

STADT RAVENSBURG

GROBANALYSE ZUR ORTSENTWICKLUNG ESCHACH  
LEISTUNGSPROGRAMM UND HONORARKOSTENANGEBOT  
18.11.2011

ORplan, Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,  
Städtebau und Architektur  
Locher · Schwantes · Schwinge · Freie Architekten und Stadtplaner BDA SRL  
Rotenbergstraße 20 · 70190 Stuttgart

und

Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie  
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann ·  
Freier Landschaftsarchitekt DGGL SRL  
Claude-Dornier-Straße 4 · 73760 Ostfildern

## 1.0 ZUR AUFGABE

Die Stadt Ravensburg beabsichtigt, in Vorbereitung eines für das kommende Jahr geplanten Prozesses zur Stadtentwicklungsplanung für die Ortschaft Eschach eine Grob-analyse zur Ortsentwicklung in Auftrag zu geben.

Nach der Aufgabenstellung des Stadtplanungsamts soll (Zitat) "im Rahmen dieser Grob-analyse ... auf die Struktur und die Besonderheiten der räumlichen Situierung aller Eschacher Teilorte einschließlich der Gewerbegebiete eingegangen werden.

..... Der Schwerpunkt der Analyse soll jedoch im Bereich von Obereschach, Unter-eschach und Oberhofen liegen. Erwartet werden insbes. Aussagen zu Mängeln und Po-tentialen, räumlichen Strukturen, grobe Skizzierung von Entwicklungsmöglichkeiten."

Die ORplan ist aufgefordert, die entsprechenden Leistungen anzubieten.

Sie hat sich hierzu der Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe LandschaftsArchitek-tur+Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Ostfildern, versichert.

Beide Büros können in Bezug auf diese Aufgabe, die Planungsgruppe LandschaftsArchi-tekture+Ökologie insbesondere auch in Bezug auf den zu betrachtenden Raum selbst auf einen breiten Erfahrungshintergrund verweisen.

Entsprechende Referenzen sind im Anhang dargestellt.

## 2.0 ZUM LEISTUNGSPROGRAMM

Das Leistungsprogramm ist auf einer Bearbeitung der Aufgabe in zwei Phasen aufge-baut.

Die erste Phase ist im Schwerpunkt auf die Analyse objektiv feststellbarer Defizite und Potenziale der örtlichen Strukturen orientiert.

Die zweite Phase beschreibt im konzeptionellen Teil mögliche Modelle und Szenarien der künftigen städtebaulichen und landschaftsräumlichen Ordnung und Entwicklung als Opti-onen.

Diese werden zwar durch die Gutachter einer Bewertung unterzogen und in Empfehlun-gen zum weiteren Vorgehen eingeführt, bleiben aber in der weiteren Ausformung aus-drücklich dem folgenden Stadtentwicklungsprozess vorbehalten.

Das Leistungsprogramm geht von einer engen Kooperation mit der Planungsverwaltung der Stadt Ravensburg und deren Unterstützung, insbesondere bei der Beschaffung von Daten, Plänen und Akten zum Bestand aus.

### zum Leistungsprogramm im Einzelnen

#### 2.1 PHASE I

##### 2.1.1 Statusaufnahme

Hierzu sind ggf. bereits vorhandene Untersuchungen und Aufnahmen der Stadt und an-derer Planungsträger zusammenzuführen und durch weitere eigene Aufnahmen zu er-gänzen.

Folgende Bausteine werden aus derzeitiger Sicht identifiziert:

#### Siedlung / Verkehr

- Einwohnerstruktur mit dem Ziel der Identifikation von Teilgebieten mit deutlichen Überalterungs-, Entleerungs-, ggf. Segregationserscheinungen;

- Gebäudezustände, nicht standortangemessene Nutzungen, Leerstände mit dem Ziel der Identifikation von Teilgebieten, in denen Steuerungsmaßnahmen und Eingriffe zu begründen sind;
- Innenentwicklungsreserven, Brachen nach Flächenverfügbarkeit und Möglichkeit der Flächenverfügbarmachung;
- siedlungsinterne Freiraum- und Umfeldqualitäten (und deren Störungen);
- Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs (Bedarf, Bestand, Belastungen);
- Eigentumsverhältnisse (ggf. aus dem GIS) mit dem Ziel der Identifikation von Teilgebieten, in denen öffentliches Handeln möglich wird;
- Planungsrecht.

#### **Landschaft**

- Siedlungs- und Landnutzungsgeschichte (Entwicklung der Kulturlandschaft)
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft einschließlich der Qualität des Raumes für Wohnen, Arbeiten und Erholung
- Naturhaushalt (Boden, Klima/ Luft, Wasserhaushalt)
- Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
- Schutzgebiete (Naturschutz, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Bodenschutz)

#### **2.1.2 Stärken -/Schwächenanalyse**

Die Analyse soll Potentiale und Probleme sowie deren räumliche Konzentrationen identifizieren, die Eingriffsnotwendigkeiten bzw. Eingriffsmöglichkeiten im Rahmen gegebener Bindungen des unter 2.1.1 beschriebenen Status und unter der Zielsetzung einer nachhaltigen Qualitätssicherung, Qualitätsverbesserung und Innenentwicklung zur Konsequenz haben sollen.

Einflussgrößen sind hier insbesondere

#### **Siedlung / Verkehr**

- Entwicklungspotentiale Einwohnerentwicklung,
- Entwicklungspotentiale Flächen,
- Entwicklungspotentiale Lagewerte und Umfeldqualitäten,
- Entwicklungspotentiale Infrastruktur,
- Problemlagen Belastungen,
- Problemlagen Entleerungen,
- Problemlagen Desinvestition,
- Problemlagen Erschließungs- und Umfelddefizite.

#### **Landschaft**

- Entwicklungspotentiale Bauflächen
- Entwicklungspotentiale Landschaft und Naherholung
- Entwicklungspotentiale Naturhaushalt (Ausgleichspotentiale Boden, Gewässer/ Wasserhaushalt, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen)
- Ökologische Risikobetrachtung
- Landschaftsbildanalyse

## 2.2 PHASE II

### 2.2.1 Nachfrageprofile für die mittelfristige Entwicklung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die nachfolgende Stadtentwicklungsplanung als dynamischer Prozess angelegt wird, der geeignet ist, auf über die Zeit sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren.

Als Betrachtungshorizont wird dabei 2020/2025 angenommen.

Um Anhaltspunkte für die sich in diesem Zeitraum verändernden Bedarfe zu gewinnen, werden aus der lokalen Bedarfsentwicklung ableitbare Programminhalte skizziert in den Bereichen

- Haushaltsformen/Eigentumsgruppen und die mit diesen kompatiblen Bau- und Wohnungsformen,
- Ansprüche an Flächen und Umfeldqualitäten in den Funktionen Wohnen, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen,
- sonstige Qualitätsansprüche (Infrastruktur, Erschließung, Vernetzung),
- Flächenansprüche im Außenbereich (erneuerbare Energien),
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

### 2.2.2 Nutzungs- und Entwicklungsszenarien

Die modellhaften Darstellungen möglicher städtebaulicher und landschaftlicher Ordnung und ihrer Entwicklung über den Planungszeitraum sind als "Bausteine" angelegt, die im Prozess der Stadtentwicklungsplanung weiter geprüft, konkretisiert, in Rahmenplankonzepten integriert oder aber auch begründet verworfen werden.

Ihre Anlage im Rahmen der Grobanalyse wird abschließend in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bestimmt werden.

Aus derzeitiger Sicht scheinen folgende szenarische Beschreibungen zielführend zu sein:

- alternative Standortmodelle Wohnen,
- (alternative) Standortmodell(e) Arbeiten,
- alternative Standortmodelle (soziale und kommerzielle) Infrastruktur,
- Entwicklungsszenarien konzentrierte Innenentwicklung, maßvolle Außenentwicklung,
- Entwicklungsszenarien Landschaft
- Handlungsbedarfe Rückbau,
- Handlungsbedarfe Konfliktminimierung.

### 2.2.3 Bewertung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

In der Zusammenfassung erfolgt eine nachvollziehbare Qualifizierung der aufgezeigten Entwicklungsoptionen und der weiteren Klärungs- und Handlungsbedarfe im Stadtentwicklungsprozess.