

Vom Gemeinderat der Stadt Überlingen am  
17.09.2014 als städtebauliches Entwick-  
lungskonzept beschlossen.



# Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen

Stand 13.08.2014

## Inhalt

|          |  |    |
|----------|--|----|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkung</b>  | 2  |
| <b>2</b> | <b>Wesentliche Kernaussagen und Empfehlungen des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“</b> |    |
| 2.1      | Innenstadt   | 2  |
| 2.2      | Nahversorgungszentrum Nußdorf  | 3  |
| 2.3      | Einzelhandelsstandort Lippertsreuter Straße  | 3  |
| 2.4      | Gewerbegebiete Oberried (La Piazza) und Bommer-Center  | 3  |
| 2.5      | Verbesserung der Nahversorgung   | 3  |
| <b>3</b> | <b>Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen:<br/>Verbindliche Inhalte der Einzelhandelssteuerung</b>                            |    |
| 3.1      | Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts  | 4  |
| 3.2      | Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs<br>Innenstadt   | 5  |
| 3.3      | Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt<br>von Überlingen  | 5  |
| 3.3.1    | Nahversorgungsstandort Lippertsreuter Straße   | 6  |
| 3.3.2    | Nahversorgungsstandort Kurt-Hahn-Straße<br>nördlich des Krankenhauses  | 7  |
| 3.3.3    | Nahversorgungszentrum Nußdorf  | 7  |
| 3.4      | Sortimentsliste für Überlingen   | 8  |
| 3.5      | Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung   | 9  |
| 3.5.1    | Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten   | 9  |
| 3.5.2    | Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten   | 11 |
| <b>4</b> | <b>Wirkung des Einzelhandelskonzepts</b>   | 11 |

## **1. Vorbemerkung**

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 24.07.2013 beschlossen, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren.

Um fundierte Grundlagen für die Fortschreibung zu erhalten, wurde das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erstellung des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ beauftragt. In die Erstellung des Gutachtens wurden Mitglieder des Gemeinderats, der Handelsverband Südbaden, die Industrie- und Handelskammer, der Wirtschaftsverbund Überlingen und die Interessengemeinschaft Oberried in Form von zwei Arbeitsgruppenterminen einbezogen.

Das am 15.05.2014 fertiggestellte „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ beleuchtet und analysiert insbesondere die folgenden Aspekte:

- 1) Planungsrechtliche Vorgaben für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Überlingen
- 2) Bestandsaufnahme und -analyse der Einzelhandelssituation auf gesamtstädtischer Ebene
- 3) Erfassung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Überlingen
- 4) Ermittlung und Bewertung der bedeutenden integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte in Überlingen
- 5) Überprüfung und Bewertung der mit einer Einzelhandelssteuerung verbundenen Ziele in Überlingen
- 6) Prognose der Verkaufsflächenspielräume
- 7) Empfehlungen für ein Konzept zur räumlichen Einzelhandelssteuerung in Überlingen

Das „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ wurde im Mai 2014 im Gemeinderat der Stadt Überlingen vorgestellt und ist Grundlage und Basis dieses Einzelhandelskonzepts.

## **2. Wesentliche Kernaussagen und Empfehlungen des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“**

Das Gutachten von Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung kommt in Bezug auf vorhandene und zu entwickelnde Einzelhandelsstandorte zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Überlingen:

### **2.1 Innenstadt**

Die Innenstadt bietet mit ihrer historischen Bausubstanz besondere städtebauliche Qualitäten. Allerdings stellen die relativ schwach frequentierte Fußgängerzone Münsterstraße und die verkehrsbelastete Haupteinkaufszone Christophstraße eine besondere Herausforderung für die künftige Innenstadtentwicklung dar.

Als gesamtstädtisch vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gesehen.

Es sollte geprüft werden, ob Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Verkaufsf lächen bestehen, um größere und somit auch attraktivere Flächen bereitstellen zu können.

## **2.2 Nahversorgungszentrum Nußdorf**

Das Nahversorgungszentrum Nußdorf ist angesichts seiner Identifikations- und Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Die vorhandenen Leerstände sollten nach Möglichkeit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen werden, um attraktive Einzelhandelsflächen bereitstellen zu können. Im Hinblick auf die bestehenden Geschäfte sollten Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden.

## **2.3 Einzelhandelsstandort Lippertsreuter Straße**

Der Einzelhandelsstandort Lippertsreuter Straße hat eine große Bedeutung als Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der Überlinger Kernstadt. Allerdings besteht ein städtebaulicher und funktionaler Ordnungsbedarf. Die bestehenden Nutzungen sollten durch fußläufig nutzbare Wegebeziehungen miteinander vernetzt werden, um eine sichere Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

## **2.4 Gewerbegebiete Oberried (La Piazza) und Bommer-Center**

Der nicht integrierte Standort im Bereich der Gewerbegebiete Oberried/La Piazza stellt einen bedeutsamen Versorgungsstandort innerhalb der Überlinger Einzelhandelslandschaft dar. Der Standort kann mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten weiterentwickelt werden. Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist die Ansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente grundsätzlich nicht möglich. Für bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt jedoch Bestandsschutz mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten. Der Standort Bommer-Center wird vergleichbar bewertet.

## **2.5 Verbesserung der Nahversorgung**

In Überlingen besteht insbesondere in der westlichen Kernstadt eine Nahversorgungslücke. Im Rahmen einer durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführten Standortanalyse wurden für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes insgesamt neun Standorte untersucht. Letztlich kommt für die Ansiedlung eines künftigen Lebensmittelmarktes im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgung aufgrund mangelnder Verfügbarkeit alternativer Flächen<sup>1</sup> nur der Standort Kurt-Hahn-Straße in Frage.

---

<sup>1</sup> Topografischen Gegebenheiten, mangelnde Grundstücksverfügbarkeit, Erschließungsprobleme und/oder Konflikte mit anderen Planungszielen verhindern an anderen Standorten die Ansiedlung eines Nahversorgers.

### **3. Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen: Verbindliche Inhalte der Einzelhandelssteuerung**

Auf Basis des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ soll die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Überlingen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung räumlich gesteuert werden. Das Einzelhandelskonzept besteht aus folgenden Inhalten:

- Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts
- Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt von Überlingen (Nahversorgungskonzept)
- Sortimentsliste (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten)
- Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (d.h. Regelung darüber, wo im Stadtgebiet nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sinnvoll und damit zukünftig zulässig sind)

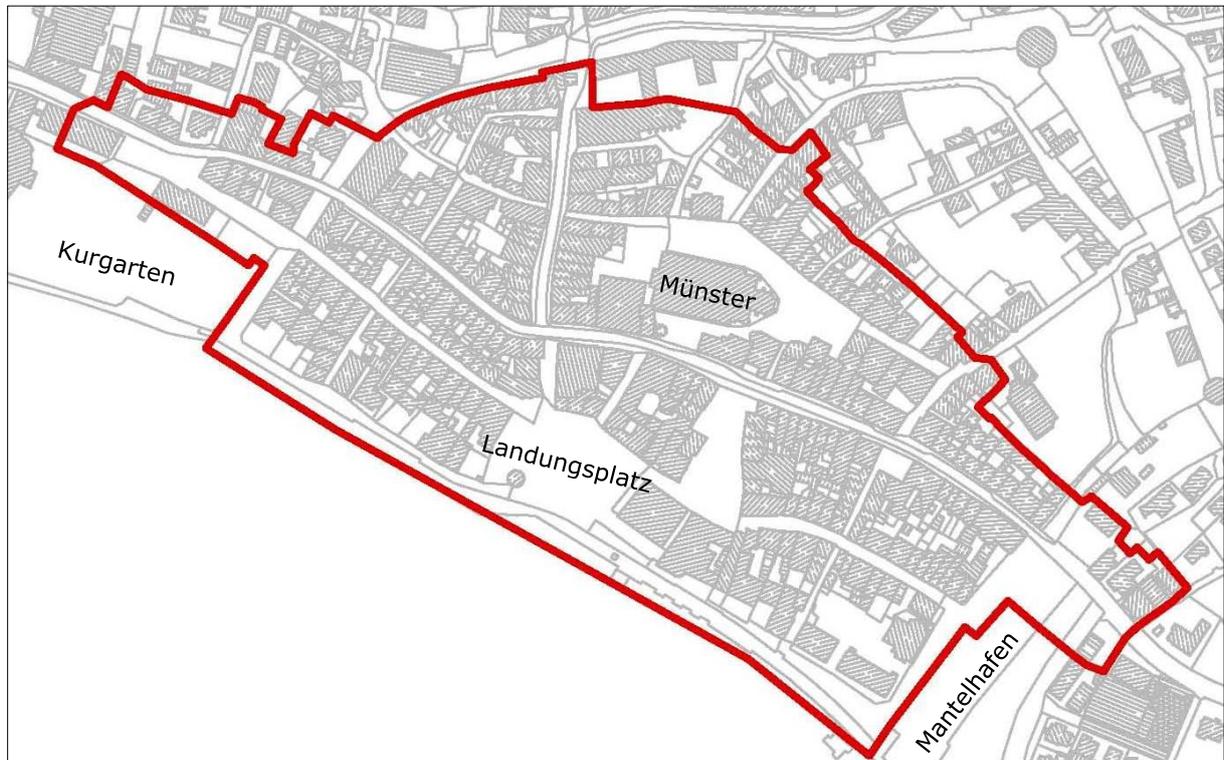
#### **3.1 Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts**

- Erhaltung / Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Überlingen als Mittelzentrum
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Zentralität der Innenstadt von Überlingen
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation
- Erhaltung und Stärkung der Identität der Überlinger Innenstadt
- Schaffung von Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe

### 3.2 Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll keine wesentliche räumliche Ausdehnung erfahren. Vielmehr sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Abgrenzung aktiviert werden.

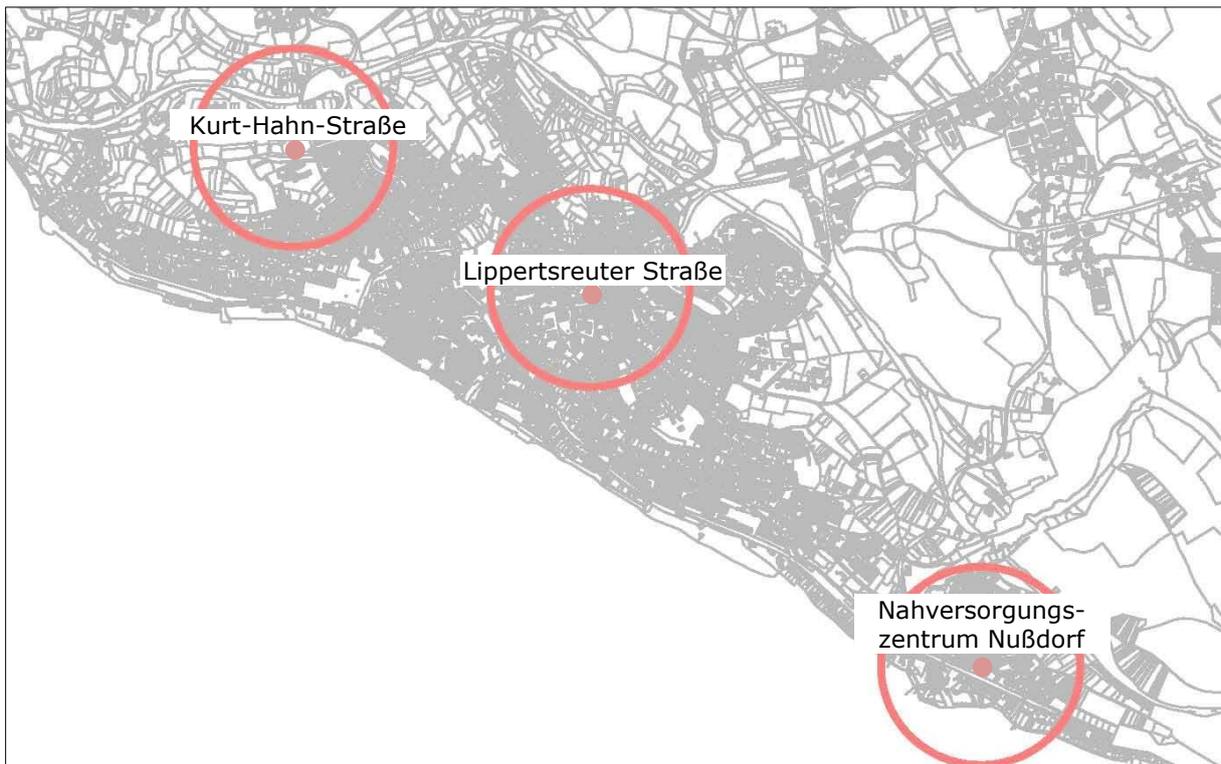
**Abbildung 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**



### 3.3 Konzept zur Verbesserung der Nahversorgung in der Kernstadt von Überlingen

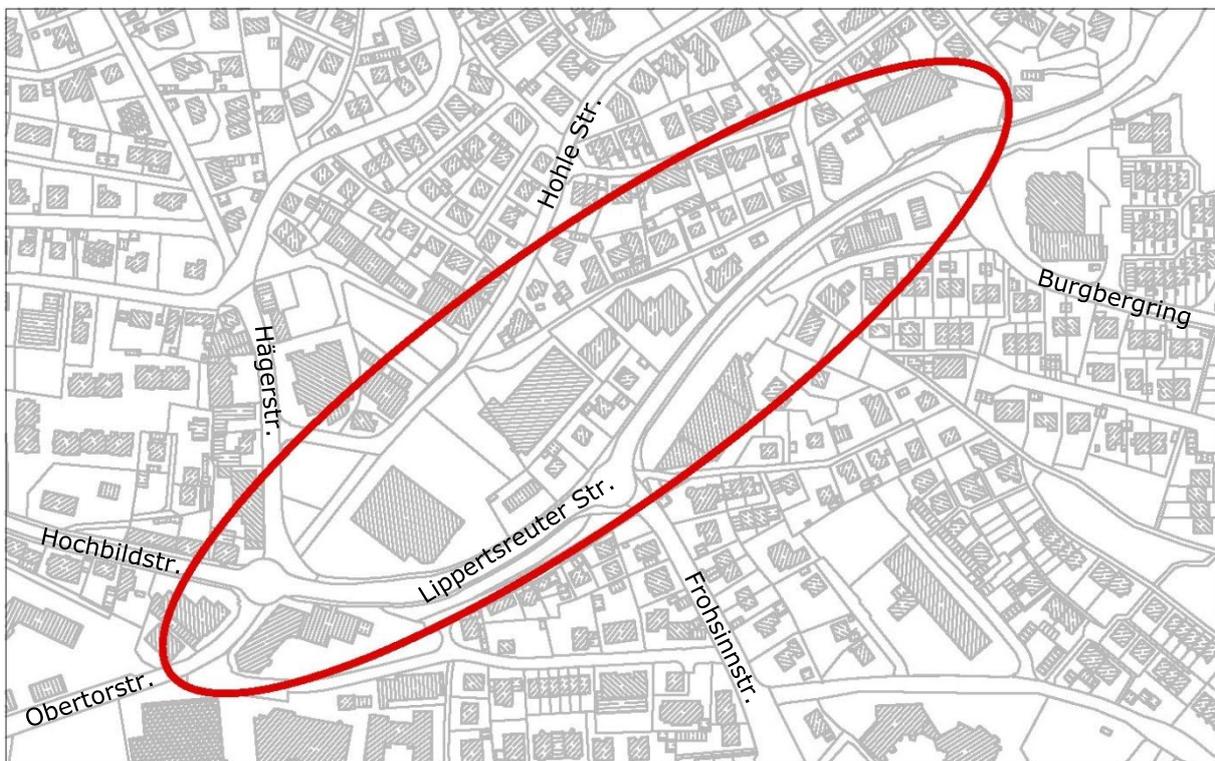
Auf Grundlage einer 2013 vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erstellten Standortanalyse sowie auf Basis des „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ werden die folgenden Nahversorgungsschwerpunkte festgelegt.

**Abbildung 2: Nahversorgungsstandorte in Überlingen**



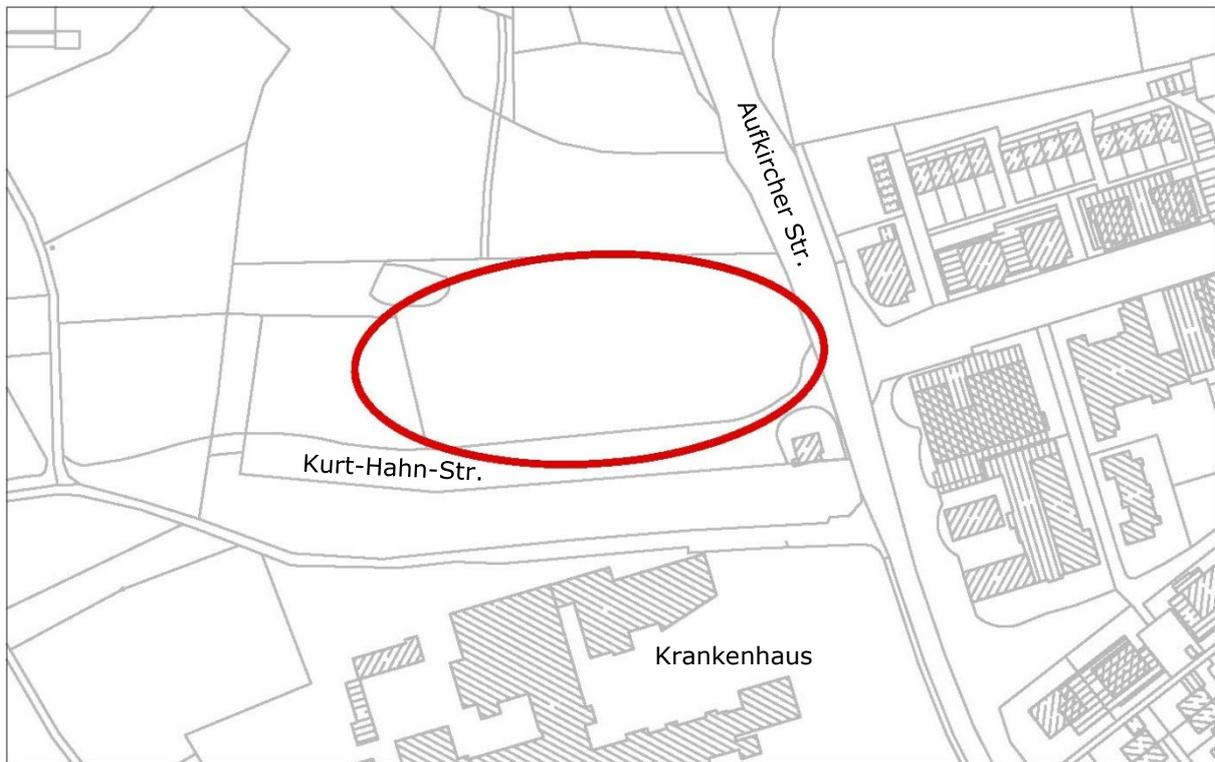
### **3.3.1 Nahversorgungsstandort Lippertsreuter Straße**

**Abbildung 3: Schematische Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts Lippertsreuter Straße**



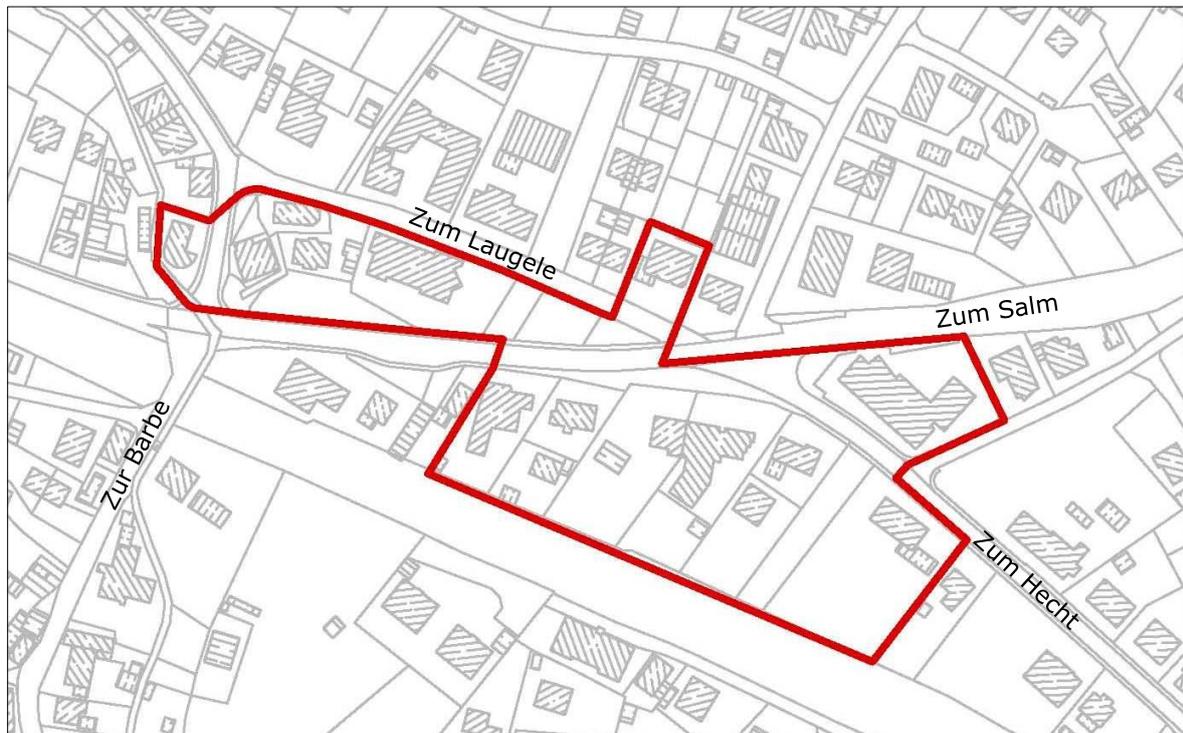
### 3.3.2 Nahversorgungsstandort Kurt-Hahn-Straße nördlich des Krankenhauses

Abbildung 4: Schematische Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts Kurt-Hahn-Straße



### 3.3.3 Nahversorgungszentrum Nußdorf

Abbildung 5: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Nußdorf



### 3.4 Sortimentsliste für Überlingen

Die Sortimentsliste ist auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Überlingen und der im zugrundeliegenden Gutachten aufgeführten allgemeinen Merkmale erstellt und somit ortsspezifisch.

**Abbildung 6: Sortimentsliste für Überlingen**

| Zentrenrelevante Sortimente                               | Nicht zentrenrelevante Sortimente            |
|---|--|
| <b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>               | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör      |
| Bastel- und Geschenkartikel                               | Bauelemente, Baustoffe                       |
| Bekleidung aller Art außer Berufs- und Motorradbekleidung | Beleuchtungskörper, Lampen                   |
| Bücher  | Berufs- und Motorradbekleidung               |
| Foto, Video   | Beschläge, Eisenwaren                        |
| Gardinen und Zubehör                                      | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten               |
| Glas, Porzellan, Keramik                                  | Boote, Bootszubehör                          |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe                              | Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse         |
| Haushaltswaren/Bestecke                                   | Campingartikel                               |
| Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen                           | Computer, Kommunikationselektronik           |
| Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle                            | Elektrogroßgeräte                            |
| Leder- und Kürschnerwaren                                 | Elektrokleingeräte                           |
| Musikalien  | Fahrräder und Zubehör                        |
| Optik und Akustik   | Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Schmuck, Gold- und Silberwaren                            | Farben, Lacke                                |
| Schuhe und Zubehör  | Fliesen                                      |
| Spielwaren  | Gartenhäuser, -geräte                        |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte                         | Herde und Öfen                               |
| Tonträger   | Holz   |
| Uhren   | Installationsmaterial                        |
| Waffen, Jagdbedarf  | Küchen (inkl. Einbaugeräte)                  |
| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>                 | Möbel (inkl. Büromöbel)                      |
| Arzneimittel  | Pflanzen und -gefäße, Erden und Torf         |
| (Schnitt-) Blumen   | Rollläden und Markisen                       |
| Drogeriewaren   | Unterhaltungselektronik und Zubehör          |
| Kosmetika und Parfümerieartikel                           | Werkzeuge                                    |
| Nahrungs- und Genussmittel                                | Zooartikel                                   |
| Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf                        |  |
| Reformwaren   |  |
| Sanitätswaren   |  |
| Zeitungen/Zeitschriften                                   |  |

## **3.5 Grundsätze zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Um die mit dem Einzelhandelskonzept definierten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt.

### **3.5.1 Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten**

#### **a. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt regelmäßig zulässig.

*Erläuterungen: Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.*

#### **b. Nahversorgungsstandorte Kurt-Hahn-Straße und Lippertsreuter Straße/ sonstige integrierte Lagen:**

- Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
- Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
- Entwicklungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bestandsschutzes vorhanden.

*Erläuterungen: Bei nahversorgungsrelevantem, nicht großflächigem Einzelhandel kann geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert sein. Die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten ist im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist (Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung).*

#### **c. Nahversorgungszentrum Nußdorf:**

- Zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist regelmäßig zulässig.
- Lebensmittelbetriebe sind bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig zulässig.

*Erläuterungen: Das Nahversorgungszentrum Nußdorf hat den Zweck, die wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Daher wird die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit in Nußdorf ermöglicht, wobei Lebensmittelbetriebe im Speziellen auch großflächig zulässig sind, falls bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert ist.*

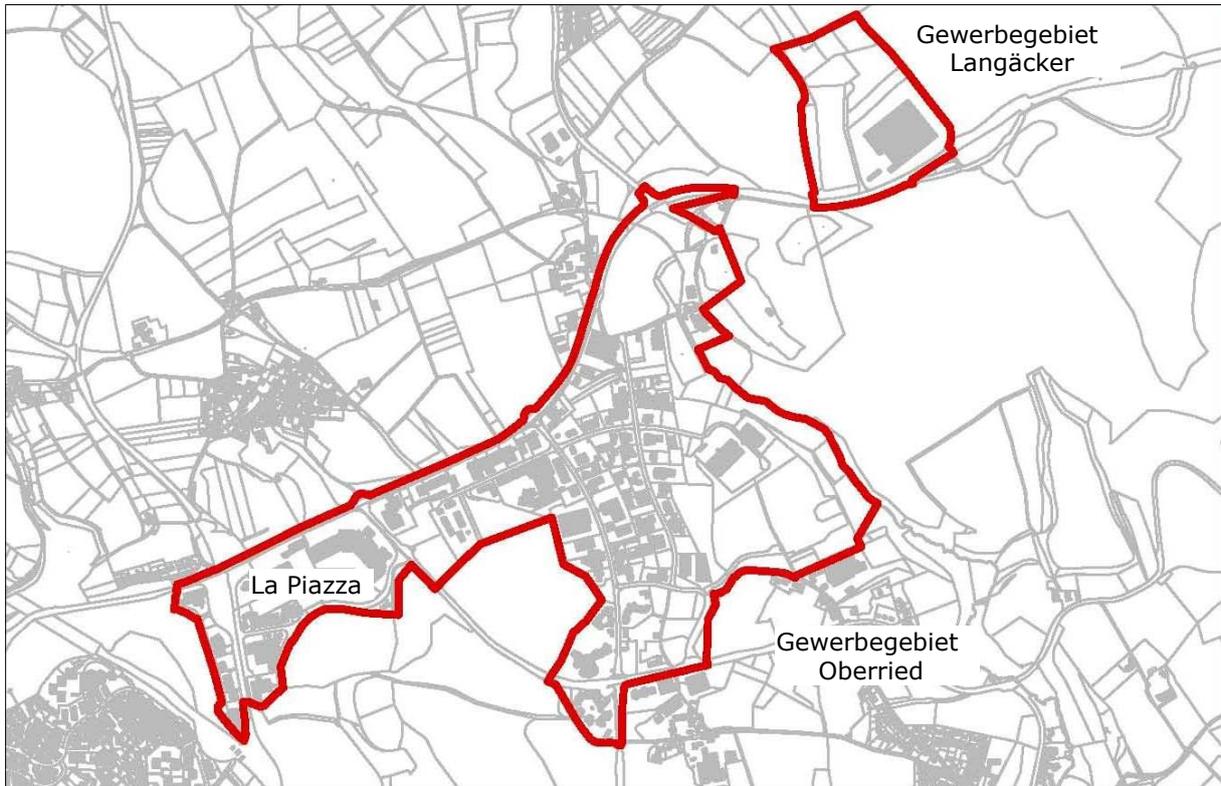
#### **d. Nicht integrierte Lagen:**

- Zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig und dürfen 800 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Entwicklungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bestandsschutzes vorhanden.

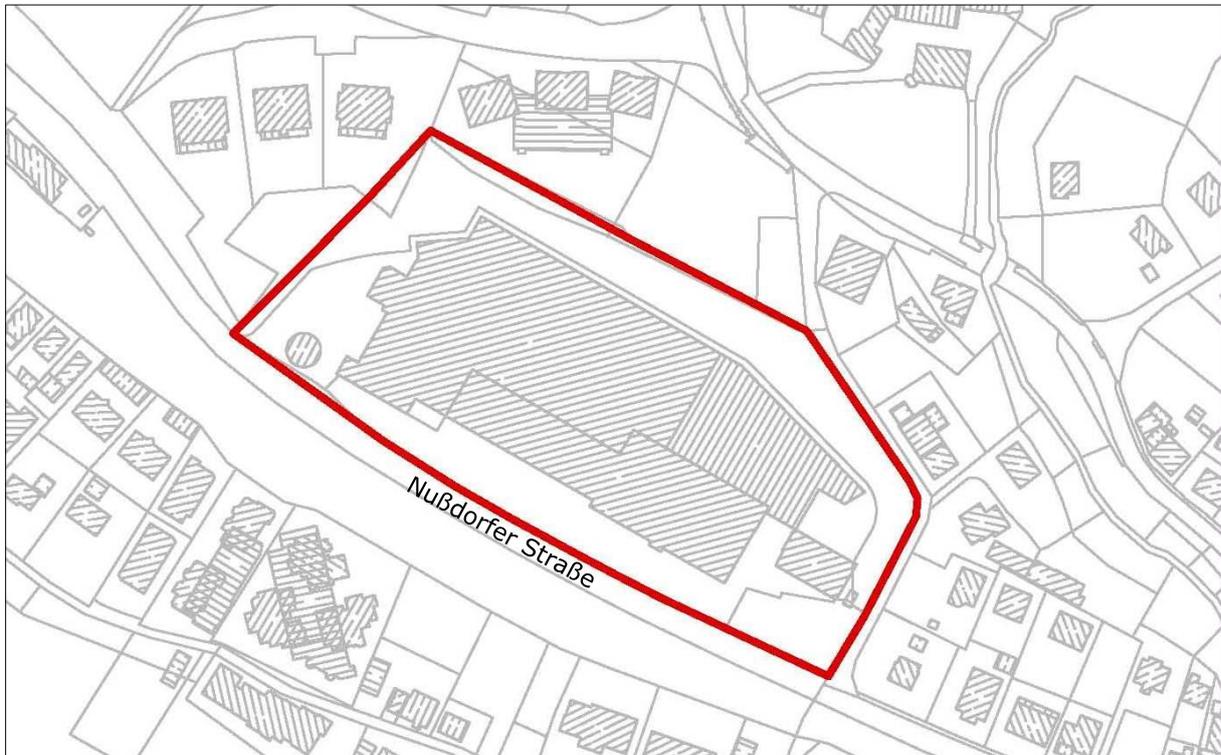
*Erläuterungen: In nicht integrierten Lagen sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Größenordnung von maximal 10% der Verkaufsfläche - insgesamt maximal 800 qm - zulässig sein, sofern ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.*

Nicht integrierte Lagen im Sinne des Konzepts sind zum Beispiel:

**Abbildung 7: Nicht integrierte Standorte Gewerbegebiete Oberried und Langäcker**



**Abbildung 8: Nicht integrierter Standort Bommer-Center**



### **3.5.2 Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten**

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen) zulässig.

*Erläuterungen: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich überall im Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei soll jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u. U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten soll planerisch gesteuert werden. Neuansiedlungen sollen im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden.*

## **4. Wirkung des Einzelhandelskonzepts**

In der künftigen städtebaulichen Entwicklung wird das Einzelhandelskonzept insbesondere auf folgende Weise wirksam:

- Das Konzept ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).
- In unbeplanten Bereichen der Stadt sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche haben (§ 34 Abs. 3 BauGB).
- Wenn ein Einzelhandelskonzept vorliegt, eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bebauungsplänen festzusetzen, dass nur bestimmte Arten von Einzelhandelsnutzungen bzw. -sortimenten zulässig oder nicht zulässig sind.