

GROSSE KREISSTADT RAVENSBURG

GROBANALYSE ZUR ORTSENTWICKLUNG ESCHACH

PHASE I

STATUS · STÄRKEN · SCHWÄCHEN · POTENTIALE



ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,
Städtebau und Architektur
Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge, Freier Architekt, Freier Stadtplaner, SRL
Rotenbergstrasse 20, 70190 Stuttgart
Tel. 0711/925750, Fax 0711/9257530

Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Freier Landschaftsarchitekt, DGGL, SRL
Claude-Dornier-Strasse 4, 73760 Ostfildern

November 2012

INHALT

	0.0	VORWORT	2
TEIL	A	SIEDLUNG/VERKEHR	5
	1.0	ZUR AUFGABE	7
	2.0	ZUM STATUS – ESCHACH 2012	11
	2.1	Einwohnerstruktur	11
	2.2	zur Entwicklungsdynamik der vergangenen Jahre	11
	2.3	zur Wohnungssituation	12
	2.4	zur Siedlungsstruktur	13
	2.5	Erschließung und Vernetzung	15
	2.6	städtebauliche Mängel und Missstände	16
	3.0	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IN EINEM PROSPERIERENDEN RAUM	20
	3.1	Entwicklungspotential Einwohnerentwicklung	22
	3.2	Entwicklungspotentiale Flächen	23
	3.3	Entwicklungspotentiale Lagewerte und Umfeldqualitäten	25
	3.4	Entwicklungspotentiale Infrastruktur	26
	3.5	Problemlagen Belastungen	28
	3.6	Problemlagen Entleerungen	31
	3.7	Problemlagen Desinvestitionen	33
	3.8	Problemlagen Erschließungs- und Umfeldqualitäten	33
TEIL	B	LANDSCHAFT	41
	1.0	LANDSCHAFTLICHE STÄRKEN – ANALYSE DER KULTURLANDSCHAFT	43
	2.0	STATUS LANDSCHAFT	45
	3.0	SCHWÄCHEN/KONFLIKTE LANDSCHAFT	55
TEIL	C	LITERATUR/QUELLEN	65

0.0 VORWORT

Im Januar 2012 hat die Stadt Ravensburg die ORplan - Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart, mit der Erarbeitung einer Grobanalyse zur Ortsentwicklung der Ortschaft Eschach beauftragt.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der PHASE I der Untersuchung mit den Arbeitsschwerpunkten

- Statusaufnahme und
- Stärken-Schwächen-Analyse

zusammen, wie sie am 03.07.2012 in einem Zwischenbericht dem Ortschaftsrat vorgestellt und dort zur Information der Bürgerschaft und zur gemeinderätlichen Beratung verwiesen wurden.

Darauf aufbauend beabsichtigen Gemeinderat und Verwaltung, orientiert an den Bedingungen und Bedarfen der künftigen Entwicklung, Nutzungs- und Entwicklungsszenarien - dort, wo sinnvoll und notwendig unter Einbeziehung alternativer Standortmodelle - erarbeiten zu lassen.

Der in dieser PHASE II der Untersuchung zu betrachtende Zeithorizont wird mit 2025/2030 angenommen.

Die Arbeitsergebnisse sollen in einen breiten bürgerschaftlichen Diskussionsprozess zur Stadtentwicklung Ravensburg eingeführt werden, auf dem wiederum der neue Flächennutzungsplan der Stadt aufbauen wird.

Stuttgart, den 22.08.2012
ORplan – Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung,
Städtebau und Architektur
Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge, Hanna Degen, M. Eng.

Ostfildern, den 22.08.2012
Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Dr. sc. agr. Ulrike Schuckert,
Dipl.-Ing. (FH) / M.Eng. Silke Martin

GROSSE KREISSTADT RAVENSBURG

GROBANALYSE ZUR ORTSENTWICKLUNG ESCHACH
TEIL A SIEDLUNG/VERKEHR

August 2012



ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur

Auftraggeber	Stadt Ravensburg Stadtplanungsamt Seestraße 32 88214 Ravensburg
Vertreten durch	Herrn Dipl.-Ing. Peter Klink Herrn Dipl.-Ing. Christian Storch Frau Dipl.-Ing. Steffi Rosentreter
Auftraggeber	Ortsverwaltung Eschach Rathaus Oberhofen Tettninger Straße 363 88214 Ravensburg
Vertreten durch	Frau Ortsvorsteherin Bettina Haller
Auftragnehmer	ORplan Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung Städtebau und Architektur Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge Freier Architekt und Stadtplaner BDA SRL Rotenbergstraße 20 70190 Stuttgart T 0711 / 925 75 - 0 F 0711 / 925 75 - 30 post@orplan.de www.orplan.de
Projektleitung	Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge
Bearbeitung	Hanna Degen, M.Eng. Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge Nadja Hillebrand
Bearbeitungsstand	22.08.2012

1.0 ZUR AUFGABE

Eschach ist flächenmäßig nach Taldorf die zweitgrößte Ortschaft der Großen Kreisstadt Ravensburg und umfasst mit ca. 25,6 qkm nahezu 28% der gesamten Markungsfläche.

Der Anteil an der Einwohnerschaft ist mit ca. 9.000 Menschen, die in acht Wohnbezirken mit über 40 Wohnplätzen leben, mit 18% der Gesamtbevölkerung Ravensburg deutlich geringer.

Die Ortschaft blickt auf eine lange Siedlungsgeschichte zurück. Eschach selbst wird unter dem Namen Ascpach 785 n.Chr. erstmals urkundlich erwähnt; der heutige Name ist seit 1090 n.Chr. nachgewiesen.

Auch als kommunale Gebietskörperschaft hat die Ortschaft eine lange Tradition. 1826 wird sie als Einheitsgemeinde, im Wesentlichen in den heutigen Grenzen, gebildet.

Die Oberamtsbeschreibung Ravensburg von 1836 beschreibt insgesamt 33 „Parzellen“ mit 1.097 (ausnahmslos katholischen) Einwohnern.

1857 wurde die Einheitsgemeinde in zwei Teilgemeinden, Weißenau und Eschach, geteilt; die Gesamtgemeinde bestand aber als „Dachkörperschaft“ fort, bis 1932 wieder die Einheitsgemeinde eingerichtet wurde.

Bis weit in das 20. Jahrhundert hinein waren die Teilorte Eschachs überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte dann – bedingt durch den Zustrom von Vertriebenen und Flüchtlingen einerseits und den wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit andererseits – eine rege Siedlungstätigkeit ein.

Eschach wurde zum Wohnvorort und – durch Gewerbeentwicklungen in Weißenau beispielsweise – auch in begrenztem Maße zum Arbeitsvorort der Stadt Ravensburg. Seit 1974 ist Eschach als Ortschaft in die Große Kreisstadt eingegliedert.

Heute stellt sich die Ortschaft als Teil des Verdichtungsraums Bodenseeraum (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002) und der Stadtlandschaft des Schusentals äußerst heterogen dar:

- umgeben von hochattraktiven Landschaftsräumen,
- mit Einbettungen von intensiv genutzten Agrarflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigem Gewerbe,
- mit deutlichen Zersiedlungserscheinungen und
- Zerschneidungen durch hochbelastete Verkehrsstrassen, die neben dem örtlichen und regionalen Personen- und Wirtschaftsverkehr ständig steigende Transitverkehrsanteile aufnehmen müssen.

Ravensburg – ein prosperierender Raum

Der Verdichtungsraum und insbesondere auch Ravensburg selbst zählen zu den prosperierendsten Teilräumen Baden-Württembergs und der Bundesrepublik insgesamt.

Untersuchungen, wie die von der Illustrierten „Stern“ 2006 veröffentlichte Online-Umfrage „Perspektive Deutschland“ belegen Höchstwerte der Wohnzufriedenheit ihrer Bewohner, einer optimistischen Entwicklungserwartung für den Arbeitsmarkt und ein

verbreitetes Gefühl sozialer Sicherheit wie nur in wenigen anderen Teilräumen der Republik.

Die Kaufkraft der Bevölkerung ist überdurchschnittlich hoch, die Arbeitslosigkeit eine der niedrigsten in Deutschland.

Alles deutet darauf hin, dass sich – vorausgesetzt, dass es nicht zu größeren Verwerfungen in der Wirtschaftsentwicklung kommt – daran auch in Zukunft nichts Grundsätzliches ändern wird.

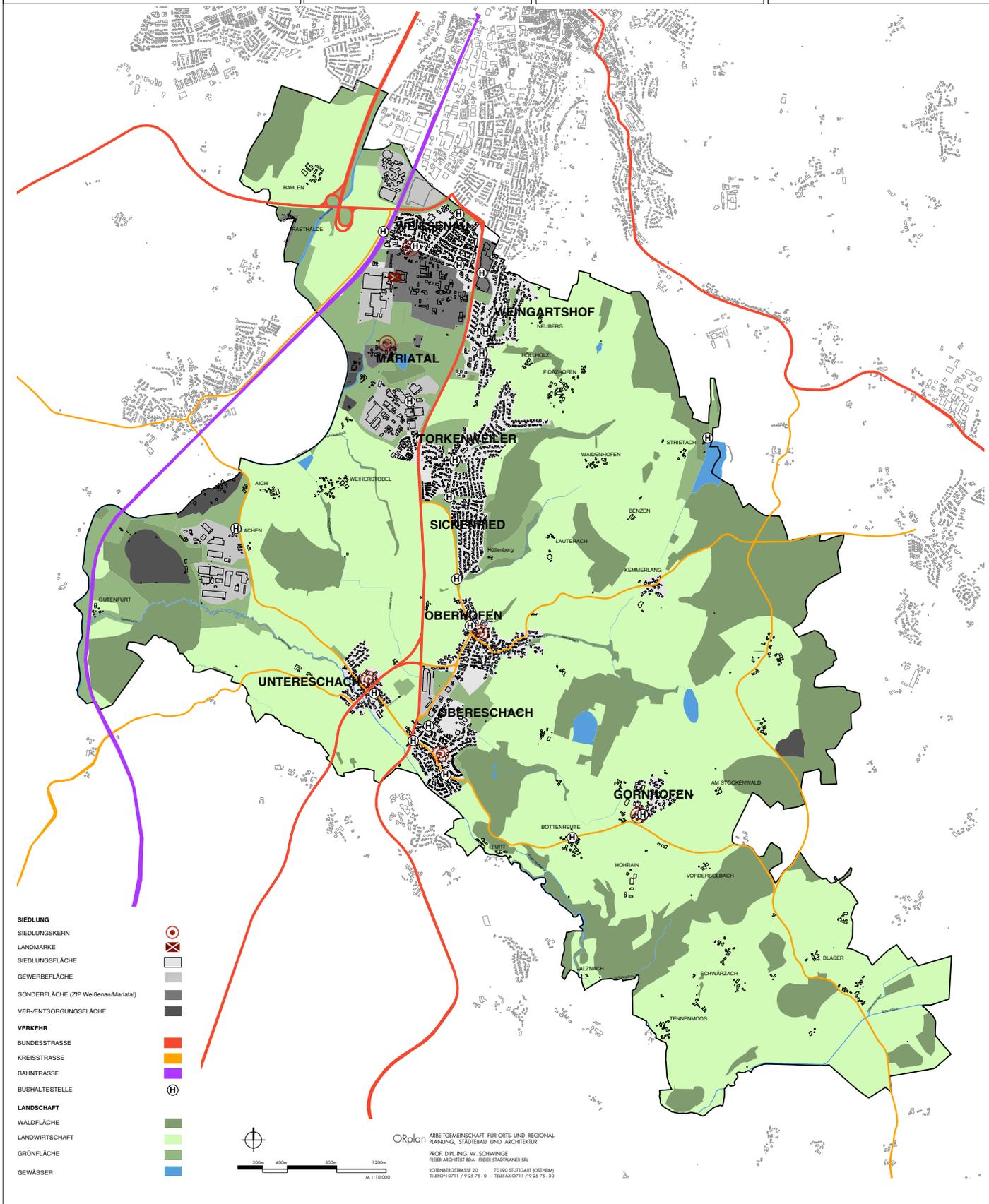
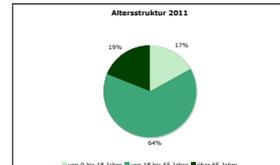
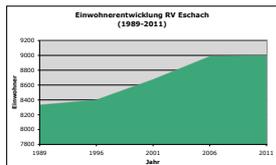
Dessen ungeachtet steht auch die Stadt Ravensburg und mit ihr die Ortschaft Eschach vor Herausforderungen, die Stadtverwaltung und Gemeinderat veranlassen, die Erarbeitung einer ganzheitlichen Stadtentwicklungsplanung einzuleiten, „damit (auch zukünftig) die hohe Lebensqualität in unserer Stadt und ihren Ortschaften erhalten bleibt“ (Oberbürgermeister Dr. Rapp beim Unternehmergespräch 2011 im Ravensburger Schwörsaal).

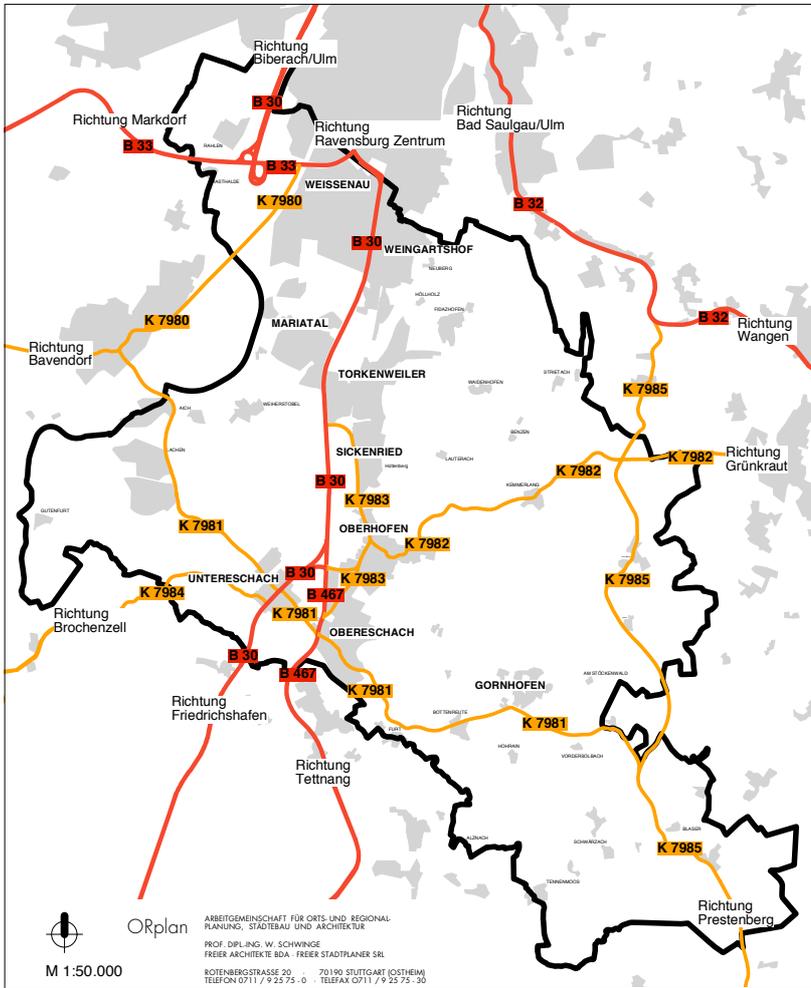
Die folgende Grobanalyse für die Ortschaft soll eine Grundlage für diesen Stadtentwicklungsplan sein.

Grobanalyse Ravensburg-Eschach

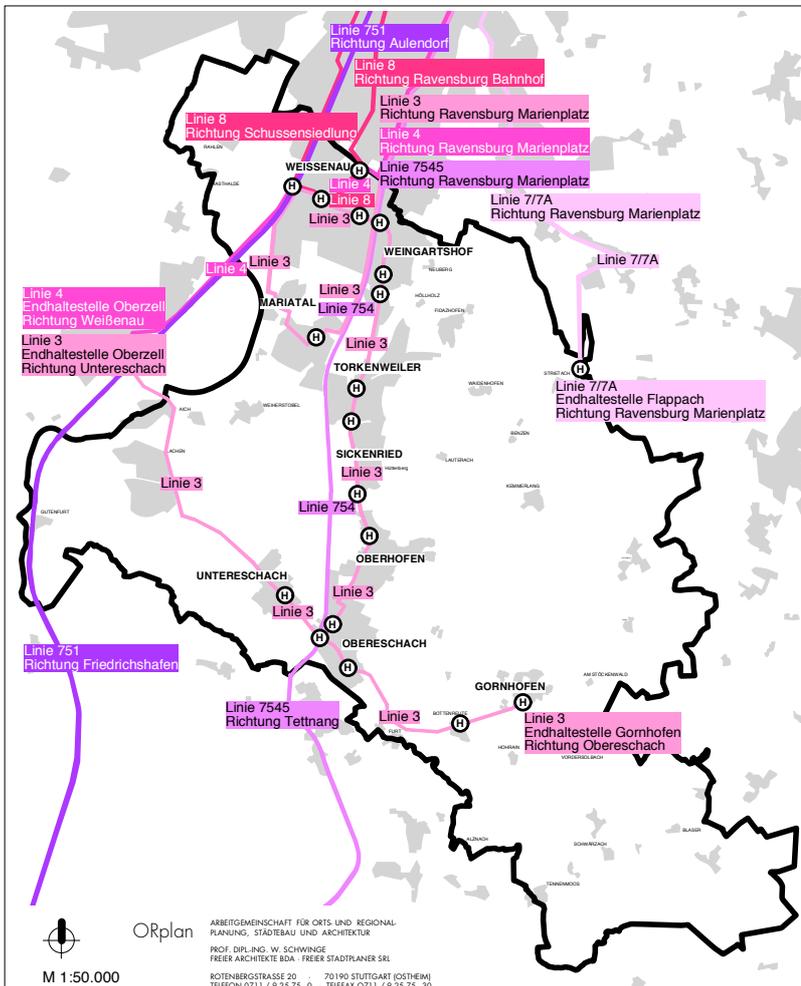
Großräumiger Überblick - Siedlungs-/Bevölkerungsstruktur

BEZUGSJAHR 2010	ESCHACH	RV STADT	RV LKR.
Bevölkerung insgesamt	9.000	49.774	276.965
Ausländeranteil	8 %	11 %	8 %
männliche Bevölkerung	49 %	48 %	49 %
Bevölkerungszu-/abnahme 2001-2011	+ 4 %	+ 4 %	+ 3 %





Grobanalyse Ravensburg-Eschach
Straßennetz



Grobanalyse Ravensburg-Eschach
Buslinien/Zugverbindung

2.0 ZUM STATUS – ESCHACH 2012

2.1 Einwohnerstruktur

Die Einwohnerstruktur der Ortschaft bildet in vielen Merkmalen nahezu identisch den Durchschnitt der Gesamtstadt ab:

Das gilt für den Altersaufbau –

- 17% der Eschacher sind 18 Jahre alt und jünger; in der Stadt Ravensburg liegt der Anteil dieser Altersgruppen ebenfalls bei 17% (im Landkreis bei 19%, im baden-württembergischen Durchschnitt bei 18%);
- 64% beträgt der Anteil der über 18- bis 65-jährigen; in der Stadt Ravensburg liegt der vergleichbare Wert bei 63% (im Landkreis und im baden-württembergischen Durchschnitt ebenfalls);
- 19% der Eschacher sind über 65 Jahre alt (Ravensburg Stadt 20%, Landkreis 18%, Baden-Württemberg 19%).

Auch in der Haushaltsstruktur bleibt Eschach im Ravensburger Durchschnitt –

- 14% der Haushalte bilden Paare mit einem oder mehreren Kindern (Stadt Ravensburg insgesamt ebenfalls 14%);
- 6% sind Alleinstehende mit einem oder mehreren Kindern;
- 23% sind Paare ohne Kinder (Ravensburg 22%);
- 57% sind sogenannte „Single-Haushalte“ (Ravensburg 58%).

Einzig beim Anteil der Einwohner mit ausländischem Pass weicht Eschach vom Ravensburger Durchschnitt ab.

Während diese Gruppe in Eschach 8% der Einwohner ausmacht, sind es in der Stadt insgesamt 11% (im Landkreisdurchschnitt 8%, in Baden-Württemberg 12%).

Die Anteile der „Einwohner mit Migrationshintergrund“ liegen allerdings noch deutlich über den genannten Werten.

Auch in der Sozialstruktur bildet die Ortschaft weitgehend den Ravensburger Durchschnitt ab.

Das gilt auch für den Anteil der Menschen, die von staatlichen Transferleistungen leben.

(vergl. hierzu Weeber+Partner, Wohnungsbericht Ravensburg März 2008.)

2.2 zur Entwicklungsdynamik der vergangenen Jahrzehnte

Der oben beschriebene Gleichklang im Status der Einwohnerstruktur mit dem Ravensburger Durchschnitt hat auch die Entwicklung der vergangenen zwei Jahrzehnte geprägt.

Seit Anfang der 1990er Jahre ist die Einwohnerzahl der Stadt insgesamt um 9%, die der Ortschaft um 8% angewachsen.

Bezogen auf die Wohnbezirke sind mit Sicherheit unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten zu verzeichnen gewesen, die allerdings aus dem vorhandenen Datenmaterial nicht quantifizierbar sind.

In den letzten sechs Jahren differiert die Einwohnerentwicklung in den Wohnbezirken, wenn auch größtenteils geringfügig:

- in Sickenried, Oberhofen, Ober- und Untereschach schrumpfte die Einwohnerzahl von 2005 bis 2011 um -1% (und mehr);
- in Weißenau und Weingartshof blieb sie in etwa gleich;
- in Torkenweiler war ein Zuwachs um 1,5%;
- in Gornhofen (als einziger Ausnahme) um 11,2%

zu verzeichnen.

die 1960er Jahre – ein Jahrzehnt des Wachstums

Den größten Wachstumsschub erfuhr Eschach in nur 12 Jahren zwischen 1961 und 1973, bis die Ortschaft dann nach Ravensburg eingegliedert wurde:

- Bei einem Ausgangswert von 5.410 Einwohnern im Jahr 1961 ist sie in dieser Zeit um 2.750 Einwohner, d.h. um mehr als die Hälfte angewachsen.
- In den vier Jahrzehnten bis 2011 betrug – hochgerechnet auf die heutige Markung – der Einwohnerzuwachs in der Stadt insgesamt 9.800 Menschen – von 39.976 Einwohnern auf 49.800 (oder +24,6%).
- In Eschach selbst nahm die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 3.600 Menschen zu – von 5.410 Einwohnern auf 9.000 (oder +66,4%).
- Der Einwohnerzuwachs in Eschach macht demnach in den vergangenen vier Jahrzehnten mehr als ein Drittel des Zuwachs der Stadt insgesamt aus.

Zu bemerken ist dabei, dass der Anteil der Einwohner mit ausländischem Pass bereits 1961 mit 7,4% in etwa dem heutigen Wert entsprach.

2.3 zur Wohnungssituation

Ca. 45% des Eschacher Wohnungsbestands von insgesamt ca. 3.800 Wohneinheiten sind in der Bauform des Ein- und Zweifamilienhauses, ca. 55% im Mehrfamilienhaus entstanden.

44% der Haushalte wohnen im Eigentum, davon 57% in Ein- und Zweifamilienhäusern, 43% in Geschosswohnbauten.

In der Stadt Ravensburg insgesamt nutzen 38% der Eigentümer eigene Wohnungsbestände, davon wiederum 53% im Ein- oder Zweifamilienhaus, 47% im Geschossbau.

Der Ansatz der geförderten Wohnungen von 154 Einheiten – das sind ca. 22% des Gesamtbestands von knapp 700 in der Stadt insgesamt – erscheint zunächst relativ hoch, wird jedoch dadurch relativiert, dass darunter 108 Personalwohnungen in Weingartshof (des Zentrums für Psychiatrie in Weißenau) zählen.

Der Augenschein bestätigt, dass der weitaus überwiegende Teil der Wohnungsbestände in Eschach in den Jahrzehnten nach 1945 entstanden ist.



Obereschach
Wohngebiet

Die betreffenden Gebäude erscheinen durchweg in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand.

Sie stehen häufig auf großen und intensiv durchgrüntem Grundstücken; großzügige Befensterungen, Balkone und Terrassen sind oftmals Standard.

Leerstände wurden nur sehr vereinzelt bemerkt und sind offensichtlich durch die übliche Fluktuation bedingt.

2.4 zur Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Ortschaft wird geprägt durch

- eine disperse Verteilung der Siedlungsflächen und -orte,
- starke Zerschneidungen durch – teilweise hochbelastete – Verkehrsstrassen,
- dazwischen eingelagerte Inseln intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und von Restwaldbeständen.

507,10 der insgesamt 2.560,35 ha Markungsfläche Eschachs sind Siedlungsflächen (einschließlich Verkehrsflächen, Grünanlagen und Sportflächen).

Das entspricht einem Anteil von nahezu 20% (19,8%) an der Gesamtfläche.

Der Vergleichswert für die Stadt Ravensburg insgesamt liegt geringfügig höher bei 21,1%.

79,8% bzw. 2.043 ha der Eschacher Markung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald- oder Wasserflächen (Stadt Ravensburg insgesamt 78,4%).

Der jeweilige Rest verteilt sich auf Schutzflächen, Friedhöfe, Unland (d.s. Felsformationen, Böschungflächen etc.).

Flächenbilanz und Flächenverbrauch

Bemerkenswerter als die Anteile in den jeweiligen Flächenbilanzen sind die einwohnerbezogenen Kennwerte der Siedlungsstruktur:

- Pro Einwohner ergibt sich aus der Flächenbilanz eine Siedlungsfläche von 564 qm.
Der Vergleichswert für Ravensburg insgesamt liegt mit 390 qm pro Einwohner deutlich (d.i. um mehr als 30%) niedriger.
In der Kernstadt (Ravensburg ohne Eschach, Schmalegg und Taldorf) ist der relative Siedlungsflächenanteil mit 276 qm pro Einwohner nur halb so groß wie in der Ortschaft.

- Ähnliche Hinweise gibt ein Vergleich der Verkehrsflächenanteile an der Markungsfläche:
in Eschach sind 5,3% der gesamten Markungsfläche Verkehrs-, also Straßen-, Wege- und Platzflächen;
in Ravensburg insgesamt ist der relative Anteil mit 5,7% nur wenig höher;
in der Kernstadt mit 11,5% mehr als doppelt so hoch.
Betrachtet man aber die jeweiligen Flächenanteile pro Einwohner –
ca. 150 qm in Eschach, ca. 105 qm in Ravensburg insgesamt bzw. ca. 72 qm in der Kernstadt –
dann wird die Bedeutung (und Belastung) der Ortschaft als Verkehrsraum und hier vor allem auch als Transitraum wesentlich deutlicher.

Die Siedlungsstruktur wird außer durch die genannten Flächenkennwerte auch durch einen Vergleich der Siedlungsdichten deutlich:

- für die Ortschaft Eschach errechnet sich ein durchschnittlicher Dichtewert von ca. 351 Einwohnern pro qkm,
- für Ravensburg insgesamt liegt der Vergleichswert bei ca. 541 Einwohnern pro qkm,
- für die Kernstadt bei 1.603 Einwohnern pro qkm.
Die Werte für Schmalegg (112 Ew/qkm) und Taldorf (160 Ew/qkm) liegen allerdings noch deutlich unter denen für die Ortschaft Eschach.

Eschach ist ein Stadtlandschaftsraum am Ostrand des Schussentals, der in einer sehr heterogenen Zonierung erlebbar wird:

- Die Weichbilder von Weißenau und Weingartshof sind weitgehend mit der Kernstadt – hier der Südstadt – zusammengewachsen.
- Nur Weißenau hat eine eigene Mitte ausgebildet –
der Bereich um den Torplatz, der mit seiner Erscheinungsqualität vor der barocken Toranlage und dem fernwirksamen Wahrzeichen der Klosterkirche St. Peter und Paul eine wertige Ortsidentität beschreibt.
Auch wenn nach dem Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Acocella, Lörrach, eine ausreichende Angebotsbreite fehlt, erfüllt dieses kleine Zentrum wichtige Aufgaben der örtlichen Nahversorgung
(das Gutachten spricht von einem „hinreichenden Nahversorgungsangebot“).
- Weingartshof hat dagegen keine eigene Mitte ausgebildet.
Nahversorgungsfunktion übernimmt für diesen Wohnbezirk ebenso wie für das benachbarte Weißenau seit noch nicht allzu langer Zeit ein Verbrauchermarkt in der Südstadt (Weißenauer Straße).
- Torkenweiler und Sickenried sind mittlerweile zu einem geschlossenen Siedlungsbereich zusammengewachsen, der mit der Entwicklung des Gewerbegebiets Kreuzäcker auch die Westseite der Friedrichshafener Straße/B30 erreicht hat.
Eine erkennbare Mitte hat dieser Siedlungsbereich nicht ausgebildet.
- In Oberhofen, Obereschach und Untereschach sind dagegen identitätsstiftende historische Siedlungskerne erhalten, die über die jeweiligen Kirchenbauten auch städtebaulich erlebbar werden.
In Ober- und Untereschach sind dazu kleinere Nahversorgungseinheiten und Gastronomiebetriebe angelagert;
in Oberhofen ist diese Nahversorgungsfunktion zu einem Zentrum ausgebaut, das neben der Versorgung des Wohnbezirks mit Gütern und Dienstleistungen

des täglichen Bedarfs auch die Bedeutung einer sozialstrukturellen und administrativen Mitte für die gesamte Ortschaft übernimmt.

Nur in den letztgenannten Orten bilden die angrenzenden Wohngebiete – dem historischen Straßennetz folgend – strukturelle, auf die jeweiligen Mitten hin orientierte Bezüge aus.

Vor allem in Untereschach sind diese allerdings in ihrer Qualität durch die hohe Verkehrsbelastung des Straßenkreuzes der Werdenberger-/Obereschacher- und Friedrichshafener Straße stark beeinträchtigt.

2.5 Erschließung und Vernetzung

Die übrigen Wohngebiete Eschachs folgen in ihrer Orientierung dagegen der Topographie und der Erschließungsökonomie der jeweiligen Entstehungszeit.

Südlich der Weingartshofener Straße bilden dabei zwei stark befahrene Straßenzüge ein doppeltes Rückgrat:

- die Friedrichshafener Straße (B30) und
- die Tettninger Straße (zunächst Stadtstraße, dann – ab der inzwischen in einer übergangslosen Struktur aufgegangenen Grenze zwischen Torkenweiler und Sickenried – als Kreisstraße 7983).

Während die Friedrichshafener Straße vorwiegend überörtliche Verkehrsfunktionen übernimmt, ist die Tettninger Straße Verkehrsverbindung und Verkehrssammler für die überwiegend östlich davon hangaufwärts gelegenen Wohnbezirke.

Diese selbst sind in der Regel durch relativ steile Anschlussstraßen hangaufwärts angebunden, entwickeln dann aber ihre interne Erschließung dazwischen hangparallel.



Torkenweiler / Sickenried
Tettninger Straße

An den Hochpunkten enden die Straßen entweder in Sackgassen oder gehen (häufiger) in das (Feld- bzw. Wald-) Wegenetz des Hinterlandes über.

Das Straßennetz ist dabei nach Trassierung, Profilabmessung und Gestaltung ganz überwiegend nach den Bedürfnissen des KFZ-Verkehrs ausgelegt.

Die Tettninger Straße ist auch der Hauptträger des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) zwischen den Wohnbezirken und in der Verbindung zur Kernstadt. Über Linienschleifen werden auch die Wohnbezirke und Gewerbegebiete westlich der Friedrichshafener Straße an diese Linearverbindung angeschlossen.

die B30 – eine wirksame Zäsur

Die B30 markiert eine starke, nur an wenigen Punkten durch Über- oder Unterführungen gefahrlos überwindbare Zäsur zwischen den östlichen Orten an den Hängen und den westlichen in der Ebene des Schussentals.

Diese Zäsur wird im Übrigen auch zwischen wichtigen Naherholungs- und Freizeitbereichen, wie dem Mariataler Wäldle, den Sportanlagen des SV Weißenau oder dem Freizeitgelände Eichen und den östlich der Friedrichshafener Straße gelegenen Schwerpunkten der Wohnnutzung wirksam.

Eine intensive Vernetzung – insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr – ist an vielen Stellen nicht gegeben.

Vielmehr entwickelt die Tettninger Straße bei Hochbelastungen und Störungen auf der B30 durch ausweichende Verkehre zeitweise ebenfalls zusätzliche Barrierewirkungen.

2.6 städtebauliche Mängel und Missstände

Städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches werden in keinem Wohnbezirk der Ortschaft identifiziert.

Leerstände betreffen allenfalls einzelne Objekte und dann in der Regel Nebengebäude, Scheunen und Schuppen aus ehemals landwirtschaftlicher Nutzung, die für sich keinen öffentlichen Handlungsbedarf begründen.

Auffallend sind allerdings größere Leerflächen, häufig in Ortseingangsbereichen und im Innenbereichszusammenhang, die nicht unbeträchtliche Innenentwicklungspotentiale darstellen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind dagegen – bedingt durch das unmittelbare Nebeneinander von Wohnanlagen, großflächigen Gewerbegebieten und die Zerschneidung von Landschaftsräumen durch Verkehrsstrassen – allgegenwärtig.

In besonders sensiblen Situationen, wie etwa dem unmittelbaren Nebeneinander der sowohl bauhistorisch hochbedeutsamen wie identitätsprägenden Klosterkirche St. Peter und Paul in Weißenau und großflächiger gewerblicher Nutzung sind sie bereits Gegenstand der geregelten städtebaulichen Intervention im Zuge einer Sanierungsmaßnahme.

Nahezu alle Wohnbezirke der Ortschaft sind durch den regionalen und überregionalen Straßenverkehr auf den landesweit bedeutsamen Verbindungen über die B30 und die B467 unverhältnismäßig stark belastet.

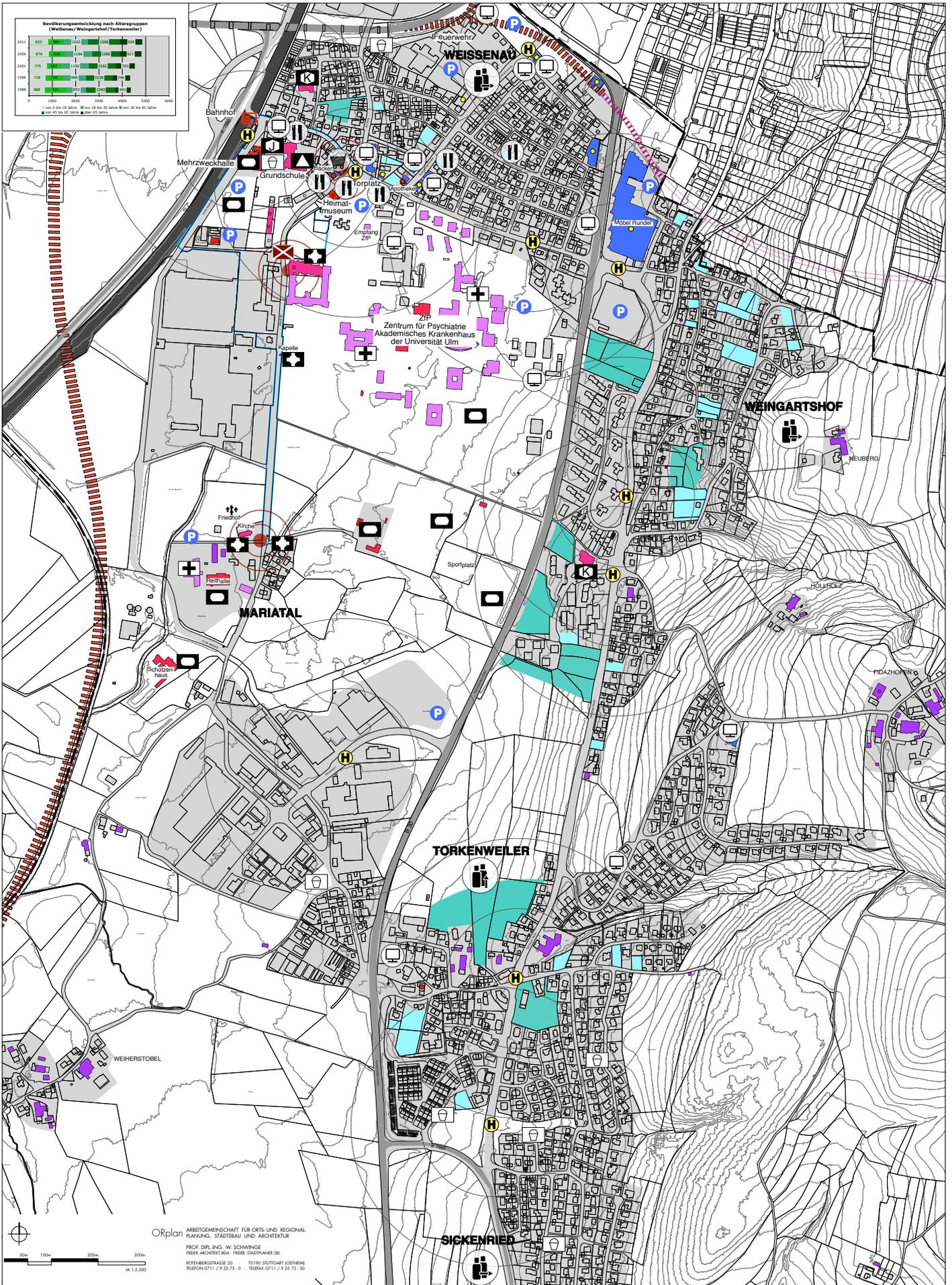
Vor allem der Lärm des darüber abgewickelten Verkehrs belastet topographiebedingt auch entferntere Wohnlagen an den östlichen Hängen.

Dass hier Einschränkungen und Grenzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht sind, wird nicht nur durch die Großplakatierung von Initiativen deutlich, sondern auch durch den Lärmaktionsplan bestätigt, den die Rapp Trans AG, Basel, im September 2010 im Auftrag der Stadt Ravensburg vorgelegt hat.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die geeignet sein könnten, diese Belastungen wirksam zu mindern, verbieten sich zumeist schon aus städtebaulichen Gründen. Die im Plan getroffenen Empfehlungen beschränken sich daher auf den Einbau lärm-mindernder Beläge (sog. „lärmoptimierten Asphalt“) und nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h, die allerdings in der Praxis nur mit hohem Aufwand der Kontrolle durchsetzbar sein dürften.

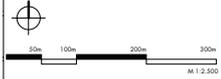
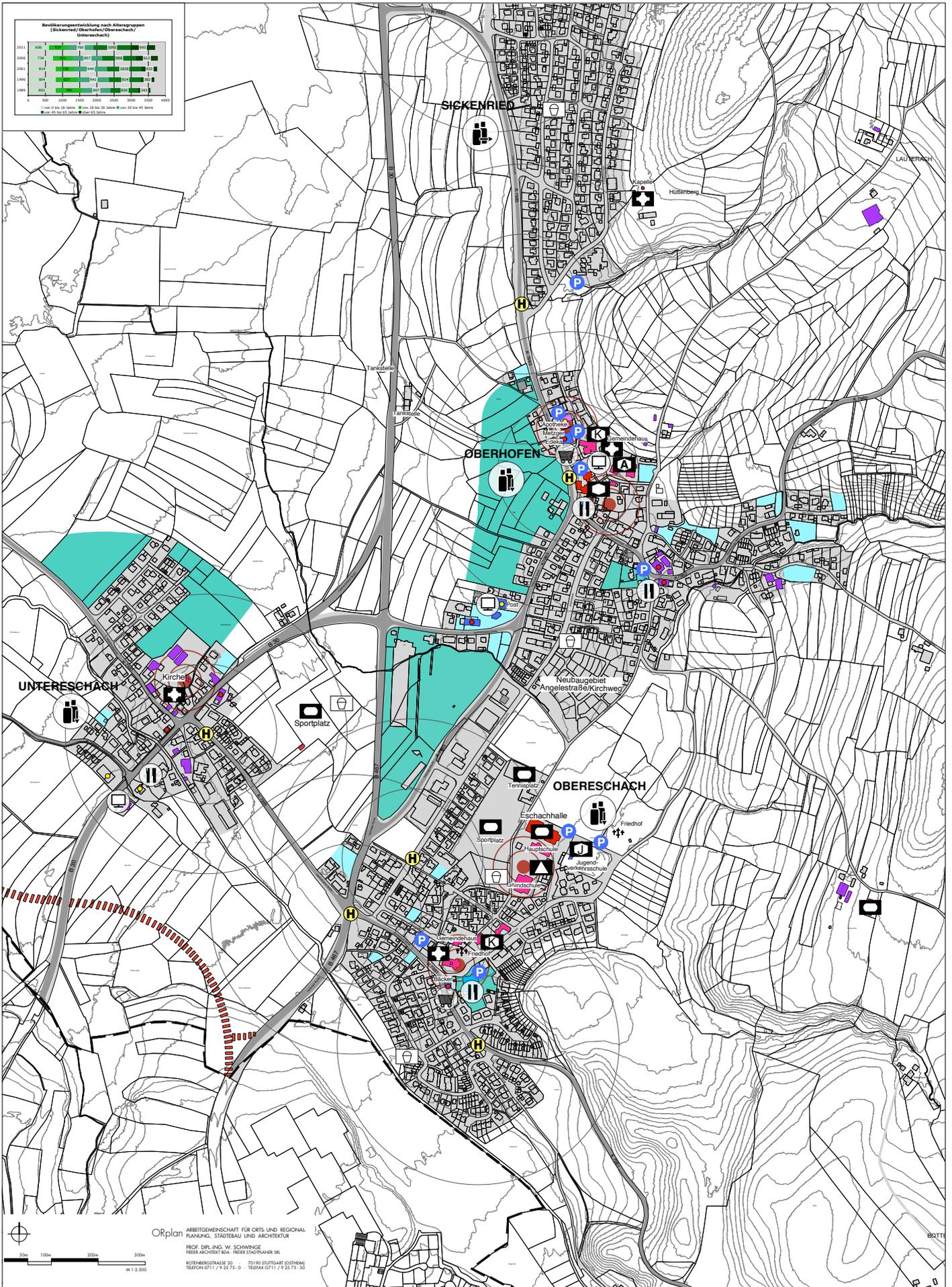
Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Statusaufnahme Eschach Nord -
Weissenau/Weingartshof/Torkenweiler/Sickenried



Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Statusaufnahme Eschach Süd -
Sickenried/Oberhofen/Obereschach/Untereschach



ORplan ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONAL-
PLANNING, STADTBAU UND ARCHITEKTUR
PROF. DIPL.-ING. W. SCHWINGE
FREIE ARCHITECT-BOA - FREIE STADTBAUER GbR
KIRCHENBERGSTRASSE 30 70396 STUTTGART GERMANY
TELEFON 0711 / 9 25 75 - 0 TELEFAX 0711 / 9 25 75 - 30

BOTTÉ

LEGENDE STATUS ESCHACH

SIEDLUNGSSTRUKTUR	
SIEDLUNGSKERN	
DENKMAL/LANDMARKE	D 
SIEDLUNGSFLÄCHE	
GEMARKUNGSGRENZE	
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL	
BAULÜCKE/NACHVERDICHTUNG	
ERWEITERUNGS-/NEUORDNUNGSFLÄCHE	
SANIERUNGSGEBIET WEISSENAU	
VERKEHR	
B 30 NEU	
MOLLDIETE TUNNEL GEPLANT	
BUSHALTESTELLE/ERREICHBARKEIT (150/300m)	
ZUGANBINDUNG	
PARKPLATZ	
NUTZUNGEN/EINRICHTUNGEN	
SPORTPLATZ/SPORTEINRICHTUNG/SPIELPATZ	 
SCHULE/KINDERGARTEN	 
JUGEND-/SENIORENEINRICHTUNG	 
KIRCHE/FRIEDHOF	 
KRANKENHAUS	
EINZELHANDEL	
EINZELHANDEL NAHVERSORGUNG	
EINZELHANDEL LANGFRISTIG	
BÜRO/DIENSTLEISTUNG	
LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB	
GASTRONOMIE	
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	
BEVÖLKERUNG ZUNAHME 2006-2011	
BEVÖLKERUNG ABNAHME 2006-2011	
BEVÖLKERUNG KONSTANT 2006-2011	

3.0 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN IN EINEM PROSPERIERENDEN RAUM

Zu den herausragenden Stärken Eschachs gehört zweifellos die Lage in einer Region, die hohe Landschaftsqualitäten mit wirtschaftlicher Prosperität verbindet.

Hinzu kommt die unmittelbare Nähe und Zugehörigkeit zu einer traditionsreichen Stadt mit einer ausgeprägten sozialkulturellen und städtebaulichen Identität.

Zukunftsregion Oberschwaben

In „Perspektive Deutschland“, einer Online-Befragung, die das Magazin Stern zusammen mit der Unternehmensberatung McKinsey, dem ZDF und dem Onlinedienst Web.de im Winter 2005/2006 durchgeführt hat und die mit 620.000 Befragten als größte Online-Befragung der Welt bezeichnet wird, ist diese positive Wertung überzeugend bestätigt:

- Unter den betrachteten 7 Regionen Deutschlands rangiert zum Merkmal „Zufriedenheit mit dem Leben am Wohnort“ die Region Bodensee-Oberschwaben (Lkr. Ravensburg, Friedrichshafen, Sigmaringen) auf Platz 1.
- Auf die Frage „Erwarten Sie, dass in den nächsten Jahren die Situation auf dem Arbeitsmarkt besser oder schlechter wird“ nennen hier nur 35% negative Erwartungen. Die Region rangiert mit Platz 103 von 117 unter denjenigen mit der geringsten Zukunftsangst ihrer Bevölkerung.
- Dieses Vertrauen in die Zukunft drückt sich auch aus im Kinderwunsch der befragten Frauen. 2,05 Kinder ist Rang 16 unter 117 („Schlusslicht“ ist Köln mit einem Wert von 1,58).

3.1 Entwicklungspotential Einwohnerentwicklung

Die künftig zu erwartende bzw. mögliche Einwohnerentwicklung bestimmt neben den Verfügbarkeiten möglicher Entwicklungsflächen das bedeutendste Entwicklungspotential für die Ortschaft.

Durch sie wird die Auslastung und damit die Tragfähigkeit der Infrastruktur bestimmt, aber auch – über die Alterszusammensetzung der Bevölkerung – der Bedarf an zusätzlichen Versorgungseinrichtungen und Diensten.

Längerfristige Voraussagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind von einer Vielzahl von Indikatoren abhängig, unter denen die der natürlichen Entwicklung (durch Geburt und Tod) noch die relativ bessere Absicherung erlauben, diejenigen der Wanderungsbewegungen dagegen die relativ geringe Sicherheit zeigen, da sich hier übergeordnete Rahmenbedingungen der allgemeinen Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, aber auch z.B. Änderungen bei den Zuwanderungen unmittelbar auswirken.

In den letzten sieben Jahren (2004 bis 2010) ist die Einwohnerzahl der Stadt Ravensburg um 2,7% angestiegen. Der Einwohnerzuwachs lag damit deutlich über dem des Landkreises (1,2%) und des Landes insgesamt (0,6%).

Für Eschach ist im gleichen Zeitraum ein Zuwachs von 1,7% berechnet worden.

Auf die kleinräumig unterschiedliche Verteilung der Einwohnerzuwächse (und -abnahmen) ist bereits hingewiesen worden (s. Kap. 2.2).

der „demographische Wandel“

Eine vorausschauende Abschätzung der perspektivischen Entwicklung wird neben der Entwicklung absoluter Einwohnerzahlen vor allem auch dem sogenannten „demographischen Wandel“, hier vor allem die zunehmenden Verschiebungen im Altersaufbau

unserer Gesellschaft – und damit auch der Stadtgesellschaft von Ravensburg – betrachten müssen.

Zu beiden liegen erste Prognosen vor, die – bei Unterschieden in den absoluten Erwartungsgrößen – diesen Alterungsprozess deutlich anzeigen.

Die Bertelsmann-Stiftung zeichnet in ihren, unter <wegweiser-kommune.de> veröffentlichten Prognosen folgende Entwicklung:

- Die Stadt Ravensburg wird danach bis 2030 noch einmal um 3,7% auf dann ca. 51.600 Einwohner anwachsen.
Für den Landkreis wird mit 1,1% ein deutlich geringeres Wachstum erwartet, für Baden-Württemberg insgesamt mit -0,6% ein leichter Rückgang.
- Die Zuwachserwartung für Ravensburg begründet sich dabei nicht auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung – im Gegenteil:
Der Fertilitätsindex, d.h., die Abweichung bei Geburten (pro Frau von 15 bis 49 Jahren) ist mit -6,1% für Ravensburg signifikant (Landkreis dagegen +5,4%, Land Baden-Württemberg -0,1%).
- Die Bertelsmann-Stiftung erwartet vielmehr hohe positive Salden aus der sogenannten Bildungswanderung, d.h. der Relation aus zu- und fortziehenden 18 bis 24 jährigen zur Gesamtgröße derer Altersgruppe.
Im vorliegenden Fall ausgedrückt für die Stadt Ravensburg durch den Wert von +16,6 Personen pro 1.000, für den Landkreis mit -11,2 pro 1.000, für Baden Württemberg mit +6,4 Personen pro 1.000 Einwohner in der betrachteten Altersgruppe.

Die vergleichbaren Erwartungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sind deutlich verhaltener.

- In seiner Prognose wird für die Stadt Ravensburg bis 2030 ein Rückgang der Einwohnerzahl um -1,8% auf dann 48.700 Einwohner erwartet. Für den Landkreis liegt der entsprechende Wert bei -2,5%, für Baden-Württemberg insgesamt bei -3,5%.
Auch das Statistische Landesamt geht dabei von nach wie vor positiven Wanderungssalden aus, schätzt diese allerdings nicht als so bestimmend ein, als dass sie den zu erwartenden Rückgang aus natürlicher Entwicklung kompensieren könnte.
- (Bei einer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderung wird für Ravensburg Stadt ein Rückgang der Einwohnerzahlen um -7,1%, für den Landkreis um -4-4%, für Baden-Württemberg insgesamt um -6,8% vorausgesagt.)

Die letztgenannten Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden auch durch eine eigene Bevölkerungsvorausschätzung bestätigt.

- Auf der Basis der realen Alterszusammensetzung errechnet sich danach für die Ortschaft Eschach ebenfalls ein Rückgang der Einwohnerzahl aus Geburten und Todesfällen um -7,0% auf ca. 8.330 Einwohner in 2030.
Wenn es gelingt, die Zuwanderung auf dem Niveau des Durchschnitts der letzten 10 Jahre zu halten, würde die Einwohnerzahl Eschachs mit einem leichten Plus von 0,2% in etwa gleich bleiben.
- Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit +203 Einwohnern im Jahr 2001 ein außergewöhnlicher Wanderungsgewinn verzeichnet wurde. Diese Zahl wurde in den folgenden Jahren seither bei weitem nicht mehr erreicht.

(Rechnet man nur mit einer Wanderung im Durchschnitt der Jahre seit 2002, dann ist auch für Eschach mit einer negativen Einwohnerentwicklung – hier um -3,6% auf letztlich knapp 8.700 Einwohner zu rechnen).

Welche der beschriebenen Prognosen tatsächlich bestätigt werden wird, ist weniger erheblich, als die deutlichen Veränderungen im Altersaufbau der Stadt- und damit auch der Ortschaftsgesellschaft.

Jugend- und Altenquotient

Wichtige Indikatoren für den demographischen Wandel sind

- der sogenannte „Jugendquotient“, d.h. der Anteil der unter 20jährigen in Relation zur Bevölkerungsgruppe der 20 bis 64jährigen und
- der „Altenquotient“, d.h. der jeweilige Vergleichsanteil der über 65jährigen an der genannten Gruppe der 20 bis 64jährigen, also der „aktiven“ Bevölkerungsgruppe.

Die Bertelsmann-Stiftung beschreibt als Ausgangswerte 2010

- den Jugendquotient für Ravensburg Stadt mit 31,8 (für Ravensburg Landkreis mit 36,1, für Baden-Württemberg mit 33,1) und
- den Altenquotient für Ravensburg Stadt mit 32,5 (für Ravensburg Landkreis mit 30,9, für Baden-Württemberg mit 32,0)

Im Ergebnis ihrer Prognose verändern sich diese Werte bis zum Jahr 2030 auf

- den Jugendquotient für Ravensburg Stadt mit 29,9 (für Ravensburg Landkreis mit 32,1, für Baden-Württemberg mit 30,7) und
- einen Altenquotient für Ravensburg Stadt mit 45,5 (für Ravensburg Landkreis mit 49,8, für Baden-Württemberg mit 49,0).

Das Statistische Landesamt nennt – offensichtlich stichtagbedingt – etwas andere Ausgangswerte für 2010

- einen Jugendquotient von 32,1 (Ravensburg Stadt) bzw. 35,7 (Ravensburg Landkreis) und 32,7 (Baden-Württemberg) sowie
- einen Altenquotient von 33,2 (Ravensburg Stadt) bzw. 31,0 (Ravensburg Landkreis) und 32,1 (Baden-Württemberg).

Für 2030 sieht das Statistische Landesamt eine noch deutlichere Altersspreizung jenseits der aktiven Bevölkerung voraus,

- einen Jugendquotient von 31,1 (Ravensburg Stadt) bzw. 32,2 (Ravensburg Landkreis) und 30,4 (Baden-Württemberg) aber auch
- einen Altenquotient von 49,4 (Ravensburg Stadt) bzw. 48,7 (Ravensburg Landkreis) und 46,7 (Baden-Württemberg).

Diese Vergleiche verdeutlichen übereinstimmend eine Perspektive:

- Unabhängig von der absoluten Bevölkerungsentwicklung ist der Anteil der unter 20jährigen in Relation zu den aktiven Altersjahrgängen (im Ganzen) rückläufig, in absoluten Zahlen bleibt er im günstigsten Fall sogar annähernd gleich.

- Der relative Anteil der über 65jährigen steigt dagegen exorbitant (bis 2030 etwa auf das Eineinhalbfache).
- Der relative Anteil der aktiven Bevölkerungsjahrgänge, d.h. der Jahrgänge, die über ihre Wirtschaftsleistung und ihren Konsum den Großteil der Stadt- und Ortsentwicklung befördern, schrumpft.

Ein (vorsichtiger) Vergleich nach der eigenen Modellrechnung macht dies auch für Eschach deutlich:

- 2011 betrug in der Ortschaft der Anteil der unter 20jährigen ca. 19,6%
der 20 bis 65jährigen ca. 61,5%
der über 65jährigen ca. 18,9%
- 2030 werden die entsprechenden Werte voraussichtlich liegen bei
den unter 20jährigen ca. 17,5%
den 20 bis 65jährigen ca. 55,2%
den über 65jährigen ca. 27,3%.

3.2 Entwicklungspotentiale Flächen

Nach der Wohnungsbedarfsvorausrechnung des Statistischen Landesamts wird für die Stadt Ravensburg insgesamt ab dem Jahr 2009 bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsneubedarf von 505 Einheiten zuzüglich eines Ersatzbedarfs im gleichen Zeitraum von 1.365 Einheiten festgestellt.

Für die Jahre 2009 bis 2015 wird zunächst ein Bedarf von 100 bis 110 Einheiten pro Jahr erkannt, der in den späteren Jahren dann auf 80 bis 70 Einheiten pro Jahr zurückgeht.

Zum Vergleich:

- Im Jahr 2010 wurden in Ravensburg insgesamt 151 Wohneinheiten fertig gestellt;
- seit der Jahrtausendwende lag die durchschnittliche Wohnungsproduktion mit ca. 142 Einheiten pro Jahr nur unwesentlich darunter.

Die durchschnittliche Belegungsdichte liegt in Ravensburg mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung bereits heute sehr niedrig; sie hat vergleichsweise „großstädtisches“ Niveau.

Wohnungsbedarf 2030

Unterstellt man ein weiteres Absinken der Belegungsdichte auf 2,0 Einwohner pro Wohneinheit, so ergeben sich im Saldo für Ravensburg insgesamt folgende Wohnungsbedarfe bis 2030:

- bei einer Einwohnerentwicklung entsprechend der Prognose des Statistischen Landesamts (48.705 Einwohner in 2030) ca. 830 Wohneinheiten mehr als heute, gleichbedeutend mit ca. 40 Einheiten/Jahr.
- bei einer Einwohnerentwicklung entsprechend der Prognose der Bertelsmann-Stiftung (51.616 Einwohner in 2030) ca. 2.440 Wohneinheiten oder zusätzlich jeweils 120 Einheiten pro Jahr.

Hinzu käme in beiden Fällen der Ersatzbedarf für abhängige Wohnungen durch Abbruch oder Umnutzung.

Für Eschach liegt nur eine Bestandsfeststellung von 3.732 Wohneinheiten für das Jahr 2006 vor (Wohnungsbericht Ravensburg 2008, Weeber+Partner).

Bei damals 8.985 Einwohnern ergibt dies eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,4.

Im gleichen Jahr war die Belegungsdichte in Ravensburg insgesamt von vorher 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit auf 2,1 Ew/WE zurückgegangen.

(Der Unterschied der höheren Belegungsdichte in Eschach zu der in Ravensburg insgesamt ist dabei nicht durch einen höheren Anteil von Kindern pro Haushalt erklärbar – im Altersaufbau ist Eschach mit dem Ravensburger Durchschnitt identisch – sondern wohl eher durch einen höheren Anteil von Mehrpersonenhaushalten.)

Auch für Eschach ist ein weiterer Rückgang der durchschnittlichen Belegungsdichte infolge des demographischen (und gesellschaftlichen) Wandels vorhersehbar.

Es werden sich auch hier – selbst bei stagnierenden Gesamteinwohnerzahlen – zusätzliche Wohnungsbedarfe ergeben.

Unter der Annahme, dass die Belegungsdichte bis zum Jahr 2030 auf 2,2 Ew/WE absinkt, bedeutet dies

- bei einer stagnierenden Einwohnerzahl (gleichbedeutend mit einem jährlichen Wanderungsgewinn von ca. 35 Menschen/im Durchschnitt der letzten 10 Jahre waren es 17 Menschen) zusätzlich ca. 365 Einheiten gegenüber dem Stand von 2006 bzw.
- bei einer Entwicklung der Einwohnerzahl nach Prognose ORplan (Zuwanderung wie im Durchschnitt der letzten 10 Jahre) zusätzlich ca. 210 Einheiten gegenüber dem Stand von 2006.

Der Ersatzbedarf dürfte in Eschach wegen des geringeren Durchschnittalters der Gebäude und Wohnungen deutlich geringer sein als in anderen Stadtteilen Ravensburgs.

Potentiale der Außen- und Innenentwicklung

Zur Deckung dieses zusätzlichen Bedarfs stehen in den Wohnbezirken der Ortschaft teilweise beträchtliche Flächenreserven zur Verfügung:

- Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch nicht entwickelten Wohnbauflächen Planung und Mischbauflächen Planung addieren sich insgesamt zu ca. 10,32 ha (Mischbauflächen sind hier nur zu 50% angerechnet). Neben Torkenweiler liegen diese potentiellen Erweiterungsflächen in den nord-westlichen Ortslagen von Oberhofen und Untereschach. Diese Flächen würden bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 70 Einwohnern pro ha annähernd ausreichen, selbst den höheren Bedarfswert abzudecken (Zusatzbedarf aus 365 Wohneinheiten bei einer Belegung mit 2,2 Personen pro Wohnung ca. 11,5 ha, aus 210 Wohneinheiten bei gleicher Belegung ca. 6,6 ha).
- Neben den im Flächennutzungsplan gewidmeten Flächen im Außenbereich werden in den Wohnbezirken auch beträchtliche Innenentwicklungspotentiale identifiziert. Sie addieren sich aus Baulücken, Nachverdichtungs- und Arrondierungsflächen insgesamt zu ca. 16,38 ha und würden damit ebenfalls ausreichen, die erkannten Flächenbedarfe zu decken. Ca. 4,96 ha davon sind durch kurzfristige Planungen aus den Baulücken und Nachverdichtungsflächen zu verwirklichen, längerfristige Entwicklungen lassen sich auf den Bereichen der Neuordnungsflächen (ca. 11,42 ha) umsetzen. Baulücken sind nicht bebaute Grundstücke im Innen-

bereich der Ortschaften, als Nachverdichtungsflächen werden große untergenutzte Grundstücke gezählt. Die Neuordnungsflächen dagegen sind nicht mehr standortgemäße Gebiete – meistens in den Ortseingangsbereichen oder in der Nähe der Ortsmitten.

Die letztgenannten Potentialflächen sind dabei häufig bereits erschlossen bzw. mit einem geringeren Aufwand zu erschließen als die Außenbereichsflächen. Sie liegen in der Regel näher zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Allerdings sind sie teilweise auch durch Verkehrslärm u.a. stärker vorbelastet.

Ein besonderes Flächenpotential wird im sogenannten „Wolf-Areal“ in der Nahtstelle zwischen Oberhofen und Obereschach gesehen, das als teils untergenutzte, teils als nicht mehr standortangemessen genutzte Fläche allein mit fast 5,0 ha Fläche beträchtliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Umnutzung vorhält.



Obereschach
Wolf-Areal

3.3 Entwicklungspotentiale Lagewerte und Umfeldqualitäten

Die Wohnbezirke der Ortschaft sind beliebte Wohnorte Ravensburgs. 357 von der Stadtverwaltung vorgemerkte Interessenten für einen Bauplatz in Eschach sind im Falle entsprechender Angebote keine insgesamt belastbare Größenordnung, wohl aber ein Indiz für die Attraktivität und Wertschätzung des betrachteten Raums.

Dies äußert sich weniger in den materiellen Lagewerten, – die Bodenrichtwerte für Eschach nach dem Immobilienbericht 2005 – 2006 lagen mit 170 bis 280 Euro/qm eher im Ravensburger Mittel – sondern ist offensichtlich vielmehr das Resultat immaterieller Lagequalitäten, wie

- der vielerorts auf kurzen Wegen erreichbaren freien Landschaft,
- der starken Durchgrünung der Wohnquartiere selbst,
- der kleinteiligen Struktur der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen, die ebenfalls einen hohen Naherholungswert und im Wechsel der Jahreszeiten zudem hohe ästhetische Attraktivität vermitteln.

8% der Markungsfläche der Ortschaft sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete und besondere Biotopflächen.

Zahlreiche Bachläufe (Schwarzach, Siechenbach u.a.) prägen das wohnungsnaher Umfeld und sind seit einiger Zeit Gegenstand von Renaturierungs- und Landschaftsgestaltungsiniciativen.

Mehrere Weiher und Seen (Flappachweiher mit Naturfreibad, Metelisweiher, Egelsee) stellen wohnungsnaher Naherholungsangebote.

Auch wenn diese Potentiale in einigen Fällen latent gefährdet sind, – so ist zum Beispiel die regionale Grünzäsur zwischen Oberhofen und Untereschach durch Verkehrswege stark gestört und in ihrer Naherholungsfunktion stark eingeschränkt – stellen sie doch eine wichtige Bedingung für eine nachhaltige Standortsicherung der Wohnbezirke Eschachs dar.

3.4 Entwicklungspotentiale Infrastruktur

Zu den ausgewiesenen Stärken Eschachs zählt die „immaterielle Infrastruktur“ der Ortschaft.

46 Vereine und Verbände sind in der Selbstdarstellung „Ortschaft Eschach – Leben, Wohnen, Arbeiten“ genannt. Von der Traditionspflege über Sport, Kultur und Musik bis zu eigenen Dorfgemeinschaften in Oberhofen, Untereschach und Torkenweiler ist ein breites Spektrum sozialkultureller Themen und Inhalte beschrieben.

Es sind wohl auch diese Vereine, die den Hauptbeitrag zur Integration der Neubürger in den im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts schnell gewachsenen Wohnbezirken geleistet haben.

Die Bildungsinfrastruktur ist auf zwei Standorte konzentriert:

- in Obereschach mit einem Grund-, Gemeinschafts- und Werkrealschulzentrum mit derzeit ca. 210 Schülern; der Standort Obereschach trägt die erste Gemeinschaftsschule in Ravensburg;
- in Weißenau mit einer Grundsschule mit ca. 215 Schülern einschließlich integrierter Förderschulangebote in den ersten beiden Jahrgangsstufen; in Weißenau ist auch die Volkshochschule für die Ortschaft vertreten.



Grundschule Weißenau

Die in acht Wohnbezirken mit über 42 Wohnplätzen sehr dispers strukturierte Siedlungslandschaft Eschachs bringt es mit sich, dass die Mehrheit der Schüler auf private oder öffentliche Fahrdienste angewiesen sind.

Dies gilt auch für die Schüler der weiterführenden Schulen, die sämtlich in der Kernstadt Ravensburg gelegen sind.

Ein dichtes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr ist damit Grundvoraussetzung für die nachhaltige Funktionssicherung dieses Standortsystems.

Für die vorschulische Betreuung stehen in Eschach vier Kindertagesstätten und zwei Kinderkrippen zur Verfügung. Mit eigenen Kindertagesstätten sind die größeren Wohnbezirke Weißenau, Weingartshof, Oberhofen und Obereschach wohnungsnah versorgt.

Die weitgehend eine Siedlungseinheit bildenden Wohnbezirke Torkenweiler und Sickenried – mit über 2.600 Einwohner immerhin 30% der Gesamteinwohnerschaft Eschachs umfassend – verfügen über keine eigenen Kinderbetreuungsangebote.

Hierin, wie auch in dem nur an einem Standort mit dem Jugendtreff Obereschach vertretenen Jugendfreizeitangebot außerhalb der Vereine, wird eine im Weiteren zu beachtende Potentialschwäche festgestellt.

Die zahlenmäßig geringe Basisbevölkerung der einzelnen Wohnbezirke Eschachs ist neben der Nähe zu den attraktiven Einzelhandelsangeboten der Ravensburger Kernstadt Hauptursache für den schwachen und latent gefährdeten Besitz an kommerzieller Infrastruktur.

Das Zentrum für Psychiatrie nimmt eine Sonderstellung in der Ortschaft ein. Das großflächige Areal, das neben Klinikgebäuden und Wohnheimen auch über verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen verfügt, grenzt unmittelbar an den Klosterpark von Weißenau. Neben der Parkanlage besteht auch der südliche Teil des Gebiets aus großen Grün- und Freiflächen und bildet dadurch einen besonderen Siedlungsrand zum angrenzenden Gewerbegebiet Mariatal/Kreuzäcker.

zur Nahversorgungsqualität

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung identifiziert in seiner Fortschreibung von 2008 für Eschach nur zwei jeweils allerdings nur unzureichend besetzte Nahversorgungsstandorte:

- in Weißenau im Bereich um den Torplatz mit Bäckerei, Metzgerei, Getränken, Schreibwaren, Apotheke, Gastronomie, dazu Elektroartikel, Gartenartikel und Blumen, Poststelle, Frisör, Bank sowie einem Auto- und einem Bettenhandel nach Beurteilung des Gutachters ein „nur hinreichendes Nahversorgungsangebot“;
- in Oberhofen an der Tettlinger Straße um das Rathaus der Ortschaft mit Lebensmitteln, Metzgerei, Getränken, Copy-Shop, Apotheke, Gastronomie, dazu Poststelle, Frisör, Banken ein Angebot, das nach Gutachteraussage „die Nahversorgung zumindest in Teilen sicherstellt.“



Oberhofen
Supermarkt

In Obereschach übernimmt eine Bäckerei mit ergänzenden Lebensmittelangeboten eingeschränkte Nahversorgungsfunktion; an den übrigen Orten sind vereinzelt gastronomische Betriebe und Dorfläden vorhanden; in Torkenweiler und Sickenried fehlt auch dieses Angebot.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Eschachs sind häufig familiengeführt. Hierin liegt eine gewisse Stärke, solange sich Betriebsnachfolger finden. Vor allem im Lebensmittelbereich verfügen sie aber über nur begrenzte Verkaufsflächen, die schon heute ein Hindernis für entsprechende Sortimentsbreiten (und Umsatzerwartungen) darstellen. Ihre nachhaltige Stabilität ist deshalb bereits heute gefährdet.

Die Stabilität der kommerziellen Infrastruktur ist auch eine Abhängige von den Verkehrsverbindungen in die innere Stadt:

- Vier Buslinien verbinden die Wohnbezirke mit der inneren Stadt, darunter eine Schnellbuslinie in direkter Führung über die Tettninger Straße.
- Zwei dieser Linien bedienen im Wesentlichen allerdings nur den Wohnbezirk Weißenau; hier ist auch der einzige Zuganschluss (auf der Strecke Ravensburg-Aulendorf bzw. Friedrichshafen).
- Die Hauptlast des öffentlichen Personennahverkehrs trägt die Buslinie 3, die alle größeren Wohnbezirke mit der Innenstadt verbindet. Die Taktfolge ist vergleichsweise direkt und stellt auch ein angemessenes Angebot bis in die Abendstunden und an den Wochenenden sicher.
- Die Schnellbuslinie 7545 – die sogenannte „Hopfenlinie“ – ist dagegen vornehmlich auf den Berufsverkehr an Wochentagen orientiert und hat dabei sehr große Taktabstände (eine bzw. zwei Stunden).

So konzentriert sich der Verkehr sowohl innerhalb der Ortschaft als auch in das weitere Umfeld vornehmlich auf den motorisierten Individualverkehr und trägt nicht unerheblich zur Belastung gerade auch des örtlichen Straßennetzes bei.

3.5 Problemlagen Belastungen

Die Markung Eschach ist vor allem in ihrer Westhälfte durch ein hohes Binnenverkehrsaufkommen, vor allem aber in ihrer Eigenschaft als Teil des wichtigsten Transitraums im Osten Baden-Württembergs sehr stark belastet.

Zählungen aus dem Jahr 2009 belegen

- auf der B33 nördlich Weißenau 22.400 KFZ-Einheiten pro 24 Std., darunter 1.500 Schwerverkehrseinheiten,
- anschließend auf der B30 bis zur Gabelung B30/B467 zwischen Ober- und Untereschach zwischen 19.000 und 21.000 KFZ-Einheiten/24h, darunter 1.000 bzw. 1.100 Einheiten Schwerverkehr.



Untereschach
Kreuzung B30 / K7981

Darauf aufbauende Prognosen rechnen damit, dass diese Belastungen bis zum Jahr 2015 im sogenannten „Nullfall“, d.h. ohne den bereits 2006 planfestgestellten Neubau der B30 Süd, auf bis zu 27.000 Einheiten ansteigen.

Hohe Verkehrsbelastungen werden auch auf den anderen Hauptstraßen der Ortschaft gemessen:

- In Weingartshof, Torkenweiler und Sickenried ist die Tettninger Straße nach den gleichen Erhebungen mit je nach Abschnitt 5.500 bis 5.800 KFZ-Einheiten/24h belastet, darunter zwischen 150 und 250 Einheiten Schwerverkehr;
- in der „Nullfall“-Prognose steigt dieser Wert auf über 6.000, in Weingartshof auf über 10.000 Einheiten.
- Spürbar hohe Belastungen sind auch für das Dreieck B30/B467 zwischen Unter- und Obereschach mit 11.800 bzw. 14.300 Einheiten/24h, darunter 600 bzw. 750 Einheiten Schwerverkehr, vermerkt.

Von allen diesen Straßen gehen beträchtliche Lärmemissionen aus. (Die Dimensionen dieser Lärmbelastungen werden deutlich, wenn sie mit den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – verglichen werden.

Diese liegen

- bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts;
- bei Dorf- bzw. Mischgebieten (MD, MI) bei 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts.

Die im Folgenden genannten Emissionswerte sind zwar nicht direkt vergleichbar, da sie an der Lärmquelle (Straße) gemessen sind. Allerdings liegt die Tettninger Straße unmittelbar am bzw. im Siedlungsgefüge, die B30 ist im weitesten Abstand nur ca. 250 m vom Siedlungsrand entfernt.)

Der Lärmaktionsplan der W2K Rapp Trans AG 2010 für Ravensburg zitiert Messergebnisse aus dem Jahr 2009, wonach als Nachtwerte folgende Lärmemissionen nachgewiesen wurden:

- entlang der B30 Friedrichshafener Straße zwischen 59,6 und 62,1 dB(A),
- entlang der Tettninger Straße zwischen 50,0 und 51,0 dB(A);

- in der Ortsdurchfahrt Untereschach der B30 59,9 dB(A) und am Ostrand Oberhofens (B467) 58,3 dB(A).

Im Lärmaktionsplan wurden verschiedene Maßnahmen und Maßnahmenbündel untersucht, unter Status-Quo-Bedingungen der Straßennetzstruktur diese Lärmbelastungen zu reduzieren.

Unter anderem wurden die Wirkungen lärmdämpfender Beläge („Flüsterasphalt“) sowie von Geschwindigkeitsbegrenzungen und LKW-Durchfahrtsverboten simuliert.

Dabei wurde festgestellt, dass Geschwindigkeitsbegrenzungen z.B. auf der B30 durchaus geeignet sind, die Straßenbelastungen und damit auch die Lärmemissionen zu reduzieren:

- von vorher zwischen 19.000 und 21.000 Einheiten/24h auf ca. 17.500 Einheiten.

Ein ebenfalls untersuchtes nächtliches LKW-Verbot entwickelt darüber hinaus keine signifikante Entlastungswirkung.

Allerdings führen solche Maßnahmen andererseits zu Verkehrsverlagerungen

- z.B. auf die Verbindung Weißenau-Oberzell im Zuge der K7980 – hier mit Erhöhung der Verkehrsbelastungen von 3.300 auf 6.300 Einheiten/24h;
- in der Weiterführung von Oberzell nach Untereschach über die K7981 dann von 5.200 auf 7.900 Einheiten/24h.

Kommt noch ein nächtliches LKW-Verbot auf den Nord-Süd-Routen durch Eschach dazu, erhöhen sich diese Belastungsziffern (allerdings geringfügig) um noch einmal 100 Einheiten/24h.

Die Wirkungen der genannten Maßnahmen auf die Lärmemissionen sind zwar in absoluten Größenordnungen durchaus messbar, relativ zum Ausgangszustand gesehen, bleiben sie jedoch gering:

- ohne LKW-Verbot ergibt die Simulation an der Tettninger Straße einen Nachtwert von 51,0 bis 51,6 dB(A), an der B30 zwischen 57,3 dB(A) bei Torkenweiler und 61,8 dB(A) auf Höhe Sickenried;
- mit LKW-Verbot entlang der Tettninger Straße in Weingartshof mit 51,0 dB(A) und in Sickenried mit 52,6 dB(A), entlang der B30 zwischen 57,8 dB(A) und 61,9 dB(A).

Hoffnung B30 Süd

Angesichts dieser von Jahr zu Jahr ansteigenden Belastung des gesamten Siedlungsraums der Ortschaft – und ebenfalls eines Großteils der Freizeit- und Naherholungsstandorte – wird eine wirksame Entlastung nur von einem Neubau der B30 Süd erwartet.

Berechnungen der Modus Consult aus dem Jahr 2001 sind zwar in den absoluten Größenordnungen inzwischen möglicherweise nicht mehr stimmig, geben aber gleichwohl Hinweise auf die relative Entlastungswirkung:

- Für die Friedrichshafener Straße (B30 alt) wird mit einer Entlastung zwischen 7.500 und knapp 9.000 KFZ-Einheiten/24h, gleichbedeutend mit 27% bis 38%, gerechnet.

- Für die Tettninger Straße beträgt danach die relative Entlastung sogar zwischen 40% und 60%.

Gerade auch für die Friedrichshafener-, Tettninger- und Obereschacher Straße im besonders belasteten Bereich zwischen Unter- und Obereschach könnte mit ganz wesentlichen Entlastungswirkungen gerechnet werden, wenn es gelingt, die vor wenigen Tagen mit Baubeginn 2013 in Aussicht gestellte Maßnahme zu realisieren.

Gleichwohl bleiben die Verkehrsbelastung des Transitraums Eschach und damit auch die Verkehrslärmbelastung der Wohnlagen, die durch die Topographie noch verstärkt wahrgenommen werden, beträchtlich. Sie werden vielmehr mit dem weiteren Ausbau der Nord-Süd-Verbindung noch zunehmen.

Hinzu kommen die Barrierewirkungen dieser Verkehrsstrassen, die zu einer weiteren Zerschneidung des Landschaftsraums und einer Verstärkung der „Verinselung“ seiner Siedlungsbereiche und Freiflächen führen.

Derzeit ist in der Konsequenz der B30 Süd mit Ausnahme der Übereckverbindung der Friedrichshafener Straße am Nordeingang von Untereschach kein Rückbau im bestehenden Straßennetz geplant.

Es sollte Aufgabe weiterer Untersuchungen sein, zu prüfen, inwieweit durch Bündelung möglichst großer Verkehrsanteile auf der dann durchgängig hergestellten B30

- ein Abrücken der Lärmbelastungen von den großen Ortslagen erreicht und
- durch einen abschnittswise Rückbau der Friedrichshafener Straße der Zusammenhang bislang zerschnittener Landschaftsräume wiederhergestellt werden könnte.

3.6 Problemlagen Entleerungen

In Eschach wird nur ein sehr eingeschränkter öffentlicher Wohnungsmarkt beobachtet, der durch allenfalls geringe Bewegungen gekennzeichnet ist.

Eine nach dem Datum zufällig gewählte Recherche im Jahr 2012 bei einem der marktführenden Internetmakler zeigt im Kaufsegment

- für Weißenau, Weingartshof und Torkenweiler je ein Einfamilienhaus, dazu für Weißenau und Torkenweiler jeweils eine Doppelhaushälfte,
- darüberhinaus drei Eigentumswohnungen (Weißenau, Weingartshof, Torkenweiler) im Angebot.

Wohnungen und Häuser zur Miete werden nicht angeboten.

Allerdings wird in den nächsten Jahren ein heute bereits im Ansatz erkennbarer Generationswechsel den Markt von Gebrauchtwohnungen und -häusern beleben.

Gerade in Eschach ist ein großer Teil der Wohnbebauung in den 1960er und 70er Jahren entstanden.

Die damaligen Bauherren und Käufer sind inzwischen im Seniorenalter.

Nachkommen haben häufig bereits selbst Eigentum gebildet, nehmen die Eigentumsnachfolge oft nicht als Selbstnutzer wahr, sondern geben die Wohnungen bzw. die Häuser an den Miet- oder Käufermarkt.

Perspektivisch werden damit die Lagebedingungen der Wohnungsbestände für die Vermarktbarkeit wichtiger werden.

Für die älter werdenden Erstbesitzer wird die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Gesundheitseinrichtungen dann von zunehmender Bedeutung, wenn die Fähigkeiten zur Führung eines Kraftfahrzeugs nachlassen.

Eine wichtige Rolle – vor allem für alleinstehende Personen – spielt dann auch der barrierefreie Zugang und die barrierefreie Ausstattung der Wohnungen und Häuser selbst.

Für in der Nutzung nachfolgende Familien sind in der Regel die Ausstattung und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie die Schulangebote, aber ebenfalls auch das Nahversorgungsangebot im Handel von ausschlaggebender Bedeutung für eine Standortentscheidung.

Darüberhinaus werden die energetischen Qualitäten der Wohnungsbestände in den nächsten Jahren mehr und mehr marktentscheidend werden.

Im Rahmen der Grobanalyse kann zur Ausstattungsqualität der Wohnungen und Häuser keine Aussage gemacht werden.

Hierzu werden erst vom derzeit laufenden Zensus detailliertere Erkenntnisse erwartet werden können.

zu den Lagequalitäten

Bezüglich der Lagequalitäten ist allerdings festzustellen:

- Nicht unbeträchtliche Teile der Wohnbezirke Weingartshof, vor allem aber Torkenweiler (Neuhalden-/Panoramastraße), Sickenried (Obere Hüttenbergstraße) und Oberhofen (Sandbühl, Alte Gärten, Neubaugebiet Angelestraße/Kirchweg) liegen außerhalb einer Entfernung von 300 m Luftlinie zu den heutigen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Vor allem die hangaufwärts gelegenen Lagen sind nach geltenden Standards nicht oder allenfalls nur sehr umwegig barrierefrei erschlossen.



Sickenried
Wohnen am Hang

Vorläufig werden diese Schwächen in den Lagequalitäten noch durch die Qualitäten eines Wohnens im Grünen und der Erreichbarkeit der freien Landschaft auf kurzen Wegen mehr als aufgewogen.

Mittelfristig begründen sie gleichwohl Handlungsbedarfe für die künftige Ortsentwicklung.

Wie für den Wohnungsmarkt gilt offensichtlich auch für gewerbliche Bauflächen und Anlagen im prosperierenden Wirtschaftsraum Ravensburg, dass auch in der näheren Zukunft kein längerdauerndes Leerstandsproblem befürchtet werden muss.

Davon unabhängig wird die Marktfähigkeit von leerlaufenden Flächen von wirtschaftlichen Kriterien, vor allem auch den notwendigen Aufwendungen für den Rückbau von Altanlagen und ggf. notwendigen Altlastenbeseitigungen bestimmt.

In Eschach ist derzeit nur eine größere Fläche zu Teilen brachgefallen, zu Teilen nur extensiv genutzt – das sogenannte Wolf-Areal im Zwischenbereich zwischen Oberhofen und Obere-schach.

Dieses Areal wird durch seine Ortsnähe und seine Erschließungsqualitäten zu einem städtebaulichen Potential, dessen Qualitäten wertigere Nutzungen als nur die des produzierenden Gewerbes begünstigen.

Dies gilt es in weiteren Untersuchungen zu verifizieren und in ein nachhaltiges Entwicklungskonzept einzuführen.

3.7 Problemlagen Desinvestition

Desinvestition ist ein Phänomen, mit dem das Unterbleiben von regelmäßigen Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, z.B. wegen ungenügender Renditeerwartung beschrieben wird.

Es ist vor allem aus schrumpfenden Regionen bekannt. Auch in einigen Teilräumen Baden-Württembergs, wie z.B. auf der Ostalb, in Teilen der Regionen Neckar-Alb oder Schwarzwald-Baar wird dieses Phänomen örtlich beobachtet.

Eschach dagegen dürfte auch mittelfristig keine vergleichbaren Probleme haben, die sich in der Fläche auswirken könnten.

In den meisten Wohnbezirken sind allenfalls punktuell und dann auch vornehmlich nur an Nebengebäuden und Hofflächen erste Anzeichen unterbleibender Instandhaltung erkennbar.

Eine gewisse Ausnahme stellt das vom hoch belasteten Hauptstraßenkreuz der Friedrichshafener und Werdenberg-/Obereschacher Straße in vier Quartiere zerschnittene Untereschach dar.

Die latente Gefahr der Unterlassung von Investitionen in eine nachhaltige Sicherung der Immobilien- und Grundstückswerte wird hier bereits an mehreren Liegenschaften in der ersten Reihe sichtbar.

Wirksame Entlastungen im Netz der Hauptverkehrsstraßen durch einen Neubau der B30 Süd haben vor diesem Hintergrund nicht nur Bedeutung für eine wirksame Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Innerortsbereichen und die Beruhigung belasteter Wohnlagen, sondern sind auch Voraussetzung für die Investitionsbereitschaft der Eigentümer und damit für die nachhaltige Wertsicherung der betroffenen Lagen.

3.8 Problemlagen Erschließungs- und Umfelddefizite

Bedingt durch die „bandstadtartige“ Entwicklung der letzten Jahrzehnte sind die Kommunikationsstränge Eschachs in Nord-Süd-Richtung stark, in Ost-West-Richtung in die Schussenebene, aber auch in die Hanglagen hinein dagegen deutlich schwächer entwickelt.



Untereschach
Erschließungsdefizit Sackgasse

Zur Überwindung der durch die Hauptverkehrsstraßen gebildeten Barrieren werden außerhalb der Knotenpunktsbereiche nur wenige sichere Querungen in der zweiten Ebene angeboten, so

- in Weingartshof beim Kindergarten St. Norbert (Brücke),
- in Torkenweiler in Verlängerung der Dorfstraße (Unterführung).

Insgesamt ist die Wegevernetzung mit dem Umfeld, aber auch innerhalb der Ortsteile unzureichend entwickelt.

Viele Straßen und Wege enden in Sackgassen, was nicht nur die Orientierung, sondern auch die Kommunikation der Ortsteile untereinander erschwert.

Zukunftschance „sanfte“ Mobilität

Auch die Netze für die sogenannte „sanfte“ Mobilität, vor allem die für den Fahrradverkehr, sind ebenfalls bislang noch schwach entwickelt.

Stattdessen findet der Verkehr zwischen den Wohnbezirken und mit der Kernstadt offensichtlich ganz überwiegend mit dem KFZ statt.

Für die weitere Entwicklung wird hier ein beträchtlicher Nachholbedarf festgestellt. Der Ausbau eines entsprechenden Wegenetzes wird aber Voraussetzung dafür, neue Angebote wie E-Bikes, Pedelecs, Sagways und andere Systeme zu fördern, die bei einer älter werdenden und dabei gleichwohl aktiven Bevölkerung zunehmend an Bedeutung gewinnen werden.

Eine intensivere Vernetzung sicherer Wege, verbunden mit dem Abbau von Barrieren, wird auch zum wichtigen Anspruch von in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen, deren Zahl im demographischen Wandel signifikant zunehmen wird.

Große Teile der Wohnbezirke, vor allem die Gebiete, die in den Wachstumsphasen der 1950er bis 1970er Jahre entstanden sind, sind in der Anlage der öffentlichen Räume ausschließlich nach erschließungstechnischen und funktionalen Gesichtspunkten gestaltet.

Die Begleitvegetation der Straßenräume ist ganz überwiegend auf die privaten – gleichwohl häufig stark durchgrüneten – Grundstücke verwiesen.

Diese Grundstücke öffnen sich zum öffentlichen Raum zumeist nur über Stellplätze und Garagen.

Kleine Plätze und Treffpunkte, wie sie noch für die Altorte typisch sind, fehlen weitgehend.

Viele der vorhandenen Erschließungsanlagen weisen inzwischen deutliche Instandhaltungsrückstände auf.

Vor dem Hintergrund des Alters der Anlagen (inzwischen oft 40 bis 50 Jahre) ist zu erwarten, dass die Sanierungsbedarfe eher noch zunehmen werden.

Es wird eine Aufgabe der weiteren Konzeptentwicklung sein, zu prüfen, inwieweit über die notwendigen Sanierungen hinaus eine Intensivierung der Vernetzung und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in diesen Räumen miteinander verbunden werden können.

zur Identität der Orte

In der Entwicklung der letzten Jahrzehnte sind die großen Wohnbezirke Eschachs nahezu zu einem Siedlungsband zusammengewachsen.

Die Identitäten der einzelnen Orte sind immer weniger spürbar, zumal ihre städtebaulichen Konturen an vielen Stellen inzwischen verunklart sind.

Zwei Problemzonen fallen besonders ins Auge:

- die durchweg wenig markant formulierten Ortseingänge sowie
- die häufig diffusen Siedlungsråder, die ohne klare Grenzen allmählich in die Landschaft übergehen.

In beiden Zonen „fransen“ die besiedelten Bereiche regelrecht aus.

Hier eine klare, die Identität des jeweiligen Ortes stärkende Konturierung zu schaffen, ist nur im Verbund mit einem stringenten Konzept der Landschaftsreparatur und Landschaftsgestaltung zu leisten.

Beides wird Gegenstand weiterer Untersuchungen sein.

Schließlich wird ein eigener Schwerpunkt in der Reaktivierung eines besonderen Potentials der historischen Ortslagen gesehen, dass in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte an vielen Stellen überformt wurde oder gänzlich verloren ging:

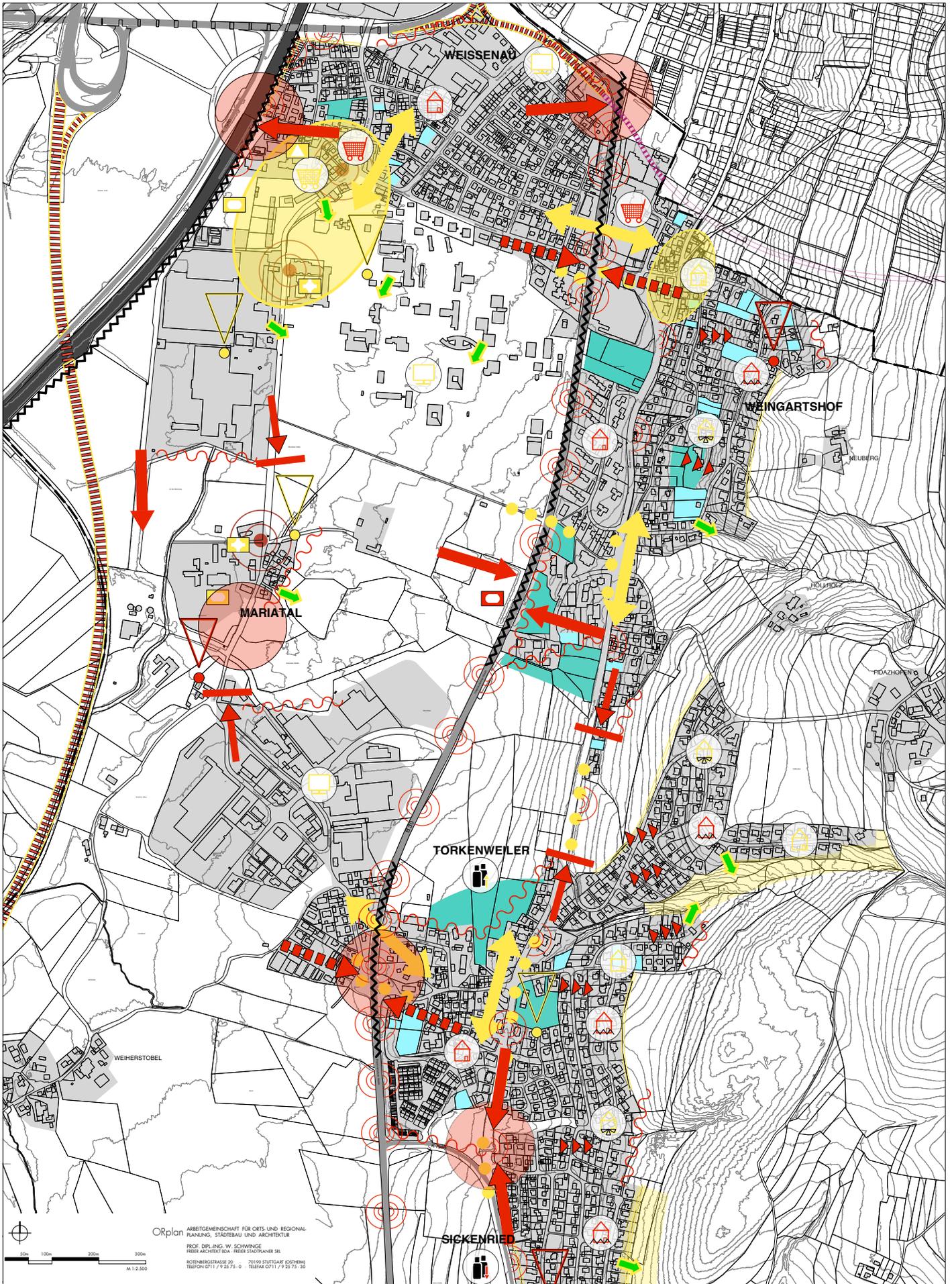
- die früher ortsbildprägenden Bäche im Zulauf zur Schussen.

In einigen Abschnitten werden bereits Freilegungs- und Renaturierungskonzepte umgesetzt.

Dieses als freiraumgestalterisches und architektonisches Konzept in der Ortsgestaltung weiter auszubauen, sollte ebenfalls Gegenstand des Ortsentwicklungskonzepts werden.

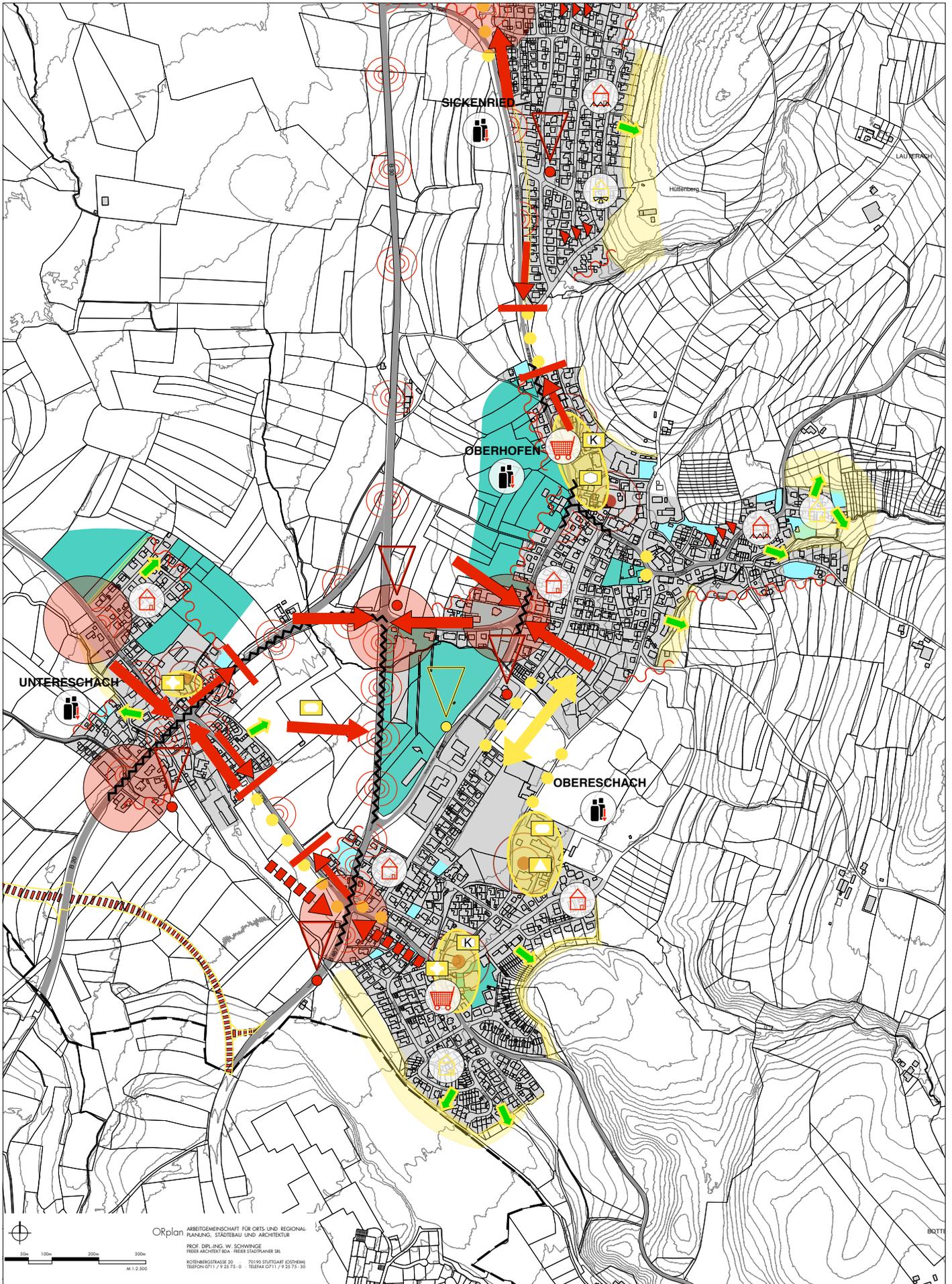
Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Stärken/Schwächen Eschach Nord -
Weißenau/Weingartshof/Torkenweiler/Sickenried



Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Stärken/Schwächen Eschach Süd -
Sickenried/Oberhofen/Obereschach/Untereschach



Orplan ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONAL-
PLANNING, STADTEBAU UND ARCHITEKTUR
PROF. DR. JING W. SCHWINGE
FREIE ARCHITECTUR GbR · FREIE STADTPLANER GbR
KÖNIGSBERGSTRASSE 40 · 70372 STUTTGART OSTSTADT
TELEFON 0711 / 9 25 75 - 0 · TELEFAX 0711 / 9 25 75 - 30
M 1:2.500

BOTTE

LEGENDE STÄRKEN/SCHWÄCHEN ESCHACH

SIEDLUNGSSTRUKTUR	
SIEDLUNGSKERN/SIEDLUNGSFLÄCHE	
BAULÜCKE/NACHVERDICHTUNG	
ERWEITERUNGS-/NEORDNUNGSFLÄCHE	
SCHWÄCHEN/GEFAHREN	
FEHLENDE/UNTERBROCHENE VERBINDUNG	
VERKEHRLICHE BARRIERE	
SIEDLUNGSBEREICHSENDE	
DIFFUSER SIEDLUNGSRAND	
UNDEFINIERTER ORTSEINGANG	
HANGLAGE/LÄRM	
UNATTRAKTIVE/ABGELEGENE WOHNLAGESANIERUNGSBEDARF/BARRIEREN	
GEFAHR/VERLUST EINZELHANDEL/INFRASTRUKTUR	
VERLUST BEVÖLKERUNG	
POTENTIELLER GEFAHRENBEREICH	
STÄRKEN/POTENTIALE	
VERBINDUNG	
RAD-/FUSSWEG	
DEFINIERTER/ATTRAKTIVER SIEDLUNGSRAND	
ORTSPRÄGENDER BEREICH	
BEZUG ZUR LANDSCHAFT	
ATTRAKTIVE/BEGEHRTE WOHNLAGEAUSSICHTSLAGE	
GUTE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	
POSITIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	
POTENTIELLER ENTWICKLUNGSRAUM	

GROSSE KREISSTADT RAVENSBURG

GROBANALYSE ZUR ORTSENTWICKLUNG ESCHACH
TEIL B LANDSCHAFT

November 2012



Auftraggeber Stadt Ravensburg
Stadtplanungsamt
Seestraße 32
88214 Ravensburg

Vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Peter Klink
Herrn Dipl.-Ing. Christian Storch
Frau Dipl.-Ing. Steffi Rosentreter

Auftraggeber Ortsverwaltung Eschach
Rathaus Oberhofen
Tettninger Str. 363
88214 Ravensburg

Vertreten durch Frau Ortsvorsteherin Bettina Haller

Auftragnehmer Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 9 67 98-0
F 0711 / 9 67 98-33
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Projektleitung Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin
Dr. sc. agr. Ulrike Schuckert

Bearbeitungsstand 13.11.2012

1.0 LANDSCHAFTLICHE STÄRKEN – ANALYSE DER KULTURLANDSCHAFT

Die Landschaft um Eschach gliedert sich in zwei sehr unterschiedliche Teilräume: das topographisch nur schwach bewegte, von einem Ausläufer des Rheingletschers ausgeräumte Schussenbecken im Westen und das deutlich höher gelegene, von Schmelzwasser überprägte Hügelland im Osten. Steile Hänge und Kuppen, durchschnitten von bewaldeten Bachtobeln prägen den Anstieg zwischen den beiden Räumen.

Die Flussläufe Schussen und Schwarzach mit ihrem Einzugsgebiet markieren den Süd- und Westrand des Plangebietes. Weitere Bäche queren von Ost nach West. Sie entspringen in Mooren und Weihern des östlich gelegenen Hügellandes und fließen in tiefeingeschnittenen, steilen Tobeln hinab ins Schussenbecken. Dort setzen sie ihren Lauf als beschaulich mäandrierende Wiesenbäche, abschnittsweise gesäumt von Bäumen in Richtung Schussen bzw. Schwarzach fort.

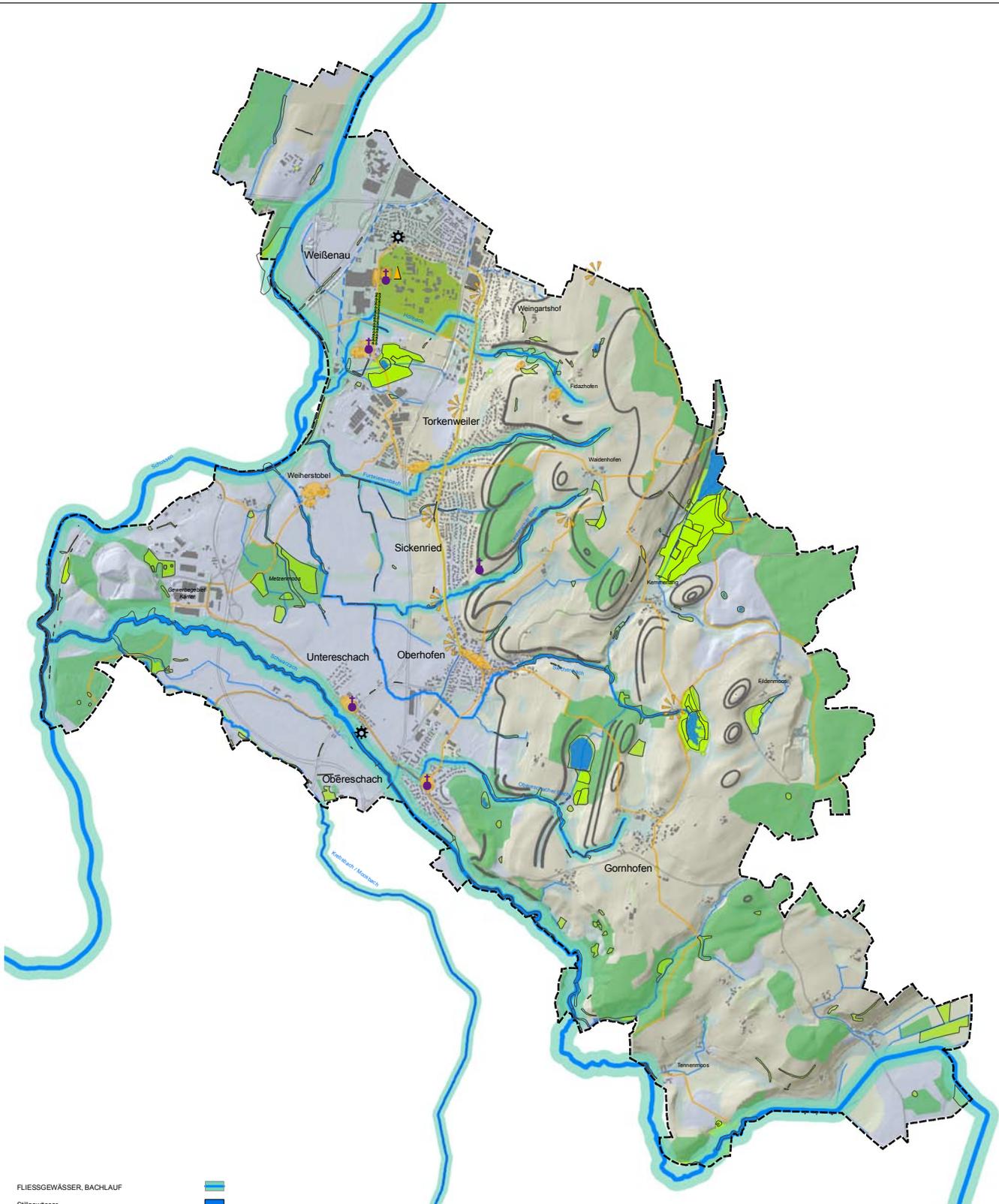
Zentraler Bachlauf ist der Siechenbach. Er entspringt in den Feuchtgebieten um Egelsee und Kemmerlang, durchfließt Obereschach und mündet bei Weiherstobel in die Schussen.

Die übrigen Bäche sind weniger bedeutsam: Der Obereschacher Bach hat sein Quellgebiet bei Gornhofen und mündet bei Obereschach in die Schwarzach, der Lauteracher Bach, aus Waidenhofen und über den südlichen Ortsrand von Sickenried kommend, fließt östlich des Metzenmooses mit dem Siechenbach zusammen. Die nördlich gelegenen Ortsteile von Eschach werden ebenfalls von landschaftsprägenden Bächen durchflossen: Sickenried vom Südlichen Hüttenbergbach, Torkenweiler vom Nördlichen Hüttenbergbach, die sich im Schussental mit dem Furtwiesenbach vereinigen, Weingartshof vom Höllbach, der von Fidazhofen kommend über Weißenau der Schussen zufließt.

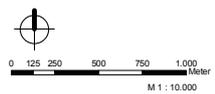
Der Verlauf der Bäche im Schussental ist häufig durch regulierende wasserbauliche Eingriffe von Menschen bestimmt. Gänzlich künstliche Gewässer sind Mühlkanäle wie der Schussenkanal am Kloster Weißenau oder der (heute komplett verdolte) Mühlkanal in Untereschach.

Die Nutzungsstruktur der Landschaft hat sich historisch entsprechend des Reliefs und den daraus resultierenden Standortbedingungen entwickelt. Das verbindende landschaftliche Element zwischen den unterschiedlichen Landschaftsteilen sind die Bäche.

- Im **Hügelland** herrscht Grünlandnutzung in Verbindung mit kleinen Streusiedlungen vor. In den Senken finden sich Feuchtgebiete und Moore, die kleinen Seen (Metelisweiher, Egelsee, Flappachweiher) haben sich überwiegend in Folge der historischen Weihernutzung entwickelt. Die zahlreichen Drumlins und Geländekuppen prägen diesen Landschaftsteil mit ihrer Fernwirkung und bieten gute Aussichtsmöglichkeiten.
- Im **Schussenbecken** werden die Böden bei guter Entwässerung ackerbaulich genutzt, aufgrund der Beckenlage herrscht Spätfrostgefahr. Vernässte Senken sind bewaldet oder grünlanddominiert. Früher war vermutlich Wiesenwässerung als Bewirtschaftungsform vorherrschend. Historisch bestimmten einzelne Gehöfte und Mühlen bzw. der Klosterstandort das Siedlungsbild. In dem überwiegend ebenen Gelände haben sich mehrere großflächige Gewerbestandorte entwickelt (z.B. Karrer, Mooswiesen/ Kreuzäcker, An der Bleicherei)
- Die **Hangzone** wird bestimmt durch die ehemaligen Weinberglagen, die heute z.T. bevorzugt für Intensivobstbau genutzt werden. Die Mehrzahl der größeren Ortslagen hat sich historisch entlang der Nord-Südstraßenverbindung (Tettnanger Straße) am hochwasserfreien Hangfuß entwickelt. Die Bebauung bildet heute ein fast durchgängiges Siedlungsband in Nord-Süd-Richtung, das nur von wenigen Grünzäsuren unterbrochen wird.



- FLIESSGEWÄSSER, BACHLAUF
- Stillgewässer
- WALD
- ALLEE
- FFH-GEBIET, NATURSCHUTZGEBIET,
GESCHÜTZTES BIOTOP, NATURDENKMAL
- HÄUSER IM PARK
- MARKANTE GELÄNDEFORM
- KIRCHE / KAPELLE
- HISTORISCHER MÜHLENSTANDORT
- AUSSICHTSPUNKT
- LANDMARKE
- HISTORISCHE ORTSLAGE
- HISTORISCHE STRASSE SCHUSSENTERRASSE
- WANDERWEGE (LOKAL, REGIONAL)



friedemann.
 Planungsbüro
 Landschaftsarchitektur
 & Ökologie
 Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
 Peter Lindschütz-Bochelt
 Claude-Dorner-Strasse 4 · 73160 Ostfildern
 T 07141 94 89 89-0 F 07141 94 89 89-93
 info@friedemann.de
 www.friedemann.de

2.0 STATUS LANDSCHAFT

Der Anteil von Flächen mit landschaftlich und ökologisch wertgebenden Nutzungen und Strukturen im Untersuchungsgebiet ist im östlichen Hügelland am höchsten und nimmt über die Hangzone ins Schussenbecken hin deutlich ab. Am westlichen Rand des Plangebietes bietet die Schussen mit ihren Begleitstrukturen wertvolle, durchgängige Vernetzungsmöglichkeiten für den Biotopverbund nach Norden und Süden.

Als wertgebende landschaftliche und ökologische Nutzungen und Strukturen wurden aus unterschiedlichen Quellen folgende erfasst und fallweise grob mit dem Luftbild abgeglichen:

- FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Biotope, Naturdenkmale (LUBW)
- Landschaftsschutzgebiete (LUBW)
- Grünland (Biotopvernetzungs-konzept Ravensburg Südwest, Biotopvernetzungs-konzept Schussental)
- Streuobst (Biotopvernetzungs-konzept Ravensburg Südwest, Biotopvernetzungs-konzept Schussental)
- Wald (Flächennutzungsplan)
- Gehölzstreifen (Angaben Stadt Ravensburg)
- Ausgleichsflächen (Angaben Stadt Ravensburg)
- Bereiche, in denen ökologischer Ausgleich stattfinden soll (Flächennutzungsplan)
- Bachläufe, Fließ- und Stillgewässer (LUBW)

Ergänzend wurden bedeutende Freiraumstrukturen des Siedlungsraumes aufgenommen:

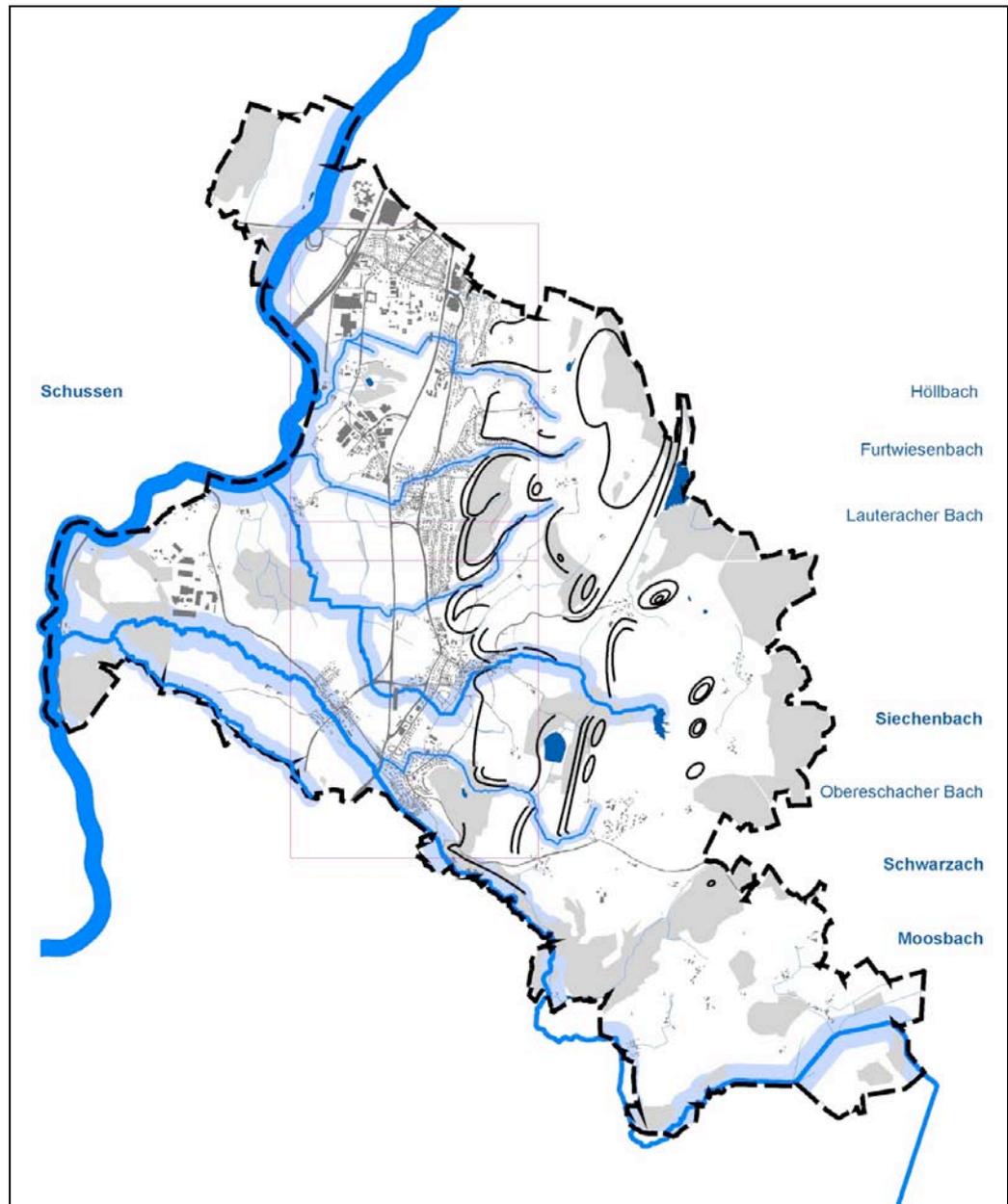
- Friedhöfe, Kleingärten und Sportflächen (Flächennutzungsplan)
- Allgemeine Grünflächen (Flächennutzungsplan)
- Häuser im Park (eigene Kartierung)
- Alleen (eigene Kartierung)
- Gliedernde Siedlungsgrünflächen (Angaben Stadt Ravensburg)

Weiterhin wurden vorhandene, für das Landschaftsbild und die Erholung wichtige Strukturen erfasst

- Grünverbindungen
- Erholungswege
- Markante Geländeformen
- Landmarken

Grünverbindungen sind landschaftliche Elemente, die der durchgängigen Vernetzung von attraktiven und wertvollen Landschaftsbestandteilen dienen. Sie bieten damit zum Einen die Möglichkeit für unabhängig vom Straßennetz geführte, attraktive Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer, zum Anderen spielen die Grünverbindungen eine wichtige Rolle für den Biotopverbund, bereichern das Orts- und Landschaftsbild und haben klimatisch ausgleichende Wirkungen.

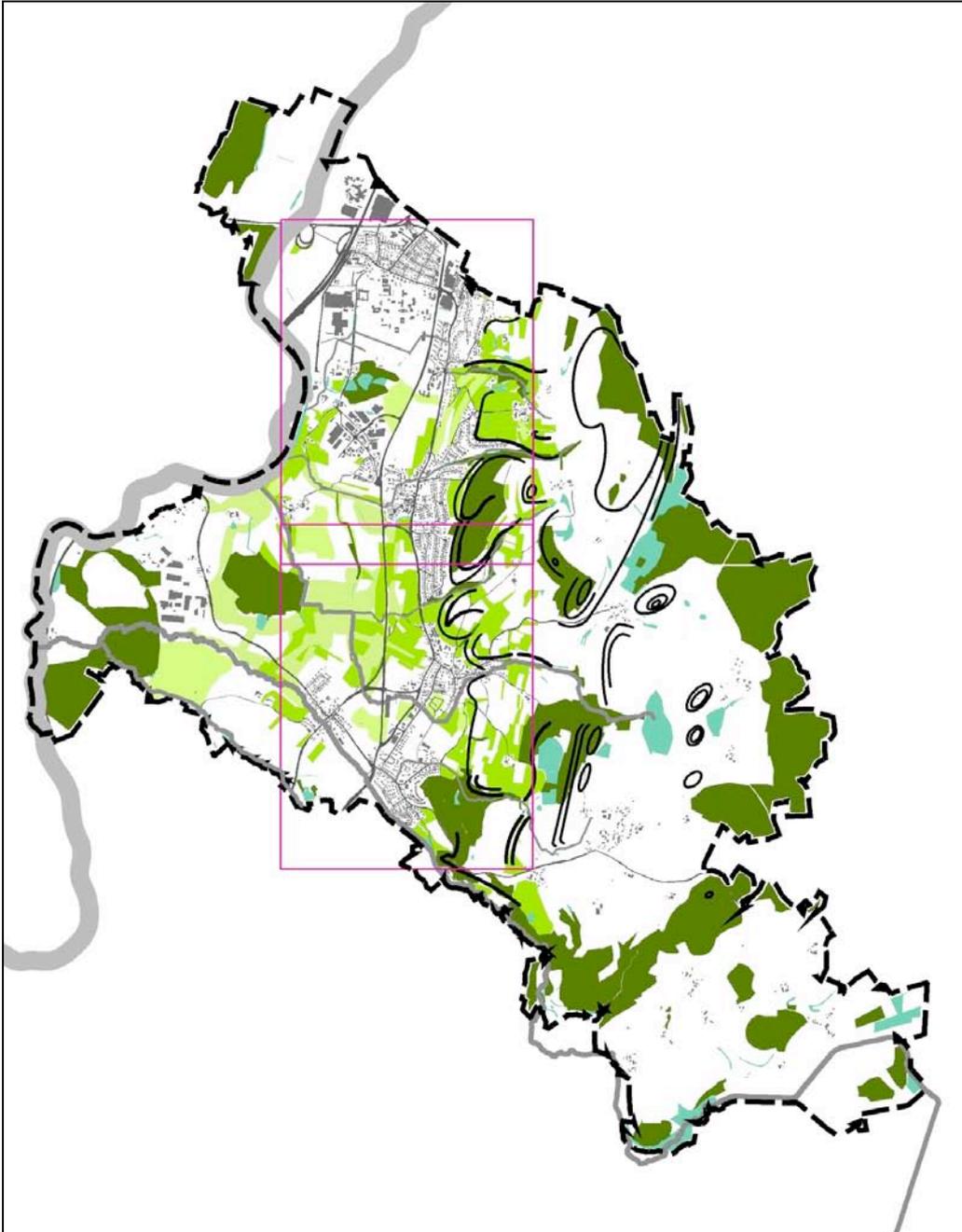
In Eschach orientieren sich vorhandene Grünverbindungen entlang von Fließgewässern und verknüpfen damit den überregional bedeutsamen schussenbegleitenden Grünzug im Westen mit den Feuchtgebieten, Weihern und Seen des östlichen Hügellandes. In der Hangzone gliedern sie, zumindest noch in Ansätzen, die Siedlungsflächen und ermöglichen weite Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft des Schussentales und der dahinterliegenden Alpenkette. Die Tobel weisen zum Teil hohe naturschutzfachliche Qualitäten auf und bieten mit den tiefen Geländeeinschnitten, den schnell fließenden Bächen und ihrer vielfältigen Vegetation eine hohe Erlebnisqualität in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum. Bachbegleitende Wege eröffnen für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit einer landschaftlichen Verbindung ins Schussental und in das angrenzende Hügelland. Die Fließgewässer können – naturnaher Gewässerausbau vorausgesetzt – auch einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz liefern. Wesentliche Grünverbindungen sind im Bereich Weißenau (Höllbach/Schussenkanal), Torkenweiler (Lauteracher Bach), Obereschach - Oberhofen (Mittel- und Oberlauf Siechenbach, Obereschacher Bach) sowie Untereschach entlang der Schwarzach und eher untergeordnet entlang des Furtwiesenbaches/Südlichen Hüttenbergbaches.



Gewässerverbund zwischen Hügelland und Schussenniederung

Grünzug Schussen

Die Schussen stellt die zentrale landschaftliche Achse dieser Landschaft dar. Nur ein kleiner Teilabschnitt liegt auf Gemeindegebiet Eschach.



Grünland- und Gehölzverbund zwischen Hügelland und Schusseniederung

Grünverbindung Weißenau (Höllbach/Schussenkanal)

Die Grünverbindung verläuft von der Schussen über die Grünflächen zwischen Weißenau und Mariatal. Östlich der B 30 findet sie ihre Fortsetzung in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Weingartshof und Torkenweiler und bindet dann an den Tobel des Höllbachs an. In der Grünverbindung liegen u.a. die Mariataler Allee, Teile des alten Schussenkanals, das Naturschutzgebiet Mariataler Wäldchen und das Kloster Weißenau mit den zugehörigen Parkanlagen und den parkartigen Anlagen der Klinik. Es gibt eine durchgängige Wegeverbindung entlang von Schussenkanal und Höllbach über die Brücke der B 30 nach Weingartshof. Östlich der B 30 verläuft die Wegeverbindung innerhalb der Siedlung, die landschaftliche Verbindung südlich davon.



Historische Klosterallee
Weißenau

Grünverbindung Torkenweiler (Lauteracher Bach, Unterlauf Siechenbach)

Die Grünverbindung verläuft in einem breiten Band aus Wiesen- und Ackerflächen vom Metzenmoos zunächst entlang des Siechenbaches und ab dem Zusammenfluss entlang des Lauteracher Baches über die B 30 bis zur Tettninger Straße. Von dort bilden die Streuobstwiesen zwischen Sickenried und Oberhofen die Fortsetzung in den Tobel des Lauteracher Baches bis in das Feuchtgebiet südlich von Waidenhofen.



Feuchtgebiet am Ursprung des
Lauteracher Baches

Grünverbindung Obereschach - Oberhofen (Mittel- und Oberlauf Siechenbach, Obereschacher Bach)

Die Grünverbindung beginnt am Zusammenfluss des Siechenbaches mit dem Lauteracher Bach. Sie orientiert sich an den Gehölzkulissen des Siechenbaches. verläuft zwischen dem Abzweig B 30 und der B 467 über Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen zwischen Unter- und Obereschach. Während die Bäche im Schussental lediglich in kleineren Abschnitten von Wegen begleitet werden, gibt es entlang von Siechenbach und Lauteracher Bach ein Angebot von Erholungswegen, die ins Hügelland und entlang der Hangzone zu Obereschacher Bach und Schwarzach verbinden. Teilweise dienen diese Wege auch als Schulwege. Der Siechenbach selbst verläuft in der Ortslage von Obereschach bzw. Oberhofen streckenweise verdolt oder eingeeengt, teilweise wurde er im Zuge des Hochwasserschutzes innerhalb der Ortslage renaturiert.

Der Oberlauf des Siechenbaches verläuft dann im Tobel, der sich bis in die Ortslage fortsetzt. Oberhalb des Tobel teilt sich der Bach, der nördliche Bachlauf entsteht in dem Feuchtgebiet bei Kemmerlang, der südliche speist sich aus dem Feuchtgebiet um den Egelsee.



Attraktiver Erholungsweg,
Radwegverbindung, Schulweg
zwischen Obereschach und
Oberhofen

Grünverbindung Untereschach (Schwarzach)

Die Grünverbindung entlang der Schwarzach hat eine hohe Bedeutung im Gewässersystem und im Biotopverbund östlich der Schussen. Die Grünverbindung verläuft von der Schussen südlich des Gewerbegebiets Karrer bis zur Ortslage von Untereschach. Sie verläuft durch die Siedlungsfläche von Untereschach und bildet den südlichen Ortsrand von Obereschach um dann über Furt ihren Anschluss an das angrenzende Hügelland zu finden.

Grünverbindung Furtwiesenbach/Nördlicher und Südlicher Hüttenbergbach

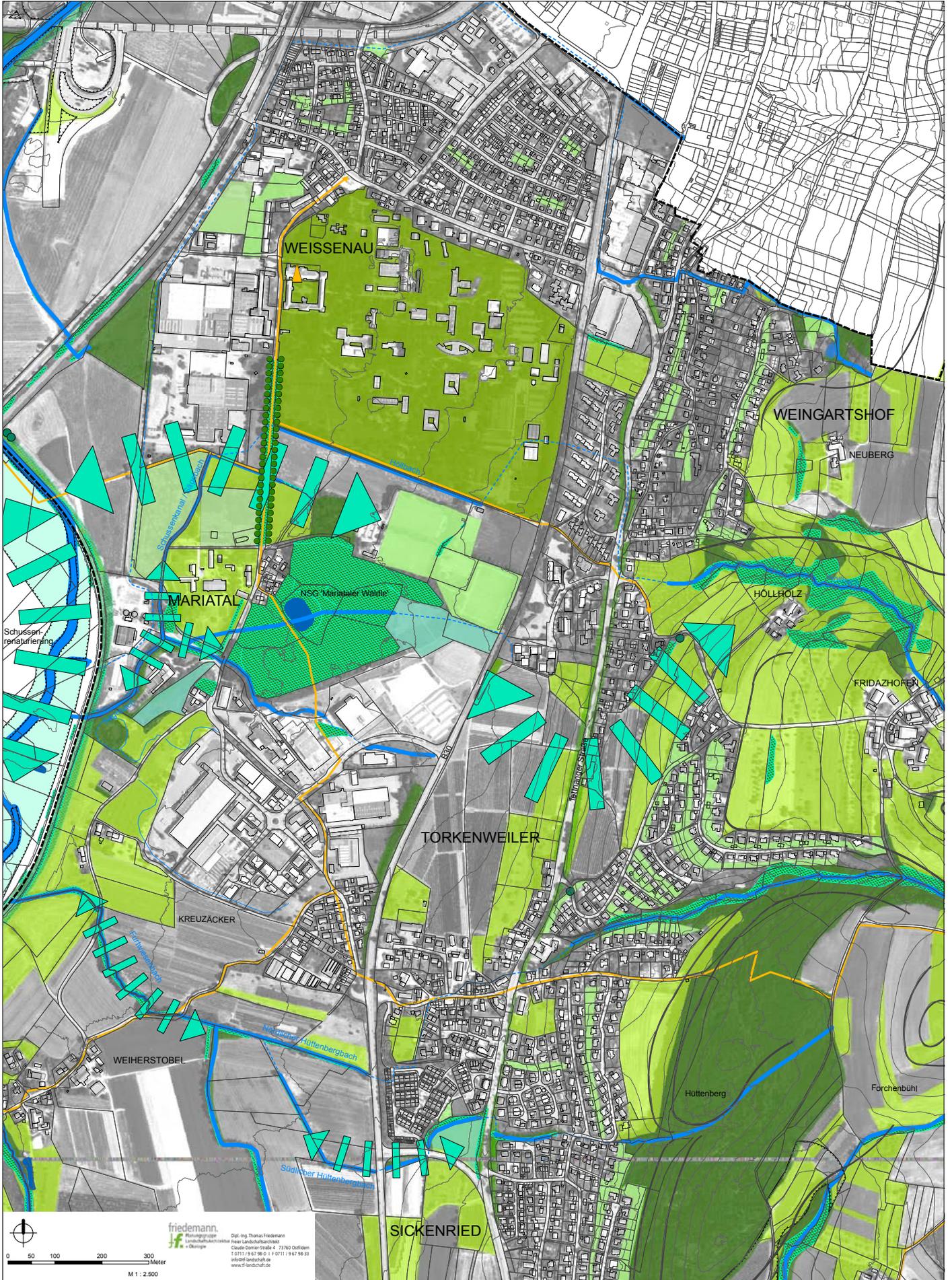
Die Grünverbindung verläuft vom Furtwiesenbach zwischen dem Gewerbegebiet Mariatal und Weiherstobel über den Nördlichen und Südlichen Hüttenbergbach Richtung B 30. Östlich der B 30 folgt sie weiter dem Südlichen Hüttenbergbach in seinem Verlauf an der dort liegenden Grünfläche zwischen dem südlichen Siedlungsrand von Torkenweiler und dem nördlichen Siedlungsrand von Sickenried, um dann an den Tobel im Waldstück am Hüttenberg anzuschließen.



Furtwiesenbach: Naturnaher Unterlauf mit Gehölzsaum

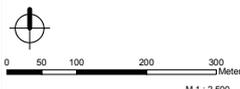
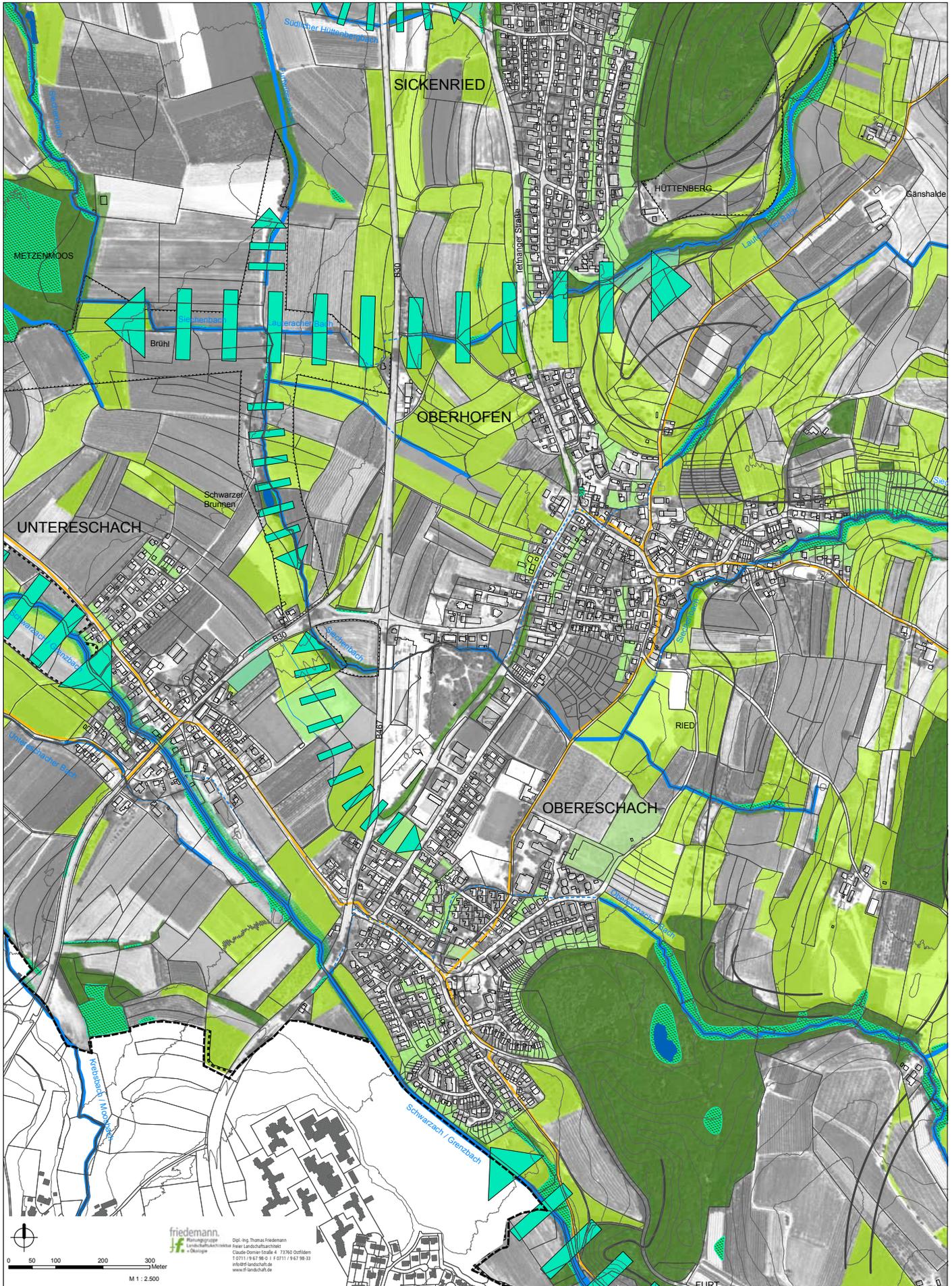
Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Statusaufnahme Eschach Nord -
Weissenau/Weingartshof/Torkenweiler/Sickenried



Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Statusaufnahme Eschach Süd -
Sickenried/Oberhofen/Obereschach/Untereschach



friedemann
Management
Landschaftsarchitektur
Landschaftsplanung
Landschaftsbau

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
Coburg-Oberrhein-Str. 4 | 73102 Göttingen
T 0531 / 9 67 98-1 | F 0531 / 9 67 98-33
info@friedemann.de
www.friedemann.de

M 1 : 2.500

LEGENDE STATUS ESCHACH

BESTAND LANDSCHAFT	
BACHLAUF, FLIESSGEWÄSSER	
STILLGEWÄSSER	
GEWÄSSER VERDOLT	
WALD UND GEBÜSCH	
GEHÖLZSTREIFEN (STADT RAVENSBURG)	
GRÜNLAND	
STREUOBST (BIOTOPVERNETZUNGSKONZEPT)	
ALLEE	
FFH - GEBIET, NATURSCHUTZGEBIET, GESCHÜTZTES BIOTOP, NATURDENKMAL	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
AUSGLEICHSFLÄCHEN STADT RAVENSBURG	
BEREICHE IN DENEN ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH BEVORZUGT STATTFINDEN SOLL (FNP)	
HÄUSER IM PARK	
FRIEDHOF, KLEINGARTEN, SPIELPLATZ	
GLIEDERENDE SIEDLUNGSGRÜNFLÄCHEN	
GRÜNVERBINDUNG	
LANDMARKE	
ERHOLUNGSWEGE	
MARKANTE GELÄNDEFORM	
GEMARKUNGSGRENZE	

3.0 SCHWÄCHEN/KONFLIKTE LANDSCHAFT

Die landschaftlichen Qualitäten in Eschach werden neben den allgemeinen, nicht ortsspezifischen Belastungen der Umwelt wie Zunahme von Lärm- und Lichtemissionen, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, hoher Versiegelungsgrad in Siedlungsgebieten, Zunahme der Hochwasserereignisse u.a.m. vor allem durch Zerschneidungs- und Barrierewirkungen in Nord – Süd – Richtung beeinträchtigt. Mit der Zerschneidungswirkung der B 30 über die gesamte Länge der Gemarkung und der bandartigen Siedlungsstruktur, die nur noch an wenigen Stellen von durchgehenden Grünverbindungen unterbrochen wird, sind sowohl die Möglichkeiten des Biotopverbundes als auch der Erholungseignung beeinträchtigt.

Die landschaftlichen Teilräume des Schussenbeckens samt Schussen, des Hügellandes und der dazwischenliegenden Hangzone erstrecken sich ebenfalls in Nord – Süd – Richtung, die verbindenden Bäche sind beim Durchtritt durch den Siedlungskörper und bei der Querung unter der B 30 meist auf die Ableitungs- bzw. Durchleitungsfunktion für das ankommende Oberflächenwasser begrenzt. Die landschaftlichen Entwicklungschancen für Eschach liegen zweifelsohne in einer Stärkung der Gewässer und ihrer Funktionen als durchgängige Biotopstrukturen mit ausreichenden Pufferflächen und in der gleichzeitigen angepassten Erschließung dieser Flächen für die Erholungsnutzung in Form von attraktiven Wegeverbindungen. Die naturnahe Gestaltung von Gewässerrandstreifen dient darüber hinaus auch dem Hochwasserschutz und hat ausgleichende Wirkung auf das Siedlungsklima. Weiterhin kann z.B. mit Ausgleichsmaßnahmen oder dem planerischen Instrument des kommunalen Ökokontos oder aber dem Einsatz von Landschaftspflegemitteln darauf hingewirkt werden, extensive Wiesennutzungen wie Feuchtwiesen, Streuobstwiesen oder Magerwiesen auf geeigneten Flächen zu reetablieren und auf diese Weise die naturschutzfachlichen Qualitäten dieser oberschwäbischen Kulturlandschaft zu stärken.

Die Vorschläge von Maßnahmen zur Ortsentwicklung haben die Verbesserung von Wohn-, Lebens- und Standortqualität des Plangebietes zum Ziel. Die Reparatur der Landschaft und die Entwicklung von Landschaft können einen maßgeblichen Anteil zur Verbesserung dieser Standortqualitäten leisten.

Als landschaftliche Schwächen wurden im Zuge der Grobanalyse zur Ortsentwicklung für Eschach folgende Strukturen durch Auswertung von vorliegenden Planungsunterlagen und Luftbildauswertung erfasst:

- verdolte bzw. verschwundene Gewässerläufe
- unzureichende oder nicht vorhandene Gewässerrandstreifen
- Verlust historischer Wiesenstandorte (wie Feuchtwiesen, Magerwiesen oder Streuobstwiesen)
- fehlende Wegeverbindungen in die Landschaft
- Barrieren (wie B 30 und Bahnlinie).

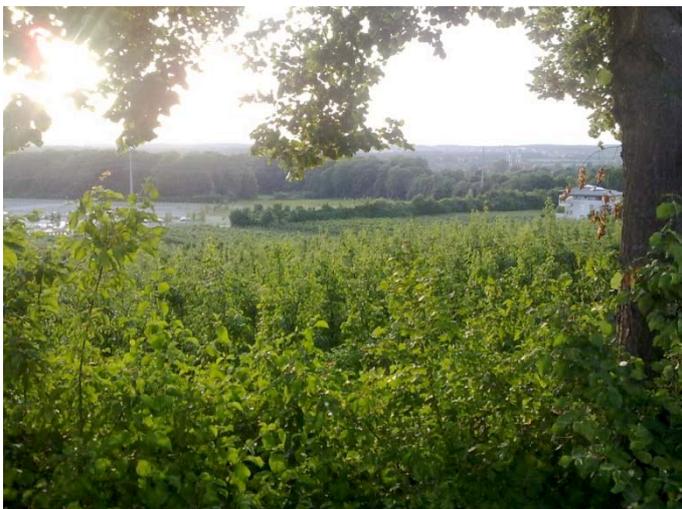
Grünverbindung Weißenau (Höllbach/Schussenkanal)

Westlich der B 30 ist keine durchgehende Gestaltung der wichtigen Grünverbindung zur Schussen und der renaturierten Schussenlandschaft erkennbar. Der Ausbauzustand des Höllbachs im Bereich des Verbindungsweges ist naturfern, der Verlauf entlang der Kleingärten wenig attraktiv. Die angrenzenden Grün- und Landschaftsräume des Klosters Weißenau und von Mariatal sind nicht in den Grünzug einbezogen und nicht ausreichend durch Fuß- und Radwege erschlossen. Für die Grünflächen südlich des Höllbachs stellt der geltende Flächennutzungsplan eine Erweiterung der Sonderbauflächen für die Klinik dar.

Die landschaftliche Verbindung entlang des Mariataler Wäldchens zur B 30 wird durch Sportflächen und den Bedarfsparkplatz des Gewerbegebietes räumlich erheblich bedrängt. Östlich der B 30 ist der Grünzug durch den hohen Flächenanteil landwirtschaftlicher Intensivnutzungen geprägt. In Weingartshof entwickelt sich die Wohnbebauung entlang der Tettninger Straße weit in die landschaftliche Grünverbindung hinein und verengt sie zusätzlich. Die Wegeverbindung von der B 30-Brücke in Richtung Höllholz verläuft stellenweise sehr beengt zwischen der Bebauung. Ab der Tettninger Straße fehlen attraktive Wegeverbindungen ins Höllholz und die angrenzenden Teile des Hügellandes.



Grünverbindung Höllbach stark verengt durch Siedlungsband - Wohngebiete



Verengung der Grünverbindung durch Gewerbeflächen im Schussenbecken

Grünverbindung Torkenweiler (Lauteracher Bach, Unterlauf Siechenbach)

Westlich der B 30 sind die Gewässerrandstreifen an Siechenbach und Lauteracher Bach nur unzureichend ausgebildet. Im Bereich der B 30 verläuft der Lauteracher Bach auf ca. 150 m Länge verdolt. Die Straßenerquerungen von B 30 und Tettnanger Straße sind für Fische nicht durchwanderbar. Der Biotopverbund ins Schussental ist durch fehlende Biotopstrukturen und die schlechte Verbindungsqualität des Lauteracher Baches mangelhaft.



Einlauf Verdolung
Lauteracher Bach

Grünverbindung Obereschach - Oberhofen (Mittel- und Oberlauf Siechenbach, Obereschacher Bach)

Westlich der B 30 weist der Siechenbach über längere Abschnitte keine ausreichenden Gewässerrandstreifen auf. Dadurch wird seine Funktion im Biotopverbund zur Schussen beeinträchtigt. Östlich der B 467 wird die Grünverbindung entlang des Siechenbachs im Bereich des Wolf – Areal durch die Verdolung des Gewässers komplett unterbrochen. Auch im weiteren Verlauf in der Ortslage gibt es bis zum Tobelauslauf verdolte Abschnitte und nicht ausreichende Gewässerrandstreifen. Die Naturnähe des Baches ist in den meisten der offenverlaufenden Abschnitte im Bereich von Obereschach und Oberhofen verbesserungswürdig (mehr dazu im Gewässerentwicklungsplan Siechenbach). Der Planbereich im Schussental weist kaum Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung auf, eine attraktive Wegevernetzung zur Schussen gibt es nicht.

Grünverbindung Schwarzach

Der ehemalige Mühlkanal der in Untereschach aus der Schwarzach ausgeleitet wird, ist komplett verdolt, ebenso wie Abschnitte des Untereschacher Baches, einem weiteren Seitengewässer der Schwarzach.

Grünverbindung Furtwiesenbach/Nördlicher und Südlicher Hüttenbergbach

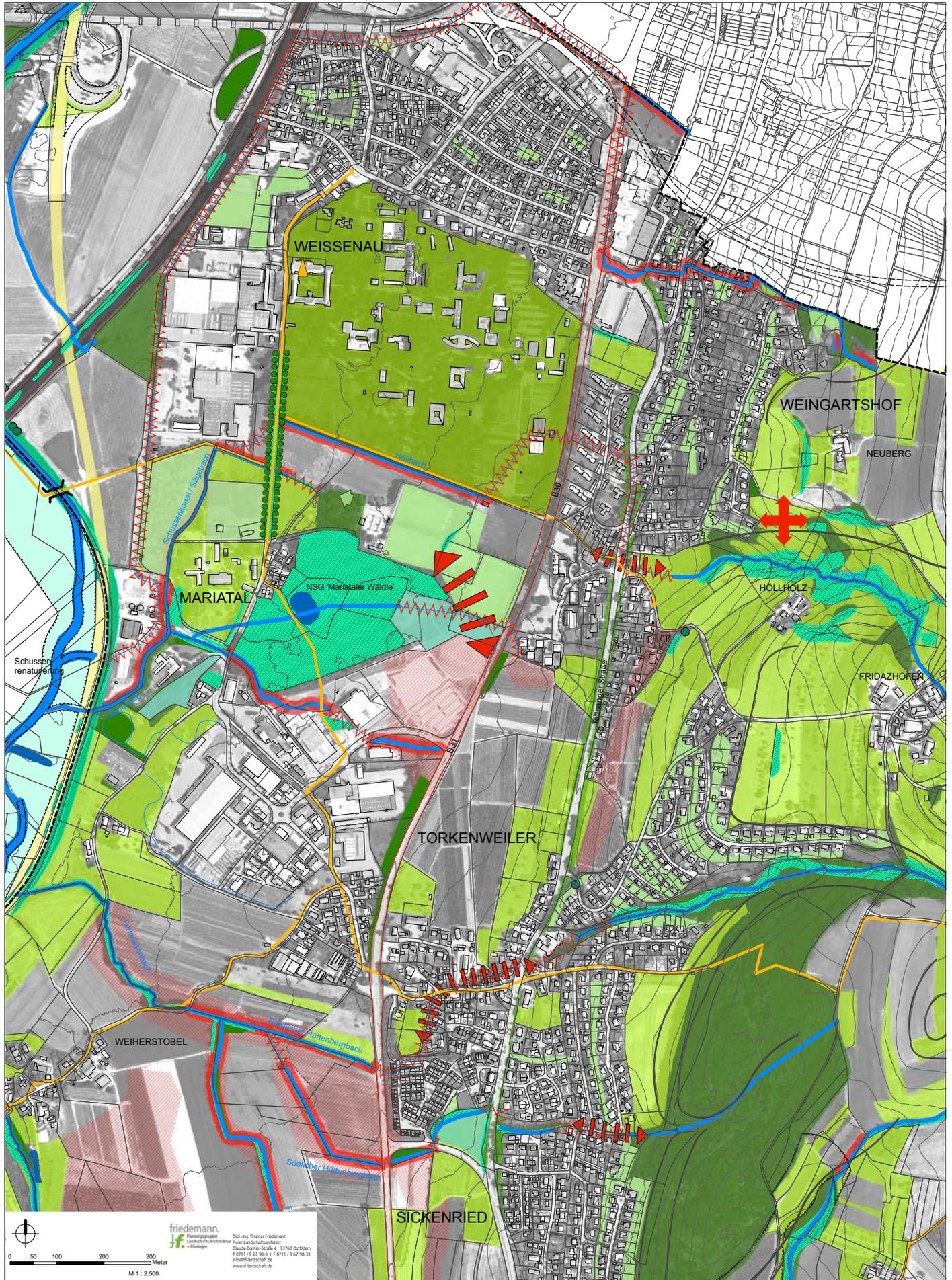
Westlich der B 30 bis zur Straße in Weiherstobel sind teilweise keine Gewässerrandstreifen vorhanden. Östlich der B 30 ist der Nördliche Hüttenbergbach in seinem Durchgang durch die Ortslage Torkenweiler komplett verdolt und überhaupt nicht mehr sichtbar. Erst im Bereich des auslaufenden Tobels tritt er wieder an die Oberfläche. Auch der südliche Hüttenbergbach verläuft in der Ortslage abschnittsweise verdolt.



Fehlende Wegeverbindung und Gewässerrandstreifen, mangelnder Biotopverbund ins Schussental

Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Schwächen/Konflikte/ Eschach Nord -
Weißenu/Weingartshof/Torkenweiler/Sickenried



0 50 100 200 300
Meter

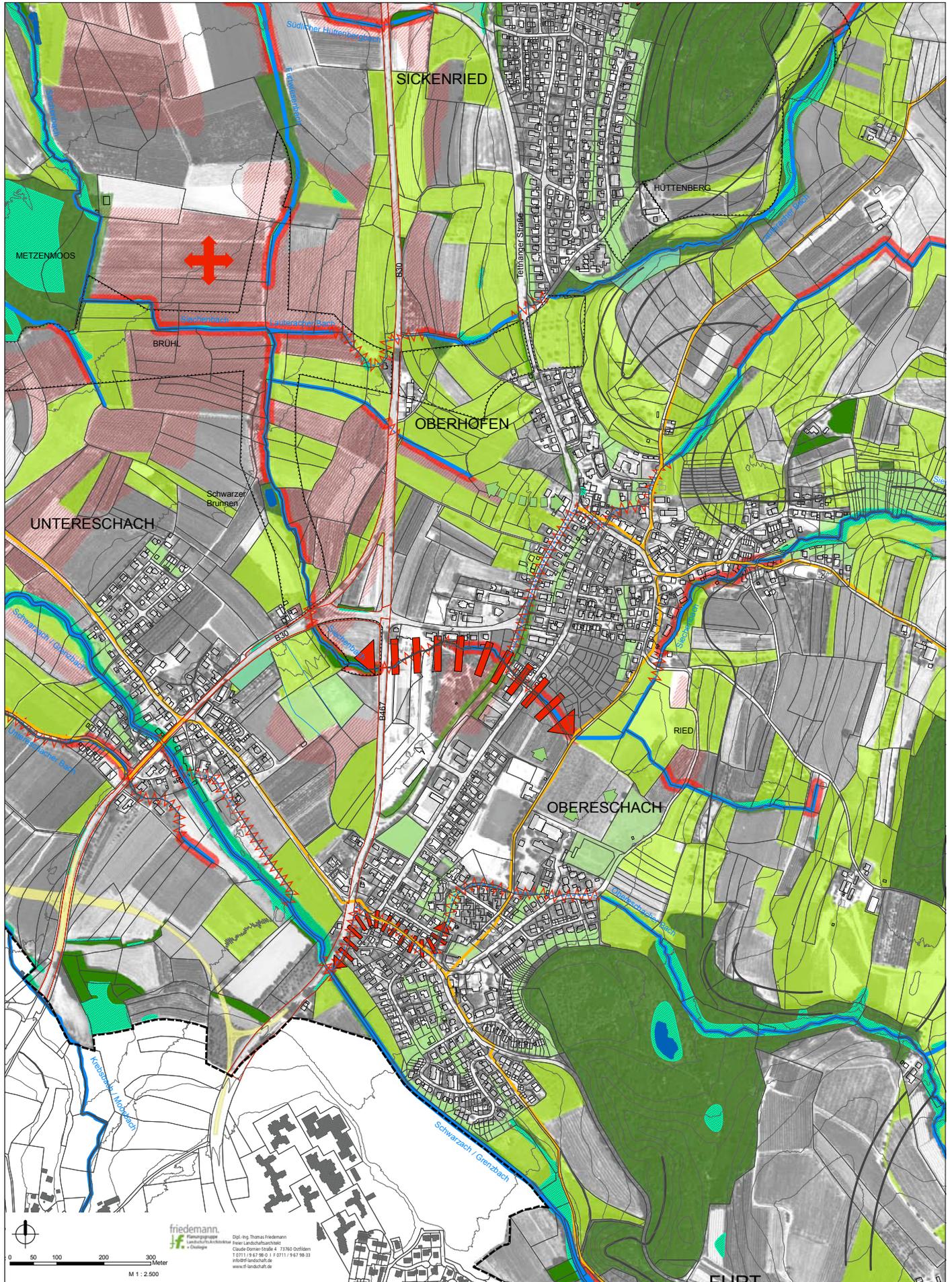
M 1 : 2.500

friedemann.
Landschaftsarchitektur
Landschaftsplanung
Landschaftsbau
Landschaftsbildung

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freie Landschaftsarchitektur
Claude-Dornier-Strasse 4 73170 Ostfildern
T 07141 930 9622 F 07141 930 9633
info@friedemann-landschaft.de
www.friedemann-landschaft.de

Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Schwächen/Konflikte Eschach Süd -
Sickenried/Oberhofen/Obereschach/Untereschach



LEGENDE STÄRKEN/SCHWÄCHEN ESCHACH

BESTAND LANDSCHAFT	
BACHLAUF, FLIESSGEWÄSSER	
STILLGEWÄSSER	
GEWÄSSER VERDOLT	
WALD UND GEBÜSCH	
GEHÖLZSTREIFEN (STADT RAVENSBURG)	
GRÜNLAND	
STREUOBST (BIOTOPVERNETZUNGSKONZEPT)	
ALLEE	
FFH - GEBIET, NATURSCHUTZGEBIET, GESCHÜTZTES BIOTOP, NATURDENKMAL	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
AUSGLEICHSFLÄCHEN STADT RAVENSBURG	
BEREICHE IN DENEN ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH BEVORZUGT STATTFINDEN SOLL (FNP)	
HÄUSER IM PARK	
FRIEDHOF, KLEINGARTEN, SPIELPLATZ	
GLIEDERNDE SIEDLUNGSGRÜNFLÄCHEN	
GRÜNVERBINDUNG	
LANDMARKE	
ERHOLUNGSWEGE	
MARKANTE GELÄNDEFORM	
GEMARKUNGSGRENZE	
ENTWICKLUNGSPOTENTIALE	
ENTWICKLUNG GRÜNFLÄCHEN	
B 30 NEU	
SCHWÄCHEN LANDSCHAFT	
GEWÄSSER VERDOLT, VERSCHWUNDEN	
FEHLENDE GRÜNVERBINDUNG	
VERLUST HISTORISCHER (FEUCHT-)WIESEN	
MANGELNDER GEWÄSSERRANDSTREIFEN (10M)	
FEHLENDE WEGEVERBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT	
BARRIERE B 30 ALT/ B467 / BAHN	

TEIL C LITERATUR/QUELLEN

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG DETLEF KOCH: Landschaftspflegerischer Begleitplan B30 BA VI. Ravensburg Süd - Untereschach. Niefern-Öschelbronn 2001.

DR. DONATO ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg (Kernstadt und Ortschaften) - Fortschreibung 2008. Endbericht. Lörrach/Dortmund 2008.

FUTOUR/HAGE+HOPPENSTEDT PARTNER: Landschaftspark Bodensee-Oberschwaben Gesamtdarstellung 11.03. München. Rottenburg 2003.

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BODENSEE-OBERSCHWABEN (Hrsg.): Demografie-Atlas. Weingarten 2011.

KONOLD, W.,: Oberschwäbische Weiher und Seen, Teil 1 Geschichte und Kultur, Teil 2 Vegetation, Limnologie, Naturschutz.- Beih. Veröff. Landschaftspflege Baden - Württemberg 52. 1984.

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG/REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN: Moorkarte von Baden-Württemberg 1:50.000. Stuttgart 1975.

LANDKREIS RAVENSBURG (Hrsg.): Nahverkehrsplan Landkreis Ravensburg. Ravensburg 2011.

LANDKREIS RAVENSBURG: Im Vogelflug über den Kreis Ravensburg. Ravensburg 1989.

LANDRATSAMT RAVENSBURG: Landkreis Wirtschaftsstandort Ravensburg. Coesfeld 2011.

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG DIPL. ING. ROLF DENI: Umweltbericht mit Eingriffsbilanz nach § 2 Abs. (4) BauGB zum Bebauungsplan "Angelestraße/Kirchweg". Stand 29.04.2011. Ravensburg 2011.

LÖDERBUSCH, WILFRIED: Biotopvernetzungs-konzept Molldiete. Markdorf 2002.

LÖDERBUSCH, WILFRIED: Biotopvernetzungs-konzept Ravensburg Südwest. Markdorf 2005.

LÖDERBUSCH, WILFRIED: Biotopvernetzungs-konzept Schussental südlich Ravensburg. Markdorf 1999.

LRA RV - LANDRATSAMT RAVENSBURG (Hrsg.): Naturschutz im Landkreis Ravensburg. Band 5: Zielartenerfassung. Ravensburg 2010.

LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Daten- und Kartendienst. Abgerufen am 06.03.2012.

LUBW - LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Lärmkartierung Baden-Württemberg 2007.

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN: Klimafibel. Ergebnisse der Klimaanalyse für die Region Bodensee - Oberschwaben und ihre Anwendung in der regionalen und kommunalen Planung. Ravensburg 2010.

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg 1996 mit Teilplänen 1 Änderung Bereich Meckenbeuren -

Liebenau (1997), 2 Teilfortschreibung (1998), 3 Oberflächennahe Rohstoffe (2003) und 4 Windenergie (2006).

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN: Wandern im Landschaftspark Bodensee-Oberschwaben, Wanderkarte M 1:30.000 und Geodaten, Rauminformationssystem des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (RISBO), Ravensburg 2006.

SCHMELZER + FRIEDEMANN PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + ÖKOLOGIE: Umweltverträglichkeitsstudie / Landschaftspflegerischer Begleitplan Hochwassersicherer Ausbau des Siechenbachs 2. Bauabschnitt Oberhofen. Im Auftrag des Baudezernats Ravensburg. Stuttgart März 2001.

SCHMELZER + FRIEDEMANN PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + ÖKOLOGIE: Gewässerentwicklungsplan Siechenbach. Im Auftrag der Stadt Ravensburg / Ortsverwaltung Eschach. Stuttgart Mai 2001.

SCHMELZER + FRIEDEMANN PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + ÖKOLOGIE: Landschaftspflegerischer Begleitplan Sanierung des Siechenbachs Ortslage Weiherstobel. Im Auftrag des Baudezernats Ravensburg. Stuttgart Mai 2001.

STADT RAVENSBURG, AMT FÜR SCHULE, JUGEND UND SPORT (Hrsg.): Bildungsbericht der Stadt Ravensburg 2009. Ravensburg 2009.

STADT RAVENSBURG, ORTSVERWALTUNG ESCHACH (Hrsg.): in Eschach daheim. Wegweiser für Weißenau, Weingartshof, Torkenweiler, Sickenried, Oberhofen, Obereschach, Untereschach und Gornhofen. Ravensburg 2006.

STADT RAVENSBURG, ORTSVERWALTUNG ESCHACH (Hrsg.): leben, wohnen, arbeiten. Ortschaft Eschach. Ravensburg 2011.

STADT RAVENSBURG, STADTPLANUNGSAMT RAVENSBURG: Gemeinsamer Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental. Aktueller Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen. Planfassung vom 01.12.2010.

THEISS, DR. KONRAD (Hrsg.): Der Kreis Ravensburg. Stuttgart und Aalen 1976.

W2K/RAPP TRANS AG: Modellabschätzung verkehrsverlagernder Maßnahmen kommunaler Lärmaktionspläne. Detailanalyse Stadt Ravensburg. Bericht-Nr. Version 2.2 / WW, 7.09.2010. Basel 2010.

WEEBER+PARTNER INSTITUT FÜR STADTPLANUNG UND SOZIALFORSCHUNG: Familienfreundliches Ravensburg. Familienbericht der Stadt Ravensburg. Stuttgart 2002.

WEEBER+PARTNER INSTITUT FÜR STADTPLANUNG UND SOZIALFORSCHUNG: Wohnungsbericht Ravensburg. Stuttgart / Berlin 2008.

WELLER, F. et al.: Ökologische Standorteignungskarte von Teilräumen der Region Bodensee-Oberschwaben. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Hrsg.), Ravensburg 1980.

Plangrundlage:

Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt Ravensburg. Ravensburg 2012.

Einwohnerstatistik Eschach:

Stadt Ravensburg, Ortsverwaltung Eschach. Ravensburg 2012.

Bevölkerungszahlen/-entwicklung Ravensburg:

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stuttgart 2012.

Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung:

website Wegweiser Kommune (www.wegweiser-kommune.de) Zugriff Juni 2012.

Bevölkerungsprognose BBR, aus Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 2003:

Info Heft No. 5, 2003: Bevölkerungsprognosen für die Region Bodensee-Oberschwaben. Ravensburg 2003.

Daten/Kennzahlen Eschach (Bildung, Bevölkerung, Einzelhandel, Gewerbe, Natur/Landschaft, Einrichtungen etc.)

website Ravensburg (www.ravensburg.de) Zugriff Frühjahr/Sommer 2012

www.ravensburg.de/rv/buerger/eschach/ortschaft-eschach.php

www.ravensburg.de/rv/buerger/eschach/ortschaft-zahlen-daten-fakten.php

website Stefan Rahl Schule (www.stefan-rahl-schule.de) Zugriff 16.03.2012.

website Grundschule Weißenau (www.gs-weissenau.rv.bw.schule.de) Zugriff 16.03.2012.

Daten/Kennzahlen Ravensburg:

website Ravensburg (www.ravensburg.de) Zugriff Frühjahr/Sommer 2012.