



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Überlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.03.2025

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	6
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	6
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	7
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	9
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	10
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6. Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1 Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza.....	11
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	13
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	13
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	14
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	14
7.2 Waldabstand.....	15
7.3 Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a".....	15
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	20
8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	21
8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	21
8.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	21
8.7 Öffentliche und private Grünflächen.....	21
8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft.....	21
8.9 Flächen m. Bindungen f. Bepflanzung / Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u.sonst. Bepflanzungen.....	21
9. Örtliche Bauvorschriften.....	22
9.1 Dachform und Dachneigung.....	22
9.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	22
9.3 Werbeanlagen.....	22
9.4 Gestaltung unbebauter Flächen.....	22
9.5 Einfriedungen.....	22
9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	22
10. Anlagen.....	23

1. Planerfordernis

Der Bereich La Piazza wird bereits heute auf einer Fläche von ca. 5,65 ha ausschließlich als Handelsstandort genutzt und übt damit neben der Versorgung Überlingens die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ wird der Ausbau des Standorts und die Versorgungsfunktion nachhaltig gesichert.

Die Bündelung der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Form von weiteren Fachmärkten und die Verlagerung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarkts mit zentrenrelevanten Sortimente aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“ verringert die anfallenden Kundenverkehre und entlastet damit den verkehrlich bereits ohnehin überlasteten Bereich des Gewerbegebiets „Oberried“. Durch die Erweiterung mit eigener Zufahrt und die entsprechenden Parkplätze soll sich auch die Parkplatzsituation im gesamten Bereich des Einkaufszentrums verbessern. Im westlichen Bereich des Plangebiets sollen zudem Gewerbeflächen geschaffen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Überlingen, südlich des bestehenden Einkaufszentrums La Piazza an der Straße „Zur Weierhalde“.

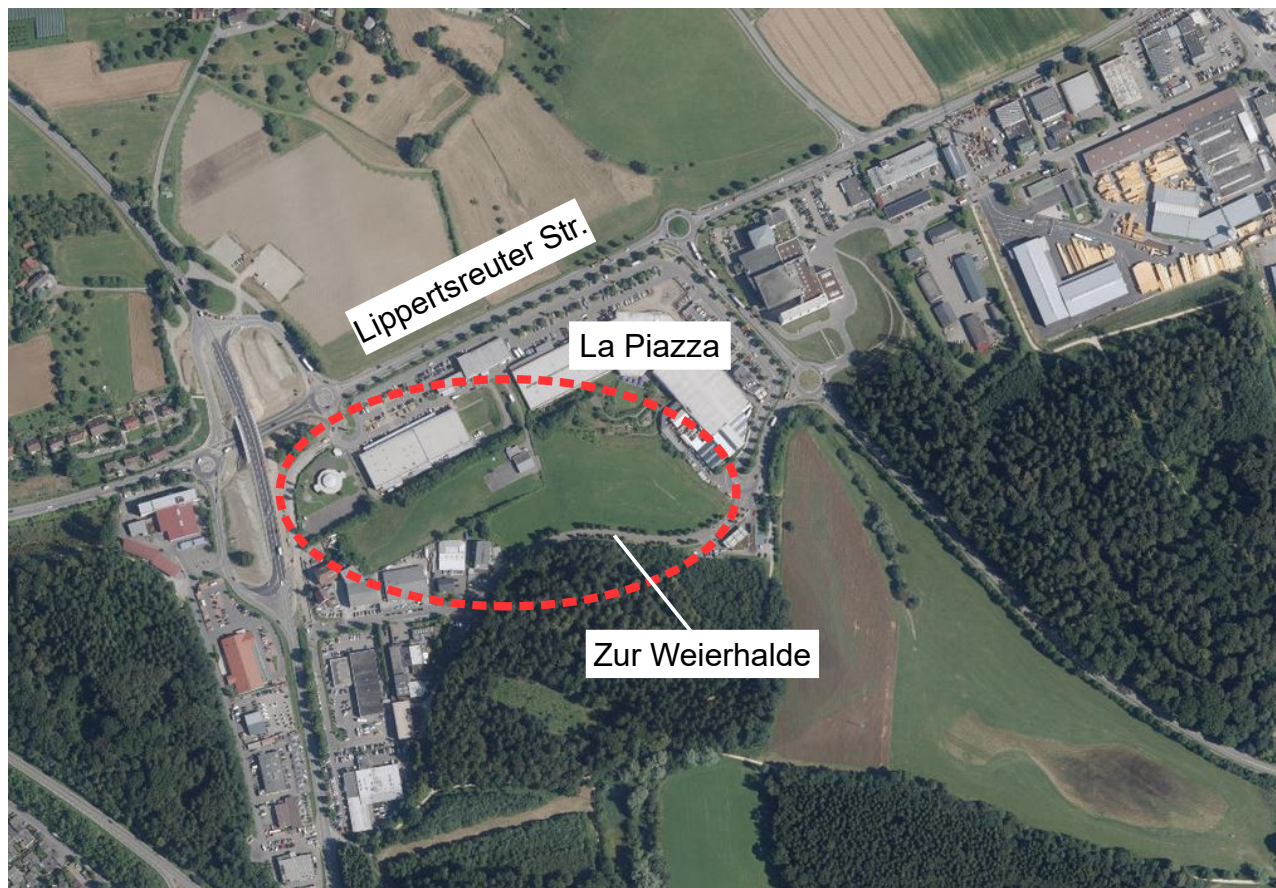


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rot gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha beinhaltet die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3308/2, 3308/14, 3308/18, 3317, 3317/1, 3308 und 3308/22.

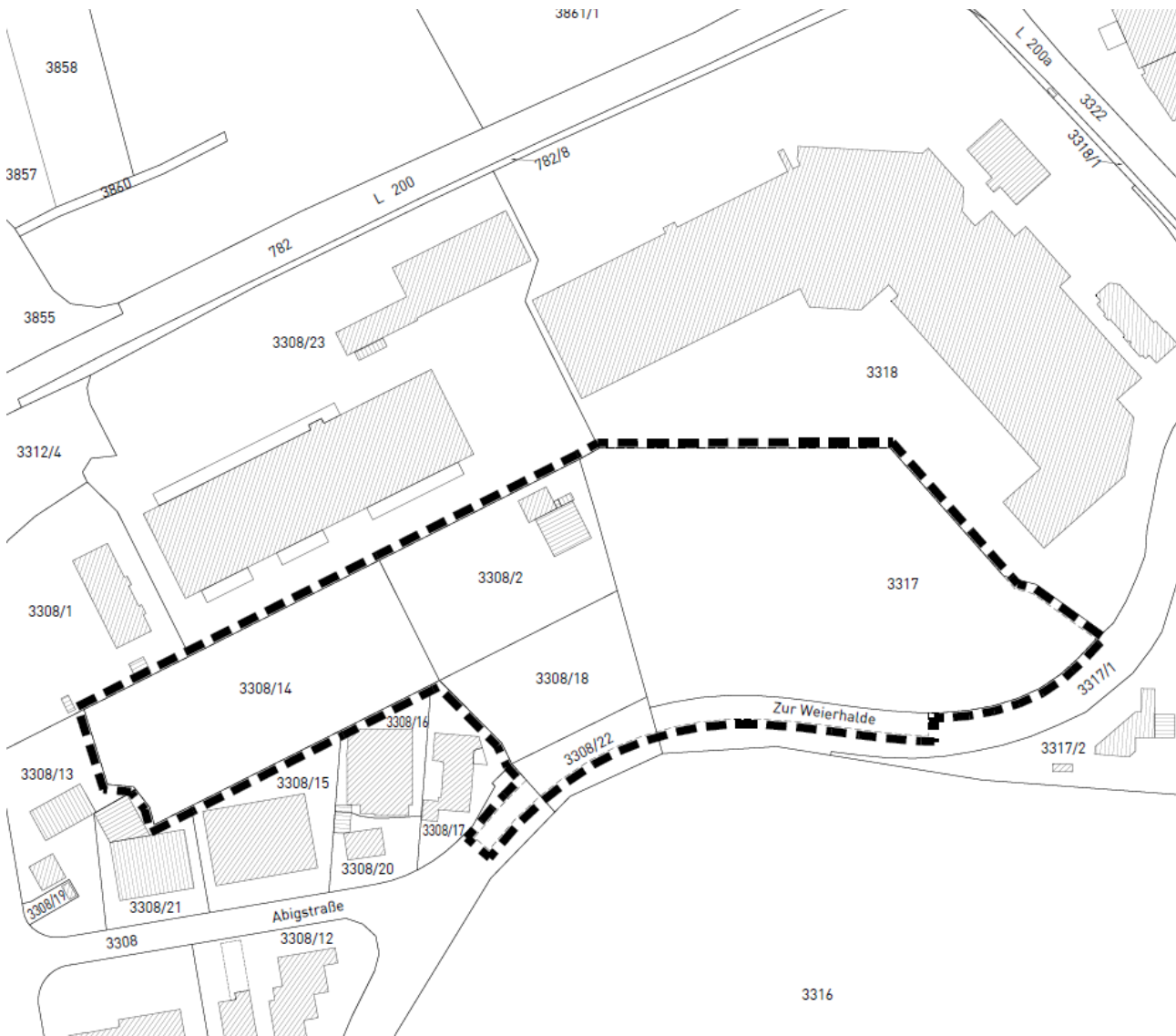


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.1.1 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 28.027 m²	≅ 100,00 %
Anteil Grünflächen	ca. 3.144 m ²	≅ 11,22 %
Anteil öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.816 m ²	≅ 6,48 %
Anteil Sondergebietsfläche	ca. 14.287 m ²	≅ 50,97 %
Anteil Gewerbefläche	ca. 8.781 m ²	≅ 31,33 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	ca. 18.454 m²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Kein zentraler Versorgungsbereich (Details s.u.)
Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte
Einzelhandelskonzept	Vorhanden (in Kraft getreten 25.09.2014)
Flächennutzungsplan	Verkehrsfläche und Grünfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) Oberried III (rechtskräftig 1971)
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
FFH-Mähwiese	Nicht vorhanden
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht vorhanden
Geschützter Streuobstbestand	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Zu berücksichtigen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	WSG Nußdorf Zone IIIB
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

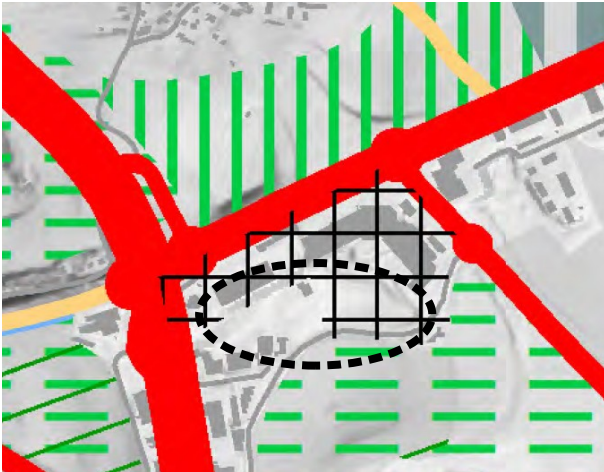


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stellt den vorliegend zu überplanenden Bereich als Vorbehaltsgebiet für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dar. Durch das Zielabweichungsverfahren sind unter bestimmten Voraussetzungen auch nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig (s.u.).

4.1.2 Flächennutzungsplan

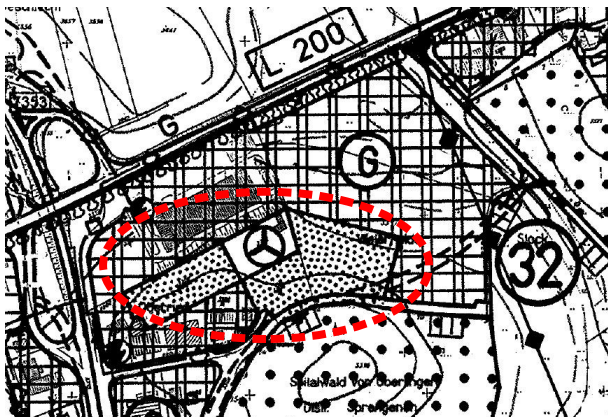


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan 1998 der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen wird für das Plangebiet eine Verkehrsfläche (Hubschrauberlandeplatz) und eine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage von § 13a Absatz 2 Nummer 2 entsprechend berichtigt.

4.1.3 Landesentwicklungsplan / Zielabweichungsverfahren

Der für die Verlagerung des Lebensmittelmarkts vorgesehene Standort „La Piazza“ ist – wie der bestehende Standort des Lebensmittelmarkts – nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Überlingen gelegen und befindet sich an einem gewerblich geprägten, städtebaulich nicht integrierten Standort. Deshalb hat die Stadt Überlingen beim Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gestellt. Gemäß Zielabweichungsentscheidung vom 23.06.2020 wurde zur Verlagerung des bisher in der Straße „Heiligenbreite“ ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters an den Standort „La Piazza“ und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zugelassen. Zu den Details s. Anlage 3 im Anhang der Begründung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Bebauungspläne „Oberried III“ sowie „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ überplant.

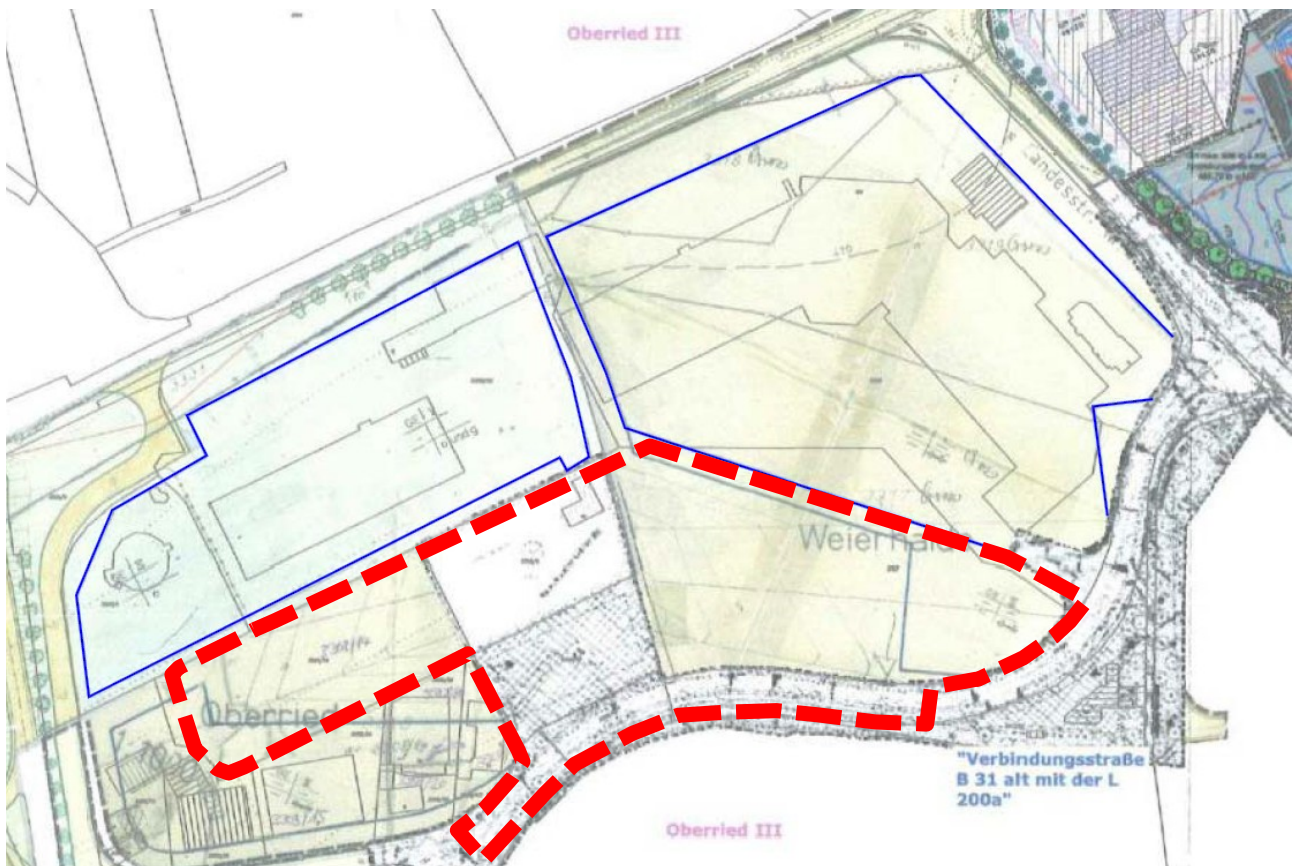


Abb. 4-3: Ausschnitt Bebauungsplan „Oberried III“ (rechtskräftig 1971) und „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ (rechtskräftig 2000), rot gestrichelt dargestellt der Geltungsbereich Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“

Der Bebauungsplan „Oberried III“ setzt eine Gewerbefläche und der Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ setzt Straßenverkehrsflächen, Gewerbeflächen sowie eine Hubschrauber-Landepplatz fest.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Nußdorf“ mit Schutzzone IIIB. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamts vom 18.12.1992 über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets ist zu beachten. Weitere Hinweise sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

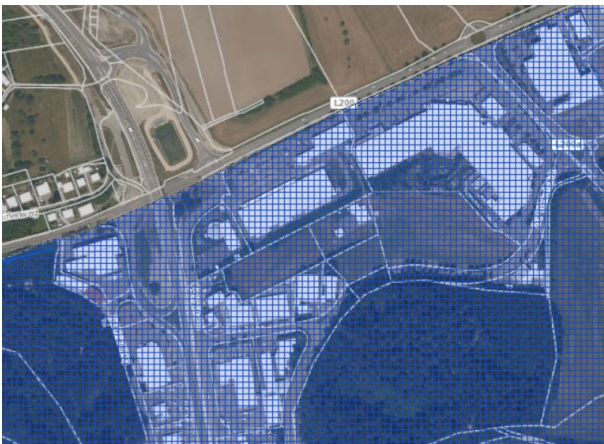


Abb. 5-1: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 22.08.2022

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Grünfläche
- Gewerbegebäude

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Tankstelle
- Einkaufszentrum La Piazza
- Wald
- Fachmärkte (A.T.U, JYSK, Expert, OBI Markt, etc.)
- Gewerbe

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Die grundsätzliche Zielsetzung ist es, durch die Schaffung von Planungsrecht, die Ansiedlung weiterer Fachmärkte und die Verlagerung eines Lebensmittelmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten (max. Verkaufsfläche 1.200m²) sowie die Realisierung neuer Gewerbeflächen zu ermöglichen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza



Abb. 6-1: Heutige Situation / geplante Erweiterungen im Bereich La Piazza

Innerhalb des Sondergebiets ist die Möglichkeit der Errichtung von Fachmärkten sowie der dazu notwendigen Stellplätze und Andienungsflächen vorgesehen. Zudem ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m² geplant. Sowohl hierfür, wie auch für einzelne Fachmärkte liegen bereits konkrete Anfragen vor. Ziel ist es, die Kundenverkehre durch eine Konzentration verschiedener Märkte an einem Ort zu bündeln. Im westlichen Teil des Plangebiets sollen Gewerbeflächen entstehen. Das Bestandsgebäude bleibt mit seiner bisherigen Nutzung erhalten.

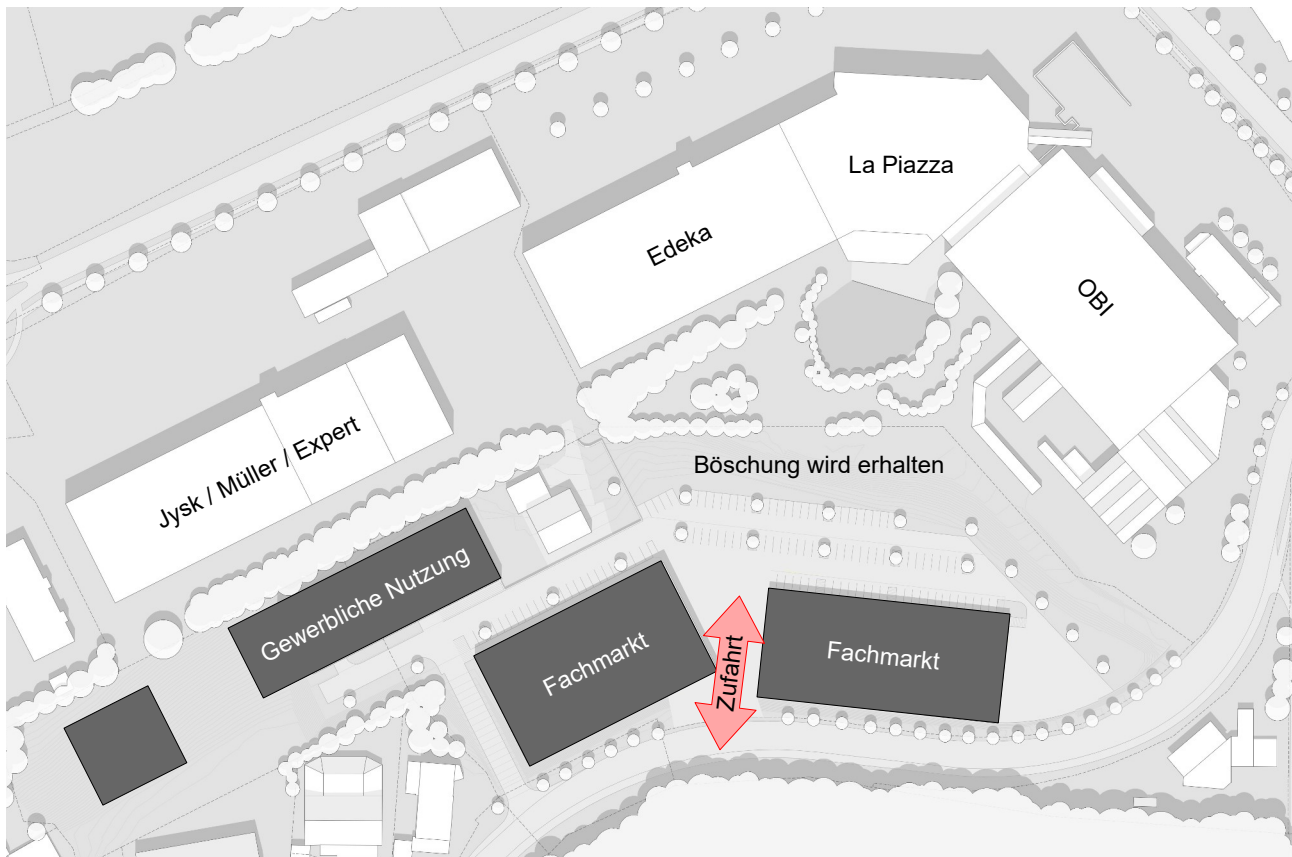


Abb. 6-2: Systemdarstellung Hochbau und Erschließung

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt in das Gesamtareal erfolgt ausschließlich über die Straße „Zur Weierhalde“ und ist auf den Bereich zwischen den beiden Baufenstern des Sondergebiets beschränkt.

In Abstimmung mit der Stadt Überlingen sowie dem Regierungspräsidium Tübingen wurde eine entsprechende Vorplanung für einen Linksabbieger auf der Straße „Zur Weierhalde“ erstellt, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Im Zuge der Herstellung des Linksabbiegers muss der nördliche Fahrbahnrand verschwenkt werden, weshalb 10 Bäume gefällt werden müssen. Diese werden entlang der Straße „Zur Weierhalde“ durch entsprechende Baumpflanzungen ersetzt, um die begleitende Baumreihe wieder herzustellen.

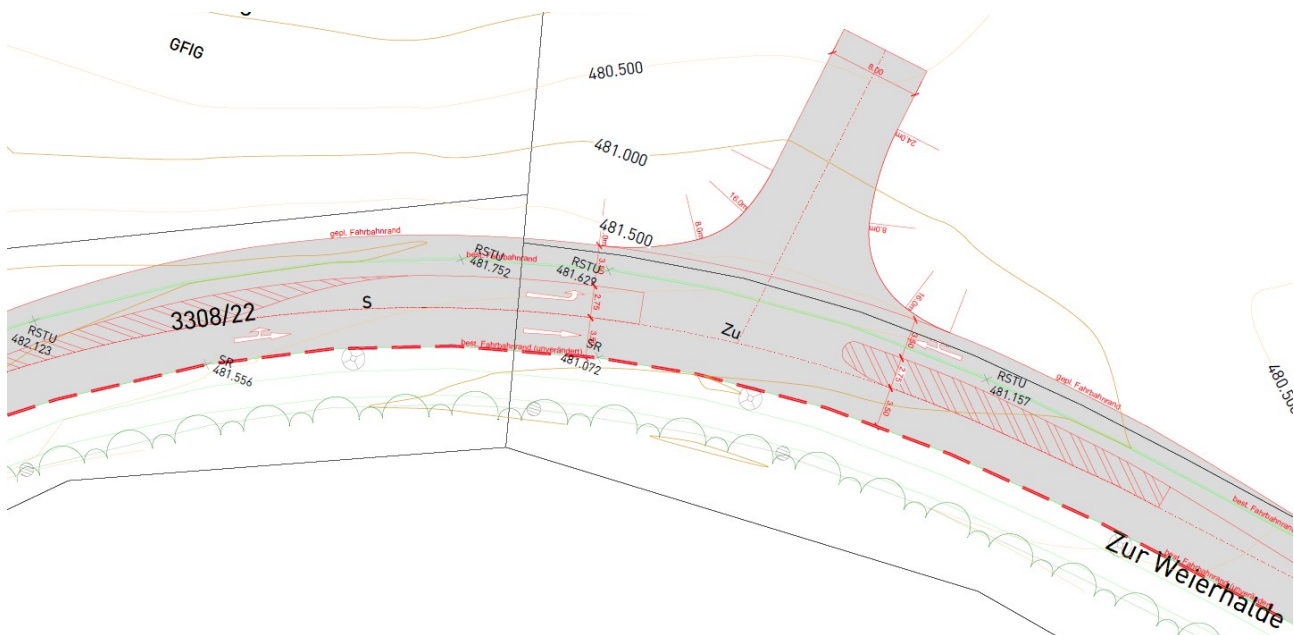


Abb. 6-3: Vorplanung Linksabbieger (Ausschnitt) (Gfrörer Ingenieure, Stand 08/2023)

6.2.2 Innere Erschließung

Nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen können innerhalb der Sondergebietsfläche Kundenparkplätze errichtet werden.

Die Höhenlage der Fläche für das Fachmarktzentrum entspricht in etwa der Höhe des Flachdachs des OBI-Baumarkts. Um zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auf dem Dach des OBI-Baumarkts weitere Kundenparkplätze für die Fachmarkterweiterungen realisieren zu können, enthält der Bebauungsplan im Böschungsreich zum OBI-Baumarkt auch eine kleine Sondergebietsfläche.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die vorhandene grüne Böschung im Übergang zum bestehenden Einkaufszentrum La Piazza wird als Grünfläche erhalten und sichert damit eine „grüne Gliederung“ des Gesamtgebiets. Entlang der Straße „Zur Weierhalde“ befinden sich bereits einige Bäume, die unter Berücksichtigung der neuen Straßenplanung soweit wie möglich erhalten bleiben (die auf Grund der Realisierung des neuen Linksabbiegers zu fallenden Bäume werden entsprechend ersetzt). Südlich grenzt Wald an, sodass das Plangebiet ausreichend eingegrünt ist. Darüber hinausgehende Grünfestsetzungen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schutz- und Oberflächenwasser kann über die bereits bestehende Kanalisation im angrenzenden Gebiet erfolgen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

7.1.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde bereits im Jahre 2017 begonnen, es erfolgten insgesamt zehn Begehungen von Juli bis September 2017 sowie von April bis Oktober 2018. Da sich das Bebauungsplanverfahren aufgrund der erforderlichen Klärungen der übergeordneten raumordnerischen Aspekte verzögerte, wurden die Begehungen nochmals wiederholt und ein aktualisierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (s. Anlage 1).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Die Maßnahmen wurden entsprechend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.1.2 Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotop.

7.1.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit von der Planung nicht betroffen.

7.1.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Nußdorf Zone IIIB. Bei der Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Regelungen zu Wasserschutzgebieten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.1.5 Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

7.1.6 Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7.1.7 Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.1.8 Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzguts Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

7.1.9 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

7.2 Waldabstand

Der Abstand des Baufensters zum gegenüberliegenden Wald beträgt ca. 20 m. Dabei orientiert sich der Abstand an den in direkter Umgebung befindlichen Bestandsgebäuden, welche alle maximal einen Waldabstand von ca. 20 m vorweisen. Zudem orientiert sich das Baufenster an den Baugrenzen der Bebauungspläne Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) und Oberried III (rechtskräftig 1971), welche ebenfalls einen Abstand von ca. 20 m zum Wald einhalten.

7.3 Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a"

Der Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a" wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan teilweise überplant. Im Zuge dieser Überplanung können im Bebauungsplan "Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a" festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen / bilanzierte Maßnahmen teilweise nicht mehr umgesetzt werden. Diese Thematik wird wie folgt kompensiert:

Teilfläche / Maßnahme / Festsetzung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Bilanzierung im Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Kompensation im Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ (siehe Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen)
Fläche GE 1	Die im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a enthaltene "Fläche GE 1" wurde als vollständig versiegelte Gewerbefläche bilanziert.	Keine , da diese Teilfläche wieder als versiegelte Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche festgesetzt wird.
Dachbegrünung auf der geplanten Tankstelle	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a wird festgesetzt und bilanziert, dass Dächer zu begrünen sind.	Festsetzung: Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind auf mindestens 60 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen.
Einzelbäume gem. zeichnerischem Teil	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a werden Baumpflanzungen entlang der Straße „Zur Weierhalde“ festgesetzt und bilanziert.	Festsetzung: Die im Zuge der Realisierung des neuen Linksabbiegers entfallenden 10 Bäume (Hainbuchen) sind durch entsprechende Neupflanzungen entlang der Straße „Zur Weierhalde“ zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen.
Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen im Bereich der Fläche GE 1	Im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a sind "Einzelbäume gem. textlicher Festsetzungen" festgesetzt und bilanziert. Für den Bereich der Fläche GE 1 entspricht dies 3 Bäumen ($1.500 \text{ m}^2 \text{ GE 1} \rightarrow 1 \text{ Baum pro } 500 \text{ m}^2 = 3 \text{ Bäume}$).	Festsetzung: Als Kompensation für die teilweise Überplanung des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ sind 3 standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.:
Fläche Hubschrauberlandeplatz	Der im Bebauungsplan Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a enthaltene "Hubschrauberlandeplatz" (3.900 qm) wurde als Rasenfläche bilanziert.	Ist auszugleichen, da eine versiegelte Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche festgesetzt wird. Kompensationsbedarf: • <u>BBP bisher:</u> Rasenfläche $3.900 \text{ m}^2 \times 4 \text{ ÖP/m}^2 = \text{Bilanzwert } 15.600 \text{ ÖP}$ • <u>BBP-Planung:</u> Baufläche 3.900 m^2 mit GRZ 0,8 (davon 3.120 m^2 versiegelt $\times 1 \text{ ÖP/m}^2 = \text{Bilanzwert } 3.120 \text{ ÖP}$ / davon 780 m^2 unversiegelt / priv. Grünfläche $\times 6 \text{ ÖP/m}^2 = \text{Bilanzwert } 4.680 \text{ ÖP}$) = Bilanzwert 7.800 ÖP • <u>Kompensationsbedarf:</u> $7.800 \text{ ÖP} - 15.600 \text{ ÖP} = 7.800 \text{ ÖP}$ Kompensationsbedarf gesamt Ausgleich durch: • Pflanzung von Laubbäumen 16 Stammumfang / Zuwachs 60 cm = 76 Zuwachs $\times 8 \text{ ÖP} / \text{Baum} \rightarrow 608 \text{ ÖP}$ pro Baumpflanzung • 7.800 ÖP Kompensationsbedarf gesamt / $608 \text{ ÖP/Baum} = 13$ Baumpflanzungen gesamt

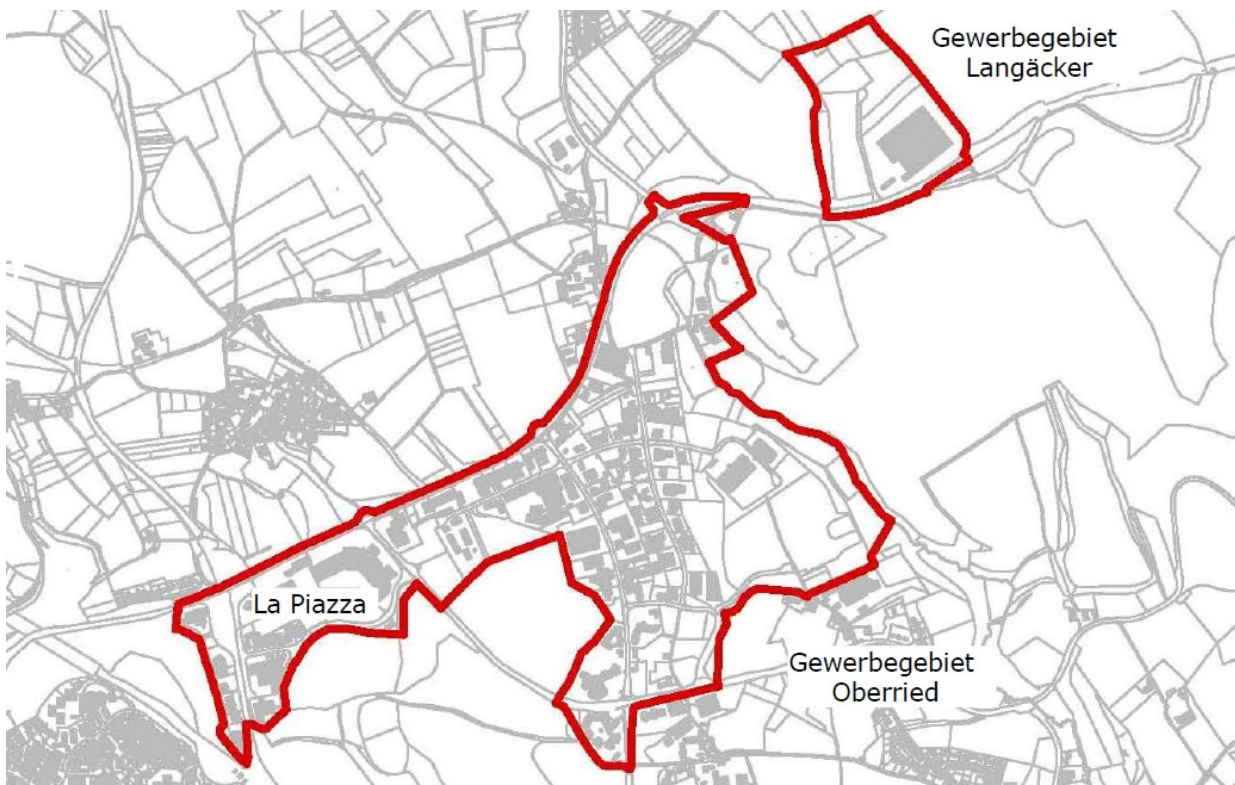
Teilfläche / Maßnahme / Festsetzung im Bebauungs- plan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“	Bilanzierung im Bebauungsplan „Verbin- dungsstraße B 31 mit der L 200a“	Kompensation im Bebauungsplan „Fach- markterweiterung La Piazza“ (siehe Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen)
		Festsetzung: Als Kompensation für die teilweise Überpla- nung des Bebauungsplans „Verbindungs- straße B 31 mit der L 200a“ sind 13 stand- ortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.
ÖP = Ökopunkte		

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Überschneidungsbereich des Bebauungsplans „Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a“ (rechtskräftig 2000) setzt eine Gewerbefläche und eine Fläche für Luftverkehr fest, welche als Hubschrauber-Landepplatz genutzt wurde und heute nicht mehr in Betrieb ist. Das Bestandsgebäude innerhalb der Fläche für Luftverkehr wird nun in eine Gewerbefläche umgenutzt, genauso wie die westliche Fläche des Plangebiets und der weitere Teil in ein Sondergebiet „Fachmarkt“.

Mit der Festsetzung einer Gewerbefläche sowie einer Sondergebietsfläche „Fachmarkt“ werden die Nutzungsarten an die heutige Nutzung angepasst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte geschaffen. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen auf den nicht für weitere Fachmärkte notwendigen Flächen wird der grundsätzlichen Zielsetzung entsprochen, den Bereich „Oberried“ in Überlingen insgesamt in erster Linie gewerblich zu nutzen.



Auszug Einzelhandelskonzept Überlingen: Nicht integrierte Standorte Gewerbegebiet Oberried und Langäcker

Das Sondergebiet „Fachmarkt“ ist ein nicht integrierter Standort im Sinne des Einzelhandelskonzepts Überlingen, in dem nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Um eine weitere Bündelung des Kundenver-

kehrs zu erreichen, wird innerhalb des Sondergebiets auch ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortiment zugelassen, jedoch mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche, um eine Agglomeration dieser Märkte zu vermeiden. Hierzu wurde bei der höheren Raumordnungsbehörde ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung gestellt, der positiv entschieden wurde (s.o. bzw. Anlage 3).

Die zulässigen, nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Überlingen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt. In den Hinweisen der planungsrechtlichen Festsetzungen findet sich die gesamte Sortimentsliste für die Stadt Überlingen. Zur Verlagerung des Lebensmittelmarkts aus dem Gewerbegebiet „Oberried“ an den Standort „La Piazza“ wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die den in der Zielabweichungsentscheidung genannten Bedingungen entspricht:

- Der Bebauungsplan „Oberried VI“ ist rechtskräftig dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück ausgeschlossen sind.
- Die bestandskräftige Baugenehmigung, welche auf dem Flurstück 3362/1 eine Einzelhandelsnutzung zulässt, muss rechtskräftig aufgegeben werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Planung der Geländehöhen – und damit einhergehenden die Höhenlage der zukünftigen Erdgeschossfußbodenhöhen – liegt für das gesamte Plangebiet bisher nicht vor, da aktuell lediglich die Realisierung des ALDI-Marktes fest steht. Daher wird

- einerseits die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Gebäudehöhen in Metern – gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Gebäudeabschluss – festgesetzt und
- andererseits geregelt, dass Gebäude einen „oberen Höhendeeckel“ über Normal Null (NN) nicht überschreiten dürfen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet auf maximal 8,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt und entspricht damit den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung. Um im Bereich des Gewerbegebiets eine flächenschonende Bauweise zu ermöglichen und die Gebäude statt „in die Fläche“ in eine gebietsverträgliche Höhe entwickeln zu können, wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe zugelassen.

Der „obere Höhendeeckel“ über NN begründet sich insbesondere aus der heute vorhandenen Topographie im gesamten Plangebiet und der Höhenlage der Straße „Zur Weiherhalde“ im Bereich der geplanten Zufahrt (ca. 481,50 über NN). Die sich daraus ergebenden Festsetzungen für den „oberen Höhendeeckel“ berücksichtigen darüber hinaus, dass die noch ausstehenden Detail(höhen)planungen für das Gelände ausreichenden Spielraum benötigen, um das Gelände hinsichtlich der Höhenlage der Parkplätze, der Entwässerung, der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) etc. konkretisieren zu können.

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen für den „obere Höhendeeckel“:

- Bereich Sondergebiet Fachmarkt:

Höhenlage der Straße „Zur Weiherhalde“ im Bereich der geplanten Zufahrt (ca. 481,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 8,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 1,0 Meter = 491 über NN.

- Bereich Gewerbegebiet – östliches Baufenster:

Höhenlage Bestandsgelände mittig im Baufenster (ca. 477,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 12,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 2,0 Meter = 492 über NN.

- Bereich Gewerbegebiet – westliches Baufenster:

Obere Höhenlage Bestandsgelände (ca. 481,50 über NN) zzgl. maximal zulässige Gebäudehöhe ab EFH 12,50 Meter zzgl. Planungsspielraum 2,0 Meter = 496 über NN.

Der im Bereich der Gewerbeflächen größer gewählte Planungsspielraum ist erforderlich, da die letztendliche Höhenplanung für diesen Bereich des Plangebiets – auf Grund der größeren Entfernung zur erschließenden Straße – aktuell größere Unsicherheiten aufweist als der Bereich des Sondergebiets.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die im Plangebiet und in direkter Umgebung rechtskräftigen Bebauungspläne (Verbindungsstraße B 31 alt mit der L 200a (rechtskräftig 2000) und Oberried III – 4. Teiländerung und Erweiterung (rechtskräftig 2012)) setzen eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 fest. Vorliegend wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit entspricht sie der Umgebungsbebauung und den Orientierungswerten für Gewerbe- und Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Dies entspricht der Vorprägung des Gebiets und ermöglicht auch Gebäude / Fachmärkte mit Gebäudelängen über 50 m. Die Länge der Baufenster beträgt im gewerblichen Bereich ca. 42 m bzw. rund 115 m und im Bereich des Sondergebiets ca. 70 m bzw. 110 m.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der vorgesehenen Bebauung entlang der Straße „Zur Weiherhalde“. In Richtung La Piazza Center soll mit den Baufenstern ein „größtmöglicher“ Abstand zum Außengastronomiebereich des La Piazza eingehalten werden, um die dort heute vorhandene Freiraumqualität nicht zu beeinträchtigen. Zudem sollen in diesem Bereich nördlich der Baufenster Stellplätze realisiert werden.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sowie Andienungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für Kunden und Besucher realisiert werden kann.

8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund der Verbindungsfunktion der Straße „Zur Weierhalde“ in Richtung „Abigstraße“ und Burgberg, sind möglichst wenig Ein- und Ausfahrtsbereiche entlang der Straße „Zur Weierhalde“ vorzusehen. Daher ist nur an einer Stelle ein Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen, an allen anderen Stellen wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

8.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig sind.

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Um eine Eingrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen ausreichenden Abstand zum Außengastromiebereich La Piazza zu gewährleisten, werden private Grünflächen festgesetzt. Eine besondere Schutzfunktion kommt der Grünfläche entlang des La Piazza Centers aufgrund der dort vorkommenden Tierarten zu. Entlang der Straße „Zur Weierhalde“ werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Aufgrund des Vorkommens von Fledermäusen, Zauneidechsen und des Hausrotschwanzes sind besondere Maßnahmen zu deren Schutz und Erhalt getroffen worden.

8.9 Flächen m. Bindungen f. Bepflanzung / Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u.sonst. Bepflanzungen

Um einen Beitrag zur Entwicklung und dem Erhalt von Natur und Landschaft sicherzustellen, wird eine Fläche mit Bindung für den Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt. Zudem soll damit dem Artenschutz Rechnung getragen werden, indem die dort vorkommenden Tierarten in ihrem Lebensraum nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Bäume entlang der Weierhalde werden unter Berücksichtigung der neuen Straßenplanung soweit wie möglich mit einer Erhaltungsbindung belegt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachform leitet sich aus der umgebenden Bebauung ab, welche durch Flachdächer geprägt ist.

9.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

9.3 Werbeanlagen

Im Bereich des Sondergebiets „Fachmarkt“ sind freistehende Werbeanlagen zulässig, da die Betriebsform von Fachmärkten grundsätzlich Werbeanlagen benötigt, die über Werbeanlagen eines gewerblichen Betriebs hinausgehen.

9.4 Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile als Grünflächen angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Windkraftanlagen und freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um für den Winterdienst die Ablagerung von Schnee sicherstellen zu können.

9.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen, zudem sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Abstände einzuhalten.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.09.2023
2. Zielabweichungsentscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 23.06.2020

Fassungen im Verfahren:

13.03.2025

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Überlingen, den

.....

Jan Zeitler (Oberbürgermeister)