

Amtliche Bekanntmachungen



Bebauungsplan „Kramer-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Betei- ligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat am 21.02.2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kramer-Areal“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Am 30.07.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kramer-Areal“ in der Fassung vom 20.05.2025, bestehend aus Planteil, dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, dem Grünordnungsplan, der Begründungen mit Umweltbericht (jeweils in der Fassung vom 20.05.2025), sowie den weiteren Anlagen gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit den vorgenannten Unterlagen durchzuführen. Diese wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Verfahrenswahl - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

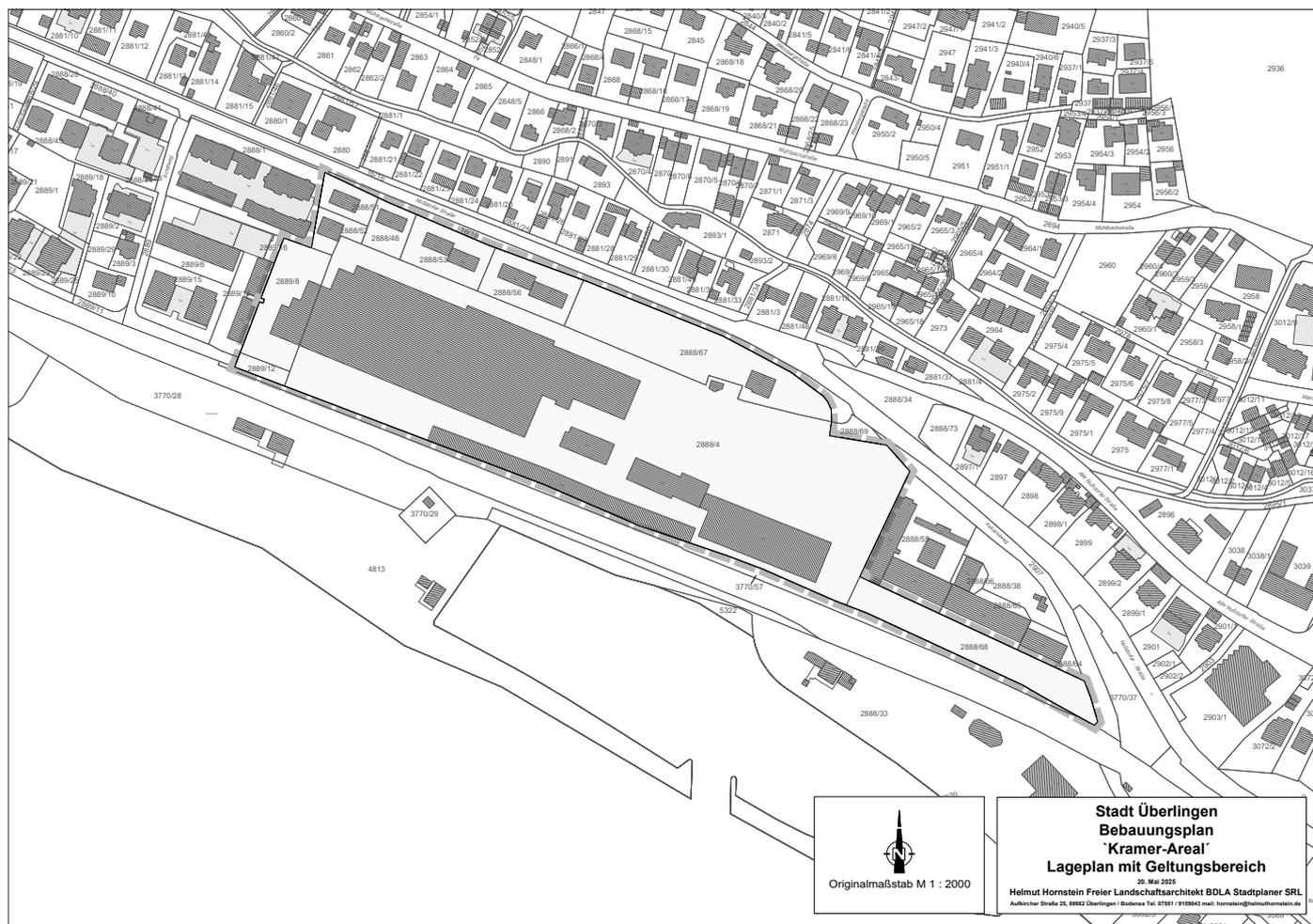
Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Überlingen. Das Areal wird im Norden durch die „Nußdorfer Straße“, im Westen durch den Bebauungsplan „Schilfweg Ost“, im Süden durch die Trasse der Bodenseegürtelbahn und im Osten durch den „Askaniaweg“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2888/4, 2888/46, 2888/51, 2888/52, 2888/53, 2888/56, 2888/67, 2888/68, 2889/8 und 2889/12, Gemarkung Überlingen.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstabslos).

Ziel und Zweck der Planung

Im Südosten der Stadt Überlingen liegt zwischen der „Nußdorfer Straße“ und der „Boden-seegürtelbahn“ (Bahnlinie Radolfzell-Lindau) das so genannte „Kramer-Areal“ mit einer Gesamtgröße von ca. 5,7 ha. Das Areal ist mit großen Industriehallen, Verwaltungs- und Wohngebäuden bebaut, die überwiegend als Werkwohnungen genutzt wurden. Das „Kramer-Areal“ diente jahrzehntelang als Betriebsgelände für die Herstellung von Bau- und Landmaschinen der Marke „Kramer“. 2008 wurde die Produktion nach Pfullendorf verlagert. Seitdem wurde das „Kramer-Areal“ durch den Vorhabenträger und verschiedene Mieter vorwiegend gewerblich genutzt. Der Vorhabenträger und die Stadt beabsichtigen gemeinsam, das überwiegend brachliegende Areal neu zu ordnen, mit Wohngebäuden und gewerblich bzw. anderweitig zu nutzenden Gebäuden zu bebauen und so einer neuen geänderten Nutzung zuzuführen. Hierzu hatte der Vorhabenträger bereits im März 2021 einen Antrag auf



Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung für das Kramer-Areal bei der Stadt Überlingen gestellt.

Das Kramer-Areal wurde bereits im ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) aus dem Jahr 2016 als zu aktivierendes Flächenpotential benannt. Das Areal wird im Norden durch die „Nußdorfer Straße“, im Westen durch den Bebauungsplan „Schilfweg Ost“, im Süden durch die Trasse der Bodenseegürtelbahn und im Osten durch den „Askaniaweg“ begrenzt. Auf Grund des Flächenzuschnitts und der attraktiven Lage eignet sich der Standort sowohl für Wohnnutzung als auch für hochwertige Gewerbenutzungen. Neben Wohnungen sind darüber hinaus Büros und Dienstleistungen, Einrichtungen für Bildung, Forschung und Entwicklung, sowie eine Hotelnutzung denkbar. Planungsziel ist daher ein gemischt genutztes, urbanes Quartier.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wird in Form einer Veröffentlichung im Internet mit paralleler öffentlicher Auslegung vom **26.09.2025 bis 31.10.2025** (jeweils einschließlich) durchgeführt. Die Unterlagen stehen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Überlingen unter www.ueberlingen.de/aktuelle-beteiligungsverfahren-stadtplanung zur Einsicht und zum Download bereit.

Während dieser Zeit kann der Vorentwurf des Bebauungsplans ebenfalls bei der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstraße 4, 1. Obergeschoss im Flur, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

In diesem Veröffentlichungszeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@ueberlingen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich abgegeben werden oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und die Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Hinweis: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden personenbezogene Daten verarbeitet. Die Informationen zum Datenschutz können ebenfalls auf der Homepage der Stadt Überlingen unter „Aktuelle Beteiligungsverfahren“ eingesehen werden.

Überlingen, 19.09.2025
gez. Thomas Kölschbach
Bürgermeister

Bebauungsplan „Fachmarkterweiterung La Piazza“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet und der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der vom 21.03.2025 bis einschließlich 02.05.2025 durchgeführten Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung bis zum 02.05.2025 wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die zu Planänderungen geführt haben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig machen.

Der Ausschuss für Bau, Technik und Verkehr hat daher am 15.09.2025 in öffentlicher Sitzung den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.07.2025 gebilligt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Verfahrenswahl - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Nachverdichtung dient.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von

- einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Überlingens im Bereich des Gewerbegebiets „Oberried“. Die Überplanung erfolgt auf den bislang baulich nicht genutzten Flächen südlich des bestehenden Einkaufszentrums „La Piazza“ an der Straße „Zur Weierhalde“. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha und beinhaltet die Flurstücke 3308/2, 3308/14, 3308/18, 3317 sowie Teilflächen der Flurstücke 3308, 3308/22 und 3317/1, alle Gemarkung Überlingen.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der nachfolgende Kartenausschnitt (maßstabslos).

Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich des Einkaufszentrums „La Piazza“ sowie dessen Umfeld im Gewerbegebiet „Oberried“ der Stadt Überlingen wird bereits heute als Einzelhandelsstandort genutzt und übt damit neben der Versorgung Überlingens die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden aus. Die Planung sieht daher am vorliegenden Standort die Bündelung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten durch die Ausweisung eines Sondergebiets für weitere Fachmärkte vor.

Darüber hinaus soll der derzeit bestehende Lebensmitteldiscounter an der „Heiligenbreite“ an den bereits durch Einzelhandel geprägten Standort im Bereich des „La Piazza“ verlagert werden. Dadurch sollen die anfallenden Kundenverkehre verringert werden und eine verkehrliche Entlastung des weiteren Gewerbegebiets „Oberried“ erfolgen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelsangebots mit eigenen Stellplätzen und einer separaten Zufahrt von der Straße „Zur Weierhalde“ soll auch die Parkplatzsituation im gesamten Bereich des Einkaufszentrums verbessert werden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets sollen zudem weitere Gewerbeflächen geschaffen werden, bzw. bereits bestehende Gewerbeflächen im Sinne der Nachverdichtung mit Planungsrecht versehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ wird daher zum einen der Ausbau des Einzelhandelsstandorts sowie die Versorgungsfunktion nachhaltig gesichert und zum anderen das Angebot an Gewerbeflächen erweitert.