

Infoabend für Anwohner zum Bebauungsplan Fischerhäuser Vorstadt, Überlingen

Protokoll

Ort: Evangelische Kirche, Überlingen

Zeit: 09. Juli 2020, 19:00 – 21:00

Teilnehmer: Grundstückseigentümer und Anwohner 35 Personen

Themen:

- Geschichtliche Entwicklung der Fischerhäuser-Vorstadt
- Entwicklungspotential durch den B-Plan-Entwurf und weitere Perspektiven
- Gemeinsame Diskussion über die weitere Entwicklung, Prioritäten, Koordination

Die zahlreich erschienenen Anwohner, sowie Herr/Frau Dreiseitl, Frau Siemensmeyer, Frau Müller-Hauser und Architekt/Stadtplaner Thomas Pross wurden zunächst durch Herrn Oliver Martin begrüßt, der in seiner Eigenschaft als Gassenpfleger auf die lange Tradition der Nachbarschaftsgemeinschaft der Fischerhäuser Vorstadt hinwies, in der man sich gemeinsam um die Belange der Bewohner kümmere. Was auch für den Bebauungsplan zutreffe.

Es folgte eine Ansprache von Herrn Eric Hueber, der an die Ursprünge der Fischerhäuser Vorstadt als Klosteranlage erinnerte, in der die „Vorsorgungsgärten“ auf dem Gebiet der Gartenstrasse angelegt waren. Er wies darauf hin, dass bereits im städtebaulichen Rahmenplan von 1998 eine sensible, dem historischen Umfeld angepasste Bebauung vorgesehen war. Zudem wird das Gebiet ausdrücklich als Misch- und nicht als reines Wohngebiet ausgewiesen, das mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut werden solle. Diese Bebauung entspricht im Übrigen auch der erst 2018 verabschiedeten Altstadtsatzung. Zudem soll, lt. diesem Rahmenplan, der Felsfuß unbedingt freigehalten werden.

Über den neuen Bebauungsplan zeigen sich sowohl das Denkmalamt wie auch der Gestaltungsbeirat besorgt.

Frau Dreiseitl, die durch den Abend moderierte, wies einleitend darauf hin, dass sich die Fischerhäuser Vorstadt auch heute durch die Anlage vieler Gärten auszeichne.

Der Architekt und Stadtplaner Herr Pross zeigte den Anwesenden einen Merianstich Überlingens von 1630/1640, auf dem ein ausgeprägter Grüngürtel die Stadtmauern umringt. Dieser Grüngürtel sei bis heute erhalten, was eine schützenswerte Besonderheit darstelle. Verschiedene Aufnahmen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zeigten den Anwohnern eindrucklich die „grüne Vielfalt“ und die Sichtachsen zu Bezugspunkten wie den Rosennobelturm, das Münster und die evangelische Kirche.

Der Stadtgarten scheint in den Graben hinein zu wachsen. Das Parkhaus West stelle einen gelungenen Neubau dar, der sich durch die große begrünte Dachfläche und den Erhalt der Sichtachsen auszeichne.

Die graphische Darstellung des geplanten und vom Bauamt genehmigten Neubaus Gartenstrasse 5-7 im Vergleich mit dem Altbestand sorgte bei den Teilnehmern für Bestürzung. Der Bebauungsplan lasse Firsthöhen wie die des Gefängnisses zu und ermögliche den Bau von 57 Wohnungen im Quartier, das über fünf Kulturdenkmäler, Gallerturm, Mezger-Werkstatt und -garten, Haus Langeheinecke und besagtes Gefängnis, verfüge. Eine weitere Darstellung machte die versiegelten Flächen durch Tiefgaragen deutlich. Die Belastungen für Geologie, Felskante, Flora und Fauna sowie evtl. Änderungen der vorhandenen Wasserläufe sind bedenklich und sollten unbedingt bei der Erstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Ebenso wie der Erhalt des Grüngürtels in seiner Eigenschaft als Frischluftschneise. Denn, sollte der Bebauungsplan für die Fischerhäuser Vorstadt so durchgesetzt werden, könnte das auch in den anderen Altstadtquartieren zu einer massiven Nachverdichtung führen.

Auf die Frage eines Anwohners, ob es überhaupt möglich sei, auf die Pläne der Stadtverwaltung positiven Einfluss zu nehmen, erklärte Frau Siemensmeyer, dass aus dem momentanen einfachen Bebauungsplanverfahren ein qualifiziertes Verfahren werden soll, bei dem der Gemeinderat und die Bürger mehr Einfluss nehmen können. Aktuell sei der vorliegende Bebauungsplan zurückgezogen worden, sodass auch die Anwohner ihre Ziele und Wünsche einbringen könnten.

Eine weitere Frage war, inwieweit die Felskante durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

Herr Pross wies auf tiefe Ausgrabungen für die geplanten Tiefgaragen hin. Der verbleibende Naturhang müsse mit Beton gesichert werden. Einen Eindruck von diesen Maßnahmen könne man derzeit in der Mühlenstrasse bekommen.

Die Planung stehe im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan von 1998 und zur erst 2018 erstellten Altstadtsatzung, merkte ein Teilnehmer an. Wie könne das sein? Die Planung erinnere an die Schättlisbergbebauung – und das in der Altstadt!

Frau Siemensmeyer erklärte, dass die Stadt lediglich eine derartige Bebauung ermögliche, sie aber nicht zwingend vorschreibe. Da die Grundstücke alle in privatem Besitz sind, treffe natürlich der jeweilige Eigentümer die Entscheidung über Art und Größe des Neubaus. Nach wie vor wird das Gefängnis als Referenzgebäude herangezogen, obwohl es sich hier eindeutig um einen Solitärbau handle.

Der Bebauungsplan soll die größtmögliche Verdichtung des Quartiers ermöglichen, ohne Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen zu nehmen.

Welcher Art die Wohnungen denn seien, wollte eine Anwesende wissen. Man benötige dringend bezahlbaren Wohnraum und keine weiteren Luxusimmobilien.

Hier wurde auf die Wohnbaulandrichtlinie verwiesen, die sozialverträglichen Wohnraum mit einem Anteil von 30% veranschlage.

Herr Dreiseitl spricht sich dafür aus, die Verwaltung (Stadtplanungsamt) auch durch die heutige Veranstaltung nicht zu behindern, sondern zu unterstützen und soweit möglich Planungshilfen zu geben. Er zeigte anhand einer PPT Projektion ausgewählte Wohnbeispiele, darunter das Vauban-Viertel in Freiburg und andere um Impulse zur Gestaltung der Fischerhäuser Vorstadt zu geben. Durch begrünte Gebäude, integrierte Gartenflächen, schmale Wege und Plätze im Quartier und der Vermeidung von oberirdischen PKW-Stellflächen könne eine angenehme Wohnatmosphäre geschaffen werden, die den Ansprüchen vom modernen Wohnen und Arbeiten (Homeoffice) gerecht werde. Die Idee, die PKW-Stellplätze in eine Tiefgarage zu verlegen und so „Platz zum Leben“ im Quartier zu schaffen, wurde von den Teilnehmern sehr begrüßt. Da die Gartenstrasse von vielen Schulklassen als Weg zur Therme genutzt wird, wie Herr Pross anmerkte.

Idealerweise sollte es eine Tiefgarage sein, mit nur einer Zu- und Ausfahrt, auch um den Verkehr zu minimieren. Geprüft werden könnte ob die Tiefgarage West mit einer neu zu erstellenden TG verbunden werden kann.

Die Teilnehmer konnten nach diesen ausführlichen Informationen nun ihren Vorstellungen über die Quartierentwicklung Ausdruck verleihen. Nahezu einstimmig wurde der aktuelle Bebauungsplan als zu gewaltig empfunden und abgelehnt. Das etwas Neues entstehen wird war allen Anwesenden klar und diese Tatsache stellte auch kein Problem dar. Die Anwohner wünschen sich aber eine kleinteiligere Bebauung, so wie es die Altstadtsatzung 2018 und der städtebauliche Rahmenplan von 1998 vorsieht. Ein- bis zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die Platz für Handwerksbetriebe, Kunstateliers oder Einzelhandelsgeschäfte bieten, mit festgelegten Grünflächen. Da sich in unmittelbarer Nähe Kulturdenkmäler befinden, sollten sich die Neubauten harmonisch einfügen.

Die momentan ruhige Verkehrssituation sollte weitgehend erhalten bleiben (Schulweg), da die Gartenstrasse für ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist. Die Einfahrt von der Christophstrasse aus führe schon jetzt zu Rückstaus in der selbigen. LKWs können z.B. nur rückwärts einfahren.

Eine Verbreiterung der Gartenstrasse sehen die Anwohner kritisch, da sie einen Parksuchverkehr für kostenlose Stellplätze erwarten.

Der Wunsch, auch für künftige Generationen ein angenehmes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen, war bei allen Anwesenden groß. Der Bebauungsplan sollte so ausgestaltet sein, dass die Grundstücke für Großinvestoren und Immobilienspekulanten uninteressant sind und die, von der Verwaltung erwünschten Familien, zum Zuge kommen können. Das hätte auch eine Belebung der Innenstadt zur Folge.

Klar war aber auch allen, dass eine gemeinsame Entwicklung der Fischerhäuser Vorstadt schwierig ist, da es sich um viele Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen handelt. In den nun folgenden Gesprächen mit der Verwaltung und dem Gemeinderat werden die Vorstellungen der Bewohner und Eigentümer Eingang finden und idealerweise zu einer für alle Beteiligten vertretbaren Lösung führen.

Abschließend wurde diskutiert ob eine stärkere Abstimmung und ein koordiniertes Vorgehen (z.B. Gemeinschaftliches Bauherrenmodell) eine qualifizierte Bebauung ermöglicht und somit für alle zu einer Win-Win Situation führen könnte.

Protokoll erstellt durch Teilnehmer der Veranstaltung
Überlingen, 14.07.2020

Flipchart Protokoll zu Visionen und Diskussion zur weiteren Entwicklung des Quartiers

Bebauung, Nutzung

| <i>Inhalte</i> | <i>Bewertung</i> |
|--|------------------|
| Auf Rahmenplan 1998 beziehen | 16 |
| Behutsam Wohnraum schaffen | 7 |
| Altstadtsatzung einhalten | 7 |
| Wenig Flächenversiegelung | 6 |
| Qualifizierten B-Plan entwickeln | 5 |
| Gemeinsames Vorgehen von Eigentümern bei Weiterentwicklung (zB Bauherrngemeinschaft) | 5 |
| Sozial ausgeglichene Bebauung | 3 |
| Geringe Verdichtung | 3 |
| Kleinteilige Bebauung (niedriger) | 2 |
| Mischgebiet weiterentwickeln | 2 |
| Kunstateliers subventioniert von Stadt | 2 |
| Max. 2-geschoßig | 2 |
| Werkstätten | |

Sichtachsen und Atmosphäre

| <i>Inhalte</i> | <i>Bewertung</i> |
|---|------------------|
| Sichtbeziehungen halten zu Gallerturm, Stadtgarten, Hangkante | 17 |
| Zukünftige Generationen werden uns dankbar sein für den Erhalt des Scharms der Altstadt | 3 |

Verkehr, Radfahren, Fußgänger

| <i>Inhalte</i> | <i>Bewertung</i> |
|--|------------------|
| Gemeinsame Tiefgarage (Einfahrt über TG Torhaus) | 10 |
| Wohnstraße/Anliegerstraße | 8 |
| Keine zu breite Straße (Schulweg, Weg zum Bad) | 5 |

Gärten, Naturschutz, Geologie, Unterirdisches Wasser

| <i>Inhalte</i> | <i>Bewertung</i> |
|--|------------------|
| Felskante erhalten unten und oben | 11 |
| Festlegung der Grünflächen | 8 |
| Erhalt der Natur, Lebensräume für Tiere und Pflanzen | 7 |

Anhang: Fotos der Veranstaltung

