

Begründung

**Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind gelb unterlegt:
Seiten 2, 9, 10, 22, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 53, 54, 57, 58,
59, 60, 63, 66**

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
 - 1.1 Städtebauliches Umfeld
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13a BauGB
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.1 Bebauungsplan `Nußdorfer Straße`
 - 4.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 4.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
 - 4.3.1 Bodenseeuferplan
- 5.0 Bestand / Nutzung
 - 5.1 Kramer-Areal / Kramer-Werke
 - 5.2 Baugrund / Altlasten / Kampfmittel
 - 5.3 Denkmalschutz
- 6.0 Bürgerbeteiligung und Wettbewerb
 - 6.1 ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - 6.2 Einwohnerversammlung
 - 6.3 Bürgerworkshop
 - 6.4 Wettbewerb
 - 6.5 Werkstattdialog
- 7.0 Städtebaulicher Vertrag
- 8.0 Planung
 - 8.1 Gesamtkonzept / städtebaulicher Entwurf
 - 8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 8.4 Freiflächenkonzeption
 - 8.4.1 Hallengarten
 - 8.5 Verkehrserschließung
 - 8.6 Schallimmissionsprognose
 - 8.7 Ver- und Entsorgung
 - 8.8 Regenwasserbewirtschaftung / Starkregenrisiko
 - 8.9 Brandschutz
- 9.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten
 - 9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 9.2 FFH-Vorprüfung
 - 9.2.1 Artenschutz
 - 9.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- 10.0 Flächenbilanz

Abbildungen:

- 1 Lageplan mit Geltungsbereich
- 2 Luftbild
- 3 Lage im Stadtgebiet
- 4 Luftbild mit städtebaulichem Umfeld
- 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen
- 6 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Nußdorfer Straße`
- 7 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Landesentwicklungsachsen
- 8 Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- 9 Auszug aus dem Bodenseeuferplan
- 10 – 16 Fotos Bestand
- 17 Städtebaulicher Entwurf
- 18 Querschnitte Plangebiet
- 19 Schemaschnitte
- 20 Mustergrundrisse
- 21 Rechtsplan
- 22 Farbfächer NCS-Farbsystem
- 23 Freiraumkonzept
- 24 Hallengarten
- 25 Verkehrskonzept
- 26 **Übersichtsplan zur Lage der drei Umspannstationen**
- 27 Testentwurf Tiefgarage
- 28 Prinzipskizze Brandschutz
- 29 Prinzipskizze Brandschutz / Schnitte

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Überlingen / Bodensee umfasst eine Fläche von ca. 5,65 ha mit den Grundstücken

Fl. St. Nr. 2888/4 -Gewerbefläche, ehemaliges Betriebsgrundstück der Kramer-Werke, bebaut mit Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäude, überdachten Abstellflächen, unbebaute Flächen weitgehend mit Asphalt befestigt,

Fl. St. Nr. 2888/46 -Mehrfamilien - Wohnhaus / ehem. Betriebswohnungen an der Nußdorfer Straße,

Fl. St. Nr. 2888/51 -Mehrfamilien - Wohnhaus / ehem. Betriebswohnungen an der Nußdorfer Straße,

Fl. St. Nr. 2888/52 -Mehrfamilien - Wohnhaus / ehem. Betriebswohnungen in zweiter Reihe an der Nußdorfer Straße,

Fl. St. Nr. 2888/53 -Mehrfamilien - Wohnhäuser / ehem. Betriebswohnungen an der Nußdorfer Straße,

Fl. St. Nr. 2888/56 -Mehrfamilien - Wohnhäuser / ehem. Betriebswohnungen an der Nußdorfer Straße,

Fl. St. Nr. 2888/67 -Einfamilien-Wohnhaus an der Nußdorfer Straße, mit ausgedehnten, entlang der Straße verlaufenden Grünflächen,

Fl. St. Nr. 2888/68 -Östliche, bis zum Askaniaweg verlaufende Verlängerung des Betriebsgrundstücks, weitgehend befestigt / asphaltiert,

Fl. St. Nr. 2889/8 -Teil des Betriebsgrundstücks im Westen des Plangebiets, überbaut,

Fl. St. Nr. 2889/12 -Teil des Betriebsgrundstücks im Südwesten des Plangebiets, nicht überbaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- Im Norden von dem entlang der Nußdorfer Straße verlaufenden Gehweg,
- im Osten von mehrgeschossiger, gewerblich genutzter Bebauung,
- im Süden vom Fl. St. Nr. 3770/57, das zwischen dem Geltungsbereich und der Bahnlinie Radolfzell – Friedrichshafen (Bodenseegürtelbahn) liegt,
- im Westen von der mehrgeschossigen, zwischen der Nußdorfer Straße und dem Schilfweg gelegenen Wohnbebauung.

Das Gelände weist eine ausgeprägt südorientierte Hanglage auf und fällt i. M. von ca. 411.50 m ü. NN im Norden an der Nußdorfer Straße auf ca. 401.00 m ü. NN im Süden.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan 'Kramer - Areal'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

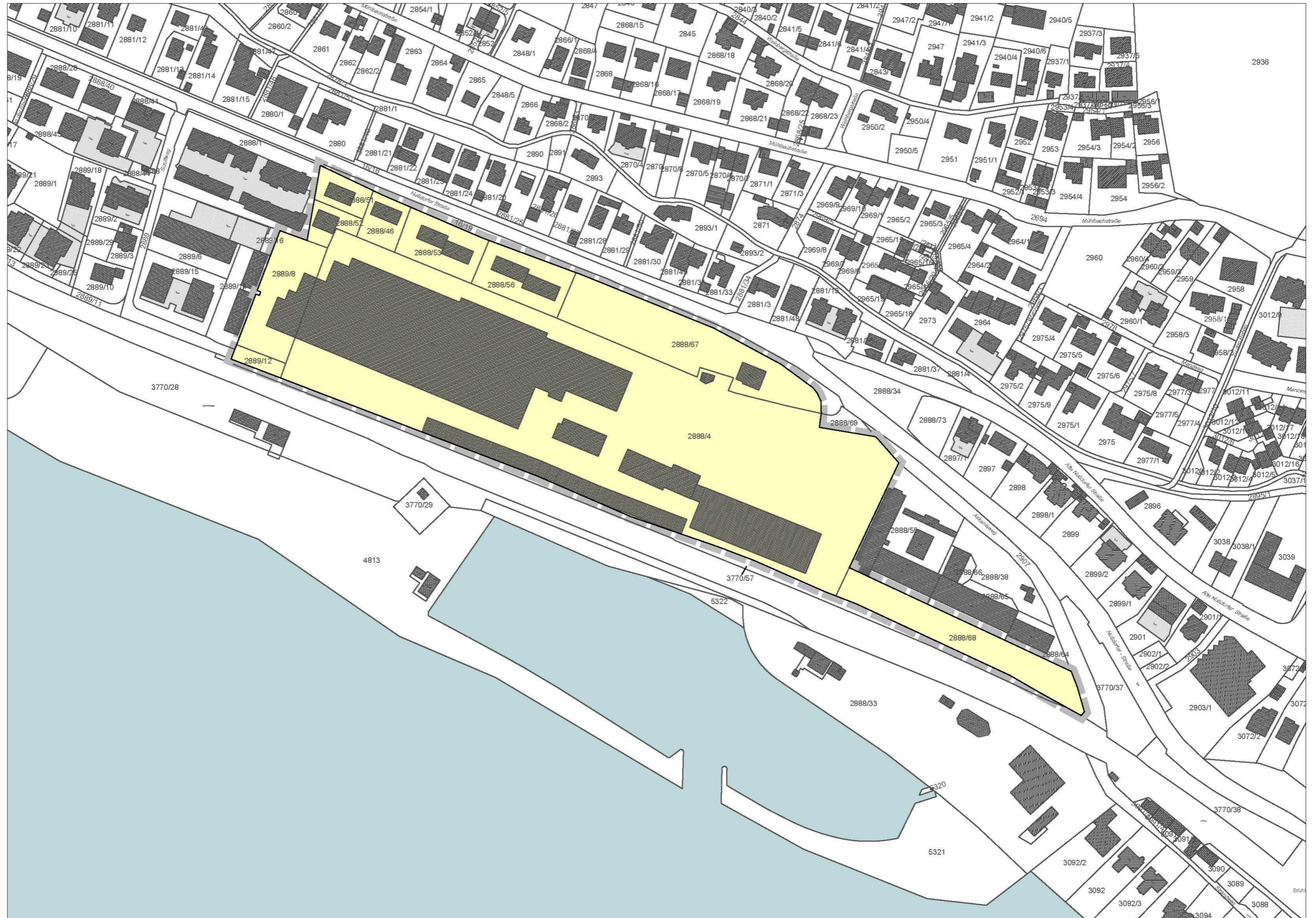


Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW)



Abb. 3: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

1.1 Städtebauliches Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes stellt eine vielfältige Nutzungs- und Siedlungsstruktur dar, die sich seit den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt hat. So entstanden ab 1941 die Kramer-Werke (siehe hierzu Pkt. 5.1) und ab ca. 1939/40 die östlich angrenzenden ehem. Askania-Werke (`Bodenseewerk'). Dieses Areal wird bis heute gewerblich genutzt. Parallel dazu wurde die Nußdorfer Straße mit größtenteils zweigeschossigen, freistehenden Wohnhäusern bebaut, die im Gegensatz zur Gewerbebebauung ein aufgelockertes, teilweise dicht begrüntes Siedlungsbild vermitteln. Diese Struktur zieht sich bis heute hangaufwärts in Richtung Mühlbachstraße. Eine zwischen der nördlichen Bebauung an der Nußdorfer Straße und der Südseite der Mühlbachstraße verlaufende Trasse eines früheren Mühlenkanals ist bis heute als ausgeprägte Grünstäbe zwischen den beiden Bauzeilen erkennbar.

Mittlerweile wird die Südseite der Nußdorfer Straße durch eine größtenteils dreigeschossige Wohnbebauung geprägt, die teilweise in den Unter- bzw. Erdgeschossen gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen enthält und an die ebenfalls dreigeschossigen Betriebs-Wohnhäuser der ehemaligen Kramer-Werke angrenzt. Die westlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplangebiete `Schilfweg West' und `Schilfweg Ost' (rechtskräftig seit 2008) weisen jeweils ein `Allgemeines Wohngebiet' gem. § 4 BauNVO aus.

Der gesamte südlich der Nußdorfer Straße gelegene Bereich wird durch die Bahnlinie Radolfzell-Friedrichshafen (Bodenseegürtelbahn) und den parallel dazu verlaufenden, viel genutzten Bodensee-Radrundweg vom Ufer des Bodensees abgetrennt. Fahrrad- und Fußgänger-Zugänge gibt es jeweils als Unterführung im Westen (Schilfweg) und im Osten (Askaniaweg). Das Uferareal ist von hoher Bedeutung für die Naherholung und enthält zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen (Strandbad, Sportboothafen, Wassersportvereine, Tennisclub u.a.).



Abb. 4: Luftbild mit städtebaulichem Umfeld

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das bis vor wenigen Jahren gewerblich genutzte Plangebiet stellt die derzeit größte städtebauliche Konversions- und Entwicklungsfläche im Stadtgebiet von Überlingen dar. Nach dem Wegzug der Kramer-Werke und dem Wegfall von Zwischennutzungen soll das Areal angesichts seiner bevorzugten Lage in unmittelbarer Bodensee- und Innenstadtnähe zu einem attraktiven und vielfältig zusammengesetzten Stadtquartier entwickelt werden.

In dem im Jahr 2020 entstandenen `Überlinger Wohnbaulandmodell 2030 - Handlungsprogramm Wohnen` der Stadt Überlingen wird bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 917 Wohneinheiten prognostiziert. Grundlage hierfür ist die Untersuchung `Überlingen: Wohnbedarfsanalyse und Handlungskonzept Wohnen` der Firma empirica ag, Bonn aus dem Jahr 2019. Darin wird eine Nachfrage von ca. 430 bis 470 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie eine Nachfrage von ca. 425 bis 450 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Dieser Bedarf kann mit der Schließung von Baulücken, der Nutzung anderer innerörtlicher Potentiale und kleineren Wohnquartieren nicht annähernd gedeckt werden. Im genannten `Handlungsprogramm Wohnen` ist das Kramer-Areal mit einer Fläche von ca. 4,8 ha als gemischt genutztes Gebiet aufgeführt. Insgesamt steht dem errechneten Wohnbauflächenbedarf von ca. 21 – 25 ha ein Potenzial von ca. 29 ha gegenüber. Die Mobilisierbarkeit der einzelnen Flächen bleibt jedoch unberücksichtigt, es ist davon auszugehen, dass es sich bei einem großen Teil eher um langfristige Optionen handelt, während das Kramer-Areal aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen in einem überschaubaren Zeitraum entwickelt werden kann.

Mit dem ab 2020 entstandenen Stadtquartier `Schättlisberg` konnten ca. 180 Wohnungen realisiert werden, es ist jedoch abzusehen, dass weitere größere Maßnahmen umgesetzt werden müssen, um eine Verbesserung auf dem extrem angespannten Wohnungsmarkt zu erreichen. Während die beiden im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellten Vorranggebiete für den Wohnungsbau `Flinkern` und `Nördlich Hildegardring` (siehe hierzu Pkt. 4.2) eher langfristige Potentiale darstellen, besteht mit dem Kramer-Areal die Chance, in den kommenden Jahren einen signifikanten Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu leisten und gleichzeitig einen in den letzten Jahren eher vernachlässigten Bereich im Siedlungsgefüge der Stadt deutlich aufzuwerten. Dabei liegt der Fokus neben dem Wohnungsbau auch auf gemischten Nutzungsstrukturen, die zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsumfeld führen und gleichzeitig das Stadtbild bereichern.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung des Kramer-Areals geschaffen werden

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) `Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m².....*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....
gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.`*

In der vorliegenden Planung wird die gem. Abs. 1 Nr. 1. zulässige Grundfläche von 20.000 m² mit 19.089 m² zuzügl. 31.605 m² für Tiefgaragen deutlich überschritten, sie liegt jedoch unterhalb des gem. Nr. 2. einzuhaltenden Wertes. Die hierfür erforderliche FFH-Vorprüfung wurde durch das Büro Senner, Überlingen erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Sie kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt nicht zu erwarten sind. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage von Überlingen und ist allseitig von Bebauung und Siedlungsstrukturen umgeben (im Süden Bahnlinie und Freizeiteinrichtungen am Bodenseeufer). Es handelt sich um eine innerörtliche Konversionsfläche, die bislang gewerblich genutzt wurde. Die Erschließung erfolgt über die Nußdorfer Straße.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Die Stadt Überlingen hat sich jedoch trotz der gewählten Verfahrensart dazu entschieden, sowohl einen Umweltbericht wie auch eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Zudem wird freiwillig eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Damit soll der hohen Bedeutung des Planvorhabens Rechnung getragen und gleichzeitig dokumentiert werden, dass die Planung voraussichtlich zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung des Gebietes führen wird.

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen / Owingen / Sipplingen ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Bauflächen und entlang der Nußdorfer Straße als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Westen und nördlich der Nußdorfer Straße schließen sich Wohnbauflächen an.

Die Anpassung des FNP erfolgt gem. § 13a (2) Nr. 2. bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung.

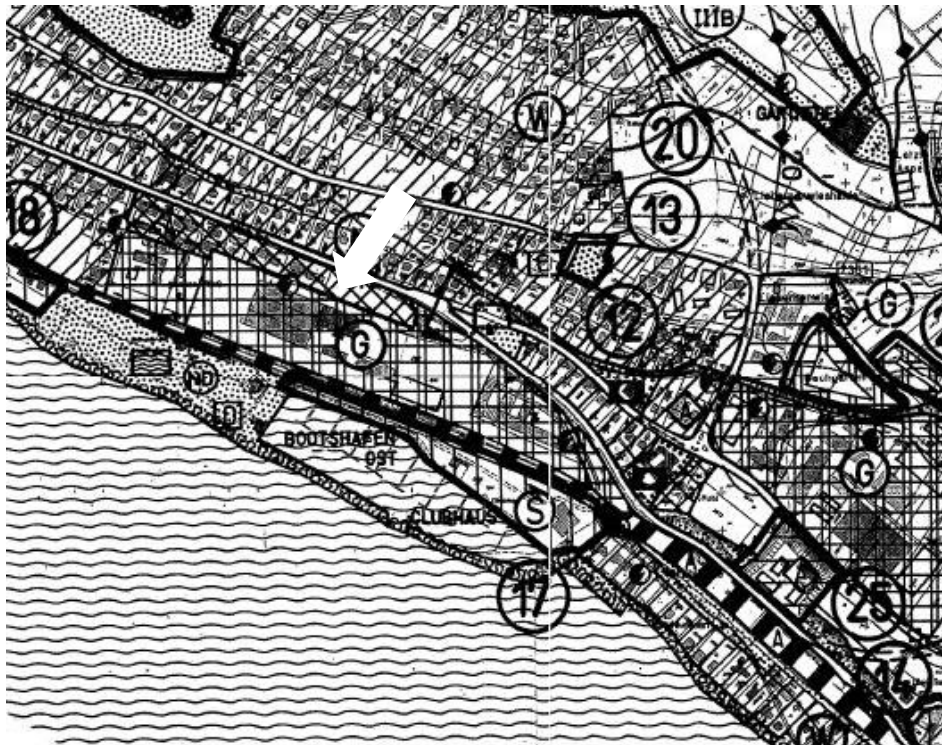


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen / Owingen / Sipplingen (Quelle: Stadt Überlingen)

4.1 Bebauungsplan `Nußdorfer Straße`

Ein ca. 0,57 ha großer, an der Nußdorfer Straße gelegener Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 11.01.2016 rechtskräftigen Bebauungsplan `Nußdorfer Straße`. Es handelt sich um die in diesem Plan als Baufeld 4 und Baufeld 5 gekennzeichneten Flächen, für die ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist. Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und drei Vollgeschossen, wobei die maximale Gebäudelänge 45 m betragen darf.

Für den jetzt vorliegenden Geltungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes `Nußdorfer Straße` aufgehoben.

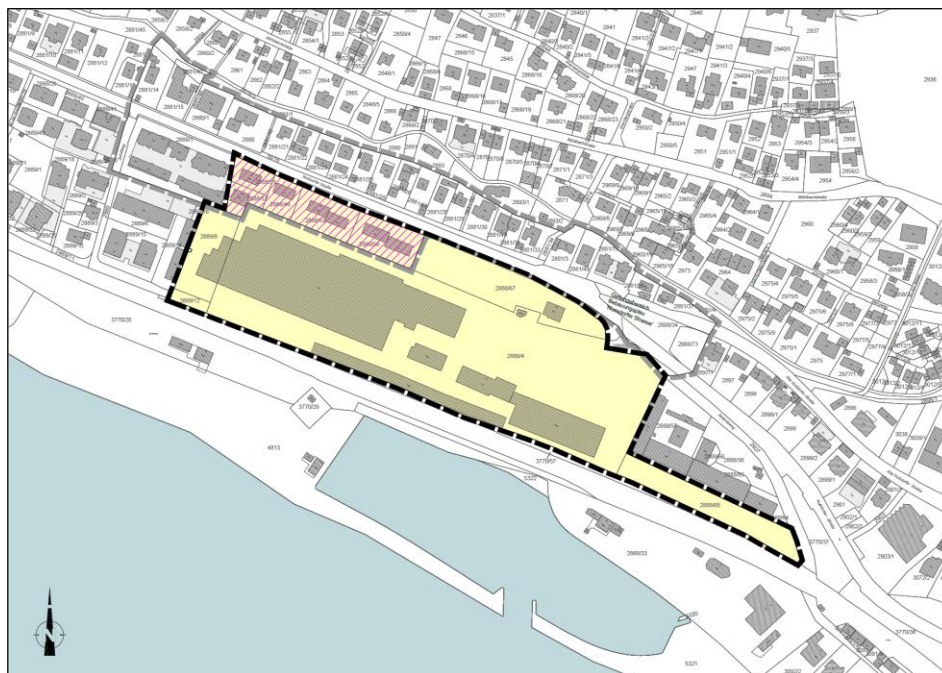


Abb. 6: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Nußdorfer Straße` (graue Linie) und Überlagerung der beiden Geltungsbereiche (rot schraffiert)

4.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Überlingen ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich gehören die Gemeinden Daisendorf, Frickingen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Meersburg, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Überlingen und Uhdlingen-Mühlhofen an.

Überlingen liegt an der Landesentwicklungsachse e) Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten - Überlingen (- Stockach).

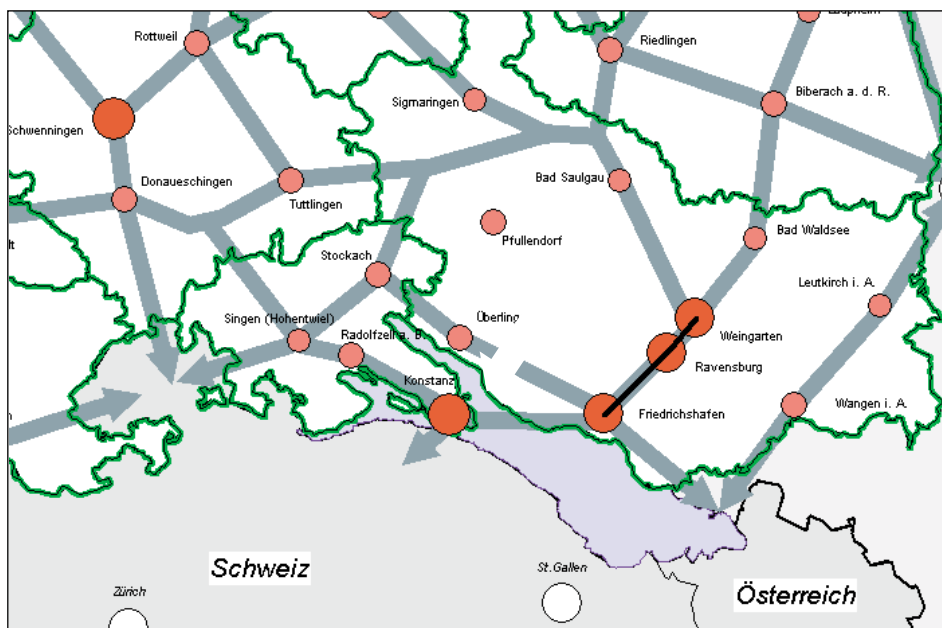


Abb. 7: Auszug aus der Karte 3 des Landesentwicklungsplanes = Landesentwicklungsachsen

Im Landesentwicklungsplan ist zum Themenkomplex `Städtebau, Wohnungsbau` als Grundsatz formuliert:

`Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern.

Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben`.

Weiter heißt es zur Siedlungsentwicklung der Zentralen Orte:

`Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.

Größere Neubauf Flächen sollen dort ausgewiesen werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können`.

4.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan ist Überlingen als Siedlungsbereich festgelegt, in dem sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

Die vorliegende Planung entspricht den in unter Pkt. 2.4 – Siedlungsentwicklung genannten Zielen und Grundsätzen.

In Pkt. 2.4.1- Flächenbedarf werden im Regionalplan für den Wohnungsbau Mindest-Bruttowohndichten aufgeführt, die einzuhalten sind. Für Mittelzentren im ländlichen Raum sind dies in regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten mindestens 85 Einwohner / Hektar. Dieser Wert ist mit dem vorliegenden Projekt problemlos einzuhalten und wird voraussichtlich deutlich überschritten.

Im Norden des Stadtgebietes sind mit den Bereichen `Flinkern` und `Nordöstlich Hildegardring` zwei Vorranggebiete als regionalbedeutsame Schwerpunkte des Wohnungsbaus festgelegt (rosa schraffiert).

Weitere Aussagen zum Plangebiet macht der Regionalplan nicht.

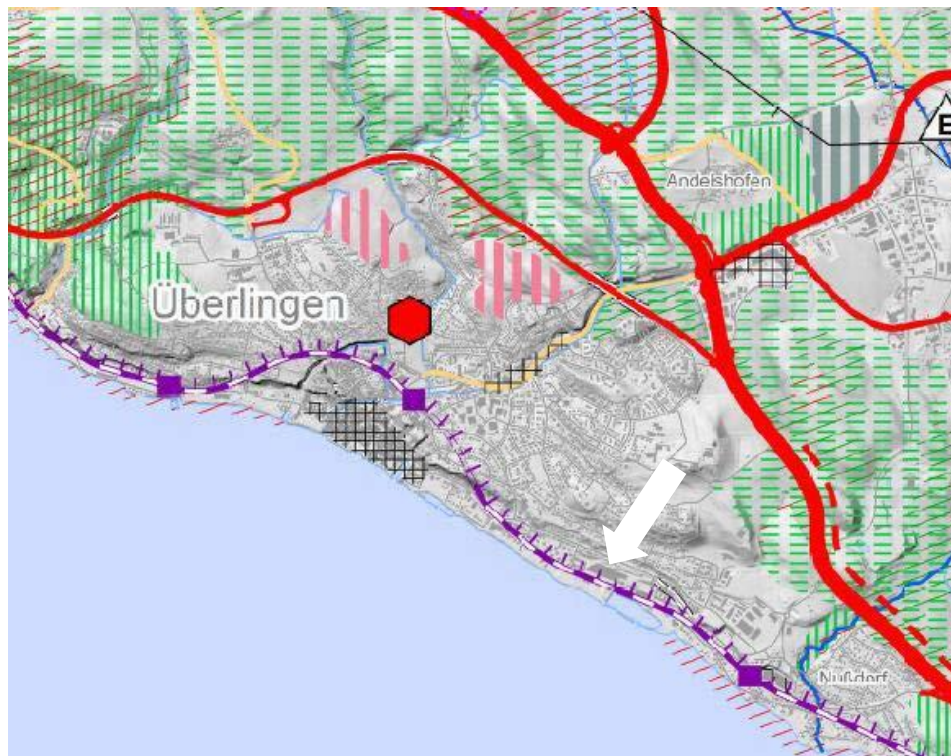


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4.3.1 Bodenseeuferplan

Der Bodenseeuferplan stellt einen Teil-Regionalplan dar und wurde in Abstimmung mit dem benachbarten Regionalverband Hochrhein-Bodensee erstellt.

Als Ziele sind festgelegt:

- die wirtschaftliche Eigenentwicklung innerhalb der ökologischen Rahmenbedingungen,
- die Entlastung des Bodenseeufers durch eine zurückhaltende Eigenentwicklung bei der Siedlung und durch die Festlegung, dass neue Baugebiete nur auf seeabgewandten Flächen ausgewiesen werden sollen,
- die Freihaltung zusammenhängender Uferlandschaften,
- die Entlastung des Ufers durch ein entsprechendes Straßenkonzept.

Das Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche und entlang der Nußdorfer Straße teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich des Geltungsbereichs ist entlang des Bodenseeufers die Schutzzone II Nr. 8 – Nußdorf der Flachwasserzone ausgewiesen.

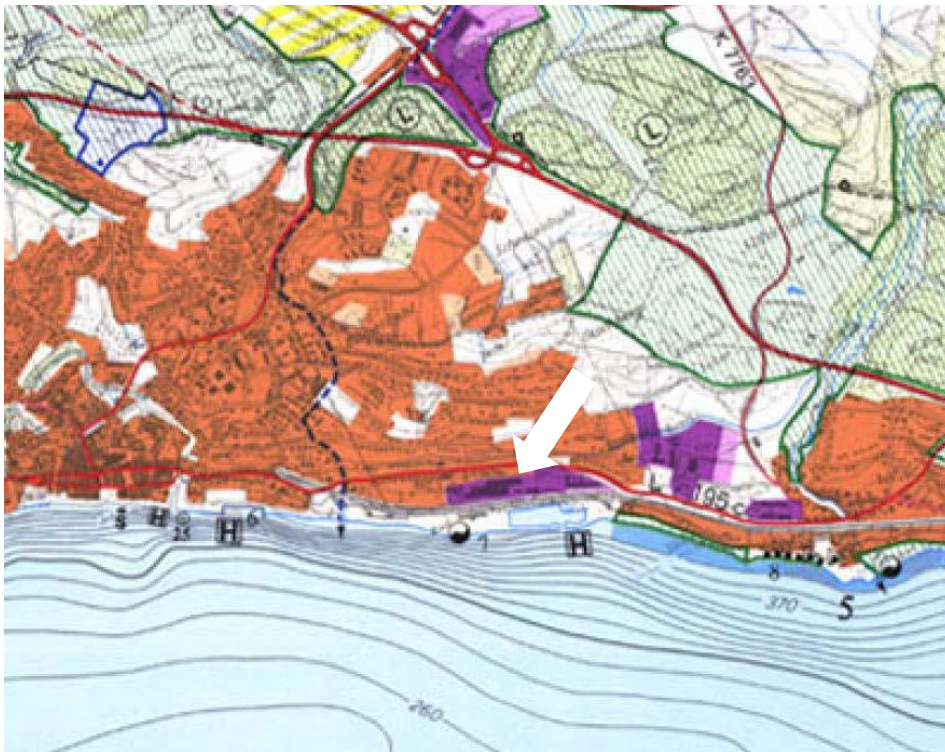


Abb. 9: Auszug aus dem Bodenseeuferplan (ohne Maßstab)

5.0 Bestand / Nutzung

Der Gebäudebestand setzt sich aus mehreren Produktions- und Lagerhallen sowie einem dreigeschossigen Büro- / Verwaltungsgebäude zusammen, die alle weitgehend leer stehen. Die Bebauung wird durch ein Wohnhaus (ehem. `Kramer-Villa`), ein Pförtnerhaus und mehrere dreigeschossige Betriebs-Wohngebäude an der Nußdorfer Straße ergänzt. Diese Wohnhäuser sind in hohem Maße sanierungsbedürftig bzw. abgängig und werden derzeit teilweise übergangsweise als Unterkünfte für Geflüchtete genutzt.

Die Freiflächen bestehen aus asphaltierten Parkplätzen und einer von der Nußdorfer Straße herführenden Zufahrt. Zwischen der ehem. `Kramer-Villa` und den Betriebs-Wohngebäuden erstreckt sich parallel zur Straße eine Grünfläche, die ursprünglich wohl als Obstwiese genutzt wurde und mittlerweile verbuscht ist.

Die beidseits der Zufahrt gelegenen Flächen enthalten einen markanten Baumbestand.

Der südöstlich, entlang der Bahnlinie verlaufende Bereich wurde ehemals als Parkplatz genutzt. Er ist asphaltiert und enthält einzelne Bäume.



Abb. 10: Kreisverkehr an der Nußdorfer Straße mit Einfahrt in das Plangebiet



Abb. 11: Blick von Westen auf die Zufahrt



Abb. 12: Östlicher Teil des Plangebietes mit Lagerhalle und asphaltierten Flächen, links die Bebauung des benachbarten Gewerbeareals (ehem. Askania-Werke)

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026



Abb. 13: Kopfbau der Produktionshallen



Abb. 14: Einfamilienhaus (ehem. `Kramer-Villa`) mit angrenzenden Grünflächen auf dem Betriebsgelände



Abb. 15: Im Vordergrund bewachsene Grünfläche an der Nußdorfer Straße, im Hintergrund die Produktionshallen



Abb. 16: Ehemalige Betriebswohnungen an der Nußdorfer Straße

5.1 Kramer-Areal / Kramer-Werke

Die Kramer-Werke wurden im Jahr 1925 in Gutmadingen, heute ein Stadtteil von Geisingen / Landkreis Tuttlingen, als Landmaschinen-Hersteller gegründet. Mit der Entwicklung des `Allesschaffer`, eines bis zu 15 PS starken Schleppers wurde die Fa. Kramer zur `Ersten deutschen Spezialfabrik für Kleinschlepper und Motormäher` und vertrieb ihre Produkte bald schon europaweit.

Ab 1941 erfolgte die Ansiedlung auf einem ca. 1,5 ha großen Areal in Überlingen / Bodensee. Nach 1945 wurden die Produktionseinrichtungen von den Alliierten demontiert. Mit dem ab ca. 1948 beginnenden wirtschaftlichen Aufschwung entwickelte sich die Firma aufwärts und produzierte wieder Ackerschlepper. 1959 wurde Überlingen zum Hauptwerk, es entstand ein neues Verwaltungsgebäude.

Auf der Suche nach neuen Produkten und Absatzmärkten begann die Firma mit der Entwicklung von Schaufelladern. Die Schlepperproduktion wurde zu Anfang der 70er Jahre eingestellt. In den 80iger Jahren konnte die in Villingen-Schwenningen ansässige Firma Trenkle, ein Hersteller von Kommunalfahrzeugen, übernommen werden. Ab 1987 ging bei Kramer weltweit der erste Radlader mit Allradlenkung in die Serienfertigung.

In den beiden Werken Überlingen und Gutmadingen waren insgesamt bis zu 800 Mitarbeitende beschäftigt, darunter bis zu 100 Auszubildende. Viele Betriebsangehörige verbrachten Jahrzehnte und teilweise ihr gesamtes Arbeitsleben `beim Kramer`. Aufgrund dieser Bindungen und auch der in Überlingen ansässigen, damaligen Eigentümerfamilie war die Beziehung zwischen dem Betrieb und der Stadt außerordentlich eng.

Heute gehört das Plangebiet zwei Gesellschaften der Wacker Neuson Group mit Hauptsitz in München.

Nach der Verlegung des Firmensitzes ab 2008 nach Pfullendorf / Landkreis Sigmaringen wurde das Betriebsareal untervermietet, darunter auch an die in Friedrichshafen ansässige MTU. Derzeit steht es weitgehend leer.

5.2 Baugrund / Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht der Firma HPC AG, Ravensburg vom 22.12.2021 vor. Er kommt auf der Basis von 8 durchgeführten Rammkernsondierungen und von 4 schweren Rammsondierungen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der Untergrund besteht aus unterschiedlich mächtigen Auffüllungen, lokal den Nussdorfer Kiesen (diluviale Sande und Kiese) und Beckensedimenten (glaziale Lehme und Sande, lokal Beckenton) sowie zur Tiefe hin aus geringmächtigen Grundmoränenablagerungen (Geschiebemergel/-lehm). Darunter erfolgt ab etwa 5 bis 6 m unter Gelände die felsartig verfestigte Obere Meeresmolasse („OSM“) mit Sande- und Mergelsteinen, wobei die Oberfläche im Südosten abtaucht.

Hydrogeologische Verhältnisse

Grundwasser wurde zwischen ca. 1 und 2,4 m u. GOK angetroffen. Weiterhin ist in den gering durchlässigen Böden lokal mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Gründung

Angaben zur späteren Bebauung liegen noch nicht vor. Daher kann bei den vorliegenden, stark wechselnden Untergrundverhältnissen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Gründungsempfehlung ausgesprochen werden. Es sind zu den jeweiligen Gebäuden Einzelgutachten zu erstellen. Aufgrund der gering tragfähigen Beckensedimente sowie vor allem der Beckentone sind bei der Gründung jedoch Zusatzmaßnahmen wie Baugrundverbesserung oder vertiefte Plombengründungen etc. anzunehmen.

Baugrube

Baugruben können ohne Grund- / Schichtwassereinfluss in bindigen Böden mit 60° und in weichen oder nicht bindigen Böden / Auffüllungen mit 45° geböscht werden. Bei Grund- / Schichtwassereinfluss sind die Böschungen weiter abzuflachen und zu sichern, hierzu wird eine Sicherung mit Auflastfilter empfohlen.

Sonstiges / Hinweise

Im Baufeld bestehen Altlasten bzw. entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen. Insofern sind kontaminationsbedingte Mehraufwendungen für die Separierung und Entsorgung von Aushubmaterial sowie die Abreinigung bzw. Aufbereitung von Bauwasser vor der Ableitung einzuplanen.

Die Planung ist daher mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen. Für die Erdbaumaßnahmen wird die Aufstellung eines Maßnahmen- und Entsorgungskonzeptes im Zuge der weiteren Planung empfohlen`.

Auszugsweise zitiert aus: Umnutzung des Geländes der ehemaligen Kramer-Werke in Überlingen, Bodenseekreis, Orientierende Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Bericht – HPC AG, Ravensburg, 22.12.2021

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Gesamtareals als Produktionsbetrieb, der auch altlastenrelevante Bereiche bzw. Abteilungen enthielt (u. a. Lackiererei), wurde von der Firma HPC AG auch eine Altlastenuntersuchung erstellt. Darin heißt es:

„Zusammenfassend ist im Falle von Aushubmaßnahmen in den nachgenannten Bereichen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen im Aushubmaterial zu rechnen:

- *Ostseite Gebäude 5, 6, 7/Dieseltank, Öllager, altes Lacklager und hier bis größere Tiefenbereiche*
- *Mittelhof HEL-Tank + Rampe, punktuell bis in größere Tiefenbereich*
- *Ansonsten eher oberflächennah in geringmächtigeren Größenordnungen*
- *Innerhalb der künstlichen Auffüllungen durch Fremdbestandteile*

Dies bedeutet:

Bei den Aushubarbeiten ist generell eine materialspezifische Trennung vorzusehen. Eine Durchmischung unterschiedlicher Materialien kann den Aufwand für die sachgerechte Entsorgung von Aushubmaterial deutlich erhöhen. Deshalb wird ein lagenweiser und materialspezifischer Ausbau, soweit technisch möglich, empfohlen. Das Aushubmaterial ist in Mieten bereitzustellen und zur Klärung der Entsorgung repräsentativ zu beproben sowie laborchemisch zu untersuchen.

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist daher eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Dabei sind i. d. R. folgende durch die Entsorgungsrelevanz bedingte Arbeiten bei Aushubmaßnahmen einzukalkulieren (= kontaminationsbedingte Leistungen):

- *Separierung von verunreinigtem bzw. unterschiedlich belastetem Aushubmaterial (Aushub lagenweise und materialspezifisch) und durch die Bereitstellung*
- *Verladung des separierten Materials zur Entsorgung nach der Deklaration*
- *Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial abzüglich der sowieso-Kosten für die Entsorgung von nicht verunreinigtem Material*
- *Gutachterliche Begleitung / Fachbauleitung Altlasten:*
- *i. d. R. Erstellung eines Entsorgungskonzepts*
- *Bauüberwachung (Anweisungen zur Separierung), Beprobung des separierten Aushubmaterials, laborchemische Untersuchungen, ergebnisabhängige Deklaration des Aushubmaterials*

Generell ist bei Aushubmaßnahmen auf kontaminierten Standorten zu differenzieren:

- *bautechnisch ohnehin erforderlichen Maßnahmen, also Aushubmaßnahmen, die aus bautechnischen Gründen ohnehin durchzuführen sind („sowieso-Leistungen“)*
- *Maßnahmen, die ausschließlich der Beseitigung von Schadstoffverunreinigungen dienen bzw. dadurch verursacht sind („kontaminationsbedingte Leistungen“)*

Im Falle einer Bauwasserhaltung ist zu beachten:

- *für die temporäre Bauwasserhaltung mit Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen*
- *mit dem Betreiber der Abwasserkanalisation sind die Einleitgrenzwerte zu klären*
- *im Abgleich mit den vorliegenden Wasseranalysen ist darauf aufbauend zu prüfen, inwieweit eine Wasseraufbereitung (Reinigung) vor der Ableitung in die Kanalisation einzuplanen/erforderlich ist, dies richtet sich v. a. auch nach dem Umfang und der Lage einer Wasserhaltung im Abgleich mit den festgestellten Belastungsbereichen im Grundwasser`.*

Auszugsweise zitiert aus: Umnutzung des Geländes der ehemaligen Kramer-Werke in Überlingen, Bodenseekreis, Gesamtdarstellung der bisherigen Altlastenuntersuchungen (`Ausgangslage Altlasten`) mit orientierenden Hinweisen zu den Baugrundverhältnissen – HPC AG, Ravensburg, 03.05.2021

In der orientierenden abfallrechtlichen Einstufung werden die vorgefundenen Altlasten mit Deponieklasse I und II gem. Deponieverordnung bzw. Z2 gem. VwV Bodenverwertung bewertet, wobei sich Überschreitungen der Z1-Werte nur punktuell ergaben. Beim Grundwasser sind 1- bis 5-fache Überschreitungen des Prüfwertes für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und vereinzelt mehr als 5-fache Überschreitungen zu verzeichnen.

Grundsätzlich beabsichtigt der derzeitige Grundstückseigentümer die vollständige altlastenfreie Übergabe der Grundstücksflächen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, mit Ausnahme des Standorts der ehem. Kramer-Halle und des zu erhaltenden Kopfbaus. Dieses Sanierungsziel ist verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Von der Sanierung ausgenommen ist auch das im Südosten des Plangebietes gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68. Hier liegt im mittleren Bereich ein LHKW-Schaden vor (LHKW = leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Von der Firma HPC wurde dazu im Januar 2026 eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt, die mehrere Empfehlungen zur Bebauung im Bereich der betroffenen Fläche enthält. Auf die Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude ist zu verzichten, ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgesehene Ableitungsmulde für Regenwasser muss daher nach unten abgedichtet werden. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält hierzu eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

Eine Luftbildrecherche von 47 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum von 1944 – 1945 ergab keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und damit keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern. Die Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg einzuschalten, besteht daher nicht. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können aus der Sicht des Auswertenden ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Nußdorfer Straße, Kramer-Werke Überlingen (R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt, 08.07.2019, im Auftrag von HPC AG)

5.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

6.0 Bürgerbeteiligung und Wettbewerb

6.1 ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

In dem in den Jahren 2015 bis 2016 erarbeiteten ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept – der Stadt Überlingen wird im Strategiekonzept `Wohnen, Bildung und Soziales` die problematische Situation auf dem Wohnungsmarkt in Überlingen beleuchtet. Die hohe Nachfrage mache es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Vorgeschlagen wird u. a. die Mobilisierung vorhandener Baulücken, die Verifizierung und Steuerung weiterer Baulandpotenziale und die stadtbildverträgliche Nachverdichtung. Neben verschiedenen anderen Flächen (u. a. Stadtgärtnerei, `Südlich Härlen`) wird das Kramer-Areal als bedeutendes Flächenpotenzial beurteilt:

Das Kramerareal stellt mit ca. 7 ha eine hoch attraktive Entwicklungsfläche am Ufer des Sees dar. Auf Grund des Flächenzuschnitts und der attraktiven Lage eignet sich der Standort sowohl für Wohnnutzung als auch für hochwertige Gewerbenutzungen. Neben Wohnungen sind Büro- und Dienstleistungen, Bildung, Forschung und Entwicklung, sowie Hotelnutzung denkbar. Ein gemischt genutztes Stadtquartier kann entstehen. Lage und Umfang weisen diese Fläche als eine strategische Entwicklungsfläche innerhalb der Kernstadt aus. Bei der Flächenentwicklung sind deshalb höchste Anforderungen an die Nutzungsmischung sowie die stadtgestalterische Qualität zu stellen. Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 1,2 für ein gemischt genutztes Stadtquartier mit etwa 30 % gewerblicher Nutzung und 70 % Wohnnutzung besitzt dieser Standort ein Potenzial für ca. 370 Wohnungen und ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 19.000 m². Bei einem Schwerpunkt auf eine reine gewerbliche- bzw. Dienstleistungsnutzung mit einer dem Standort angemessenen GFZ von etwa 1,6 besitzt dieser ein Gewerbeflächenpotenzial von ca. 85.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Auszugsweise zitiert aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Stadt Überlingen am Bodensee, Schirmer Architekten + Stadtplaner, Würzburg, 2015 / Januar – März 2016

6.2 Einwohnerversammlung

Am 01. März 2023 fand im Überlinger Kursaal eine Einwohnerversammlung statt, in der die Bevölkerung über die geplanten Rahmenbedingungen und das weitere Vorgehen zum Kramer-Areal informiert wurde:

Ziel sollte zum damaligen Zeitpunkt, gem. den Aussagen des ISEK, die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit einer Wohndichte von ca. 130 Einwohnern / ha (+/-20 %) sein. Es wurde eine maximal 5-geschossige Bauweise mit Bauhöhen von bis zu ca. 17 m angestrebt.

Mit den Eigentümern / Vorhabenträgern (zwei Konzernunternehmen, zugehörig zur Wacker Neuson Gruppe mit Hauptsitz in München) wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem neben dem Erwerb einer Teilfläche durch die Stadt auch die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die Kostenübernahme sowie weitere inhaltliche und formale Regelungen getroffen wurden. Vorgesehen war ein zweiphasiger städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit 25 Teilnehmenden, dem ein moderierter Bürgerworkshop vorgeschaltet wurde.

6.3 Bürgerworkshop

An dem am 03. März 2023 auf dem Kramer-Areal durchgeführten Bürgerworkshop nahmen ca. 120 BürgerInnen teil. Nach einem Rundgang über das Gelände wurden vier Dialogtische zu den Themen

- Städtebau,
- Nutzungen,
- Grün- und Freiflächen,
- Erschließung / Mobilität

gebildet und fachlich begleitet.

Zum Bürgerworkshop liegt ein ausführliches Protokoll vor, das auf der Homepage der Stadt Überlingen eingesehen werden kann.

6.4 Wettbewerb

Der zweiphasige, städtebauliche und freiräumliche Realisierungswettbewerb wurde am 16.03.2023 ausgeschrieben. Zugelassen waren insgesamt 25 Planungsbüros (Architekten / Stadtplaner) in Bewerbungsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekten.

In der Wettbewerbs-Auslobung heißt es u. a.:

„Auf der ca. 5,7 ha großen Fläche des zu planenden Areals soll ein modernes, lebendiges Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie weiteren ergänzenden Flächen für innovative und nicht großflächige Gewerbe- / Dienstleistungsnutzungen sowie weiteren sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen, die das Wohnen im Wesentlichen nicht stören, entstehen. Durch eine typologische Vielfalt soll das neue Quartier Wohnflächen für unterschiedliche Einkommensschichten, Altersgruppen und Haushaltsgrößen (z.B. für Senioren, Familien u.a.) bereitstellen und Nutzungen zur Quartiersbelebung, wie z.B. ein Stadtteiltreff mit Verkaufsstelle Bäckerei / Café, Kultur- und Dienstleistungsbetriebe beinhalten. Das Handlungskonzept Wohnen 2030 im Rahmen des Überlinger Wohnbaulandmodells ist dabei zu berücksichtigen. Das neue Quartier soll sich sowohl durch seine Nutzungsmischung als auch durch seine soziale Mischung auszeichnen.“

Als Richtwert für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Kramer-Areal wird eine Gesamt-BGF von mindestens 76.000 m² festgelegt, davon sollen mindestens 64.000 m² BGF für Wohnen entstehen. Bei nachgewiesener städtebaulicher Qualität sind Abweichungen nach oben möglich. Für die Neubauten wird zudem eine maximale Geschosshöhe von in der Regel fünf Vollgeschossen angestrebt, wobei Abweichungen im Sinne einer städtebaulich attraktiven Silhouette zulässig sind.

Im nördlichen Teilbereich des Wettbewerbsgrundstückes entlang der Nussdorfer Straße soll ein in sich abgeschlossenes Baufeld mit einer Fläche von ca. 10.800 m² für Wohnungsbau sowie eine Kindertagesstätte, jeweils der Stadt Überlingen gehörend, entstehen. Hier soll der überwiegende Teil der für die Nutzung als geförderten Wohnraum vorgesehenen Wohnbaufläche entstehen. Es sind hier entsprechend geeignete Gebäudelayouts zu planen.

Als Ergebnis des Wettbewerbs erwartet die Ausloberin die wirtschaftliche Entwicklung des Wettbewerbsgrundstückes in ein eigenständiges, nachhaltiges und qualitätsvolles Quartier, das auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen des Ortes sensibel antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen`.

Abgabetermin war der 01.06.2023 (Modell 30.06.2023). Das Preisgericht tagte das erste Mal am 11.07.2023.

Von den 24 eingereichten Arbeiten wurden 9 Beiträge für die zweite Bearbeitungsphase ausgewählt. Hierzu tagte das Preisgericht ein zweites Mal am 16.11.2023.

6.5 Werkstattdialog

Zwischen den beiden Wettbewerbsphasen fand ein Werkstattdialog als diskursiver, anonymer Austausch zwischen der Bürgerschaft mit den 9 teilnehmenden Planungsbüros der zweiten Wettbewerbsphase statt, zu dem am 26.04.2024 im Rahmen einer Gemeinderatssitzung insgesamt 25 interessierte BürgerInnen ausgelost wurden. Hierzu waren insgesamt 55 Bewerbungen eingegangen, wobei sich die BewerberInnen einer der nachstehend aufgeführten 5 Gruppen zuordnen mussten:

- Gruppe 1 - Familien / Alleinerziehende mit im Haushalt lebenden Kindern unter 6 Jahren,
- Gruppe 2 - Familien / Alleinerziehende mit im Haushalt lebenden Kindern über 6 Jahren,
- Gruppe 3 - Singles / Paare ohne im Haushalt lebende Kinder unter 40 Jahre,
- Gruppe 4 - Singles / Paare ohne im Haushalt lebende Kinder über 40 Jahre,
- Gruppe 4 - Anwohner näheres Umfeld (Nußdorfer Straße, Schilfweg, Askaniaweg, Mühlbachstraße).

Je Gruppe wurden fünf Teilnehmende ausgelost.

7.0 Städtebaulicher Vertrag

Am 15.02.2023 vereinbarte die Stadt Überlingen mit den zwei Eigentümerinnen des Kramer-Areals, der Firma Wacker Neuson Immobilien GmbH und der Kramer-Areal Verwaltungs GmbH (`Grundstückseigentümer`) einen städtebaulichen Vertrag zur Neuordnung und weiteren Entwicklung des Plangebietes, der mit Nachtrag vom 22. Juni 2023 nochmals geändert wurde. Neben verschiedenen Verpflichtungsvereinbarungen sind darin die grundsätzliche Anwendung des `Überlinger Wohnlandbaumodell – Handlungsprogramm Wohnen` vom 23.04.2020 sowie differenzierte Regelungen zur Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum festgelegt.

Für den vom Grundstückseigentümer zu errichtenden preisgedämpften Mietwohnraum wird ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung von 30 Jahren festgesetzt. Anfangsmiete ist die ortsübliche Vergleichsmiete gem. Mietspiegel der Stadt Überlingen abzüglich 15 %. Ein Belegungsrecht der Stadt ist ausgeschlossen.

Gleichzeitig erwirbt die Stadt Überlingen eine Fläche von ca. 10.800 m² entlang der Nußdorfer Straße, um dort als Eigentümerin Wohnraum unter sozialen Gesichtspunkten und ohne jegliche zeitliche Bindung zu schaffen.

Im Vertrag ist ebenso die Durchführung eines Wettbewerbsverfahren mit Bürgerbeteiligung geregelt (siehe hierzu Pkt. 6.0 – 6.5).

Unter § 6 – städtebauliche Rahmenparameter in der Fassung des Nachtrags vom 04.07.2023 zum o. a. städtebaulichen Vertrag wird Folgendes geregelt:

„Auf dem gesamten Kramer-Areal muss eine BGF(R) oberirdisch nach DIN 277 von mindestens 76.000 qm für Wohnen und Gewerbe (ohne Parkierung) entstehen, davon mindestens 64.000 qm BGF(R) oberirdisch für Wohnnutzungen. Überschreitungen bei nachgewiesener städtebaulicher Qualität sind denkbar. Richtwert für die Geschosshöhe sind fünf Vollgeschosse, Abweichungen im Sinne einer lebhaften Dachsilhouette sind bei nachgewiesener städtebaulicher Qualität denkbar.“

Der Nachtrag regelt weiterhin, dass der Grundstückseigentümer bis zum Abschluss des vereinbarten Wettbewerbsverfahrens darauf verzichtet, die sog. `Kramer-Halle` zurückzubauen, obwohl eine entsprechende Abrissgenehmigung vorliegt. Hintergrund dieser Regelung ist der im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligung oftmals geäußerte Wunsch der Stadt Überlingen, die Halle oder Teile davon zu erhalten und in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren. Mögliche Lösungsvorschläge sollten dem Wettbewerb vorbehalten sein.

8.0 Planung

Aus der am 16.11.2023 stattgefundenen Wettbewerbsentscheidung ging die Planungsgemeinschaft ARGE studio urbanek + BELT, A- Wien / studio boden, A- Graz als Sieger hervor. Der gemäß den Anmerkungen des Preisgerichtes geringfügig adaptierte Entwurf der Planungsgemeinschaft wurde am 05.06.2024 vom Gemeinderat der Stadt Überlingen gebilligt und stellt als städtebauliches Konzept die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan `Kramer-Areal` dar.

Der städtebauliche Entwurf ist auf der Homepage der Stadt Überlingen einsehbar.

8.1 Gesamtkonzept / städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf zeigt ein Quartier, das sich aus drei Bauzeilen zusammensetzt. Diese erstrecken sich parallel zur Bahnlinie bzw. zum Bodenseeufer und werden durch eine in West-Ost-Richtung verlaufende, barrierefreie Gartenpromenade, zwei öffentlichen Freiflächen als `Stadtgärten` und dem zentral angeordneten, öffentlichen sog. `Hallengarten` gegliedert.

Die Bebauung weist unterschiedliche Gebäudetypologien auf, denen die Kombination aus höheren, d.h. 5-bis 6-geschossigen und 3-geschossigen Bauteilen gemeinsam ist. Dabei nehmen die Gebäude die vorhandene Topographie auf, so dass ein abwechslungsreiches, von Norden nach Süden abgestaffeltes Siedlungsbild entsteht.

Die obere, entlang der Nußdorfer Straße verlaufende Bauzeile - auf dem Grundstücksteil, der für einen Erwerb durch die Stadt Überlinge vorgesehen ist - enthält die `Punkthäuser`, bei denen schlanke, 5-geschossige Baukörper mit querliegenden, 3-geschossigen Bauteilen kombiniert werden. Jeweils zwei dieser Gebäudekomplexe bilden ein `Hofplateau` das einen gemeinschaftlichen Freiraum bildet und die an der Straße gelegenen Freiflächen in das Quartier hinein erweitert. Der in Richtung Süden verlaufende Höhensprung wird durch ein Gartengeschoss aufgenommen, das Maisonettewohnungen und Fahrradräume enthält. Im östlichen Gebäude ist im Erd- und Gartengeschoss eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen angeordnet.

Etwa 5 m tiefer liegt die mittlere Bauzeile mit schlanken, längsgerichteten Gebäuden, den sog. `Langhäusern`, bei denen ebenfalls 3-geschossige Bauteile mit 5-geschossigen Hochpunkten kombiniert werden. Den Erdgeschossen sind kleine Gärten vorgelagert. Der öffentliche `Hallengarten` (siehe hierzu Pkt. 8.4.1) bildet gemeinsam mit seinem Kopfbau, einem dem Garten zugeordneten, kleineren Baukörper und einer östlich anschließenden Baufläche das Zentrum des Quartiers.

Die südliche Bauzeile enthält `Winkelhäuser`, bei denen die Gebäude bzw. Bauteile, ähnlich wie bei der Bebauung entlang der Nußdorfer Straße, zu Winkeln kombiniert werden. Die 6-geschossigen Bauteile stehen mit ihrer Schmalseite in Richtung Seeufer, während die querliegenden Teile 3 Geschosse umfassen. Auch hier entstehen gemeinschaftliche Hofplateaus und ein südorientiertes Gartengeschoss.

Im Südosten des Quartiers entstehen drei parallel zum See angeordnete, 3-geschossige `Seehäuser`, die so angeordnet sind, dass zwischen den Gebäuden ausgeprägte Freiräume entstehen.

Zwei 7-geschossige Solitärbaukörper markieren die Hochpunkte im Siedlungsbild. Sie stehen im Westen und Osten, in der Nähe der Mittelachse und markieren damit sowohl den Quartierszugang wie auch den Verlauf der Gartenpromenade.

Das Stadtquartier ist insgesamt autofrei angelegt und enthält neben den beiden Mittelachsen ein Netz öffentlicher und halböffentlicher Fußwege, die zu einer hohen Durchlässigkeit führen (siehe hierzu Pkt. 8.5).

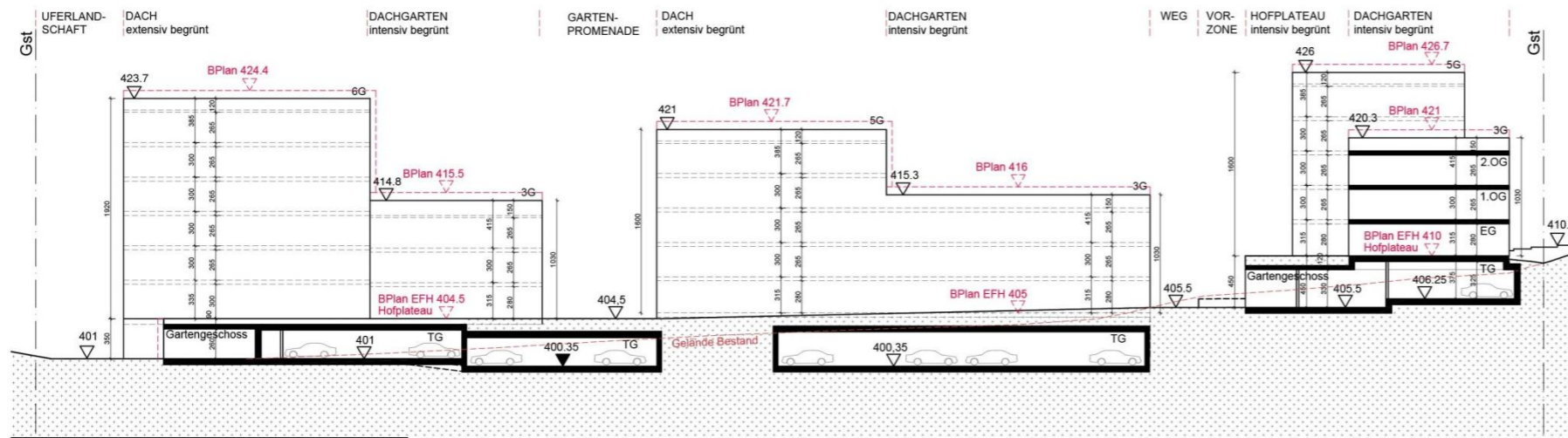


Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf – Stand Juni 2024
(ARGE studio urbaneK + BELT, A-Wien / studio boden, A-Graz)

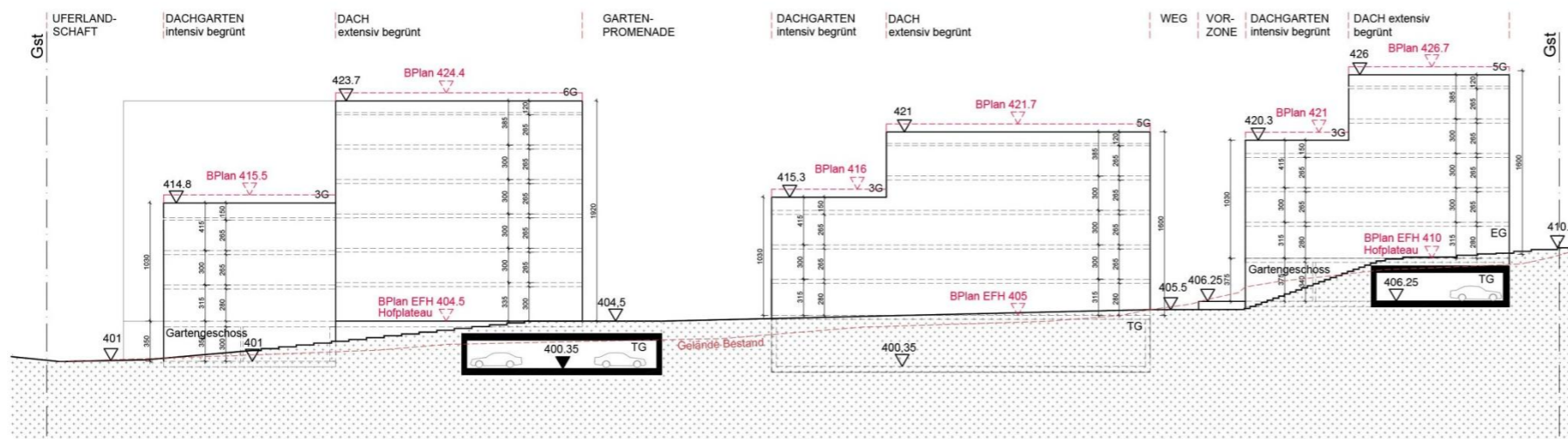
Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan 'Kramer - Areal'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

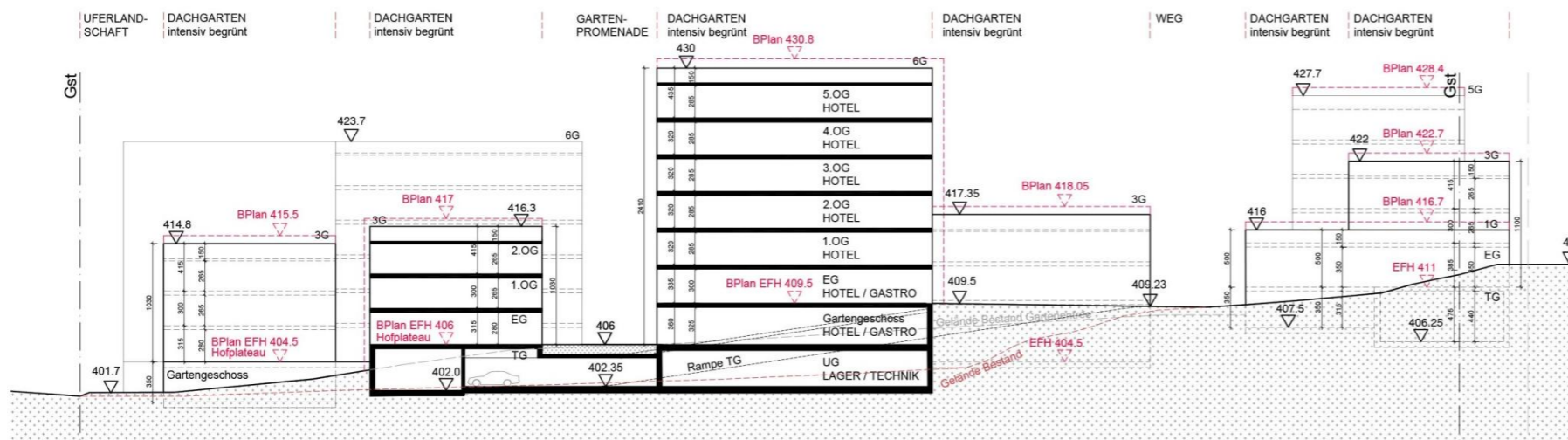
Stand 18. März 2026



SNITT 1 – 1



SNITT 2 – 2



SNITT 3 – 3

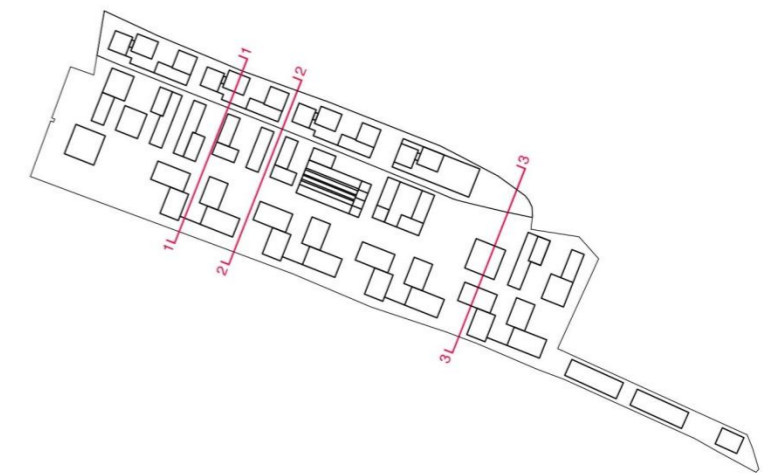


Abb. 18: Querschnitte Plangebiet
(ARGE studio urbaneK + BELT, A-Wien / studio boden, A-Graz)

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als

- **MU = Urbanes Gebiet** (§ 6a BauGB)

ausgewiesen. Die Festsetzung dieses Gebietstyps entspricht dem planerischen Ziel, ein möglichst vielfältig zusammengesetztes, lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Hierfür sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen unerlässlich, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) teilweise nur ausnahmsweise (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) oder gar nicht (z.B. Einzelhandelsbetriebe) zulässig wären. Im Gegensatz zum Mischgebiet (MI) muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein und ermöglicht mit einer größeren Bandbreite die flexible Entwicklung des Gebietes. Gleichzeitig entsteht die Chance, die zunehmend als nachteilig empfundene Entkoppelung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten aufzuheben bzw. abzumildern. Mit der gem. § 6a (4) BauGB möglichen Festsetzung bestimmter Nutzungen für Geschosse bzw. Gebäudeteile können relevante Infrastruktur- und sonstige Einrichtungen dort zugelassen werden, wo sie unter städtebaulichen und / oder sozialen Gesichtspunkten besonders sinnvoll sind. In der vorliegenden Planung wären dies insbesondere die den Mittelachsen zugewandten Bereiche der Bebauung.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung unzulässig, da sie dringend benötigten und knappen Wohnraum dem angespannten Wohnungsmarkt potenziell auf Dauer entziehen und darüber hinaus weitere unerwünschte Auswirkungen zeigen. So sind Ferienwohnungen in der Bodenseeregion in der Regel allenfalls für sechs bis sieben Monate, d. h. von Ostern bis September / Oktober belegt. In der übrigen Zeit stehen sie leer und führen dazu, dass gewachsene Wohngebiete zu sog. `Rolladen-Siedlungen` werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nehmen die Lebendigkeit und Attraktivität der betroffenen Quartiere insgesamt ab. Während der Feriensaison haben die Bewohner jedoch steigende Belastungen aufgrund häufig wechselnder Gäste, verbunden mit zahlreichen An- und Abfahrten, zu verkraften.

Auf der Grundlage des am 17.09.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Überlingen ist festgesetzt, dass im gesamten ausgewiesenen `Urbanen Gebiet` Einzelhandelsnutzungen nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich als Randsortimente bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Stärkung des Einzelhandels sowie der Funktionsvielfalt und der Zentralität der Innenstadt von Überlingen. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im weiteren Verfahren ist allerdings zu überprüfen, ob das `Kramer-Areal` nicht doch als integrierter Einzelhandelsstandort beurteilt werden kann, in dem auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Für diese Betrachtungsweise spricht die städtebaulich gut eingebundene Lage des Quartiers, das zudem fast allseitig von Wohnbebauung umgeben ist.

Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel ist bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechende Fläche steht im MU 2 zur Verfügung.

Grundsätzlich ermöglichen Lage und Größe der Baufenster sowie die angestrebte Struktur des Plangebietes alle gem. § 6a (2) zulässigen Nutzungen. Lediglich die gem. § 6a (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind - und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten sind geeignet, aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke und häufig überhöhten Mieten Nutzungen auf Flächen, die im Gebiet für Gewerbe und Handwerk vorgesehen sind, zu verdrängen. Zudem sorgen sie gerade in den Abend und Nachtstunden aufgrund des mit ihnen verbundenen Verkehrsaufkommens für Lärm- und Abgasimmissionen gerade in den Wohnbereichen des MU. Die geplante Erschließung und das angestrebte autofreie Quartier lassen die Ansiedlung einer Tankstelle nicht zu.

Grundsätzlich gilt ebenfalls für das gesamte Plangebiet, dass die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig ist. Damit soll das Ziel, ein autofreies Quartier zu entwickeln, gewährleistet werden. Mit Ausnahme einiger oberirdisch festgesetzten Stellplätze im MU 3 und MU 5 sind alle Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Dies gilt jedoch nicht für den mit MU* bezeichneten, südöstlich gelegenen Bereich des Plangebietes. Aufgrund einer vorhandenen Altlast (LHKW-Schaden, siehe auch Kap. 5.2) sind dort Untergeschosse nicht zulässig. In den ausgewiesenen drei Baufenstern ist daher die Anordnung von Pkw-Stellplätzen in den jeweiligen Erdgeschossen zulässig.

Darüber hinaus werden für einzelne Teile des Plangebietes weitere Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen getroffen. Die davon betroffenen Bauflächen sind wie folgt gekennzeichnet:

MU 1 = Das MU 1 enthält die beiden direkt an den öffentlichen Hallengarten angrenzenden Baufenster.

Zusammen mit dem öffentliche Hallengarten (siehe hierzu Pkt. 8.4.1) und dem weiteren, angeordneten Baufenster stellt dieser Bereich das identitätsstiftende Zentrum des Quartiers dar. Deshalb sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils ausschließlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gastronomische Nutzungen zulässig.

MU 2 = Dieses Baufenster ergänzt das MU 1 und damit das Quartierszentrum mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss (Nahversorger) und überwiegend Anlagen für gesundheitliche Zwecke im ersten Obergeschoss.

MU 3 = Der am westlichen Rand der südlichen Bauzeile angeordnete Solitär-Baukörper ist als MU 3 ausgewiesen. Im Erdgeschoss sowie im ersten bis dritten Obergeschoss sind hier ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Damit entsteht die Möglichkeit, wohnortnahe Arbeitsplätze direkt im Quartier anzusiedeln. Aber auch für von außerhalb kommende NutzerInnen ist das Gebäude zu Fuß oder mit dem Fahrrad über den Schilfweg gut erreichbar. Es grenzt zudem direkt an einen der beiden Stadtgärten und an die Gartenpromenade an.

MU 4 = Diese Ausweisung betrifft die seeabgewandten, der unteren Mittelachse zugewandten Gebäudeteile der Winkelhäuser in der südlichen Bauzeile und einen Bauteil der Langhäuser in der mittleren Bauzeile.

In diesen Bereichen sollen auf einer Fläche von jeweils mindestens 100 m² Einzelhandels- oder gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, um die Achse als Aufenthalts- und Begegnungsraum zu beleben und zu stärken. Die Flächen stellen zudem das direkte Umfeld des Quartierszentrums dar.

MU 5 = Östlicher Solitär-Baukörper in der Mittelachse. Dieses Baufenster stellt den möglichen Standort für ein Hotel dar. Deshalb sind ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie gastronomische und Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Nähe des Plangebietes zu den östlichen gelegenen, ausgedehnten Gewerbearealen, aber auch zum Bodensee lässt den Bedarf für ein Hotel erkennen, das verkehrsgünstig am Quartierseingang gelegen und damit direkt an den Kreisverkehrsplatz in der Nußdorfer Straße angebunden ist. Das MU 5 enthält die Zufahrt in die südliche Quartiers-Tiefgarage und schließt an den östlichen Stadtgarten an.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet im Sinne einer Belebung entlang der Gartenpromenade Angebote für besondere Wohnformen (z. B. Gemeinschaftswohnen oder Mehrgenerationenwohnen) geschaffen werden. Zugunsten einer nachfrageorientierten und flexiblen Vorgehensweise erfolgt jedoch keine Festsetzung im Bebauungsplan, sondern in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bzw. in der Ergänzung des vorhandenen Vertrages (siehe Pkt. 7.0).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen bestimmt:

- **Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO**

Die Werte orientieren sich an der vorliegenden Planung. Die zulässige Grundfläche ist für jedes Baufenster auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt (insgesamt 19.089 m² zuzügl. Tiefgaragen) und ermöglicht mithin die darin enthaltenen Baukörper. Aufgrund der für die Gesamtstruktur im Gebiet maßgeblichen Größe und Position der einzelnen Gebäude und der damit verbundenen Raumkanten sind diese Werte einzuhalten und können nicht im Rahmen einer Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt werden. Zudem entsprechen die jeweils ausgewiesene Urbanen Gebiete (MU, MU 1 – MU 5) nahezu exakt den Baufenstern des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs, um die gewünschte enge Verzahnung zwischen Bebauung und Freiflächen zu gewährleisten. Gleichwohl kommt mit einer Brutto-Geschossfläche von insgesamt ca. 77.000 m² eine höhere Dichte zustande, die die Schaffung von in Überlingen dringend benötigtem Wohnraum in erheblichem Umfang ermöglicht.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen für die zulässigen Balkone, Laubengänge und Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden. Damit werden die Flächen der eigentlichen Baukörper exakt definiert und gleichzeitig das städtebauliche Konzept gesichert.

Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Für die beiden Tiefgaragen und die oberirdisch ausgewiesenen Stellplätze sind ebenfalls zulässige Grundflächen festgesetzt, die exakt an den hierfür ausgewiesenen Flächen entsprechen und sich an einem vorliegenden Testentwurf orientieren.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude werden maximale Gebäudehöhen und ein entsprechender Bezugspunkt festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Höhen liegen i. M. 0,70 m über den Planungshöhen der Schemaschnitte, um bei der weiteren Bearbeitung der einzelnen Bauvorhaben flexibel auf konstruktive Anforderungen und Nutzungsansprüche reagieren zu können. So bedingen z.B. Einzelhandels- oder Praxisnutzungen andere Geschosshöhen als Wohnungen oder Büros.

Grundlage für die Berechnung der Gesamthöhen sind die ebenfalls für jedes Baufenster festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen. Alle Werte beziehen sich auf Meter über Normal Null (m. ü. NN) und stellen somit eine eindeutige und nachvollziehbare Grundlage dar.

Die gewählten Bauhöhen sind wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption, weil dadurch ein abwechslungsreiches Siedlungsbild entsteht, das durch eine lebendige Silhouette gekennzeichnet ist. Die differenziert festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen unterschiedliche Geschossigkeiten. Diese Kombination von möglichen 3-geschossigen und 5-bis 6-geschossigen Bauteilen führt zu einer hohen Dichte, ohne dass in Richtung des Bodenseeufer eine gleichbleibend hohe `Wand` entstünde. Stattdessen lässt die Bebauung immer wieder Durchblicke zu und vermittelt den Eindruck einer gewachsenen, lebendigen Baustruktur. Die beiden bis zu 7-geschossigen Solitäre bilden prägnante Hochpunkte im Westen und Osten des Quartiers.

Zur Gewährleistung einer geordneten Dachlandschaft und aufgrund der guten Einsehbarkeit der Dächer dürfen Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche um maximal 2,50 m überschreiten. Sie müssen allerdings einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Attika aufweisen, weil sie dann weniger prägnant in Erscheinung treten und keine über die Attiken hinausragenden Wandflächen entstehen. Die Flächenbegrenzung gilt jedoch nicht für Solaranlagen, um die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zur Installation derartiger Anlagen zu gewährleisten.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

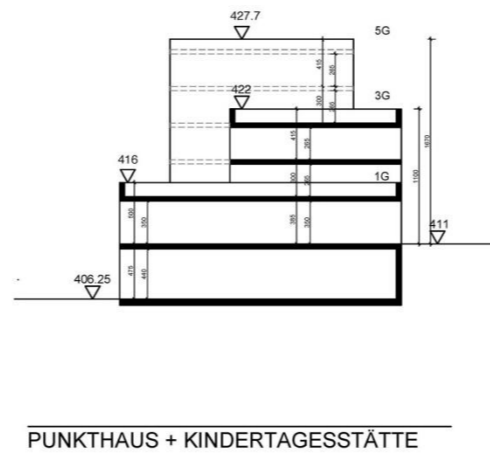
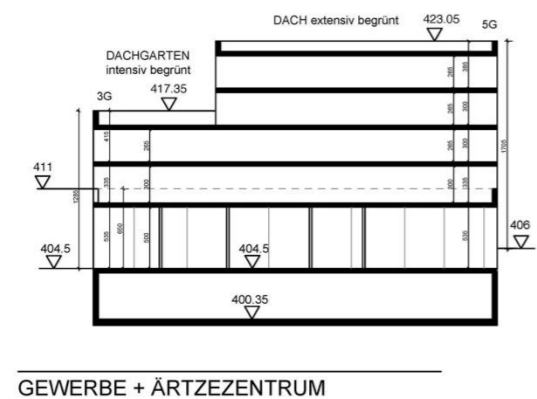
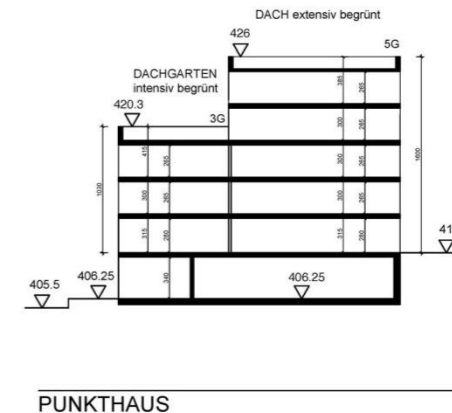
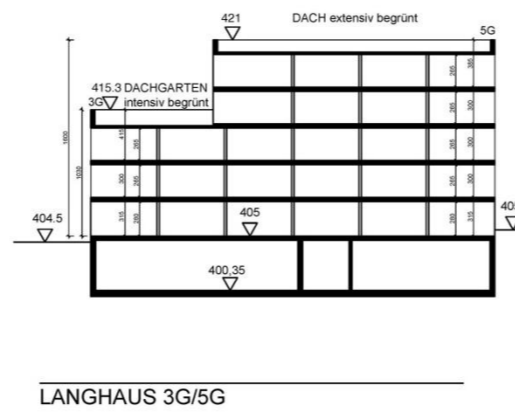
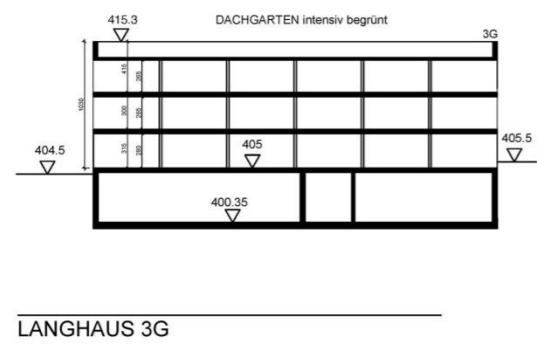
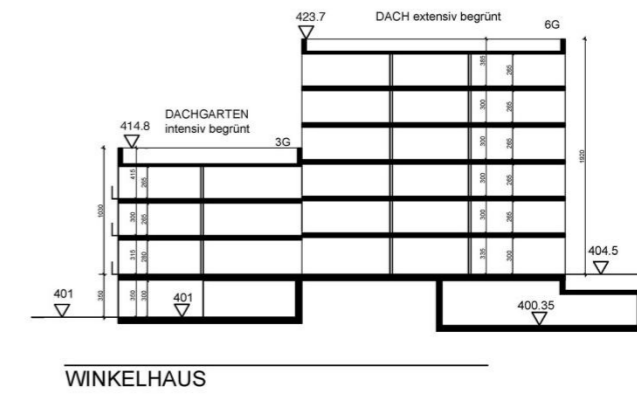
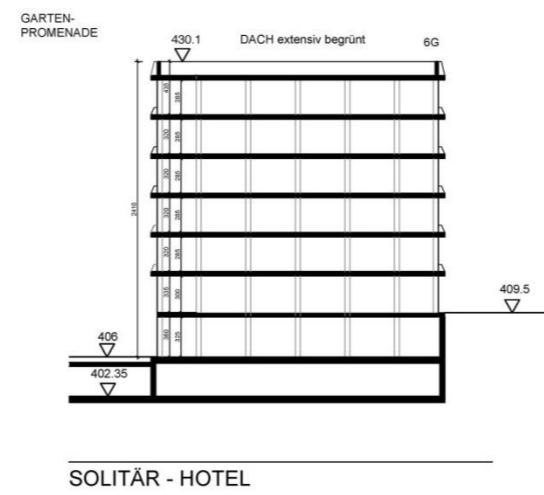
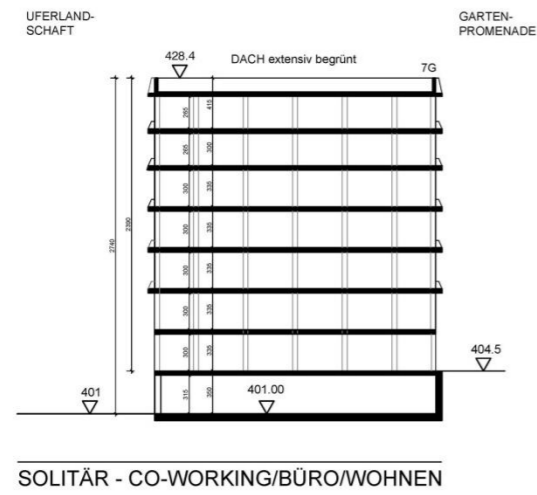


Abb. 19: Schemaschnitte – Stand Juli 2024 (ARGE studio urbanek + BELT, A-Wien)

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

• Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch einzelne Baufenster festgesetzt, die den städtebaulichen Entwurf abbilden. Dabei sind die Baufenster größtenteils geringfügig größer als die im städtebaulichen Entwurf gezeigten Baukörper, um bei der Planung der Bauvorhaben etwas Flexibilität einzuräumen. Die Baufenster lassen jedoch wesentliche Abweichungen vom städtebaulichen Entwurf nicht zu, da die Baukörper die essentiell wichtigen Raumkanten entlang der beiden Mittelachsen, entlang der Nußdorfer Straße und zur Bahnlinie hin bilden. Deren Einhaltung trägt zur Raumbildung und damit zur Qualität des Gebietes bei. Überschreitungen der Baugrenzen sind daher, mit Ausnahme von Balkonen, Laubengängen und Terrassen gem. Nebenzeichnung Nr. 1 + 2, nicht zulässig.

Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Mülleimer und Fahrradabstellbügel dürfen dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden, weil sie keine Auswirkungen auf die vorstehend beschriebenen Raumkanten haben. Dasselbe gilt für Automaten und Paketverteilungsstationen.

• Balkone und Laubengänge

Die Nebenzeichnung Nr. 1 zeigt die Fassaden bzw. Fassadenabschnitte, bei denen keine Balkone, sondern ausschließlich Loggien, d.-h. nach innen gerichtete Gebäudeeinschnitte zulässig sind. Dabei handelt es sich um Bereiche, in denen auskragende Bauteile die angestrebten Raumkanten bzw. Räume zwischen den Gebäuden und / oder die gewünschten Silhouetten der Baukörper empfindlich beeinträchtigen würden. Für weniger empfindliche Gebäude bzw. Abschnitte sind Balkone und / oder Laubengänge mit den zugehörigen Außentreppen in unterschiedlich festgesetzten Breiten zulässig. Die nachstehend abgebildeten Mustergrundrisse zeigen, dass diese Loggien qualitätsvolle Außenräume darstellen.

• Terrassen

Ähnlich wie bei Balkonen und Laubengängen ist in der Nebenzeichnung Nr. 2 geregelt, wo und unter welcher Maßgabe Terrassen zulässig sind, die den Erdgeschossen vorgelagert werden. Auch hier werden städtebauliche Aspekte, wie Raumkanten, durchgehende Grünflächen und Gebäudeabstände berücksichtigt. Grundsätzlich sind jedoch immer die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) zu den erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

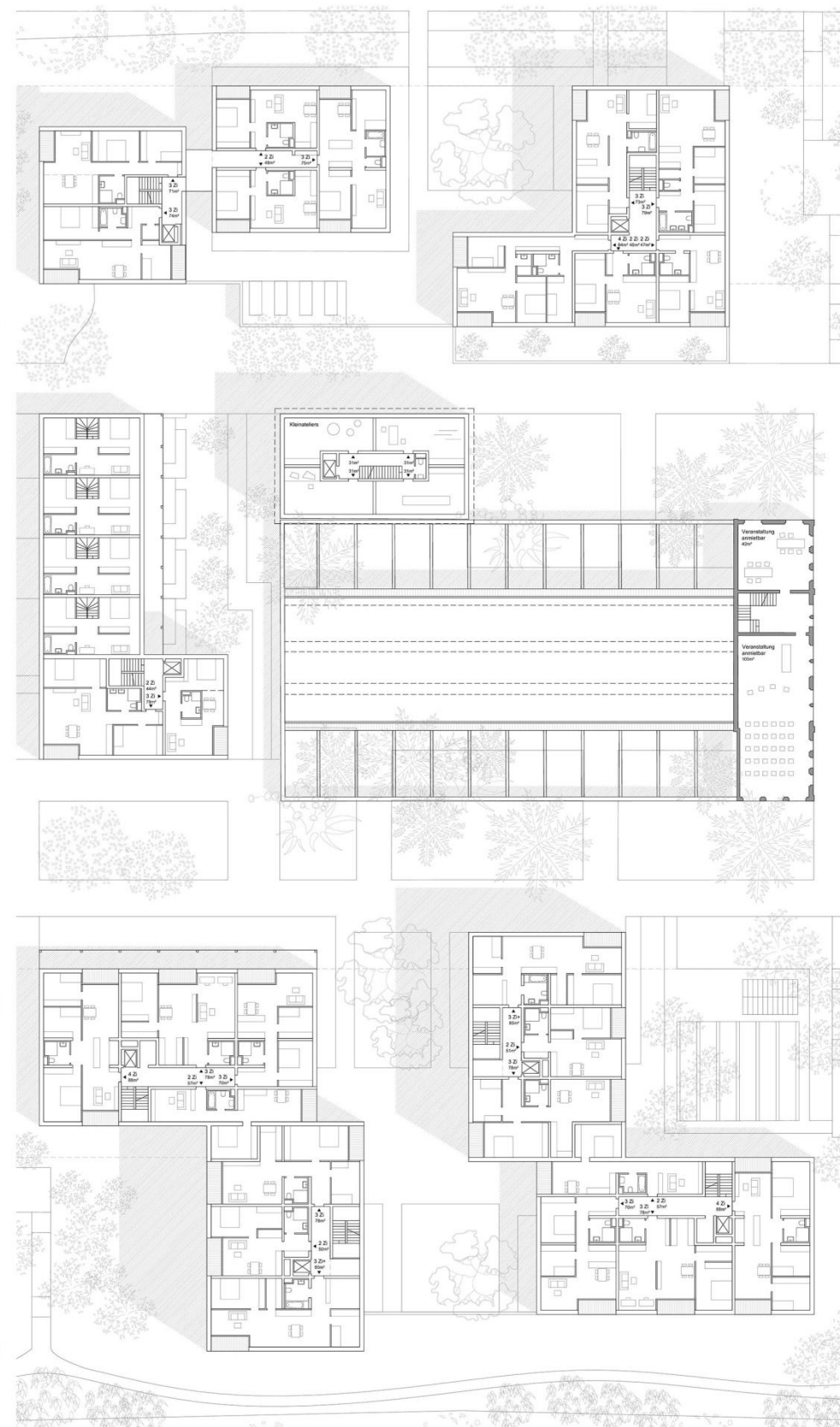


Abb. 20: Mustergrundrisse
(ARGE studio urbane + BELT, A-Wien)

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der östlich und westlich angeordneten Quartierseingänge - als autofreies Quartier der kurzen Wege konzipiert. Im Rechtsplan ist daher ein dichtes Fuß- und Radwegenetz ausgewiesen, das sich immer wieder zu kleinen Höfen bzw. Eingangsbereichen aufweitet, dabei aber nicht nur Hauszugänge bildet, sondern auch zu einer hohen Durchlässigkeit beiträgt.

Die am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs angeordneten Zufahrten in das Quartier sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die beiden Mittelachsen, in den Stadtgärten verlaufende Abschnitte der Gartenpromenade, der Hallengarten mit Umfeld und weitere Fußwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = öffentlicher Fußgänger- und Fahrradbereich und öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Damit wird wieder das Prinzip des autofreien Quartiers dokumentiert, wobei die beiden Mittelachsen so angelegt sind, dass sie von Rettungs- und Einsatz- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Der gesamte weitere Fahrverkehr wird außerhalb des Quartiers an der Nußdorfer Straße bzw. am westlichen Rand des Gebietes und am östlichen Quartierseingang `abgefangen`. Der Zugang vom Schilfweg ist ausschließlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich, über die außerhalb des Gebietes, am Schilfweg und am Askaniaweg gelegenen Bahnunterführungen erfolgt der direkte Anschluss an den Bodensee-Radrundweg und zu den Freizeiteinrichtungen am Bodenseeufer. In der `Uferlandschaft` wird in West-Ost-Richtung ein weiterer Fußweg angelegt, dessen Trassierung jedoch flexibel ist und sich an die künftigen Retentions- und Versickerungsmulden anpasst (s. hierzu planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1).

- **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Quartiers- bzw. Tiefgarageneinfahrten sind im Rechtsplan gekennzeichnet, um ungeordnete und aus Gründen der Verkehrssicherheit unerwünschte Zufahrten zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere den Bereich entlang der Nußdorfer Straße, wo der Gehweg gequert werden muss und daher besondere Anforderungen an die Gestaltung der Zufahrten bestehen (Sichtbeziehungen, Absenkungen etc.).

Die östlich gelegene Zufahrt an der Nußdorfer Straße wurde im Rahmen eines Tiefgaragen-Testentwurfs eingehend untersucht und ist aus verkehrstechnischer Sicht und mit Blick auf den vorhandenen Baumbestand relativ unproblematisch, während die westlich gelegene Alternative zum Entfall vorhandener Bäume führt. Sie liegt darüber hinaus an einem Tiefpunkt der Nußdorfer Straße und wäre von einem Starkregenereignis betroffen.

- **Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
gem. § 11 BauNVO**

Dem angestrebten Gebietscharakter entsprechend, sind oberirdische Stellplätze nur in sehr begrenzter Zahl vor dem westlichen Solitärgebäude und dem künftigen Hotelstandort im Osten ausgewiesen. Sie werden auf kurzem Wege von der Nußdorfer Straße her angefahren, ohne die autofreien Mittelachsen zu nutzen. Alle weiteren Stellplätze werden, **mit Ausnahme der drei Baufenster im Südosten des Plangebietes**, in zwei baulich getrennten Tiefgaragen untergebracht, die unter der nördlichen Bauzeile an der Nußdorfer Straße und unter der mittleren und der südlichen Bauzeile angeordnet sind. Für die Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechende Flächen und zulässige Grundflächen festgesetzt. Ein erster Testentwurf der ARGE studio urbanek + BELT, Wien zeigt, dass die beiden Garagen die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen aufnehmen können.

Die bauliche Trennung der beiden Garagen ermöglicht die Realisierung unterschiedlicher Bauabschnitte unter Berücksichtigung der geplanten Übertragung von Grundeigentum an die Stadt und lässt zwischen den Bauteilen bodengebundene Baumpflanzungen und die Anlage von unterirdischen Regenwasser-Speicher- und Versickerungselementen zu. Deshalb weist auch die südliche Garage im Bereich der Mittelachse und der beiden Stadtgärten Ausschnitte bzw. Unterbrechungen auf. Auch der öffentliche Hallengarten ist nicht unterbaut.

Die Tiefgaragen umfassen einen wesentlichen Anteil der Gebietsfläche und sind daher auch in die Freiflächenkonzeption einbezogen. Sie müssen daher außerhalb der Gebäude und Verkehrsflächen einen durchwurzelbaren Substratauftrag von mindestens 0,70 m aufweisen. Damit können qualitätvolle Grünflächen angelegt werden.

Im Bereich von Baumpflanzungen erhöht sich dieser Mindestauftrag auf 100 cm für Kleinbäume bzw. 150 cm für mittelgroße und große Bäume. Damit können dauerhaft ausreichende Standortbedingungen geschaffen werden.

Im Südosten des Plangebietes ist die Anlage von Tiefgaragen aufgrund eines LHKW-Schadens auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68 nicht möglich (siehe hierzu Kap. 5.2). Deshalb können hier Stellplätze in den Erdgeschossen der drei ausgewiesenen Baufenster angelegt werden. Der vom Askaniaweg abzweigende Weg wird daher zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und den Baufenstern in einer Breite von bis zu ca. 3,30 m ausgewiesen, um die Nutzung als Zufahrt zu ermöglichen. In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei der Nutzung der Erdgeschosse als Stellplätze die Fassaden geschlossen auszuführen und zu begrünen sind, um den Eindruck von Häusern, die auf einem Parkplatz `aufgeständert` sind, zu vermeiden.

- **Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen enthalten derzeit keine Vorgaben zu Versorgungsflächen. Für das Plangebiet wird eine zentrale Wärmeversorgung, möglicherweise unter Nutzung des nahegelegenen Bodensees (Seewärme), angestrebt.

Die erforderlichen Heizzentralen bzw. Übergabestationen, wie auch weitere Versorgungseinrichtungen (z. B. Strom-Umspannstationen) sind ausschließlich innerhalb von Haupt- oder Nebengebäuden zulässig, um eine willkürliche Ansammlung von Nebengebäuden im Gebiet zu vermeiden (siehe hierzu auch Kap. 8.7).

- **Flächen für die Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Grundsätzlich werden die für die einzelnen Gebäude erforderlichen Abstellflächen für Müllbehälter in den Erd-, Garten- oder Untergeschossen bzw. in der Tiefgarage angeordnet. Für die Größe des Gebietes ist jedoch eine weitere zentrale Fläche für Wertstoffcontainer sinnvoll, die gut erreichbar und für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar sein muss. Sie ist im Rechtsplan im Bereich des ausgewiesenen MU 2 festgesetzt und liegt damit nahe am Quartierseingang und dem für einen Nahversorger vorgesehenen Baufenster.

- **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Siehe hierzu Pkt. 8.8.

- **Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Siehe hierzu Pkt. 8.4

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Maßnahmen sind auf der Grundlage der Aussagen des Umweltberichtes und der Untersuchungen zum Artenschutz festgesetzt.

- **Bodenschutz**

Das Plangebiet ist im Bestand zu großen Teilen versiegelt bzw. befestigt. Gleichwohl ist die Umsetzung der Baumaßnahmen, nicht zuletzt durch die geplanten Tiefgaragen, mit erheblichen Bodenbewegungen und voraussichtlich auch überschüssigen Erdmassen verbunden. Daher ist festgesetzt, dass mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist und die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Erdmaterial nachgewiesen werden muss.

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Für die Umsetzung des Vorhabens wird die Fällung einzelner Bäume und die Rodung von Vegetationsbeständen im Bereich der an der Nußdorfer Straße gelegenen Grünflächen erforderlich. Die Zulässigkeit dieser Arbeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar entspricht den Vorgaben des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) und dient dem Schutz der Avifauna.

- **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie **müssen** eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen, **wobei das direkte Anstrahlen von Baum- und Heckenstrukturen sowie von Wänden nicht zulässig ist.** Diese Beschränkungen leisten einen Beitrag zum Artenschutz und schützen auch Lebensstätten von Vögeln und Fledermaus-Flugkorridore vor Beeinträchtigungen.

- **Artenschutz**

Aufgrund der erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten entfallen verschiedene Habitatbäume im Plangebiet. Vor deren Fällung sind daher als Ersatz an anderer geeigneter Stelle entsprechende Nisthilfen zu installieren. **Im Rechtsplan sind innerhalb des verbleibenden Baumbestandes entsprechende Standorte ausgewiesen. Zudem ist die Anbringung von Mehlschwalbennestern an den neuen Gebäuden oder alternativ die Installation eines sog. Mehlschwalbenturmes festgesetzt. Auch hierfür enthält der Rechtsplan einen Standort im Süden des Geltungsbereichs, der so gewählt wurde, dass der Mehlschwalbenturm auch nach dem Abschluss der Bauarbeiten erhalten werden kann.**

Für Fledermäuse sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes insgesamt 24 Standorte für Fledermauskästen festgesetzt, die ebenfalls dem Ersatz entfallender Habitatbäume dienen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen entstehen mit vertretbarem Aufwand wertvolle Lebensräume.

- **Schutz vor Vogelschlag**

Nach aktuellen Schätzungen kommen in Deutschland alljährlich über 100 Millionen Vögel aufgrund von Vogelschlag zu Tode. Auf der Grundlage der Empfehlungen des Umweltberichtes enthält der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag durch große und ungliederte Glasflächen ab 5 m².

Gem. Beschluss 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten (Seite 25) sind allerdings nur klassische Lochfassaden mit einer Fensterfläche von bis zu 1,5 m² mit geringem Kollisionsrisiko zu bewerten.

Diese Empfehlung basiert jedoch auf einer einzelfallbezogenen Bewertung konkreter Gebäudesituationen und berücksichtigt neben der Größe der Glasflächen weitere maßgebliche Faktoren wie Gebäudestellung, Exposition, Fassadengestaltung, Umfeldstrukturen und Geschossigkeit.

Der im Umweltbericht genannte Schwellenwert von 5 m² stellt demgegenüber eine vereinfachende und pauschalierende Maßnahme dar, die im Rahmen der Bauleitplanung gewählt wurde, um das Vogelschlagrisiko grundsätzlich zu minimieren, ohne die architektonische Gestaltungsfreiheit unverhältnismäßig einzuschränken. Eine verbindliche Festsetzung kleinteiliger Grenzwerte entsprechend der Tabelle 3 des Beschlusses 21/1 ist auf Ebene des

Bebauungsplanes nicht möglich, da die konkrete Gebäudeausgestaltung zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt ist.

Die Festsetzung einer generellen Begrenzung ungegliederter Glasflächen auf 1,5 m² ohne Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren würde eine erhebliche Einschränkung der Gebäudeplanung bedeuten und wäre angesichts der noch offenen architektonischen Ausgestaltung nicht sachgerecht.

- **Vermeidung von Barrieren für Kleintiere**

Zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere und zur Sicherung von Wanderbewegungen innerhalb des Plangebiets wird festgesetzt, dass Barrieren und Fallenwirkungen zu vermeiden und Einfriedungen kleintierdurchlässig auszuführen sind. Dies dient dem Schutz der biologischen Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

- **Verlegung von Leitungen und Schutz von Gehölzen**

Durch die Verlegung von Kanälen, Leitungen und Kabeln innerhalb befestigter Flächen wird verhindert, dass Boden- und Wurzelbereiche unnötig gestört oder zerstört werden. Dies schützt langfristig die Vitalität und Standfestigkeit von Bäumen. Ausnahmen können unter Einhaltung entsprechender technischer Regeln und Vorschriften eingehalten werden.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem Sammelkanal gequert, der von der Mühlbachstraße bis zum südlich der Bahnlinie verlaufenden Ufersammler verläuft. Er dient der Entwässerung eines großen, nördlich der Nußdorfer Straße gelegenen Gebietes und muss in seiner Trassenführung erhalten bleiben. Deshalb ist dafür ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen wird jedoch voraussichtlich der Neubau des Kanals erforderlich.

Die Zugänglichkeit des Kanals ist dauerhaft zu gewährleisten. In den unterbauten Bereichen ist dies durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Verlegung innerhalb eines Schachtbauwerkes in der Bodenplatte) zu gewährleisten.

Ein weiteres Fahrrecht im Osten des Plangebietes dient als Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Einsatzfahrzeuge.

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- **Lärmschutz**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz betreffen insbesondere die entlang der Bahnlinie verlaufenden Bereiche und beruhen auf den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose (siehe hierzu Pkt. 8.6).

- **Altlasten**

Aufgrund des vorhandenen LHKW-Schadens auf Grundstück Fl. St. Nr. 2888/68 enthält der Textteil eine planungsrechtliche Festsetzung zum Umgang mit der vorgesehenen Bebauung und den zugehörigen Freiflächen, auf der Grundlage der ergänzenden Stellungnahme der Fa. HPC vom Januar 2026, die den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigelegt ist.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Baumpflanzungen sind wesentlicher Bestandteil der Freiraumkonzeption. Neben der Ergänzung des Bestandes entlang der Nußdorfer Straße enthält die Planung im Gebiet umfangreiche Neupflanzungen, die auf den jeweiligen Freiflächentypus abgestimmt sind. Die im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene Pflanzenliste ist entsprechend gegliedert und enthält für jeden Bereich mehrere Baumarten und unterschiedliche Größenordnungen, so dass ein vielfältiges Erscheinungsbild gesichert ist, ohne dass es beliebig wirkt.

Neben heimischen Baumarten sind auch bewährte Stadtbäume enthalten, die robust sind und eine hohe Toleranz gegenüber Hitze- und Trockenheitsstress aufweisen. Grundlage sind die Empfehlungen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.).

Während z. B. die Uferlandschaft durch standortgerechte, heimische Pflanzenarten geprägt wird, sind beim öffentlichen Hallengarten als besonderem Freiraumtypus vor allem ästhetische Aspekte, wie Herbstfärbung sowie Blatt- und Wuchsformen von Bedeutung.

Für alle Baumpflanzungen sind Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt, um möglichst zeitnah ökologische und gestalterische Funktionen zu gewährleisten.

- **Erhalt von Bäumen, gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

Erhaltungsgebote sind für Bäume entlang der Nußdorfer Straße und am östlichen Quartierseingang festgesetzt. Diese Bäume übernehmen im Bestand wertvolle ökologische Funktionen und können auch künftig das Gebiet prägen.

Aufgrund der zu erwartenden umfangreichen Bauarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume unerlässlich, weil ansonsten massive Beschädigungen drohen würden.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan 'Kramer - Areal'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026



Abb. 21: Rechtsplan (ohne Maßstab)

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 sollen ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu einer harmonischen und nachhaltigen Gesamtgestaltung des neuen Stadtquartiers beitragen. Allerdings gilt, dass die Vorschriften nicht zu Beschränkungen bei der Nutzung regenerativer Energien führen dürfen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der übergeordneten klima- und energiepolitischen Zielsetzungen des Landes Baden-Württemberg sowie des Bundes. Ziel ist es, den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien wirksam zu fördern und bestehende Hemmnisse zu reduzieren. Daher wird den Belangen des Klimaschutzes und der Energiewende ein höheres Gewicht eingeräumt als rein gestalterischen Anforderungen. Eine entsprechende Einschränkung der örtlichen Bauvorschriften, im vorliegenden Fall unter Pkt. 1.0 enthalten, ist daher städtebaulich gerechtfertigt und verhältnismäßig, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leistet, sie die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert und beschleunigt und das öffentliche Interesse am Klimaschutz das Interesse an einer strikten gestalterischen Einheit überwiegt.

Geregelt werden die nachstehend aufgeführten Punkte:

- **Dachform**

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft und einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Der erhaltenswerte Kopfbau der ehemaligen Kramer-Produktionshalle enthält im Bestand ein Satteldach, das als einziges geneigtes Dach zugelassen ist.

Das ungeordnete Nebeneinander unterschiedlicher Dachformen würde angesichts der angestrebten Bebauungsdichte zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und das Erscheinungsbild des Gebietes beeinträchtigen. Flachdächer lassen darüber hinaus die optimale Ausnutzung der obersten Geschosse / Dachgeschosse zu und erfüllen als Gründächer wichtige ökologische Funktionen. Angesichts der Größe des Plangebietes erhöht sich der Anteil begrünter Dächer signifikant, die Vegetationsstrukturen bilden Lebensräume insbesondere für Vögel und Insekten und tragen zur Biodiversität bei. Dieser Aspekt wird durch die Bauvorschrift ergänzt, dass 10 % der begrünten Dachflächen mit Biodiversitätselementen ausgestattet werden müssen – ein einfaches und wirkungsvolles Mittel zur Erhöhung der Artenvielfalt.

Die Gründächer sind durch die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser ein wesentlicher Bestandteil des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (siehe hierzu Pkt. 8.8) und dienen durch die Verringerung der Abstrahlungshitze und der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit dem Klimaschutz.

Die intensiv begrünten Dächer können optional als Gemeinschaftsterrassen durch die Hausbewohner genutzt werden. Diese Flächen bieten in Ergänzung zur geplanten Freiraumstruktur eine hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Für die Dächer ist, je nach Typus, ein Mindest-Substratauftrag vorgeschrieben, um die Entwicklung entsprechender Vegetationsstrukturen zu gewährleisten. Die Pflanzung von Bäumen auf den Dächern wird nicht verpflichtend festgesetzt, falls diese vorgesehen sind, müssen die Standorte ebenfalls einen vegetationstechnisch sinnvollen Mindest-Substrataufbau aufweisen.

- **Dachaufbauten**

Dachaufbauten können als technische Aufbauten, Treppenhäuser etc. erforderlich sein und sind deshalb unter der Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 (Höhe der baulichen Anlagen) zulässig.

Dieselben Regelungen gelten auch für Pergolen, mit denen die Gemeinschaftsterrassen möglicherweise ausgestattet werden.

Alle Dachaufbauten dürfen insgesamt einen Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, um die Dächer nicht zu `überfrachten`.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Generell gilt im gesamten Gebiet, dass Fassadenverkleidungen nicht aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzenden oder glasierten Materialien bestehen dürfen, da sich diese aufheizen oder reflektieren können.

In der Nebenzeichnung Nr. 3 sind Baukörper bzw. Abschnitte gekennzeichnet, bei denen die Sockelfassade einen Farb- oder Materialwechsel an Geschäfts- oder Hauszugängen aufweisen muss oder bei denen diese Wechsel in den Gartengesossen vorgeschrieben werden. Damit sollen die Baukörper gegliedert, Nutzungen ablesbar und Gartengesosse als Gebäudesockel erkennbar sein. Der Farb- und Materialwechsel in den ausgewiesenen Bereichen unterstreicht zudem die Bedeutung der Gebäude für die angrenzenden qualitätsvollen Freibereiche.

Die Nebenzeichnung Nr. 4 markiert Bereiche, in denen für Baukörper bzw. Abschnitte eine Mindesthöhe der Fußbodenoberkante über der nächstangrenzenden Erschließungsfläche festgelegt wird. Auch mit dieser Vorschrift wird die Fassade gegliedert, gleichzeitig entsteht eine städtische Baustruktur, in der die Erdgeschosse aufgrund ihrer Höhen vielfältige und flexible Nutzungen zulassen.

Darüber hinaus müssen die Gebäude im MU 3 und MU 5 an jeweils drei Seiten in den Erdgeschossen Rücksprünge aufweisen. Dadurch entstehen Arkaden, die die besondere Nutzung der Häuser unterstreichen, zu einer hohen Aufenthaltsqualität entlang der Erdgeschosse führen sowie einen fließenden Übergang ins Quartier schaffen.

Auch für den mit MU* markierten, südöstlichen Teil des Plangebietes sind Fassadenbegrünungen und für die Erdgeschosse geschlossene Fassaden festgesetzt, für den Fall, dass dort Pkw-Stellplätze angelegt werden (siehe hierzu auch Kap. 8.2, Erläuterungen zu `Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen`)

- **Farbgestaltung**

Die Vielfalt des neuen Stadtquartiers soll sich auch in der Farbgebung der Gebäude zeigen. Allerdings beeinträchtigen grelle und schrille Farbtöne das Siedlungsbild. Grundlage für die Farbgebung ist daher das etablierte Natural Color System (NCS), das vielfältige Möglichkeiten eröffnet und gleichzeitig so eingesetzt werden kann, dass ein unverträgliches Nebeneinander von Farben vermieden wird. Dies wird durch die Festlegung entsprechender Eigenschaften vermieden, die in der örtlichen Bauvorschrift dargelegt sind.

Die Farbgebung fügt sich in das gewachsene Siedlungsbild der Stadt ein, das durch eine differenzierte Farbgebung mit geprägt wird. Das NCS-System kann unkompliziert eingesetzt werden und das zulässige Farbspektrum lässt umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten zu, ohne stark einschränkend zu wirken. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist mit geeigneten Unterlagen der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben zur Farbgestaltung eingehalten sind.

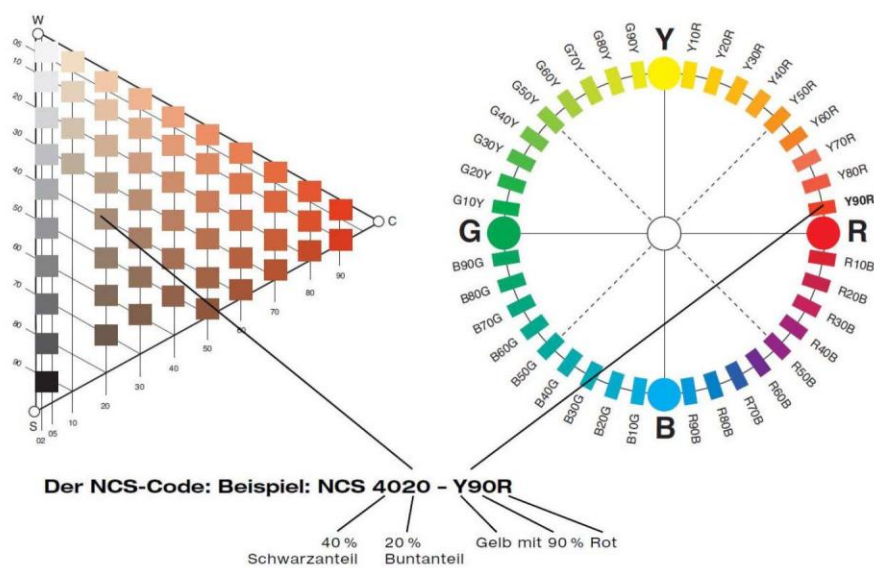


Abb. 22: Farbfächer NCS-System

- **Werbeanlagen, Automaten**

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen führen zu Werbeanlagen, die sich jedoch zugunsten des Siedlungsbildes den Baukörpern deutlich unterordnen müssen. Die örtliche Bauvorschrift enthält hierfür Vorgaben zur Größe, Gestaltung und Anbringung.

Ausdrücklich zulässig ist eine zentrale Gemeinschaftswerbeanlage, die im Umfeld des östlichen Quartiereingangs installiert werden kann und mit einer maximalen Höhe von 5,00 m auch von der Nußdorfer Straße her gut erkennbar ist.

Von den Beschränkungen ausgenommen ist die vorhandene Firmenaufschrift und das Emblem am Kopfbau der ehemaligen Produktionshalle. Diese Werbeanlage genießt Bestandsschutz.

Automaten und Paketverteilungsstationen sind mittlerweile alltäglicher Bestandteil der städtischen Infrastruktur. Sie können dabei die Ausmaße kleiner Nebenbauten umfassen und würden sich dann störend auf das Siedlungsbild auswirken. Daher müssen sie zwingend an eine Gebäude-Außenwand anschließen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Zur Gestaltung der Freiflächen wird auf die Ausführungen in Pkt. 8.4 verwiesen. Die örtlichen Bauvorschriften unterstützen die darin genannten planerischen Ziele mit entsprechenden Festlegungen. So sind mindestens 40 % der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Grünflächen als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen, um eine Mindest-Vegetationsstruktur zu gewährleisten, die ökologische und klimatische Funktionen erfüllt. Dieser Flächenanteil lässt jedoch die Anlage ausreichend dimensionierter Aufenthaltsbereiche, Wege oder Spielflächen zu. Von dieser Regelung ist der öffentliche Hallengarten ausgenommen, um hier flexible Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten.

Zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Materialien müssen zudem einen Albedo-Wert (%-Anteil der reflektierten Lichteinstrahlung) von 20 % bis 40 % einhalten. Sie dienen damit der Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels, weil sie die Aufheizung der Flächen im Sommer verringern.

Grünflächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Alle Verkehrsflächen / Fußgängerbereiche sollen sich möglichst unpräzise in das Gelände einfügen und dürfen durch ihre Querschnittsgestaltung keinesfalls als `Fahrstraßen` wirken. Hohe Randeinfassungen, Bordsteine etc. sind daher ausgeschlossen. Sie dürfen maximal 3 cm über die Oberkante der Wegefläche ragen, sie wirken damit nicht trennend, sondern ermöglichen den fließenden Übergang zwischen Weg und angrenzendem Gelände. Dies gilt auch für wegebegleitende wasserführende Elemente, die ausschließlich als offene Mulden zulässig sind.

Die Freiräume haben auch den Anspruch, Naturerleben zu vermitteln und wollen im städtischen Kontext positive Sinneserfahrungen ermöglichen. Deshalb müssen alle Ausstattungs- und Spielelemente zu mindestens 2/3 aus Holz hergestellt werden.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zugunsten einer offenen und durchlässigen Gestaltung des Quartiers sind Einfriedungen weitgehend unzulässig. Lediglich in den privaten Gärten, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind, dürfen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m angelegt werden, in die ein einfacher Zaun integriert werden kann. Diese Zäune müssen kleintierdurchlässig sein. Für die Freianlagen einer Kindertagesstätte ist eine ebenfalls kleintierdurchlässige Einfriedung, in Kombination mit einer Hecke, mit einer Höhe von bis zu 1,60 m zulässig, um so den gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsanforderungen Rechnung zu tragen. Dies gilt auch für einen zulässigen Zaun entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs, der dem Schutz der Bahnanlagen dient.

- **Elektrische Freileitungen**

Elektrische Freileitungen beeinträchtigen das Siedlungsbild und sind daher ausgeschlossen.

- **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Dies entspricht der Mindestanforderung gem. § 37 LBO-BW und entspricht häufig nicht der Lebensrealität, wenn in Familien oder Wohngemeinschaften mehrere Fahrzeuge genutzt werden. Allerdings liegt das neue Stadtquartier in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und ist in nahezu optimaler Weise an das Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. Die direkt an der Nußdorfer Straße gelegene Bushaltstelle wird tagsüber im 15-Minutentakt von der Buslinie 7395 und darüber hinaus von der Stadtbuslinie 5 angefahren. Der Bahnhof Nußdorf ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Für das Gebiet wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept angestrebt, um die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr deutlich zu verringern.

8.4 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächenkonzeption ist integrierter Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs und trägt maßgeblich zur potentiell hohen Qualität des neuen Stadtquartiers bei. Die angestrebte Dichte im Gebiet bedingt eine Struktur von Freiräumen, die eine städtische `grüne` Infrastruktur bilden und wichtige Funktionen als multifunktional nutzbare Aufenthalts-, Spiel- und Erlebnisräume übernehmen. Darüber hinaus bilden sie innerstädtische Lebensräume, dienen der Grundwasser-Neubildung sowie der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Regenwasser und sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Durch ihre Anordnung tragen sie zur Durchlüftung des Quartiers bei, verringern die Aufheizung von Flächen und reduzieren Temperaturspitzen.

Die Planung zeigt ein System differenzierter Freiraumtypen, die miteinander verwoben sind und insgesamt ein vielfältig erlebbares Mosaik öffentlicher, gemeinschaftlich und / oder privat genutzter Räume bilden.

Im Süden erstreckt sich parallel zur Bahnlinie die öffentliche Uferlandschaft. Der naturnahe Bereich enthält bepflanzte Retentions- und Versickerungsflächen für Regenwasser, das aus den öffentlichen Flächen eingeleitet wird und wird durch einen Fußweg erschlossen, der sich unter Bäumen in West-Ost-Richtung durch das gesamte Quartier erstreckt. Ein Abschnitt eines von Norden nach Süden verlaufenden Fußweges ist mit einer Breite ausgewiesen, die auch das Befahren mit kleineren Pflegefahrzeugen zulässt, um den Unterhalt der Uferlandschaft zu gewährleisten.

Die beiden ebenfalls öffentlichen Stadtgärten gliedern zusammen mit dem öffentlichen Hallengarten (siehe hierzu Pkt. 8.4.1) das Gebiet und sind prägender Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Bereiche sind Bestandteil der Gartenpromenade, sie enthalten darüber hinaus Spielflächen, die in Teilbereichen (Fallschutzbereiche) auch als Retentionsflächen genutzt werden. Sie sind für das gesamte Quartier hochwertige Aufenthaltsbereiche und erfüllen diese Funktion auch für die beiden, jeweils im Westen und Osten angrenzenden Solitär-Baukörper.

Weitere, als artenreiche Magerwiesen angelegte öffentlichen und privaten Grünflächen erstrecken sich in den Randbereichen im Westen und Osten des Plangebietes.

Auch die gebäudenahen Freiflächen sind unterschiedlichen Typologien zugeordnet. Sie dienen der Einbindung der Gebäude, bilden Abstandsflächen und gliedern die Bebauung. Kleine Hofräume werden durch Wege erschlossen, die innerhalb von Grünflächen verlaufen. Die Bereiche bilden zusammenhängende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende `Klimafugen` und fördern den Luftaustausch durch das ausgeprägte See-Land-Windsystem. Der mittleren Bauzeile sind die Flächen teilweise als private Gärten jeweils den Erdgeschosswohnungen zugeordnet.

Eine ebenfalls als artenreiche Magerwiese vorgesehene Grünfläche entlang der Nußdorfer Straße bildet die erlebbaren `Vorgärten` und ist Standort für eine straßenbegleitende Baumreihe.

Das Freiflächenangebot wird durch die begrünten Flachdächer ergänzt, die teilweise als Dachgärten genutzt werden können.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan 'Kramer - Areal'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026



Freiraumkonzept 1:1500

- | | | | |
|-------------|---|--|----------------------------|
| Stadtgärten | fließende Landschaft - Kulturlandschaft | gemeinschaftliche Hofplateaus & Gartenhöfe | Eigengärten |
| Achsen | fließende Landschaft - Uferlandschaft | gemeinschaftliche Dachgärten | Freiraum Kindertagesstätte |
| Steige | | | |



Abb. 23: Freiraumkonzept, Stand Juni 2024
(ARGE studio urbanek + BELT, A-Wien / studio boden, A-Graz)

8.4.1 Hallengarten

Die ehemalige Kramer-Produktionshalle mit ihrem Kopfbau (einschließlich der dort angebrachten historischen Firmenanschrift mit Emblem) wurde im städtebaulichen Wettbewerb (siehe oben Abschnitt 6.4) als identitätsstiftendes Element und Signet des Quartiers identifiziert. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht daher vor, dass sowohl der Kopfbau als auch ein Teil der Stahlkonstruktion der Halle erhalten bleiben und damit die Herkunft des Gebietes dokumentiert werden soll.

Dazu wird die Hallenkonstruktion freigestellt und bleibt teilweise überdacht, so dass ein offener, aber teilweise witterungsgeschützter Freiraum entsteht. Der so entstehende sog. „Hallengarten“ wird mit Baumpflanzungen versehen, ist aber ausdrücklich nicht als Grünfläche ausgewiesen, um flexible Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Zusammenhang mit dem Kopfbau eignet sich der so entstehende Bereich im Zentrum des Quartiers beispielsweise für kulturelle Veranstaltungen und / oder für gastronomische Angebote, als Marktplatz oder als Spiel- und Aufenthaltsbereich. Der Hallengarten wird durch ein kleineres, nördlich angeordnetes Baufenster ergänzt, in dem im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ebenfalls überwiegend öffentliche Nutzungen zulässig sind. Zur Illustration wird auf Abb. 20 verwiesen, wobei die tatsächliche Umsetzung Bestandteil weiterer baulicher und architektonischer Untersuchungen sowie eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sein wird. Der Bereich schließt unmittelbar an die beiden Mittelachsen an und ist Bestandteil der Gartenpromenade.

Kopfbau und Halle bilden aus städtebaulicher Sicht eine Komposition bestehender Relikte, die nicht nur auf die Historie des Areals verweisen, sondern als spezifische Objekte auch für die zukünftige Nutzung einen wertvollen Beitrag zur Schaffung eines öffentlichen Identifikationsortes im Gebiet leisten können. Angesichts dieser heimatgeschichtlichen Relevanz ist für die Stadt Überlingen die Nutzung und Ertüchtigung der Original-Bauteile bzw. Konstruktionen für den Hallengarten von großer Bedeutung, weswegen der Hallengarten in der Planung als öffentlicher Bereich ausgewiesen ist und als solcher von der Stadt unterhalten wird.

Da städteplanerisch die Ertüchtigung der originalen Bausubstanz gegenüber einem Nachbau bzw. einer `Retro-Lösung` im Vordergrund steht, soll – obgleich kein Denkmalschutz besteht – eine Rückbau der Halle und/oder ihres Kopfbaus nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn in entsprechender Anwendung denkmalschutzrechtlicher Maßstäbe (vgl. § 8 DSchG analog) die gewünschte Ertüchtigung der Originalsubstanz z.B. aufgrund ihres baulichen Zustandes oder aufgrund von Schadstoffbelastungen wirtschaftlich unzumutbar ist. Bei der entsprechenden Abwägung sind auch etwaige Zuschüsse oder Vereinbarungen zwischen der Stadt Überlingen und dem Eigentümer in Bezug auf die Kosten der Ertüchtigung zu berücksichtigen. Zugunsten einer flexiblen Vorgehensweise erfolgt keine Festlegung der genauen Modalitäten für die Ertüchtigung und Ausgestaltung des Hallengartens und des Kopfbaus im Bebauungsplan. Dies soll vielmehr in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bzw. in der Ergänzung des vorhandenen Vertrages (siehe Pkt. 7.0) geregelt werden.

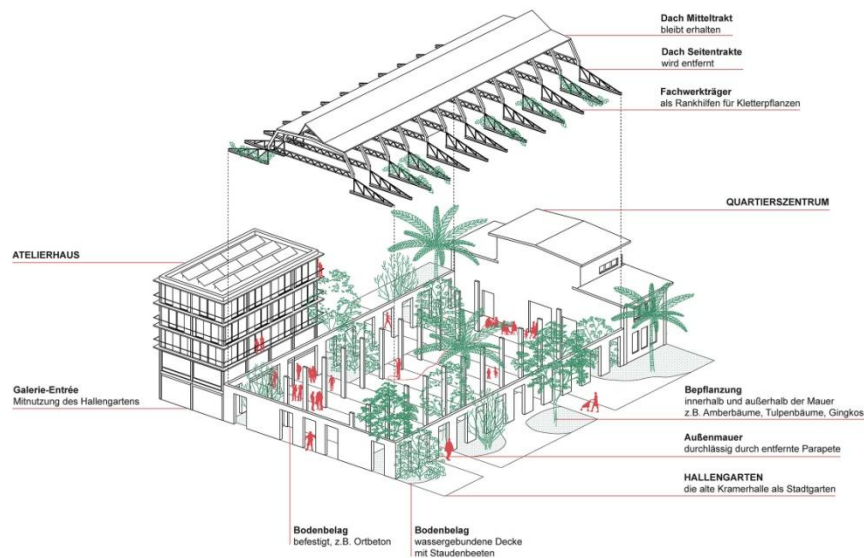


Abb. 24: Hallengarten (ARGE studio urbanek + BELT, A-Wien / studio boden, A-Graz)

8.5 Verkehrserschließung

Das neue Stadtquartier wird über die Nußdorfer Straße erschlossen. Der Anschluss an den östlich gelegenen Keisverkehrsplatz bildet den östlichen Quartierseingang und führt auf kurzem Wege zur Einfahrt der südlichen Tiefgarage. Sie enthält für die mittlere und die südliche Bauzeile alle erforderlichen Stellplätze und verbindet die Gebäude miteinander. Stellplätze sind in begrenzter Anzahl für den geplanten Hotelstandort ausgewiesen. Ab diesem Punkt ist das Gebiet weitgehend autofrei. Die beiden Mittelachsen sind nur für Rettungs-, Einsatz- sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar. Für diese Nutzungen ist im Osten des Plangebietes ein Fahrrecht als Wendemöglichkeit ausgewiesen.

Um für die Ver- und Entsorgung einen Ringschluss herzustellen, ist am westlichen Ende eine weitere Zufahrt von der Nußdorfer Straße angeordnet. Die Fahrzeuge können also von Osten oder Westen her einfahren und am anderen Ende des Quartiers wieder ausfahren. Alle Häuser liegen an den beiden Mittelachsen. Die westliche Zufahrt endet ebenfalls in einer kleinen Stellplatzanlage, die dem dort gelegenen Solitärgebäude zugeordnet ist, das zu einem großen Teil gewerblich genutzt werden soll. Die nördliche, an der Nußdorfer Straße gelegene Bauzeile erhält eine eigene Tiefgarage, die von der Straße her angefahren wird. Die Lage der Zufahrt ist so gewählt, dass sie möglichst zentral liegt, keine Bestandsbäume entfallen und auf der Straße keine bzw. nur unwesentliche Umbauten erforderlich werden. Die im Plan ebenfalls festgesetzte, weiter westlich gelegene Alternativ-Zufahrt, würde dagegen zum Entfall von Bäumen führen und wäre von Starkregenereignissen betroffen.

Die Anschlüsse des Gebietes an den Schilfweg im Westen und an den Askaniaweg im Osten sind als Fuß- und Radwegeverbindungen konzipiert, weil die angrenzenden, außerhalb des Gebietes liegenden Verkehrsflächen nur sehr begrenzt leistungsfähig sind. Beide Anschlüsse gewährleisten jedoch die direkte Anbindung an den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Bodensee-Radrundweg, der auch in wenigen Minuten in die Innenstadt führt. Mit dem Fahrrad kann das Quartier vom Schilfweg her angefahren und über die Gartenpromenade in West-Ost-Richtung gequert werden. Die Gartenpromenade wird durch ein dichtes Netz unterschiedlich hierarchisierter Fußwege ergänzt. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen, insbesondere der Zufahrten und Schleppkurven, wurden vom Ing.-Büro Breinlinger, Tuttlingen geprüft und überarbeitet.

Der nachstehende Übersichtsplan zum Verkehrskonzept zeigt die vorgesehene Hierarchisierung der Verkehrswege. Gartenpromenaden, Wege in den Stadtgärten und der vom Askaniaweg abzweigende Weg bilden ein durchgängiges Netz von Fuß- und Radwegen, während die Nord-Süd-Wegeverbindungen als Fußwege genutzt werden. Die Trennung zwischen den kurzen Abschnitten, die auch für den motorisierten Verkehr nutzbar sind und dem Fußgänger- und Fahrradbereich muss über Poller oder andere geeignete Abspermaßnahmen erfolgen.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

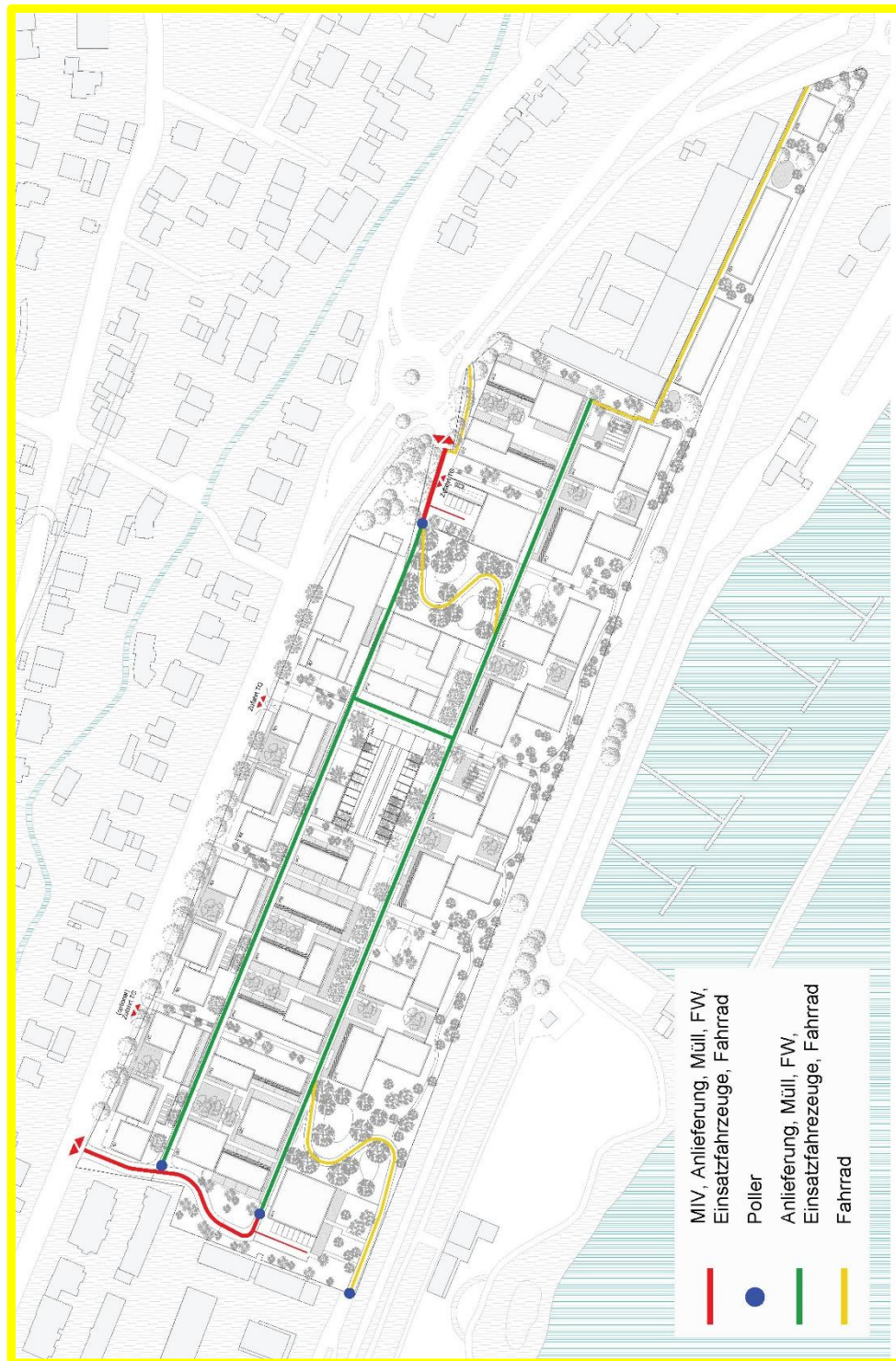


Abb. 25: Verkehrskonzept (ARGE studio urbanek + BELT, A-Wien)

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

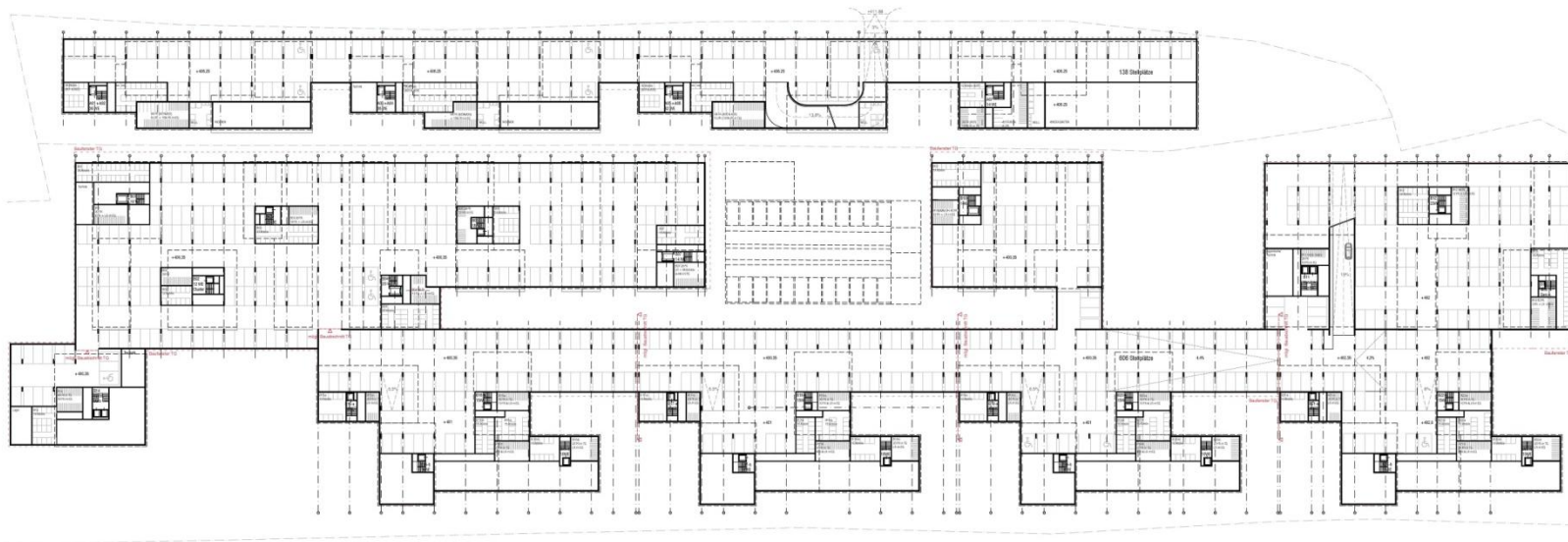


Abb. 26: Testentwurf Tiefgarage (ARGE studio urbanek + BELT, A-Wien)

8.6 Schallimmissionsprognose

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose der Firma DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart vom 05.08.2024 vor.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen gelten zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 - `Schallschutz im Städtebau`, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Einwirkungsort	Schalltechnische Orientierungswerte dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55

Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält jedoch den Hinweis, dass die Belange des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei überwiegend anderen Belangen – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Darüber hinaus soll der Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die DIN 18005 weist weiter darauf hin, dass sich die Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 1805 können die Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Rahmen der Abwägung mit den Immissionsgrenzwerten (Lärmvorsorgewerte) des § 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) abgeglichen werden, die noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Diese Werte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Einwirkungsort	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Gewerbegebiete (GE)	69	59
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Urbane Gebiete (MU)	64	54
Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59	49
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altersheime	57	47

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Zusammenfassend kommt die gutachterliche Stellungnahme zum Ergebnis, dass im Nahbereich der Nußdorfer Straße und der Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn die Orientierungswerte für Urbane Gebiete gem. DIN 18005 überschritten werden. Durch den Verkehrslärm ergeben sich Beurteilungspegel von tags (6 – 22 Uhr) 68 dB(A) und nachts (22 – 6 Uhr) von 61 dB(A). Ein ausreichender Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der betroffenen Gebäude sichergestellt werden.

Darüber hinaus wurden mögliche Lärmimmissionen durch Gewerbelärm / Freizeitlärm untersucht, die insbesondere durch das südlich der Bahnlinie gelegene Strandbad Ost verursacht werden könnten. Hier ergibt sich im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 47 dB(A), der damit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt. Nachts ist das Strandbad geschlossen.

Der ebenfalls südlich der Bahnlinie gelegene Sportboothafen Ost hat auf das Plangebiet keinen immissionsrelevanten Einfluss.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

8.7 Ver- und Entsorgung

Für das Kramer-Areal wird die Anlage eines eigenen Kanal- und Leitungssystems erforderlich, das an das örtliche Netz angebunden werden muss. Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass von den innerhalb des Gebietes vorhandenen Einrichtungen allenfalls noch einzelne Anschlusspunkte übernommen werden können. Eine Ausnahme stellt der vorhandene Mischwasserkanal dar, der das Quartier in Nord-Südrichtung quert, mit dem nördlich der Nußdorfer Straße gelegene Flächen entwässert werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen muss er zwar ebenfalls neu gebaut werden, dies jedoch im Bereich der bestehenden Trasse.

Für das gesamte Quartier wird eine zentrale Wärmeversorgung angestrebt. Hierzu prüft das `Stadtwerk am See`, inwieweit Wärme aus dem Bodenseewasser gewonnen werden kann. Wenn für die angestrebte zentrale Wärmeversorgung Wärmezentralen oder sonstige technische Einrichtungen erforderlich werden, sind diese in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren, da bauliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Damit soll das ungeordnete `Nebeneinander` von Kleinbauten im Plangebiet vermieden sind. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem `Stadtwerk am See` stattgefunden, das bei der Anordnung von Umspannstationen etc. auf die geltenden technischen Bestimmungen hinweist (Brandschutz etc.). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Quartier insgesamt drei Umspannstationen erforderlich, die innerhalb der im nachstehenden Übersichtsplan dargestellten Bereiche anzuordnen sind.



Abb. 27: Übersichtsplan zur Lage der drei Umspannstationen (blau und rot markiert) (Stadtwerk am See)

8.8 Regenwasserbewirtschaftung / Starkregenrisiko

Vom studio boden, A-Graz wurde ein Konzept zum Regenwassermanagement erarbeitet, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und durch Berechnungen des mit der Erschließungsplanung beauftragten Planungsbüros (derzeit: Ing.-Büros Breinlinger, Tuttlingen) ergänzt wurde. Die Planung wird mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Infolge der lokalen Topographie ist das Regenwassermanagement kaskadenartig strukturiert. Das Schwammstadt-Prinzip bildet in Form von dezentral vorgesehenen Flächen und Elementen die Grundlage der Konzeption. Anfallende Niederschläge sollen möglichst vollständig zurückgehalten werden, anschließend verdunsten, versickern oder der Vegetation zur Verfügung gestellt werden. Für die Bemessung der erforderlichen Retentionsräume wird das 100-jährige Regenereignis berücksichtigt.

Wesentlicher Baustein sind die begrünten Dächer, die das dort anfallende Regenwasser zurückhalten und speichern sollen (Retentionsdächer). Es wird von der Vegetation genutzt und verdunstet teilweise. Überschüssiges Wasser fließt in Mulden, bepflanzte Tiefbeete und / oder unterirdische Speicher- und Versickerungselemente. Es kann zumindest teilweise in Zisternen zwischengespeichert und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden.

Mit der großflächigen Entsiegelung des im Bestand weitgehend befestigten Areals und der Anlage von Grünflächen wird die flächige Versickerung gefördert. Hierzu leisten wasserdurchlässig angelegte Wege und Plätze ihren Beitrag.

Aus den öffentlichen Flächen wird das Wasser in die parallel zur Bahnlinie verlaufende Uferlandschaft eingeleitet. Sie umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m² und enthält, wie auch die weiteren öffentlichen Grünflächen (Stadtgärten), Retentions- und Ableitungsmulden. Eine erste Vorbemessung zeigt, dass das beim 100-jährigen Regenereignis anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zurückgehalten werden kann. Bei extremen Starkregenereignissen erfolgt die Ableitung über die in der Uferlandschaft gelegenen Mulden nach Osten in einen Kanal, der an den in den Bodensee mündenden Liebernenwiesgraben anzuschließen ist. Die Nutzung bestehender Kanäle wird geprüft. Im Bereich des südöstlich gelegenen Grundstücks Fl. St. Nr. 2888/68 muss die im Rechtsplan ausgewiesene Mulde aufgrund eines vorhandenen LHKW-Schadens (siehe Kap. 5.2) nach unten abgedichtet werden.

Das Konzept zum Regenwassermanagement enthält auch Ausführungen zur Berücksichtigung des Starkregenrisikos. Auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden Starkregengefahrenkarten wird festgestellt, dass bei entsprechenden Regenereignissen Zuflüsse in das Plangebiet zu befürchten sind, die insbesondere im Bereich der Nußdorfer Straße und am östlich gelegenen Kreisverkehrsplatz stattfinden. Geplante Zufahrten zur Tiefgarage über die Nußdorfer Straße sollten daher möglichst östlich vom topographischen Tiefpunkt angeordnet werden und sind über entsprechende Höhenplanung (z.B. Anordnung von Schwellen), sowie die Anordnung von leistungsfähigen Entwässerungsrinnen vor oberflächlichem Zufluss zu schützen. Parallel zur Nußdorfer Straße sind entlang des nördlichen Rands des B-Plangebiets Abfangmulden konzipiert, die bei entsprechenden Starkregenszenarien das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser einerseits über die westliche Erschließungsstraße und andererseits Richtung dem östlich gelegenen Askaniaweg schadfrei um die Bebauung herum ableiten. Zudem wird das Gelände am südwestlichen Rand des Plangebiets zum bestehenden topographischen Tiefpunkt im Schilfweg angeglichen, so dass der Abfluss Richtung Bodensee durch die bestehende Unterführung gewährleistet ist.

Am Kreisverkehrsplatz fließt schon im Bestand ein Großteil des Regenwassers in Richtung Südosten über den Askaniaweg und die Unterführung zum Bodensee. Auch hier gilt, dass durch entsprechende Höhenplanung eine schadlose Ableitung, bzw. Umleitung der Starkregenabflüsse gewährleistet werden muss. Grundsätzlich müssen kritische Stellen (Zugänge, Lichtschächte etc.) besondere Beachtung finden, bzw. sind diese entsprechend anzuordnen (z.B. mit Anschlag hochnehmen, bzw. generell nicht in potenziellen Fließwegen, oder an Tiefpunkten).

Allerdings wird eine detaillierte Starkregenrisikoanalyse für die Szenarien „selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“ unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung nach derzeitigem Planungsstand erst dann als zielführend und belastbar erachtet, wenn die Höhenplanung der Freianlagen sowie die konkrete Lage und Höhenentwicklung der Gebäude auf Grundlage der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung im Zentimeterbereich feststehen. Diese Parameter haben erfahrungsgemäß einen maßgeblichen Einfluss auf die Qualität der Ergebnisse entsprechender Modellierungen.

Unabhängig davon lässt sich auf Grundlage der erläuterten Konzeption festhalten, dass bei fachgerechter Weiterplanung und Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen eine Verschlechterung der Abfluss- und Überflutungssituation für angrenzende Grundstücke ausgeschlossen werden kann.

8.9 Brandschutz

Für das Quartier wurde von den VerfasserInnen des städtebaulichen Entwurfs ein erstes Brandschutzkonzept entwickelt und mit der Feuerwehr Überlingen abgestimmt. Es sieht die beiden unter Pkt. 8.5. genannten Zufahrten von der Nußdorfer Straße vor, wobei eine mögliche dritte Zufahrt vom Schilfweg aus Sicht der Feuerwehr aufgrund ihrer schlechten Erreichbarkeit nicht praktikabel und auch nicht notwendig ist. Aufgrund der vorhandenen Topographie werden die Vorgaben zum zulässigen Längsgefälle von 10 % bei der westlichen Zufahrt von der Nußdorfer Straße mit 12,5 % überschritten. Auch diese wird als akzeptabel erachtet, für das eingesetzte Drehleiterfahrzeug sind bis zu 15 % Längsgefälle in der Praxis leistbar.

Die Löschwasserversorgung kann über die beiden Mittelachsen mit einer Löschwasserleitung und Hydranten erfolgen, wobei die maximale Entfernung einzelner Bauteile von 80 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche voraussichtlich nicht im gesamten Gebiet eingehalten werden kann. Hierfür sind technische Lösungen denkbar, die im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sind. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Planungsbüro (derzeit: Ing.-Büro Breinlinger, Tuttlingen) wird eine Konzeption zur Führung der Löschwasserleitung und zur Positionierung von Hydranten im Gebiet erstellen und mit der Feuerwehr Überlingen abstimmen.

Im Bereich der Bebauung werden für die erforderlichen Rettungswege drei Lösungsansätze angeboten:

- Zweiter Rettungsweg mit tragbarer Leiter / Anleitern bis 8 m Anleiterhöhe bzw. 3 Geschossen,
- zweiter Rettungsweg mit Hubrettungsfahrzeug ab 8 m Höhe bzw. 4 Geschossen,
- Sicherheitstreppe bei fehlender Zufahrt bzw. Aufstellflächen.

Dieses Konzept wird von der Feuerwehr grundsätzlich als funktionierendes beurteilt, wobei der Nachweis des zweiten Rettungsweges im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Das erarbeitete Konzept sieht auch die erforderlichen Aufstellflächen vor, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern ebenfalls in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal`

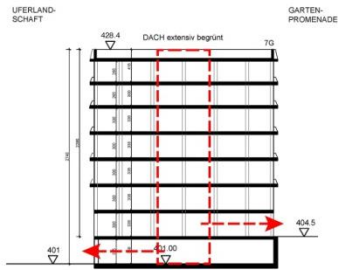
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 18. März 2026

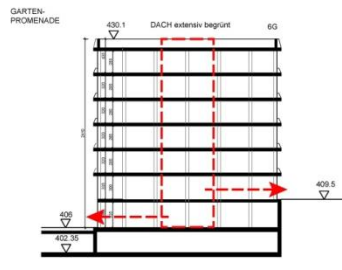


Abb. 28: Prinzipdarstellung Brandschutz
(ARGE studio urbaneK + BELT, A-Wien)

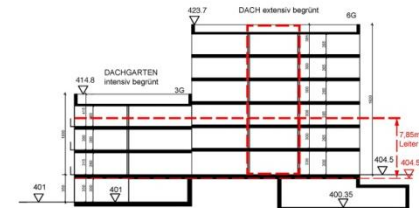
Stadt Überlingen / Bodensee – Bebauungsplan `Kramer - Areal` (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) Stand 18. März 2026



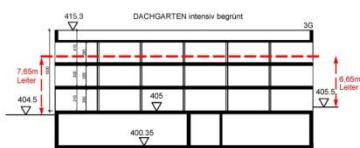
SOLITÄR - CO-WORKING/BÜRO/WOHNEN
 Sicherheitstreppenraum



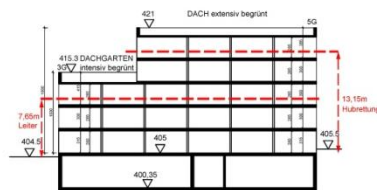
SOLITÄR - HOTEL
 Sicherheitstreppenraum



WINKELHAUS
 < 8m = Rettung über tragbare Leiter
 > 8m = Sicherheitstreppenraum



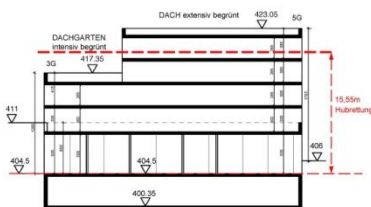
LANGHAUS 3G
 Rettung über tragbare Leiter



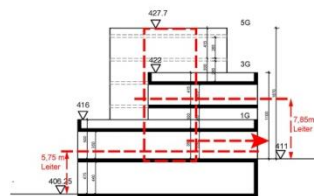
LANGHAUS 3G/5G
 < 8m = Rettung über tragbare Leiter
 > 8m = Rettung über Hubrettungsfahrzeug



PUNKTHAUS
 < 8m = Rettung über tragbare Leiter
 > 8m = Rettung über Hubrettungsfahrzeug



GEWERBE + ÄRZTEZENTRUM
 < 8m = Rettung über tragbare Leiter
 > 8m = Rettung über Hubrettungsfahrzeug im Westteil
 > 8m = Sicherheitstreppenraum im Ostteil (siehe Lageplan)



PUNKTHAUS + KINDERTAGESSTÄTTE
 < 8m = Rettung über tragbare Leiter
 > 8m = Sicherheitstreppenraum

Abb. 29: Prinzipdarstellung Brandschutz / Schnitte
 (ARGE studio urbaneK + BELT, A-Wien)

9.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / FFH-Vorprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.7.2 – Städtebauprojekte, 20.000 m² - 100.000 m² zulässige Grundfläche). Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB, die Grundfläche von 20.000 m² wird aufgrund der geplanten Tiefgaragen überschritten.

Von der Planstatt Senner GmbH, Überlingen wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine FFH-Vorprüfung erstellt (Stand 02.09.2024) und mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt.

9.2 Umweltbericht

Der von der Planstatt Senner GmbH, Überlingen erarbeitete Umweltbericht vom **18.03.2026** ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass das Planvorhaben insgesamt keine nachhaltigen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Dies ist auf die Ausgangssituation (ehem. Gewerbeareal mit weitgehend bebauten bzw. versiegelten Flächen, strukturarm) und auf die in der Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz zurückzuführen. Die im Umweltbericht enthaltene naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem schutzgutübergreifenden Überschuss von 345.101 Biotopwertpunkten ab und unterstreicht damit das Resümee des Umweltberichtes. Die darin empfohlenen Maßnahmen sind größtenteils als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan und als örtliche Bauvorschriften übernommen.

9.2.1 Artenschutz

Der Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls von der Planstatt Senner GmbH, Überlingen (Stand **18.03.2026**) erarbeitet. Neben der Erfassung von 28 Vogelarten, davon 15 Arten im Plangebiet brütend, wurde eine hohe Anzahl (über 50.000) an Fledermaussequenzen festgestellt. Diese sind jedoch überwiegend auf überfliegende Tiere zurückzuführen, die hochwertige Nahrungshabitate am Bodenseeufer aufsuchen.

Reptilien, Haselmäuse und weitere planungsrelevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Sie umfassen u. a. als CEF-Maßnahmen die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im Bereich des zu erhaltenden Baumbestandes und die Installation von Nistgelegenheiten für Mehlschwalben (Mehlschwalbenturm) auf einem im Rechtsplan festgesetzten Standort außerhalb der Baufelder. Dieser Mehlschwalbenturm kann nach dem Abschluss der Bauarbeiten erhalten oder durch die Anbringung von Nistgelegenheiten an den neuen Gebäuden ersetzt werden.

Als Fazit wird im Fachbeitrag festgestellt, dass unter Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten.

9.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

- Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode
- Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung
- Starkregen: Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folgen nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ §1 Abs. 5 BauGB

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden.

Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden. Dabei stellt die vorliegende Planung grundsätzlich einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz dar, weil sie bereits genutzte, überbaute und versiegelte Flächen / Konversionsflächen in Anspruch nimmt und damit einen signifikanten Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt leistet, ohne in bisher unbebaute Flächen am Ortrand oder in innerstädtische Grünflächen einzugreifen.

Weitere Maßnahmen sind:

Klimaschutz:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote: Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.
- Das Konzept des gemischt genutzten Quartiers der kurzen, autofreien Wege dient der Vermeidung von Emissionen.
- Die zentrale Wärmeversorgung führt ebenfalls zur Vermeidung bzw. Minimierung von Emissionen.

Klimaanpassung:

- **Dachform:** Festsetzung von begrünten Flachdächern zur passiven Gebäudekühlung für die Rückhaltung von Regenwasser und zur Regulierung des Lokalklimas (Verringerung der Abstrahlungshitze, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).
- **Grünflächen:** Durch die Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
- **Beläge:** Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Die wasserdurchlässigen Materialien und deren Farben reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung und die Aufheizung der Flächen.
- Im gesamten Gebiet dürfen Fassadenverkleidungen nicht überwiegend aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzenden oder glasierten Materialien bestehen. Reflexionswirkungen und Aufheizungen werden vermieden bzw. reduziert.

10.0 Flächenbilanz

Gebietsgröße gesamt	56.628 m ²
Grundstück Stadt Überlingen (geplant)*	10.304 m ²
Grundstück Vorhabenträger	46.324 m ²
Grundfläche (oberirdisch)(GR)	19.089 m ²
GR Grundstück Stadt Überlingen*	4.215 m ²
GR Grundstück Vorhabenträger	14.952 m ²
Grundflächenzahl (oberirdisch) (GRZ)**	0,32
GRZ Grundstück Stadt Überlingen*	0,41
GRZ Grundstück Vorhabenträger	0,32
Bruttogeschossfläche (BGF)***	77.412 m ²
BGF Grundstück Stadt Überlingen*	15.630 m ²
BGF Grundstück Vorhabenträger	61.737 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)**	1,37
GFZ Grundstück Stadt Überlingen*	1,52
GFZ Grundstück Vorhabenträger	1,33

*Soweit ein „Grundstück der Stadt Überlingen“ angesprochen wird, ist hiermit vereinfachend der Grundstücksteil an der Nußdorfer Straße gemeint, dessen Erwerb durch die Stadt Überlingen nach den Vereinbarungen des bestehenden Städtebaulichen Vertrags (Grundvertrag) vorgesehen ist.

**Bei der hier angegebenen GRZ und GFZ handelt es sich um Werte zur Übersicht und Einordnung des Gesamtgebietes, die sich auf die gesamte Gebietsgröße beziehen.

***Aufgrund der limitierten Planungsschärfe städtebaulicher Planung wurden potentielle Wohnbauflächen im Gartengeschoss ebenso in die BGF miteinbezogen wie mögliche Loggien und die TG-Abfahrten.

Überlingen, den.....