

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](http://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](mailto: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**

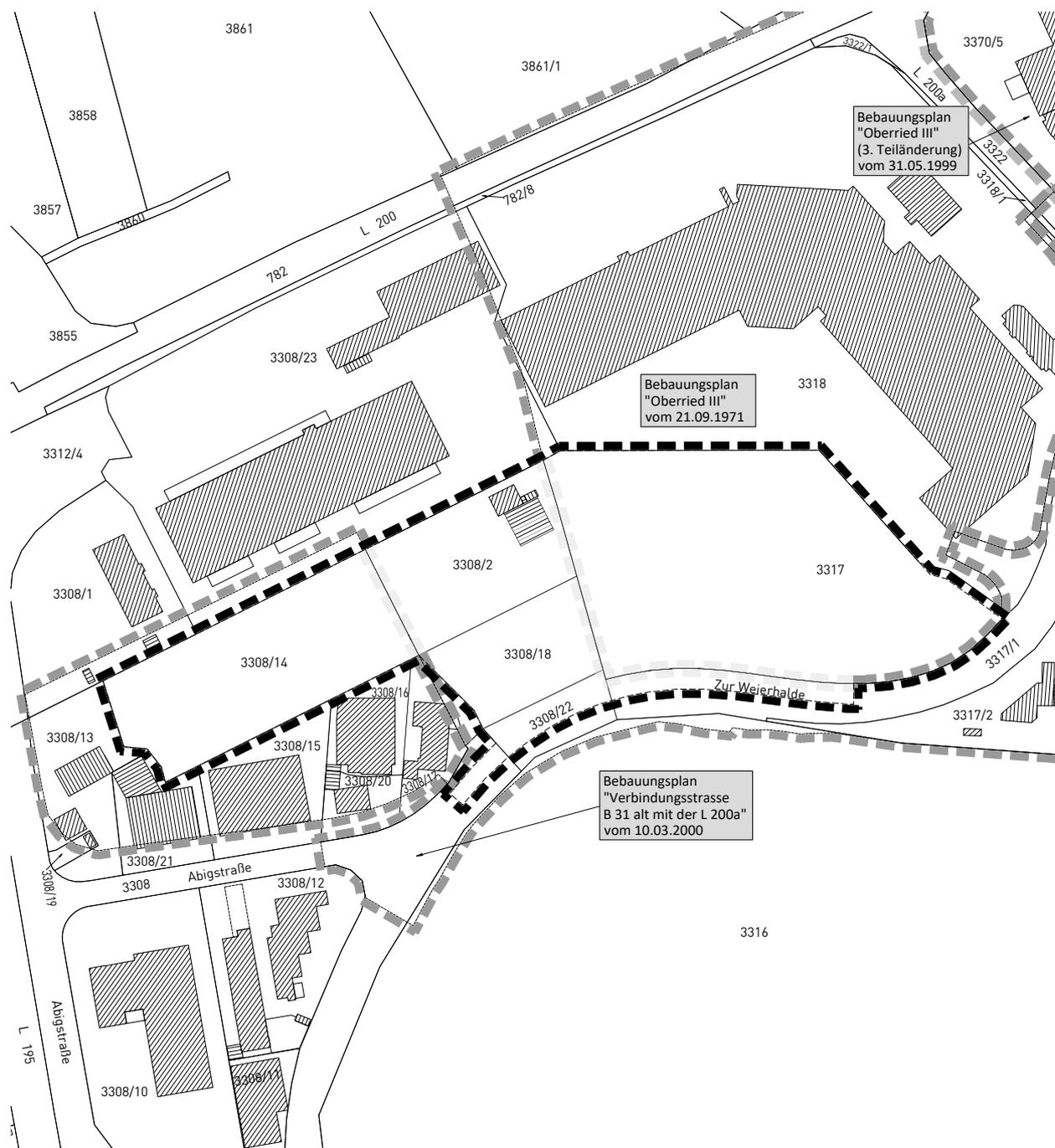
Der Bereich des Einkaufszentrums „La Piazza“ sowie dessen Umfeld im Gewerbegebiet „Oberried“ der Stadt Überlingen wird bereits heute als Einzelhandelsstandort genutzt und übt damit neben der Versorgung Überlingens die mittelzentrale Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden aus. Die Planung sieht daher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

# Bebauungsplan "Fachmarkterweiterung La Piazza" in Überlingen Bodenseekreis ABGRENZUNGSPLAN



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- zu überplanender Geltungsbereich genehmigter Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs genehmigter Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 12388 Plannummer: 12388/abgr_13	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_2022-UTM_92
SP/AP	10.12.24	Abgrenzungsplan	
SP/AP	13.03.25	geänderte Fassung (nur Datum)	
SP/AP	08.07.25	geänderte Fassung (nur Datum)	

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de  
Tel +49 7485-9769-0

## Erneute Veröffentlichung im Internet sowie der zusätzlichen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-3 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB stehen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) in der **Zeit vom 26.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025** auf der Homepage der Stadt Überlingen unter [www.ueberlingen.de/aktuelle-beteiligungsverfahren-stadtplanung](http://www.ueberlingen.de/aktuelle-beteiligungsverfahren-stadtplanung) zur Einsicht und zum Download bereit.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Fachmarkterweiterung La Piazza“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planteil, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) liegen darüber hinaus gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der **Zeit vom 26.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025** bei der Stadtverwaltung Überlingen, Abteilung Stadtplanung und Klimaschutz, Bahnhofstraße 4, 1. Obergeschoss im Flur, während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf sowie zu dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an [bauleitplanung@ueberlingen.de](mailto: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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung und Auslegung des Entwurfs handelt wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 2-3 BauGB bestimmt, dass **Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben** werden können. Diese sind im Einzelnen:

### Zeichnerischer Teil:

- Geringfügige Anpassung der beiden Baufenster im Sondergebiet „Fachmarkt“ wegen Waldabstand
- Aufnahme von Sichtdreiecken im Bereich der neuen Zufahrt
- Aufnahme des Waldtrauf gemäß BP Verbindungsstrasse B31 alt mit L200a incl. Vermaßung bis zu den Baufenstern im Sondergebiet „Fachmarkt“

### Textliche Festsetzungen:

- Ziffer 2.2.1: Konkretisierung der Art der Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt (statt nahversorgungsdienendem Markt)
- Ziffer 2.2.1: Reduzierung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auf einem Grundstück
- Ziffer 2.2.1: Anpassung der bedingenden Festsetzung in: „... wenn folgende Voraussetzungen auf dem Flurstück 3362/1, Heiligenbreite 3 in 88662 Überlingen erfüllt sind: a) Für den Planbereich des Bebauungsplanes „Oberried VI“ ist ein Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung dahingehend gefasst worden, dass Einzelhandelsnutzungen auf dem Flurstück zukünftig ausgeschlossen sein sollen.“
- Ziffer 2.4.2: Aufnahme der Festsetzung zur Zulässigkeit der teilweisen Unterschreitung des Waldabstandes
- Ziffer 2.9: Anpassung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich ggf. erforderlicher Ausgleichs für die Zaunei-

- dechse bei Eingriffen in den Böschungsbereich zwischen heutigem La Piazza und gegenständlicher Erweiterung
- Ziffer 2.9: Neuformulierung der Vorschriften zur Beleuchtung
- Ziffer 2.9: Erhöhung der zu pflanzenden Bäume zur Kompensation der Überplanung der ehemaligen Fläche „Hubschrauberlandeplatz“
- Ziffer 2.9: Konkretisierung der CEF-Maßnahme hinsichtlich räumlicher Verortung der Halbhöhlenkästen für Hausrotschwänze
- Aufnahme Ziffer 2.11 „Sichtdreiecke“
- Anpassungen folgender Hinweise:
  - 4.1 Oberboden und Erdarbeiten
  - 4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund / Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau
  - 4.5 Grundwasserschutz
  - 4.14 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

### Örtliche Bauvorschriften:

- Ziffer 2.2: Neuformulierung der Vorschriften zur Beleuchtung

### Begründung:

- Ziffer 4.3 Neufassung Thema „Waldabstand“
- Ziffer 6.4 Aktualisierung des Themas „Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser / Starkregen“
- Ziffer 7.2 Anpassung des Themas „Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Bebauungsplan „Verbindungsstraße B 31 mit der L 200a“ bei „Fläche Hubschrauberlandeplatz“
- Ziffer 8.1 Ergänzung und Änderung bei der „Art der baulichen Nutzung“

### Artenschutzbericht:

- Ziffer 5.4.2 Anpassung hinsichtlich Eidechsen
- Ziffer 5.5. Ergänzung zu „Amphibien“

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

## Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Verwaltung

Am Montag, 29.09.2025 findet um 17:00 Uhr im Rathaussaal, Münsterstraße 15-17 eine **Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Verwaltung** statt.

### Tagesordnung:

1. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen für die Stadt Überlingen Beschluss
2. Kenntnisnahme der Protokolle
3. Berichte und Anfragen

Überlingen, den 17.09.2025

gez.  
Jan Zeitler  
Oberbürgermeister