

Stadt Überlingen

Rahmenplan Nußdorf-Nord

## PROTOKOLL ZUR BÜRGERINFORMATIONSV ERANSTALTUNG



Bürgerinformationsveranstaltung  
am 12.03.2019  
im Dorfgemeinschaftshaus  
in Nußdorf

Auftraggeber:  
**Stadt Überlingen**  
Abteilung Stadtplanung  
Bahnhofstraße 4  
88662 Überlingen

Bearbeitung:  
**Wick + Partner**  
Architekten Stadtplaner  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
T 0711 - 255 09 55 - 0  
F 0711 - 257 87 06  
info@wick-partner.de

Stand 01. April 2019

## VERANSTALTUNG

- Veranstaltung am Dienstag, 12.03.2019 im Dorfgemeinschaftshaus in Nußdorf
- Beginn der Veranstaltung um 18:00 Uhr, Ende ca. 20:00 Uhr

## BETEILIGTE

- Bürgermeister und Fachbereichsleiter (Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr) Überlingen:  
Herr Matthias Längin
- Stadtplanungsamt Überlingen: Herr Kölschbach (Abteilungsleiter), Herr Florian Kohlmann
- Ortsvorsteher Nußdorf: Herr Hoffmann
- Planungsbüro Wick+Partner: Karl Haag, Alexander Werner
- Ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

## ABLAUF

Herr Bürgermeister Längin begrüßte die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt den Anlass und das Ziel der Rahmenplanung Nußdorf – Nord vor.

Herr Ortsvorsteher Hoffmann begrüßte ebenfalls die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er teilte mit, dass sich die Mitglieder des Ortschaftsrates bereits im Dezember 2018 mit der ergänzten Bestandsaufnahme und der städtebaulichen Analyse sowie den drei Konzeptstudien beschäftigt hatten. Herr Ortsvorsteher Hoffmann möchte zunächst der Bürgerschaft im Rahmen der Veranstaltung Gelegenheit geben über die Rahmenplanung zu diskutieren, um im Anschluss die durch die Mitglieder des Ortschaftsrates favorisierte Konzeptstudie zu benennen.

Herr Haag, Geschäftsführer des mit der Rahmenplanung beauftragten Büro Wick + Partner, erläuterte die erarbeiteten Planungen. Im Rahmen einer Präsentation stellte er detailliert die ergänzte Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse vor und berichtete aus der Bürgerbeteiligung im Juni 2018. Anschließend erläuterte Herr Haag die drei gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeiteten Konzeptstudien. Aus Sicht des Fachbüros wurde durch Wick + Partner die Konzeptstudie 2 – „Struktur Entwicklung“ als Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung für das Untersuchungsgebietes empfohlen.

Im Rahmen einer offenen Diskussion hatten die Bürgerinnen und Bürger anschließend Gelegenheit zur Äußerung. Die Fragen wurden durch die Vertreter der Stadtverwaltung und durch das beauftragte Fachbüro beantwortet.

**Insbesondere wurden folgende Fragen gestellt und wie folgt beantwortet. Das Protokoll ist als Zusammenfassung und nicht als wörtliche Wiedergabe zu verstehen.**

**Wie wird mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Zuge der Neuüberplanung umgegangen? Können aus vorhandenen überbaubaren Flächen zukünftig beispielsweise Grünflächen werden?**

Antwort:

Die Überplanung bedarf eines sensiblen Umgangs mit den vorhandenen Baurechten. Bereits auf Ebene der Rahmenplanung wurden diese Rechte bestmöglich beachtet.

**Welche Konzeptstudie wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen?**

Antwort:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Konzeptstudie 2 „Struktur Entwicklung“ zu empfehlen. Diese wird den politischen Gremien in den Sitzungen im April 2019 so vorgeschlagen werden.

Herr Ortsvorsteher Hoffmann teilt mit, dass sich der Ortschaftsrat in seiner Sitzung im Dezember 2018 ebenfalls für die Konzeptstudie 2 „Struktur Entwicklung“ ausgesprochen hatte.

**In wie weit werden zukünftig auch Dachgeschosse zulässig sein, ist auch die Errichtung von Kniestöcken zukünftig noch zulässig?**

Antwort:

Im Bebauungsplanverfahren können verschiedene Parameter bestimmt und über Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Neben der Anzahl der Vollgeschosse, können beispielsweise Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt werden.

**Über die Straßen „Zur Trüsche“ und „Zum Alet“ werden die zwischen den beiden Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke von 2 Seiten erschlossen. Kann beispielsweise dieser Bereich für eine Bebauung mit einer 2. Baureihe genutzt werden?**

Antwort:

Herr Haag führte aus, dass aus seiner Sicht eine 2. Baureihe mit freistehenden Einzelhäusern in diesem eher schmalen Bereich nicht realisiert werden kann. Hier müsste verstärkt mit Anbauten reagiert werden.

**Aus Sicht eines Bürgers ist die Konzeptstudie 2 „Struktur Entwicklung“ ein schlüssiges Konzept. Die Baugenehmigungspraxis aus der Vergangenheit hingegen wird als weniger schlüssig dargestellt.**

Antwort:

Aus Sicht der Verwaltung sollten einzelne Bauvorhaben nicht zum Gegenstand der Diskussion gemacht werden. Die Entwicklung der Bauvorhaben der vergangenen Jahre war ebenso wie die Vielzahl an rechtskräftiger Bebauungspläne Anlass für die Erarbeitung des Rahmenplans.

**Zwei Bürger stellen fest, dass aus ihrer Sicht im Rahmen der Baugenehmigungen in jüngster Vergangenheit die vorhandenen Planwerke nicht durchgehalten wurden. In der Straße Zur Pfrille entstand beispielsweise ein Gebäude welches das Maß der Umgebung sowie der Bebauungspläne sehr übersteigt. Auch die in dem bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten, die in Realität höher liegt, wurde hier thematisiert.**

**Was ist unter verdichteten Einfamilienwohnhäuser zu verstehen? Sind an vorhandene Gebäude Anbauten möglich?**

Antwort:

In verdichteten Einfamilienhäusern sind 2 – 3 Wohnungen zu verstehen. Verdichtung ist in erster Linie mit Blick auf die umgebende Freifläche zu verstehen. Grundstücke werden teilweise stärker überbaut werden müssen um Verdichtung zu erreichen. Anbauten an Bestandsgebäude sollten möglich sein.

**Wann soll das konkrete Baurecht in Form von Bebauungsplänen hergestellt werden?**

Antwort:

Mit den Bebauungsplanverfahren soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

**Baugebiete die näher an der Kernstadt von Überlingen liegen als Nußdorf wurden in der Vergangenheit mit einer sehr geringen GRZ überplant. Weshalb soll nun eine höhere Ausnutzung stattfinden?**

Antwort:

Das Baugesetzbuch gibt für ein Allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstwert vor. Die Analyse zum Rahmenplan kam zum Ergebnis, dass eine 0,3 gebietsverträglich wäre. Aus diesem Grund sollte die GRZ zukünftig in diesem Bereich zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt werden. Nußdorf ist städtischer als andere Ortsteile und sollte daher auch eine entsprechende Verdichtung erfahren können.

**Wird die Bevölkerung nochmals Gelegenheit haben sich in die Planungen einzubringen?**

Antwort:

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird es entsprechende Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch geben.

**Bedeutet das größere Grundstücke mit mehreren Gebäuden bebaut werden können, oder sind nur einzelne größere Gebäude möglich?**

Antwort:

Die zulässige GRZ kann immer ausgenutzt werden, das Gebäude muss in der überbaubaren Fläche liegen. Grundsätzlich kann auch in mehrere Gebäude aufgeteilt werden. Die zentrale Frage ist immer die Frage der Maßstäblichkeit und damit der Körnung.

**Dürfen die als Grünzonen dargestellten Flächen nicht überbaut werden, auch wenn diese heute gem. § 34 BauGB überbaut werden könnten?**

Antwort:

Im überwiegenden Teil des Rahmenplans regeln heute bereits Bebauungspläne die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen. Im Rahmen der zukünftigen Bebauungsplanverfahren wird sehr detailliert darauf zu achten sein welche Baurechte auf den einzelnen Grundstücken bereits vorhanden sind.

**Wird die Frage der Infrastruktur in die Planungsüberlegungen miteinbezogen?**

Antwort:

Die Abteilung Tiefbau sowie der Abwasserzweckverband überwacht das gesamte Kanalnetz.

**Wird im nördlichen Bereich aufgrund der geplanten Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auch eine neue Bushaltestelle geplant?**

Antwort:

Wenn hier zukünftig ein erhöhter Bedarf besteht wird dies geprüft und gegebenenfalls auch umgesetzt.

**Wird ein neuer Spielplatz geplant werden?**

Antwort:

Ein neuer Spielplatz könnte im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden. Im Bestandsgebiet müssen hier allerdings Flächen gefunden werden. Die Stadt Überlingen verfügt über sehr wenige Flächen im Untersuchungsraum.

**Kann der Zuwachs an neuen Wohneinheiten abgeschätzt werden?**

Antwort:

Dies ist heute nicht genau darstellbar. Das Maß welches im Bebauungsplan künftig als maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt wird, muss nicht zwingend ausgenutzt werden. Genaue Berechnungen liegen hier gegenwärtig nicht vor.

**Kann die Teilung der beiden Gebiete in Ost und West mit der dazwischenliegenden Straße Zum Salm städtebaulich verbessert bzw. aufgehoben werden?**

Antwort:

Herr Ortsvorsteher Hoffmann teilt mit, dass sich der Ortschaftsrat bereits aktiv mit der Neugestaltung der Ortsmitte und der Straße Zum Salm auseinandersetzt.

**Was ist im Bereich der Abfahrt B 31 im Rahmen der Planfeststellung geplant? Hier ist eine Aufwertung der Zufahrt in die Straße Zum Saibling notwendig.**

Antwort:

Hierzu können gegenwärtig keine Angaben gemacht werden.

**Wo erfolgt die Bekanntmachung von Beteiligungsverfahren?**

Antwort:

Es wird im HalloÜ sowie auf der Homepage der Stadt Überlingen veröffentlicht.

**Wie ist der Stand zum Lärmschutz im Bereich der B 31?****Antwort:**

Der Lärmaktionsplan schlägt eine Lärmschutzwand vor. Herr Ortsvorsteher Hoffmann teilt mit, dass sich der Ortschaftsrat für eine Verlängerung der angedachten Wand einsetzen möchte.

Zum Abschluss der Bürgerinformationsveranstaltung bedankt sich Herr BM Längin für das zahlreiche Erscheinen und verabschiedet die Bürger.



aufgestellt:  
Stuttgart, den 01.04.2019  
Wick+Partner