von Sichtachsen möglich. Dies sollte der Bebauungsplan regeln – auch durch eine konservative Gestaltung um bei möglicher maximaler Ausreizung noch immer des Intendierten zu erreichen.</p>	<p>Die aktuelle Planung berücksichtigt die maximal bereits jetzt möglichen Firsthöhen des bestehenden Bebauungsplanes und überschreitet diese auch zukünftig nicht. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen, die dazu beitragen, dass sich die Gebäude in die Lage am Hang mit einer hohen Begrünung einfügen.</p>
<p>Ein konstruktiver Dialog zwischen Bauherr, Bauamt und Nachbarschaft ist hier wünschenswert.</p> <p>Der Bebauungsplan ist von zentraler Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild des Kurviertels, und damit einem das gesamte Stadtbild prägenden Wohngebiets.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Unsere Bereitschaft zum konstruktiven Dialog bei der Suche nach einer allseits zufriedenstellenden Lösung ist vorhanden und wir bieten Ihnen gemeinsam mit den Nachbarn an, diese wahrzunehmen und zu erwidern.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Private Stellungnahme IV, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Die geplanten Erweiterungen im Süden des Areals werden positiv gesehen, sollen doch hier unter anderem auch Mitarbeiterparkplätze und eine Anlieferung entstehen. Dies würde die sehr angespannte Park- und Verkehrssituation im Umfeld der Wilhelm-Beck-Straße / Säntisstraße hoffentlich deutlich entlasten können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Im nördlichen Bereich soll das Haupthaus neu gebaut werden. Laut Sitzungsvorlage für den Bauausschuss und dem Gemeinderat handelt es sich dabei um eine „städtebaulich vertretbare“ und an den bestehenden Gebäuden orientierte Höhenentwicklung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den Unterlagen des Rahmenplans ist jedoch ersichtlich, dass das bereits bestehende sehr große Hauptgebäude mit dem geplanten Neubau noch einmal massiv vergrößert werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wandhöhe soll um ca. 3,5 m erhöht werden, von derzeit ca. 11,50 m auf ca. 15,00 m. Laut dem bestehenden Bebauungsplan sind bei einem 4-geschossigen Gebäude Wandhöhen von max. 11,00 m zugelassen! • Die Gebäudelänge des Haupthauses soll in Richtung Osten 4-geschossig bis fast an den idyllischen Spaemann Steig verlängert werden. Der vorhandene, abgetreppte Gebäudebestand soll mit vollen 4 Geschossen bis an die Grenze zum Spaemann Steig gebaut werden • Durch notwendige Solaranlagen auf dem Flachdach wird dann die sichtbare Gebäudehöhe noch einmal vergrößert werden. • Der bisher eingeschossige Anbau auf der Nordseite soll ebenfalls 4-geschossig werden und fast direkt bis an die Straße gebaut werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wäre für den eingeschossigen Anbau an der Nordseite bereits heute ein viergeschossiger Bau möglich. Im Bebauungsplan wird für die Solaranlage eine maximale Aufständigung von 50 cm über der Maximalhöhe des Gebäudes festgesetzt, so dass diese nicht massiv in Erscheinung treten können. Somit ist die aktuelle Planung wie beschrieben den bisher möglichen Ge-</p>

	<p>bäudehöhen angepasst und fügt sich auch in die Umgebung ein mit Gebäudehöhen, die im Bestand teilweise bereits 15 m überschreiten.</p>
<p>Bereits jetzt schon ist das Hauptgebäude deutlich über dem Maß der baulichen Umgebung. Durch den geplanten Neubau würde ein Gebäudekomplex entstehen, der sowohl von der Seeseite als auch von der Rückseite mit einer extrem massiven Riegelwirkung in Erscheinung treten würde.</p>	<p>Das bestehende Hauptgebäude und seine Technik sowie die Zimmer der Gäste entsprechen nicht dem aktuellen Standard und es bedarf zukünftig einer Neuplanung des Gebäudes. Der bisherige Bebauungsplan soll eine zukünftige Bebauung ermöglichen, welche den Ansprüchen der Klinik sowie auch der neuesten Technik entspricht unabhängig vom bereits bestehenden Bebauungsplan und dem Bestand. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Bebauung mit einem neuen Gebäude, welches die maximale Firsthöhe des bereits bestehenden Bebauungsplanes aufnimmt und auch in seiner Breite nicht den Bestand und das bisher mögliche Baufenster überschreitet. Somit fügt sich eine zukünftige Bebauung auch weiterhin in das Umfeld ein.</p>
<p>Von einer städtebaulich vertretbaren und an den bestehenden Gebäuden orientierten Höhenentwicklung, wie auch einer Eingliederung in die Stadt- und Kulturlandschaft laut der Sitzungsvorlage, kann daher im nördlichen Bereich überhaupt nicht die Rede sein. Auch werden, entgegen der Darstellung im Rahmenplan, die Höhen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans im nördlichen Bereich massiv überschritten.</p>	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan von 15 m wird auch im neuen Bebauungsplan und der Planung nicht überschritten. Die aktuell festgesetzte Wandhöhe wird durch die Planung wie angemerkt überschritten.</p>
<p>Daher möchten wir bei der Änderung des Bebauungsplans darauf hinweisen, dass eine Lösung gefunden werden sollte, die sowohl dem lebenswerten Umfeld, der Klinik Buchinger-Wilhelmi, der Nachbarschaft und insbesondere auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild von der See- und Landseite gerecht werden kann.</p>	<p>Die hier eingebrachten Stellungnahmen und Anmerkungen werden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt und fließen in den Abwägungsprozess mit ein, so dass hier letztendlich eine fundierte Entscheidung unter Berücksichtigung aller Interessen getroffen werden kann. Inwieweit ein direkter Dialog mit Anwohnern und dem Bauherrn stattfindet, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>In der Sitzungsvorlage für den Bauausschuss und dem Gemeinderat stand der Hinweis, dass im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung, „ein Augenmerk auf die künftig zulässigen Höhen zu richten“ ist.</p> <p>Daher möchten wir Sie bitten, dies nun auch sehr genau zu prüfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	------------------------------------

Private Stellungnahme V, Schreiben vom 20.03.2024

<p>Wortlaut Stellungnahme / Anregung</p>	<p>Stellungnahme / Abwägung</p>
<p>Zu den Unterlagen der amtlichen Bekanntmachung vom 29.02.2024: Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Rahmenplan „Erweiterung Buchinger-Wilhelmi“) beinhalten u.a. eine farblich, schematische Darstellung von Neubauf lächen in einem Art Übersichts-Lageplan und verschiedene Schnitte, sowie zwei Stadtansichten, die einen Blick von Süden auf die Gebäude der Klinik und der Umgebung zeigen. Hierbei ist anzumerken, dass im Rahmenplan, bei dem es als Grundzug um die Erweiterung der bebaubaren Flächen geht, für die geplanten Flächen keine Vermassung oder Flächenangaben angegeben waren. Die Vermassung der Höhen in den Schnitten in der pdf-Datei, die auf der Homepage der Stadt Überlingen zum Download bereitgestellt wurde, war so unscharf (in der bereitgestellten Auflösung), dass die angegeben NHN-Höhen nicht lesbar waren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden die Unterlagen in einer lesbaren Qualität zur Verfügung gestellt.</p>

<p>Zur Stadtentwicklung</p> <p>Das Stadtbild im Bereich der Klinik ist geprägt von einer lockeren Wohnbebauung im Grünen, von dem Miteinander von Wohnen und Klinik. Das Gebiet ist geprägt durch steile Böschungen und Molassefelsen, durch schmale Wege, die Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und durch den Blickbezug zum Bodensee. Dieses Zusammenspiel trägt zum Wohlbefinden vieler Menschen, auch von Gästen und über das Gelände der Buchinger Klinik hinaus, bei. Die Hangbebauung ist vom Bodensee aus gut sichtbar. Diese über die Jahrzehnte gewachsene Struktur, die Durchmischung von Sondergebiet Klinik und Wohngebiet, mit all ihren Konfliktsituationen wie Erschließung, Verkehr, Emissionen, Parksituation, Expansionsbedarf etc. bedürfen einer behutsamen, städtebaulichen Weiterentwicklung, mit dem Ziel die Belange aller dort lebenden (wohnenden und arbeitenden) Menschen im Blick hat. Die historisch gewachsenen und geographisch gegebenen städtebaulich gelungenen Aspekte sollten verstärkt werden, die ebenfalls im Laufe der Jahre entstanden Reibungspunkte sollten neu gedacht und zukünftig gelöst werden, um eine für alle Beteiligten gelungene und nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen. Letztendlich sichert dies nicht nur die Lebensqualität aller, sondern auch den Wirtschaftsstandort Überlingen für alle hier lebenden und arbeitenden Menschen. Das übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Überlingen ist die Sicherung einer ausgewogenen sozialen, ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Entwicklung. Ausgewogenheit ist hier das Schlüsselwort.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-</p>	<p>Die Kliniken Buchinger Wilhelmi planen auf Ihrem Grundstück im Innenbereich eine Erweiterung und Nachverdichtung. Somit entspricht dieses Vorhaben der hier genannten städtebaulichen Entwicklung durch Nachverdichtung und nicht der Neuplanung einer Klinik im Außenbereich und einer weiter Versiegelung. Auch die hier aufgeführten Punkte an die nachhaltige Wärme und Energieversorgung von Gebäuden werden durch das Vorhaben erfüllt. Das bestehende Hauptgebäude wurde im Jahr 1954 errichtet entsprechend sind hier die technischen Anlagen</p>

<p>Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die im Rahmenplan dargestellten massiv erweiterten Gebäudevolumen und Flächen werden diese Grundsätze außer Acht gelassen. Sie einhalten erfordert eine Gesamtbetrachtung im Planungsprozess gemäß einer ausgewogenen Stadtentwicklung und Rücksichtnahme und Verantwortung -auch für die Umgebung.</p>	<p>und die Wärmedämmung nicht auf dem hier geforderten Standard. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden diese Mängel behoben und ein Beitrag zu treibhausgasneutralen Gebäuden geleistet.</p> <p>Zum Schutz der Natur und Umwelt sind im Bebauungsplanverfahren gesetzliche Untersuchungen vorgeschrieben und es müssen auf dieser Grundlage im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die eine Verschlechterung der Situation verhindern.</p>
<p>In den Stadtansichten stellen die geplanten Gebäudekörper aufgrund ihrer Kubatur, ihrer Baumasse und ihrer herausstechenden Höhe und Breite eine das Orts- und Landschaftsbild erheblich und nicht nur unwesentlich beeinträchtigende Baumaßnahme dar. Die blockartigen Gebäude besitzen eine städtebauliche Qualität, sprich Wirkung, die sich negativ auf die Umgebung auswirkt. Beim Beeinträchtigen des Ortsbildes kommt es nicht -wie beim Einfügegebot- auf (fehlende) Übereinstimmung in den einzelnen Merkmalen der Bebauung an, sondern darauf, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird. Da von den Gebäuden der Klinik grossteils der See zu sehen sein soll, werden auch vom See aus große Teile -der aus dem Gesamtbild herausstechenden Gebäude zu sehen sein. Die Beeinträchtigung ist hier auch nach dem ästhetischen Empfinden von für Fragen der Ortsbildgestaltung aufgeschlossenen Betrachtern- wie beispielsweise Bürger und Gäste- zu beurteilen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auch bereits im Vorfeld wurden Ansichten vom See zu dem geplanten Vorhaben geliefert und dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass der südliche terrasierte Anbau durch den Baumbestand so gut wie nicht in Erscheinung tritt. Das Haupthaus und der Neubau der Villa Larix verändern die Ansicht vom See aus, fügen sich aber dennoch in das Gesamtbild ein.</p>
<p>Bisher ist im Quartier 24 eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,2 zulässig. Die farblich dargestellten Flächen im Lageplan lassen eine deutliche Vergrößerung der überbauten Grundflächen erkennen, sowohl in dem Bereich der Planaufstellung, wie auch im -mit dargestellten- Bereich der Parkvilla. Angaben zum Maß der Erweiterung würden im Rahmenplan keine gemacht.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden im weiteren Verfahren die Baufenster und die zulässige Grundflächenzahl dargestellt.</p>

<p>Für den Bereich Parkvilla ist anzumerken, dass gemäß der rechtskräftigen 2. Teiländerung des Bebauungsplans eine Grundfläche von maximal 580 m² zulässig ist. Im Rahmenplan ist die Fläche der Parkvilla (in hellgrün) mit einer geschätzten Grundfläche des Gebäudes von ca. 670 m² dargestellt. Das sind ca. 90 m² mehr Grundfläche, wie der Bebauungsplan zulässt und dies noch ohne den nun zusätzlich geplanten Verbindungsbau (hellblau). Dieser Bereich des Rahmenplans überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich der 2. Teiländerung. Für die Parkvilla ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Diese wird durch den im Rahmenplan hellblau dargestellten Verbindungsbau mit einer geschätzten Breite von 8 m abweichend geplant. Die Höhen im rechtsgültigen Bebauungsplan der Parkvilla sind durch maximale NHN-Höhen für die First- und die Wandhöhe geregelt. Die maximale Firsthöhe darf auch nicht durch technische Aufbauten überschritten werden. Im Schnitt EE des Rahmenplans werden diese maximalen Höhen in blau wiedergegeben. Die Darstellung der Geschosshöhen in diesem Schnitt (in schwarz) überschreitet die zulässige Wandhöhe für Flachdächer. Zudem wurden bei den geplanten Höhen keine technischen Aufbauten berücksichtigt. Diese würden bei den im Schnitt dargestellten Geschosshöhen ebenfalls die zulässigen Maße überschreiten.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p>
<p>Für den im Rahmenplan (ausserhalb des derzeitigen Geltungsbereiches der geplanten 3. Teiländerung) mit dargestellten Neubau der Parkvilla sind u.a. folgende Vorgaben der rechtskräftigen 2. Teiländerung Neuaufstellung Parkvilla wie die maximal zulässige Grundfläche von 580 m², die maximale Wandhöhe 450,75 über NHN, die maximale Firsthöhe (Hochpunkt Pultdach) 451,75 m über NHN und die Höhe von Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zur maximal zulässigen Firsthöhe einzuhalten, es sei denn es erfolgt eine entsprechende Abwägung zu Gunsten einer nun grösser geplanten Grundfläche (wie im Rahmenplan dargestellt) mit entsprechender Höhenreduzierung, zur Wahrung der Ausgewogenheit des Gebäudevolumens.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p>
<p>Bei der Aufstellung und Abwägung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde laut Begründung das erweiterte Maß der baulichen Nutzung zugelassen, da „letztlich der Stadt Überlingen plausibel dargelegt wurde, dass bei dem vorhandenen Gebäudebestand im gesamten Klinikareal eine Erweiterung mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der „Parkvilla“ in Betracht kommt“. Der nun vorgelegte Rahmenplan widerlegt diese Beschränkung. Es werden auf dem gesamten Klinikgelände großflächige Erweiterungen geplant. Zudem werden Grundzüge der Planung im Bereich der Parkvilla wie beispielsweise die Grundfläche abweichend geplant.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan</p>

	soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu Erweitern.
<p>Aus dem oben dargelegten ergibt sich zwingend, dass der B-Plan Parkvilla in die Gesamtplanung einbezogen werden muss. Ein Betrachtung des Gesamtgeländes, ein großräumigeres und ausgewogeneres Planen, über den gesamten Bereich der Klinik und nicht nur für jeweils einzelne Teilbereiche, die dann isoliert betrachtet und isoliert abgewogen werden, ist sinnvoll und notwendig.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>

Der zukünftige Bebauungsplan/die Teiländerung sollte u.a. enthalten:

- die Abwägung von zukünftig deutlich größer geplanten Grundflächen zu entsprechend niedrigeren Gebäudehöhen (im Vergleich zu den derzeitigen Höhenfestlegungen im Bebauungsplan)
- die Wahrung von Sichtachsen, bei einer Erweiterung der Grundflächen
- Festlegungen der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, von Gebäudehöhen, Wandhöhen, Bezugshöhen in Höhen über NHN (entsprechend der oben getroffenen Abwägung)
- Festlegung der maximalen Höhe von technischen Aufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie etc. in Höhen über NHN und bis maximal zur Oberkante der zulässigen First- oder Wandhöhen (bei Flachdächern)
- Ausweisung und Aussagen von bzw. zu Flächen für Küche/n, Lagerhaltung, Raucherbereiche (für Gäste und Mitarbeitende), Lüftungsanlagen, Standflächen für Abfallbehältnisse, Lager, Zufahrten etc. unter Berücksichtigung und Begrenzung der Schall- und Geruchsemissionen, auch durch aktive Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzungen zur Klima-Anpassung (wie z.B. Fassadenhöhen, -Gestaltung und -Materialien, das Verhältnis bebauter und unbebauter Flächen, als Einflussfaktor auf die Bildung städtischer Wärmeinseln und Resilienz gegenüber Starkregenereignissen, Herstellung und Sicherung von Frisch- und Kaltluftschneisen)
- Sicherung eines hohen Grünanteils, konkrete Festlegungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Aussagen zu Lage, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen
- Aussagen zur Begrenzung von Licht, Lichtverschmutzung
- Ein qualifiziertes Erschließungs- und Verkehrskonzept

Eine Vergrößerung der Grundflächen zur Reduzierung der Gebäudehöhen entspricht nicht den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Erhalt von unversiegelten Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan orientiert sich mit seinen Festsetzungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhe an der bisher zulässigen maximalen Firsthöhe von 15 m. Das festgesetzte Baufenster ist in seiner Grundfläche nur geringfügig größer als das bisher bestehende Baufenster und garantiert somit keine weiter großflächige Versiegelung.

Die Ausweisung von Vollgeschossen und Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan vorgenommen.

Eine Ausweisung von Flächen für die Küche und Lagerhaltung, Raucherbereiche sowie Lüftungsanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes rechtlich nicht möglich und vorgesehen. Standflächen für Abfallbehältnisse und Nebenanlagen für Lagerflächen sind innerhalb des Sondergebietes grundsätzlich zulässig. Die Zufahrten werden im Bebauungsplan ebenfalls dargestellt. Da durch die Neuplanung keine Änderung der Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sind bezüglich des Geruchs und Schallemissionen keine Veränderungen zu erwarten. Auf Ebene der Baugenehmigung müssen die entsprechenden Vorgaben nachgewiesen und eingehalten werden.

	<p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen und entsprechend dem im Umweltreport aufgelisteten Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich durch den Eingriff.</p> <p>Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen.</p> <p>Die Erschließung wird wie bisher über die Hauptzufahrt im Norden am Haupthaus sowie im Süden durch das Tor im unteren Hangbereich stattfinden. Es werden hier keine Änderungen an der Verkehrsführung vorgenommen. Des Weiteren wird auch das Verkehrsaufkommen nicht erhöht, da durch die Planung keine zusätzlichen Zimmer entstehen sollen. Somit ist von einer Erschließung und Verkehrskonzept abzusehen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Erschließung und aktuelle Verkehrsführung dargestellt.</p>
<p>Sollte die im Rahmenplan vorgestellte Erweiterung, ohne entsprechende Anpassungen in eine 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Goldbacher Straße“ übernommen werden, hat dies umfangreiche und nachteilige Auswirkungen auf die Anlieger und das Stadtbild. Wir halten stattdessen eine Gesamtbetrachtung des Klinikgeländes, bei der alle Baumassen/Gebäude und Flächen berücksichtigt werden und die entsprechend dem Rücksichtnahmegebot und einer ausgewogenen Stadtentwicklung erfolgt, für unerlässlich. Zu einem Dialog hierzu sind wir gerne bereit.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>

Private Stellungnahme VI, Schreiben vom 17.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p><u>§ 13 a BauGB</u> In der Ankündigung im Amtsblatt vom 29.2.2024 wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine B-Planverfahren nach § 13 a BauGB handelt. Allerdings lässt sich aus der Veröffentlichung nicht ersehen, welchen Fall des § 13 a BauGB die Stadt Überlingen hier anwenden möchte. Insoweit ist es nicht möglich, präzise zu den Voraussetzungen Stellung zu nehmen. Die Größe der Fläche des B-Plan oder seiner Versiegelung lässt sich aus der Veröffentlichung ebenfalls nicht ersehen. Darüber hinaus wird in der Ankündigung darauf hingewiesen, dass gem § 13 a Abs. 2 Nr.1 von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen wird, dies mit der Begründung, dass nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sei. Je nach Verfahren verweist § 13a Abs 3 Nr. 1 allerdings darauf, dass die entsprechenden Gründe dazustellen sind. Da das Verfahren nicht präzise benannt wurde, kann nicht festgestellt werden, ob eine ausdrückliche Begründung hier erfolgen muss. Erfolgt ist sie allerdings nicht, es wurde lediglich festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfolgen muss. Hier fehlt eine Begründung für diese Feststellung. Zudem sollte gerade in der heutigen Zeit aus klimatischen Aspekten jede zusätzliche Versiegelung auch durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p> <p>§ 13a BauGB findet für Vorhaben der Innenentwicklung Anwendung. Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist das Plangebiet rechtlich als Innenbereich definiert. Weitere Vorgaben sind, dass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nur eine Grundfläche von maximal 20.000 m² überplant werden darf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bei 16.000 m² und somit unter dieser Fläche. Die Vorgaben für die Durchführung nach § 13 a BauGB sind gegeben.</p>
<p><u>B-Plan Aufstellung</u> Vorgestellt wurde der Rahmenplan, der eine Erweiterung eines Großteils der Buchinger Klinik in einem B-Plan vorsieht. Als Grund für die deutliche Vergrößerung der Bebauung führt der Rahmenplan auf, dass sich die Klinik im jetzigen B-Plan aufgrund der bestehenden Baugrenzen nicht erweitern kann. Die Erweiterung sei allerdings notwendig – so die Rahmenplanung – weil sich der deutschlandweite Konkurrenzmarkt verändert habe und die Zimmer und die Klinikanlage an die modernen Anforderungen angepasst werden solle, die auch anderweitig angeboten</p>	<p>Durch die Kliniken Buchinger wurde wie beschrieben, die Notwendigkeit einer Erweiterung dargelegt und der Stadt Überlingen vorgestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund wirtschaftlicher Interessen/Notwendigkeiten ist ein normales Vorgehen. Eine fachgutachterliche Prüfung oder Aussage ist nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen.</p>

<p>werden. Damit handelt es sich um den wirtschaftlichen Belang eines einzelnen, wenn auch wichtigen, Gewerbebetriebes der Stadt Überlingen, der hier eine rein betriebswirtschaftliche These für die Erweiterungsnotwendigkeit aufstellt. Ist diese von der Stadt Überlingen, z.B. durch eine fachgutachterliche Aussage, geprüft worden?</p>	
<p>Für eine B-Plan Änderung ist gem. § 1 BauGB eine städtebauliche Notwendigkeit darzulegen und ebenfalls zu erläutern, wie denn die wirtschaftliche Weiterentwicklung als Einzelinteresse mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Überlingen im Gesamtinteresse in Übereinstimmung gebracht werden kann. Hierzu ist es erforderlich das gesamte Klinikgelände im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu betrachten.</p>	<p>Durch den Wunsch der Erweiterung durch die Kliniken Buchinger ist eine städtebauliche Notwendigkeit für die Änderung des Bebauungsplanes gegeben. Ziel der Stadt Überlingen ist es, den ortsansässigen Betrieben auch langfristig Möglichkeiten zur Entwicklung zu geben. Der Rahmenplan berücksichtigt das Gesamtgelände der Kliniken. Da sich aber nur in einem Teilbereich des Geländes städtebauliche Änderungen ergeben, wird der bestehende Bebauungsplan auch nur in diesem Bereich geändert.</p>
<p>Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die ungewöhnliche Integration einer Kliniklandschaft mit diversen Einzelgebäuden in ein reines Wohngebiet. Dies wurde im Rahmen eine Ausweisung als Sondergebiet umgesetzt, die wahrscheinlich erhalten bleiben soll. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass hier wechselseitig die Interessen des Gewerbebetriebes und die Interessen der umliegenden reinen Wohnbebauung zu beachten und abzuwägen sind. So sind Erweiterungsoptionen so zu ermöglichen, dass daraus resultierende Nachteile primär „intern“, also bei dem Begünstigten entstehen und nur im Ausnahmefall zu Einschränkungen für die Umgebungsbebauung führen. Dies ist im weiteren Verfahren dezidiert zu prüfen und die ggf. entstehende Unvermeidbarkeit darzulegen.</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten.</p>
<p>Dies beginnt bei der Kubatur der Gebäude, die sich auch in einem ausgewiesenen Sondergebiet in der vorhandene Bebauung so einfügen muss, dass sie zwar als Fremdkörper hinsichtlich der Art der Nutzung nicht jedoch als eine Störung der umliegenden Bebauung durch ein überbordendes Maß der Nutzung angesehen werden. Sieht man sich die bisherigen Planungen des Rahmenplans in der Masse und Massivität der Gebäude an, ist eine ortsbildbeeinträchtigen Wirkung gegeben.</p>	<p>Das bestehende Hauptgebäude und seine Technik sowie die Zimmer der Gäste entsprechen nicht dem aktuellen Standard und es Bedarf zukünftig einer Neuplanung des Gebäudes. Der bisherige Bebauungsplan soll eine zukünftige Bebauung ermöglichen, welche den Ansprüchen der Klinik sowie auch der neuesten Technik entspricht unabhängig vom bereits bestehenden Bebauungsplan und dem Be-</p>

	<p>stand. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Bebauung mit einem neuen Gebäude, welches die maximale Firsthöhe des bereits bestehenden Bebauungsplanes aufnimmt und auch in seiner Breite nicht den Bestand und das bisher mögliche Baufenster überschreitet. Somit fügt sich eine zukünftige Bebauung auch weiterhin in das Umfeld ein.</p>
<p>Dies setzt sich fort, mit einer <u>Erschließungssituation</u>, die bereits heute für einen Klinikbetrieb dieser Größenordnung vollständig ungeeignet ist. So ist die Wilhelm-Beck Straße für den regelmäßigen LKW und den Busbetrieb der Klinik nicht ausgelegt. Die einseitige Fußgängeranlage ist vergleichsweise schmal und wird zudem, durch den niedrigen Bordstein begünstigt, regelmäßig und rechtswidrig mit erheblichem Gefährdungspotential befahren.</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten.</p>
<p>Dem Rahmenplan ist nicht zu entnehmen, wie die Erschließung <u>zukünftig</u> genau geplant ist. Aus der neuen Organisation der Gebäude und den Darstellungen in den politischen Gremien kann geschlossen werden, dass die gewerbliche Erschließung (Zulieferung, Busverkehr, und auch Mitarbeiterparkplätze) und zumindest ein Teil der Gäste, die die Tiefgarage nutzen über die Straße Auf dem Stein stattfinden soll. Der Grundstückszugang befindet sich dort in einer Kurvenlage.</p> <p>Die Straße „Auf dem Stein“ hat im Zuge des neuen Verkehrskonzeptes der Stadt bereits heute eine neue Bedeutung erfahren, in dem sie von einer eher gering genutzten Quartierserschließung zu einer Hauptumfahrung der Innenstadt Überlingens geworden ist. Sie hat zwar weiterhin eine Ausweisung als 30er Zone, ist aber weder für diese Art der Nutzung noch die hohe Verkehrsbelastung adäquat ausgebaut worden. Auch hier gibt es lediglich eine einseitige Fußweganlage, die ebenfalls sehr schmal ist und einen Fußgängerbegegnungsverkehr ohne Betreten der Fahrbahn nicht ermöglicht. Von der im Umfeld eines solchen Klinikbetriebes zu erwartenden inklusiven Art einer Fußgängeranlage ganz zu schweigen.</p> <p>Verschärfend kommt hinzu, dass die Goldbacher Straße, ohnehin durch die Durchfahrtschließung der Altstadt hoch mit MIV sowie dem Linienbusverkehr belastet, im Bereich</p>	<p>Die Erweiterung findet auf den Flächen der Kliniken Buchinger Wilhelmi statt. Durch die Planung erfolgt keine Änderung der bisherigen Nutzung sowie Änderungen in der Verkehrsführung und Erschließung. Auch die Anzahl der Gäste und Zimmer wird zukünftig nicht erhöht. Somit sind keine nachteiligen Entwicklungen bezüglich des Verkehrs und Lärms zu erwarten. Die südliche Zufahrt auf das Gelände der Kliniken besteht ebenfalls bereits und ist bereits so dimensioniert, dass auch der zukünftig hier anfallende Verkehr diese nutzen kann. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die zuständige Verkehrsbehörde Stellungnahme bezüglich der Vorgaben zur Verkehrssicherheit abgeben. Diese werden geprüft und finden, wenn notwendig, Eingang in den Bebauungsplan oder müssen auf Ebene der Baugenehmigung eingehalten werden.</p>

<p>zwischen dem Bahnübergang sowie der Straße „Auf dem Stein“ überhaupt keine Fußgängeranlagen aufweist! Beide Straßen „Auf dem Stein“ sowie die „Goldbacher Straße“ stellen die Verbindung zu dem Bahnhof „Überlingen-Therme“ dar und weisen bereits heute relevante Fußgängerverkehre auf, ohne dass hier bislang verbessernde Maßnahmen erkennbar sind. Ein Ausbau ist bisher auch im Rahmen des Rahmenplans nicht aufgegriffen worden. Zumindest in dem anliegenden Bereich der Buchinger-Klinik an der Straße „Auf dem Stein“ ist angesichts der erheblichen Aufwertungszielsetzung für die Klinik eine Straßenverbreiterung mit Anlage von ausreichenden Gehwegen, sinnvoller Weise zusätzlich mit einer normgerechten Bushaltestelle für den Linienbetrieb und für den Klinikbetreiber bzw. dessen „Wanderbusse“ geboten. Die Erschließung in die Tiefgarage scheint hier darüber hinaus in dem Kurvenbereich zu erfolgen. Wenn zukünftig, was durchaus aus Sicht der Anlieger der Wilhelm-Beck-Straße zu begrüßen ist, die Erschließung in wesentlichen Umfang über die Zufahrt im Kurvenbereich der Straße „Auf dem Stein“ abgewickelt wird, entsteht somit im Rahmen der B-Planung eine Notwendigkeit, den Straßenausbau anzupassen, insbesondere wenn, wie im Rahmenplan ausgeführt, der östlich am Gelände von Buchinger vorbeilaufende Tobel eine wichtige fußläufige Verbindung ist. Dies könnte gerade in der Planungsphase auch im Hinblick auf die Flächennotwendigkeiten mit der Buchinger Klinik besprochen werden und muss als Auswirkung eines Planvorhabens auf die Umwelt im Rahmen des neuen B-Plan aufgegriffen werden.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, was mit dem <u>vorhandenen Parkdeck</u> geschieht? Es erschließt sich weder aus dem sachlichen noch aus dem räumlichen Zusammenhang, warum das heutige Parkdeck insbesondere nicht Gegenstand der Rahmenplanung sowie nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des B-Plans ist. Das Parkdeck ist ausschließlich der Kliniknutzung zugeordnet, erzeugt damit Klinikverkehre und muss damit auch in die B-Planfläche einbezogen werden.</p>	<p>Das bestehende Parkdeck soll weiterhin genutzt werden und widerspricht nicht dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan, somit ist eine Einbeziehung in das aktuelle Bebauungsplanverfahren nicht notwendig und vorgesehen.</p>
<p>Die vorgenommene <u>Abgrenzung des Bebauungsplangebietes</u> ist auch an anderer Stelle nicht nachvollziehbar begründet: So gibt es vor dem Hintergrund der getroffenen Erläuterungen eine Einbeziehungsnotwendigkeit des vor einigen Jahren aufgestellten B-Plans „Neuaufstellung Parkvilla“. Wie dem vorliegenden Rahmenplan und auch der Begründung für die Aufstellung eines B-Plan zu entnehmen ist, ist Grund für die Änderung, dass eine Erweiterung der Buchingerklinik im bestehenden B-Plan nicht möglich ist. Mit diesem neuen B-Plan werden jetzt massive Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan</p>

	<p>und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Der B-Plan „Goldbacher Straße“ <u>Neuaufstellung Parkvilla</u> vom 7.3.2012 wurde ebenfalls mit massiven Vergrößerungen und Erweiterungen / Verbreiterungen für das Einzelvorhaben „Parkvilla“ beschlossen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter 7.3.3. der Begründung zum B-Plan wird ausgeführt, „ das im B-Plan (neu) festgesetzte Maß der Nutzung (hinsichtlich Grund- und Geschossfläche sowie Höhenentwicklung) ist erforderlich, um den Bedürfnissen der Klinik nach angemessener Erweiterung Rechnung zu tragen. Möglichkeiten, das Nutzungsmaß im Vergleich zu den Festsetzungen der 1. Teiländerung zu reduzieren, wurden in weiteren Gesprächen mit der Klinikleitung erörtert. Letztlich wurde aber der Stadt Überlingen plausibel dargelegt, dass beim dem vorhanden Gebäudebestand im gesamten Klinikareal eine Erweiterung mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der „Parkvilla“ in Betracht bekommt.“ Mit dieser Begründung wurde die privaten Belange der Anlieger gegenüber den wirtschaftlichen Interessen der Buchingerklinik zurückgestellt. In der Deutlichkeit dieser Ausführung und der großen Zugeständnisse im folgenden B-Plan handelt es sich um einen Grundzug der Planung. Auf dieser Basis wurde die Abwägung durchgeführt und traten die privaten Belangen zurück.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Diese Sachlage hat sich allerdings mit diesem Aufstellungsbeschluss zu dem B-Plan „3. Teiländerung“ grundlegend und vollständig geändert! Die Buchingerklinik erhält mit der Neuaufstellung, wenn sie die Rahmenplanung aufnimmt, eine sehr große und umfassende Erweiterungsmöglichkeit, wie sie in den letzten Jahrzehnten nicht gewährt wurde. Offensichtlich hat sich auch die Einschätzung der Klinikleitung aus 2012 geändert, dass es mittelfristig lediglich auf dem Grundstück der Parkvilla zu einer Erweiterung kommen kann. Die Erweiterung der Klinik in diesem Rahmenplan bezieht sich jetzt auf ein großes Areal im östlichen Bereich und eröffnet dort noch umfangreichere Möglichkeiten einer Erweiterung und Neuorganisation.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan</p>

	<p>soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Da der Grundzug der Planung und die Abwägungswertigkeit der Argumente der Briefmarkenplanung „Änderung Parkvilla“ sich damit vollständig geändert haben bzw. ändern sollen, muss dieses Plangebiet in den neuen B-Plan mit aufgenommen werden und vor allem in die Abwägung aller Belange einfließen. In diesem Zusammenhang muss die umfangreichen Erweiterungen der Parkvilla und ihre Auswirkungen auf die Anlieger im Licht der neuen Möglichkeiten der Buchingerkinik neu geprüft und abgewogen werden! Die damals ermöglichte räumliche Ausweitung des Baufeldes ist nur dann zu tolerieren, wenn die Höhenentwicklung des B-Plans vor dem Hintergrund der jetzt angestrebten erheblichen Ausnutzungserhöhung zurückgenommen und der aktuelle Höhenbestand als Maßstab der zukünftigen Entwicklung festgelegt wird.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p>Eine Einbeziehung dieses Flurstückes in die B-Plan Aufstellung ist daher im Rahmen der Neuaufstellung und der daraus entstehenden städtebaulichen Spannungen unumgänglich. Wenn man sich die Möglichkeiten der Erweiterung anschaut, sind die Höhen der Parkvilla im Gegenzug zu reduzieren. Die Auswirkungen auf die umliegenden Anlieger beziehen sich nicht nur – wie die Stadt Überlingen erkannt hat – auf die schöne Aussicht, sondern hat Auswirkungen auf die Wertigkeit der Grundstücke. Diese Einschränkung muss bei einer dann deutlichen anderen Ausgangslage der Firma Buchinger neu bewertet werden.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>

<p>Dies gilt umso mehr, als die Darstellungen im Rahmenplan vermuten lassen, dass noch über den bestehenden B-Plan hinaus eine Erweiterung der Parkvilla vorgesehen ist, was zumindest bei uns als den Anliegern deutliches Befremden und Widerstand auslöst. Um es bereits jetzt darzulegen: Der Hinweis im Rahmenplan, „dass durch den umfangreichen Neubau keine neuen Zimmer geschaffen werden sollen, sondern nur neue Therapie-räume“ stellen keine ausreichende Begründung für den weiteren Ausbau der Parkvilla dar.</p>	<p>Der Rahmenplan stellt das gesamte Gelände der Kliniken dar. Die Parkvilla ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig gelten für die Parkvilla weiterhin die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes Parkvilla ist aus dem Jahr 2012 und somit bereits 12 Jahre alt. In diesem Zeitraum hat sich im Bereich des Angebotes der Kliniken Buchinger Wilhelmi einiges getan und es sind neue Konkurrenzen und auch Anforderungen durch die Gäste entstanden, die eine Neuausrichtung notwendig machen. Der Bebauungsplan soll den Kliniken hier langfristig die Möglichkeit geben zu erweitern.</p>
<p><u>Auswirkungen auf Natur und Umwelt</u> Die Planaufstellung erfolgt nach § 13 a und damit ohne Umweltbericht, weil diese – wie bereits oben in Frage gestellt – „nicht notwendig sei“.</p> <p>Davon unabhängig ist allerdings die artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.</p> <p>Die Bebauung soll in den Hang und die Tiefgarage soll ebenfalls in Hanglage entstehen. Hier ist bisher unklar, wie mit den im Bestand geschützten Molassefelsen umgegangen wird. Dies gilt sowohl bezüglich der bestehenden Fels- und Böschungsformationen wie auch der räumlichen Nähe zur Hangkante nördlich der Oberen Bahnhofstraße und dem Bereich der Stollenanlage. Hier erwarten wir Aussagen, wie mit diesen schutzwürdigen Formationen (s. Ausführungen im B-Plan „Goldbacher Straße“) umgegangen wird. In den direkten baulichen Auswirkungen erwarten wir Aussagen zu den ggf. möglichen statischen Auswirkungen auf unser Grundstück und die daraus möglicherweise resultierenden Einschränkungen der Bebaubarkeit unseres Grundstücks im unteren Bereich.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p>
<p>Es erscheint erstaunlich, dass die mit dem Rahmenplan geplante Versiegelung keiner Betrachtung und vor allem Wertung im Rahmen des Klimawandels bedarf.</p>	<p>Bei der aktuell durchgeführten Beteiligung handelt es sich um eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB wird die förmliche Beteiligung</p>

	<p>nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch durchgeführt. In dieser werden Planteil und Textteil des Bebauungsplanes mit Begründung und der Umweltreport mit dem Fachbeitrag Artenschutz zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB dargestellt.</p>
<p>Im Zuge der Aufstellung des B-Plans und der daraus resultierenden Verdichtung des Klinikgeländes, auch was die Verdichtung seeseitig angeht, könnten auch darüber nachgedacht werden, im Zuge der B-Plan Änderung auch für unser Grundstück eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dies werden wir im Zuge des Verfahrens ggf. konkretisieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zu den Planungen im Einzelnen:</u></p> <p>Generell sei angemerkt, dass die mit der Offenlage veröffentlichten Pläne für heutige Zeiten einen erstaunlich schlechten technischen Standard haben. Konkrete Maße oder die potentielle räumliche Erweiterung von Bauteilen sind den zugrundeliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen! Wir hoffen, dass die Stadt Überlingen, entgegen ihrer Aussage, nicht auf diesen Skizzen den Beschluss gefasst hat und ihre Planungen umsetzen muss. Für eine sinnvolle Einschätzung fehlt ein vermasster Lageplan auf der die Gebäude in ihrem neuen und alten Umfang als Grundriss ersichtlich sind. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass für die Aufstellung des B-Plans eine 3-D-Darstellung erfolgt, wie sie heute technisch üblich ist.</p>	<p>Bei den zur Verfügung gestellten Unterlagen handelt es sich um einen Rahmenplan, der die vorgesehen Erweiterung in den Grundzügen darstellt. Eine Detailplanung und ein 3D-Modell ist auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht vorzulegen. Die bisher dargestellten Pläne basieren auf einer aktuellen Vermessungsgrundlage. In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Darstellung mit der Überlagerung des bisherigen Bestandes, mit den bisher gültigen Baufenstern und den neuen Baufenstern im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes enthalten.</p>
<p>Aus den Skizzen für den Rahmenplan ist zu sehen, dass der derzeit geltende B-Plan zum einen in der Höhe scheinbar nicht immer ausgenutzt wurde, zum anderen allerdings bei den derzeitigen Klinikgebäuden auch eine Bebauung vorliegt, die nicht den Festsetzungen des B-Plans entspricht.</p> <p>Damit erscheinen die in den Gremien getätigten und im Rahmenplan dargestellten Aussagen „die Gebäudehöhen des aktuell rechtskräftigen B-Plans werden nicht überschritten“ in einem neuen Licht.</p>	<p>Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine Bebauung vor. Inwieweit der Bestand den Vorgaben des aktuell gültigen Bebauungsplanes entspricht, ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes zur 3. Teiländerung.</p>

<p>Die Firma Buchinger soll mit diesem B-Plan eine umfassende Möglichkeit zur Erweiterung und Neuorganisation ihrer Klink erhalten. Dafür müssen allerdings in dem neuen B-Plan für alle derzeitigen Gebäude, die nur angepasst werden, also ausdrücklich für die bestehende und die Neuplanungen der Villa Larix und der Villa Bellvue in jedem Falle die derzeitigen Höhen festgeschrieben werden. Eine weitere Aufstockungsmöglichkeit von Höhen auf die Bestandsfestsetzungen des heutigen B-Plan stellt eine unangemessene Beeinträchtigung der Anlieger dar und steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, die die Klink jetzt erhält. Erhebliche Erweiterungsoptionen für die Klinik sind auch ohne diese nachbarbeeinträchtigenden Erweiterungen möglich. Es ist für den Nutznießer dieses Bauverfahrens zumutbar, dass alle Optionen zum Nachbarschutz berücksichtigt werden, gerade auch wenn dadurch „eigene“ Sichtbeziehungen für einzelne Klinikgebäude beeinträchtigt werden. Dies ist darzulegen!</p> <p>Dabei ist auch festzulegen, dass die Aufbauten die absoluten Höhen nicht überschreiten dürfen. Zwar sind Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien notwendig, aufgrund der umliegenden Wohnbebauung darf die höchstmögliche Firsthöhe, die im derzeitigen Bestand festgeschrieben wird, aber nicht überschritten werden. Eine Dachbedeckung mit reflektierendem Material muss auch hier unzulässig sein. Eine Dachbegrünung sollte den üblichen Standard darstellen.</p>	<p>Im Bauverfahren werden die Gebäudehöhen festgesetzt. Gemäß dem Rahmenplan halten sich die geplanten Gebäude bezüglich der Höhen an die bereits nach aktuell gültigem Bauverfahren zulässigen maximal Firsthöhen und überschreiten diese nicht.</p> <p>Ein Recht auf Seesicht und den Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen besteht nicht. Dennoch berücksichtigt der Bauverfahren mit seinen Festsetzungen zu Baufenstern und Gebäudehöhen die bisher vorhandenen Gegebenheiten.</p>
<p>Nicht abschließend ist - angesichts der technischen Unzulänglichkeiten - aus den bestehenden Plänen erkenntlich, ob eine Verbreiterung der Villa Larix nach Westen erfolgen soll. Es scheint so, als würde die bisher bestehende Terrasse zurückgebaut und dort stattdessen in der Bestandshöhe ein kompaktes Gebäude entstehen.</p> <p>Die Überbauung der Terrasse ist abzulehnen, die Notwendigkeit einer Erweiterung „genau an dieser Stelle ohne Alternative“ wäre darzulegen.</p>	<p>Im Rahmenplan wurden die Gründe für eine Erweiterung dargelegt. Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist räumlich begrenzt. Eine Überbauung der vorhandenen Gärten und Freianlagen und somit weitere Versiegelung von Flächen sowie den Verlust von Grün- und Aufenthaltsflächen auf dem Gelände stellt keine Alternative dar und ist auch nicht im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung. Somit bilden die bereits bebauten Flächen sowie der Hangbereich südlich der Villa Larix die optimale Möglichkeit einer Erweiterung und Nachverdichtung</p>

<p>Allerdings sprechen wir uns bereits jetzt ausdrücklich gegen eine Verbreiterung des Gebäudes der Villa Larix nach Westen aus, falls diese geplant sind. Für diesen Fall werden die Sichtachsen unseres Grundstücks deutlich negativ beeinträchtigt und es kommt zu einer erheblichen Wertermittlung. Auch wenn es kein uneingeschränktes Recht auf Seesicht gibt, wäre nicht nachvollziehbar, warum eine derartige Verbreiterung an dieser Stelle notwendig (wünschenswert reicht hier nicht aus) ist und nicht anderweitig auf dem Klinikgelände so dargestellt werden kann, dass zumindest diese massive Einschränkung unseres Grundstücks vermieden wird.</p>	<p>Im Rahmenplan wurden die Gründe für eine Erweiterung dargelegt. Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist räumlich begrenzt. Eine Überbauung der vorhandenen Gärten und Freianlagen und somit weitere Versiegelung von Flächen sowie den</p> <p>Verlust von Grün- und Aufenthaltsflächen auf dem Gelände stellt keine Alternative dar und ist auch</p> <p>nicht im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung. Somit bilden die bereits bebauten Flächen sowie der Hangbereich südlich der Villa Larix die optimale Möglichkeit einer Erweiterung und Nachverdichtung.</p>
<p>Die Höhen des Neubaus Süd sind der Umgebung so anzupassen, dass die umliegende Bebauung davon nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind auch hier absolute Höhen mit dem oben dargelegten Regelungen für Aufbauten und dem Verbot reflektierende Materialien festzulegen</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.</p>
<p>Das Haupthaus ist in seinem Neubau im Verhältnis zu der der Gesamtplanung überdimensioniert. Die weitere Erhöhung des Hauptgebäudes sprengt jeden Maßstab aus der prägenden Umgebungsbebauung. Zudem soll das Gebäude nicht nur in der Höhenentwicklung, sondern auch in der Grundrissgröße sowie der Gebäudestellung zu dem schmalen Gehwegsbereich zur Säntisstraße übermäßig vergrößert werden.</p> <p>Bei der Erweiterung ist zu beachten, dass die Säntisstraße für die Nr 86 und Nr. 82 eine Feuerwehrezufahrt darstellt und die dafür notwendige Breite behalten muss.</p> <p>Die konkrete Lage ist aufgrund eines fehlenden vermassten Lageplans mit einer nachvollziehbaren Gegenüberstellung der Veränderungen derzeit nicht exakt nachvollziehbar. Aus der Planung scheint das Hauptgebäude sowohl an unser Grundstück heranzurücken, wie auch weiter in die Tiefe Richtung Süden zu gehen. Da die Schnitte diese Situation nicht ausreichend darstellen, muss hier mit dem Hauptgebäude auch eine Abstimmung gefordert werden, die nicht zu einer „Einmauerung“ unseres Grundstücks an der Seite zur Buchingerklinik führt. Wir befürchten negative Auswirkungen auf die Belichtung des zurückgesetzten Teils des Hauses.</p>	<p>Für das Hauptgebäude ist eine maximale Höhe von 15 m vorgesehen. Diese Höhe entspricht der bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhe. Das neue Baufenster behält die westliche Grenze des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters bei. Auch die geplante westliche Gebäudekante nimmt den Bestand auf und das Gebäude rückt nicht weiter nach Westen. Auch rückt das Baufenster nicht weiter an den Säntisweg heran. Die Säntisstraße ist des Weiteren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nicht geändert.</p>

	<p>Eine geringfügige Erweiterung des Haupthauses nach Süden soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird eine Überlagerung des bisher gültigen Baufensters mit den neuen Baufenster aufgenommen und dargestellt.</p>
<p>Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass diese Rahmenplanung umfangreiche Auswirkungen auf die Anlieger hat und aus unsere Sicht im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans umfangreiche Prüfungen, Anpassungen und Abwägungen zu erfolgen haben. Diese haben wir in Hauptpunkten und soweit diese Rahmenplanung, der entscheidende Pläne fehlen, es ermöglicht, dargelegt und bitten um entsprechende Beachtung bei der Aufstellung des B-Plans.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens findet eine Abwägung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen statt.</p>

Private Stellungnahme VII, Schreiben vom 21.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Zunächst ist es uns wichtig klarzustellen, dass wir keineswegs gegen eine Modernisierung des Anwesens sind. Uns ist klar, dass ein Unternehmen wie Buchinger Wilhelmi investieren muss, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir möchten jedoch zu Bedenken geben, dass diese Modernisierung nicht zu Lasten der Nachbarn, des Kurviertels und des gesamten Erscheinungsbildes der Stadt Überlingen gehen darf.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aus den veröffentlichten Plänen ist eine deutliche Vergrößerung des Hauptgebäudes sowie der Nebengebäude zu erkennen. Da sich die bestehenden Gebäude in Ihrer bisherigen Größe schon deutlich von der Bebauung des Kurviertels abheben, sehen wir eine weitere Vergrößerung dieser Gebäude äußerst kritisch. Allein durch den geplanten Neubau des Hauptgebäudes würde ein gut 15 m hoher „Klotz“ entstehen, der sowohl von der Land- als auch von der Seeseite die Dimensionen einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung sprengen würde.</p>	<p>Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits eine maximale Firsthöhe von 15 m zulässig. Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt und somit die bisherig mögliche Höhe nicht überschritten. Vorgesehen ist eine Planung, die sich an den bereits jetzt durch den Bebauungsplan möglichen Höhen orientiert und sich durch</p>

	eine Terrassierung und Begrünung in das Gesamtbild einfügt.
Leider scheint es von Seiten des Bauherren kein Interesse zu geben, mit den Bürgern in Kontakt zu treten, um einen konstruktiven Dialog zu starten. Umso wichtiger ist es, dass Sie die anstehenden Beratungen zur Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der betroffenen Nachbarn und im Interesse aller Überlinger Bürger führen. Die daraus resultierenden Entscheidungen werden das Erscheinungsbild unserer Stadt in der Zukunft prägen.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.
Wir hoffen, dass unsere Bereitschaft zum Dialog bei der Suche nach einer für alle Seiten akzeptablen Lösung wahrgenommen wird.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.

Private Stellungnahme VIII, Schreiben vom 22.03.2024

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
<p>Wir wohnen seit vielen Jahren in der Wilhelm-Beck-Straße 25. Vor vielen Jahren gab es eine Anfrage zur Baugenehmigung am 27. September 2010 Bautagebuch Nr. 10/A034 zur Sanierung des Daches des Hauptgebäudes der Buchingerklinik. Durch eine massive Erhöhung der First- und Traufhöhen um mehrere Meter und der Überlegung große Zimmer/Penthouses dort zu bauen. Diese Dachsanierung mit der geplanten Anhebung der Höhen sprengte unserer Meinung nach mit einem wuchtig entstehenden Baukörper massiv die bereits locker vorhandene Villenbebauung im Kurviertel mit den bestehenden Sichtachsen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier genannte Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Die damalige Planung war im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanes von 2008 geplant, wurde aber nicht vollzogen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die hier genannte Planung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Stattdessen plant man nun eine weitaus massivere Bebauung, Erhöhung, Erweiterung und Verbreiterung, Vertiefung und dafür wird der erst 2008 aufgestellte Bebauungsplan ersetzt und nochmals passend gemacht, um eine überdimensionale Variante der "Nachverdichtung" zu ermöglichen. Wir sehen hier eine einseitige Planung zu Lasten der Anwohner und des Stadtbildes, sowohl von Seeseite als auch im Kurgebiet selbst.</p>	<p>Für das Hauptgebäude ist eine maximale Höhe von 15 m vorgesehen. Diese Höhe entspricht der bereits im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen maximalen Firsthöhe. Das neue Baufenster behält die westliche Grenze des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters bei. Auch die geplante westliche Gebäudekante nimmt den Bestand auf und das Gebäude rückt nicht weiter nach Westen. Auch rückt das Baufenster nicht weiter an den Sämtisweg heran. Die Sämtisstraße ist des Weiteren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nicht geändert.</p> <p>Eine geringfügige Erweiterung des Haupthauses nach Süden soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wird eine Überlagerung des bisher gültigen Baufensters mit den neuen Baufenster aufgenommen und dargestellt.</p>

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger-Wilhelmi“

<p>Diese Planung erfolgt zudem noch in einem Wahljahr, so dass man sich nach der Wahl für gemachte Fehler nicht zu rechtfertigen braucht.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird durch den neu gewählten Gemeinderat zur Rechtskraft gebracht.</p>
<p>Wir bitten Sie, mit Ihren weitreichenden Entscheidungen auch die Anwohner und alle Bewohner der Stadt und deren Interessen zu hören und zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>Es liegt in den Händen der Stadt, die Planung für alle Anwohner, Bewohner und Besucher weitsichtig zu planen und nicht einseitig wirtschaftlichen Interessen zu folgen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>In den mehr als 70 Jahren seit die Klinik besteht werden Anwohner viel zu selten angehört oder nur beschwichtigt.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geprüft und durch die Stadt abgewogen.</p>
<p>Bereits meinem Großvater wurden Versprechen gemacht mit der Planung des Parkhauses beispielsweise. Kein einziger Mitarbeiter stellt dort allerdings sein Auto ab wenn er zur Arbeit geht - diese Parkplätze sind nur für Gäste oder dienen eher noch als Materiallager (ein Blick ins Parkhaus zeigt dies seit vielen Jahren).</p>	<p>Im Zuge der Planung soll eine Tiefgarage entstehen, die weitere Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stellt und somit zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.</p>
<p>Die Parksituation hat sich mit dem Parkhaus nicht gelöst wie anfangs versprochen sondern seither über Jahre immer weiter verschärft (bis hin zu den Feldern unterhalb des Eglisbohls befinden sich mittlerweile auch die Parkplätze der Mitarbeiter der Klinik Buchinger).</p>	<p>Im Zuge der Planung soll eine Tiefgarage entstehen die weitere Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stellt und somit zu einer Verbesserung der Situation beiträgt.</p>

Dies ist nur eines von vielen Beispielen, die zu großem Ärger der Anwohner führen.

Bei einem neu aufzustellenden Bebauungsplan bitten wir folgende Punkte zu beachten:

- bei einer Nachverdichtung in die Breite und Tiefe, sollte im Gegensatz dazu die Geschosshöhen verringert oder die Geschossanzahl herabgesetzt werden.

- die vorhandenen Sichtachsen sind beizubehalten - das Hauptbaus kann nicht ohne Abstufungen massiv bis an die Grenzen der Baufenster mit 4 Vollgeschossen und Flachdach gebaut werden. Hier entstünde ein massiver Riegel!

- alle Bezugshöhen müssen klar festgelegt werden. Auch die der zusätzlichen Aufbauten (Antennen, Fotovoltaik auf Flachdach, Solarthermieanlagen,...)

- die Raucher werden auf dem Klinikgelände nicht geduldet - nur auf dem Parkdeck in direkter Nachbarschaft zu Anwohnern haben diese eine Überdachung. Dies stört die Anwohner, aber nicht die Gäste der Klinik. Ein Raucherplatz auf dem Klinikgelände sollte klar geregelt werden - aber nicht zum Nachteil von Anwohnern (besser ein klimatisierter gut gelüfteter Raum -wie an Flughäfen- im neu geplanten Gebäude).

- Schall und Geruchsemissionen sollten im neuen Bebauungsplan ebenso beachtet werden. Insbesondere bei der Planung der Küche, der Abfalleimer, der Zufahrt der Müllabfuhr, der lauten Klimaanlage, der piepsenden Tore die Öffnen und Schließen,...

- Darf es laut Bebauungsplan Werbeanlagen (dazu beleuchtet) im Kurgebiet geben, Fahnen die beleuchtet sind und wenn ja wo - und werden die Nachbarn dazu angehört und gehört und beachtet?!

- Aussagen zu Lichtverschmutzung (an Weihnachten und in der Vorweihnachtszeit)

- Aussagen zu Mitarbeiterparkplätzen, Verkehrskonzept, Anlieferung und Entsorgungskonzepte, Taxi und Busanfahrten festlegen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster für das Haupthaus behält die Grenzen nach Westen und Osten bei. Somit ist keine Verbreiterung des Haupthauses möglich. Nach Süden soll zukünftig eine geringe Erweiterung möglich sein und das Baufenster lässt dies entsprechend zu und bildet eine gerade Kante zum See. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits jetzt eine Bebauung, die weiter nach Süden reicht, durch das vorhandene Baufenster möglich. Hier wird das Baufenster sogar nochmals zurückgenommen und verkleinert. Die Planung sieht vor vorhandene Sichtachsen nur in möglichst geringem Umfang zu beeinträchtigen. Dennoch besteht kein Recht auf die Freihaltung von Sichtbeziehungen. Gebäudehöhen und Bezugshöhen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen zu Raucherplätzen auf dem Klinikgelände sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Da durch die Planung sich die bisher zulässige Nutzung sowie die Anzahl der Zimmer und somit auch der Gäste nicht verändert, ist von keiner zusätzlichen Schall- und Geruchsemission auszugehen. Die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Schall- und Geruchsemissionen müssen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eingehalten werden. Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Bebauungsplan getroffen.

	In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Erschließung und Anlieferung auf Grundlage der Planung erläutert und dargestellt.
<p>Wir erbitten uns ebenfalls Rücksichtnahme für unsere berechtigten Anliegen und wünschen uns einen Dialog.</p> <p>Seinerzeit als wir 2005 unser Haus bauten hatten wir Gespräche mit Herrn Meschenmoser vom Bauamt und wir sind auf die Einwände und Hinweise der Anwohner eingegangen und haben einvernehmliche Lösungen gefunden, die für alle Seiten tragbar waren und für die weitere Zukunft Gewinn bringend waren.</p> <p>Diese Dialogbereitschaft ist von unserer Seite vorhanden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens findet eine Abwägung und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen statt.