GROSSE KREISSTADT RAVENSBURG

GROBANALYSE ZUR ORTSENTWICKLUNG ESCHACH

PHASE II

ENTWICKLUNGSSZENARIEN · LEITLINIEN

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

März 2014

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 Tettnanger Straße 363 88214 Ravensburg
Vertreten durch	Frau Simone Rürup Frau Martina Knödler
Auftragnehmer	ORplan Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung Städtebau und Architektur Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schwinge Freier Architekt und Stadtplaner BDA I SRL Rotenbergstraße 20 70190 Stuttgart T 0711 / 925 75 - 0 F 0711 / 925 75 - 30 post@orplan.de www.orplan.de Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt AK BW I DGGL I 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	Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schwinge Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Bearbeitung	Hanna Degen, M.Eng. Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin Dr. sc. agr. Ulrike Schuckert
Bearbeitungsstand	11.03.2014

INHALT

1.0	ZUR AUSGANGSLAGE	7
1.1	Zensus 2011	8
1.2	Baubeginn B 30 Süd	10
1.3	Ravensburg 2030 – Vorortwerkstatt Eschach	12
2.0	ZU DEN PERSPEKTIVEN	14
2.1	Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf	14
2.2	Verkehrsverlagerungen und Entlastungen	20
2.3	Identitäten und Mitten	24
3.0	ENTWICKLUNGSSZENARIEN NACH HANDLUNGSSCHWERPUNKTEN	28
3.1	Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung	28
3.2	Sicherung der Nahversorgung	32
3.3	Stärkung der Landschaftsverbünde	36
3.4	Nachhaltige Sicherung der Ortsbildqualitäten	40
3.5	Sicherung einer nachhaltigen Mobilität	44
4.0	LEITLINIEN EINES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPTS	48
4.1	zur städtebaulichen Ordnung	48
4.2	zur Bewahrung und Entwicklung der Landschaft	49
4.3	zum Umgang mit dem Verkehr	51
4.4	zum Ausbau der identitätsbestimmenden Mitten Eschachs	52
	LITERATUR/QUELLEN	57
	ANHANG	59

1.0 ZUR AUSGANGSLAGE

Am 18. Dezember 2012 wurden dem Ortschaftsrat Eschach in öffentlicher Sitzung die Arbeitsergebnisse der Phase I der Grobanalyse zur Ortsentwicklung unter dem Titel „Status • Stärken • Schwächen • Potentiale“
vorgelegt.

Danach gelten für die Entwicklung der Ortschaft in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten die folgenden Rahmenbedingungen:

- Eschach wird als Ortschaft der prosperierenden Großen Kreisstadt Ravensburg und damit der „Zukunftsregion Oberschwaben“ auch künftig wohl nicht mit einer rückläufigen Entwicklung rechnen müssen.
  Allerdings hat sich die Einwohnerentwicklung der Ortschaft gegenüber dem Ravensburger Durchschnitt in den letzten Jahren deutlich verlangsamt, nachdem die Ortschaft in den 1960er und 1970er Jahren den überwiegenden Teil der Einwohner- und Siedlungsentwicklung abgebildet hatte.

- Die starken Zuwächse in diesen Jahren waren vor allem durch die Zuwanderung junger Familien geprägt. Heute bildet sich diese Zuwanderungsgeneration in einem bereits relativ hohen Anteil älterer Jahrgänge über 65 ab, der sich im sogenannten „demographischen Wandel“ der nächsten Jahre signifikant vergrößern wird.

- Die bereits heute im Vergleich zum ländlichen Umland des Landkreises in Ravensburg selbst deutlich niedrigere Belegungsdichte von (gerundet) 2,1 Einwohner pro Wohneinheit wird weiter absinken.
  Gründe hierfür sind neben der älter werdenden Bevölkerung und dem damit verbundenen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung auch Scheidungszunahmen, neue Lebensentwürfe und steigende Flächenansprüche.
  Die daraus entstehende Wohnungsnachfrage wird allerdings nicht nur im Neubau wirksam, sondern findet zukünftig auch einen wachsenden Markt im Generationswechsel freiwerdender Wohnungen vor.

- Die verfügbaren Flächenreserven für den Wohnungsbau sind – Innenentwicklungsreserven und Bauflächenpotentiale im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zusammengenommen –
  um einiges größer als der voraussichtliche Bedarf.
  Die so gegebenen Spielräume erlauben eine auf die örtlichen Infrastrukturpotentiale wie auf städtebauliche und stadtlandschaftsgestalterische Zielsetzungen abgestimmte kommunale Wohnungsbaupolitik.

- Die Ortschaft verfügt über eine nach wie vor attraktive Sozial- und Bildungsinfrastruktur, die in der dispersen Siedlungslandschaft allerdings häufig nur auf langen Wegen erreichbar ist.
  Sie auch im demographischen Wandel nachhaltig stabil zu halten, muss Ziel der künftigen städtebaulichen Entwicklung bleiben.
  Eine Ausnahme bilden die eine Siedlungseinheit bildenden Wohnbezirke Torkenweiler und Sickenried. Hier ist mit Bezug auf den laufenden Generationswechsel in der Einwohnerschaft Handlungsbedarf geboten.

- Die Nahversorgung im Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe ist dagegen latent erosionsgefährdet.
  Die Standortstärkung insbesondere in der Lebensmittelversorgung bleibt in einer nach wie vor auf den „Einkauf mit dem Auto“ orientierten Stadtgesellschaft eine besondere Herausforderung, wird aber mit Blick auf eine tendenziell älter werdende Bevölkerung unabdingbar.

- Erreichbarkeiten und Erschließung der mit 25,6 qkm flächenmäßig zweitgrößten Ortschaft der Großen Kreisstadt Ravensburg sind vor allem für den KFZ-Verkehr optimiert.
  Das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist dagegen nach derzeitigen Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsaspekten angemessen, mit Blick auf eine umweltorientierte Verkehrspolitik – vor allem was Bedienungshäufigkeiten angeht – noch ausbaubedürftig. Zur Stärkung sogenannter „sanfter“ Mobilitätsformen (Fahrrad-/Fußgängerverkehr, insbesondere auch E-Mobilität) sind mit dem Radverkehrskonzept der Stadt Ravensburg 2013 erste Ertüchtigungsinterventionen eingeleitet.

- Mit dem zwischenzeitlich beschlossenen Weiterbau der B 30 neu bis zur Einmündung in die B 467 südlich Obereschach werden deutliche Entlastungen der vornehmlich nord-süd-orientierten Verkehrswege innerhalb der Ortschaft erwartet. Die beträchtlichen KFZ-Binnenverkehre zwischen den Wohnbezirken, der Kernstadt Ravensburg und dem näheren Umland bleiben gleichwohl ein Ordnungsproblem, das durch die überörtlichen Verkehrsverbindungen ausgerichtete B 30 noch nicht gelöst ist.

- Bedeutendstes Standortpotential neben der prosperierenden Wirtschaft und ihrem attraktiven Arbeitsmarkt einerseits und den urbanen Qualitäten der Stadt Ravensburg selbst ist die attraktive Landschaft des Schussentals und des östlich anschließenden Hügellands.
  In der Konkurrenz um die Fläche sind allerdings durch Siedlungs- und Verkehrsentwicklung landschaftliche Zusammenhänge verloren gegangen, Landschaftsräume verinselt und Verbindungen und Erreichbarkeiten durch Barrieren zerstört worden.

- Die Kulturlandschaft der Ortschaft war historisch durch die das Tal gliedernden sieben Zuflüsse zur Schussen geprägt.
  Die sieben Bäche Eschachs – von Norden nach Süden der Höll-, Hüttenberg-, Furtwiesen-, Lauteracher-, Siechen- und Obereschacher Bach, und die Schwarzach – sind durch die Siedlungsentwicklung in Folge der Industrialisierung in Abschnitten verdohlt, in ihrem Lauf geändert und anderweitig überformt und in ihrer Erlebbarkeit eingeschränkt worden.

  Landschaftsreparatur und Landschaftsgestaltung werden neben dem Städtebau zweiter wichtiger Schwerpunkt der künftigen Ortsentwicklung sein.

1.1 Zensus 2011

Mit dem Zensus 2011 liegen erstmals seit 1981 (DDR) bzw. 1987 (Bundesrepublik Deutschland) wieder bereinigte und gesicherte Daten zu Bevölkerung, Gebäude- und Wohnungsbestand auf Gemeindeebene vor.

Die Auswertung dieser Daten zog sich allerdings bis 2013 hin; ihre Veröffentlichung erfolgte erst zur Jahresmitte. In der Arbeit der Phase I zur Grobanalyse fanden sie daher keinen Eingang.

Der nunmehr nachgeholte Abgleich bestätigt allerdings, wenn nicht die absoluten Quantitäten, so doch die Relationen der im ersten Berichtsband beschriebenen demographischen Strukturen.

So stellt der Zensus für Ravensburg mit einer Gesamteinwohnerzahl von 48.393 einen um etwa 1.380 Einwohner (-2,8%) geringeren Bestand dar, als er im 1. Berichtsband als Ausgang der Entwicklungsszenarien nach Vorlagen des Statistischen Landesamts zitiert wird.

Der Altersaufbau dieser Einwohnerschaft wird allerdings weitgehend bestätigt:

- der Anteil der 17 Jahre alten und jünger liegt bei 17,2% (im Landkreis bei 19,2%),
- der Anteil der 18 bis 65jährigen liegt bei 63,3% (im Landkreis bei 62,2%),
- der Anteil der über 65jährigen liegt bei 19,5% (im Landkreis bei 18,6%).

Bevölkerung 2011	Ravensburg (Stadt)	Prozent	Ravensburg (Landkreis)	Prozent
unter 18jährige	8.340	17,2%	51.630	19,2%
18 – 64jährige	30.610	63,3%	167.770	62,2%
65jährige und älter	9.460	19,5%	50.200	18,6%
insgesamt	48.410	100,0%	269.600	100,0%

Tab. 1: Zensusergebnis Bevölkerung Ravensburg Stadt und Ravensburg Landkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013_a: 15

9,5% der Ravensburger Bürger haben einen ausländischen Pass (hier erfolgt durch den Zensus eine deutliche Korrektur gegenüber den langjährig fortgeschriebenen Werten), 27,3% einen sogenannten Migrationshintergrund.

Im Wohnungsbestand weist der Zensus 2011 für Ravensburg insgesamt 23.639 Einheiten in 9.907 Gebäuden aus. Davon werden 40,7% von den Einwohnern selbst gewohnt. 54,9% sind vermietet, 0,7% Ferienwohnungen.

Die Leerstandsquote von 3,7% (882 Wohneinheiten) liegt innerhalb der wohnungswirtschaftlich als üblich angesehenen Fluktuationsreserve (bedingt durch Umzug, Renovierung, Modernisierung/Instandsetzung, auch bevorstehenden Abbruch) eher an der unteren Grenze.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit 90,1 qm, verteilt auf 4,3 Räume, relativ groß.

Die Belegungsdichte erreicht mit 2,05 Einwohnern pro Wohneinheit inzwischen großstadtübliche Werte (Landkreis noch 2,16 Einwohner pro Wohneinheit).

Wohnungen 2011	Ravensburg (Stadt)	Prozent	Ravensburg (Landkreis)	Prozent
von Eigentümern bewohnt	9.615	40,7%	65.693	52,6%
zu Wohnzwecken vermietet	12.974	54,9%	53.442	42,8%
Ferien- oder Freizeitwohnung	168	0,7%	1.439	1,2%
Leer stehend	882	3,7%	4.428	3,5%
insgesamt	23.639	100,0%	125.002	100,0%

Tab. 2: Zensusergebnis Wohnen Ravensburg Stadt und Ravensburg Landkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013_b: 15

Für die weitere Entwicklung der Ortschaft Eschach geeigneter, weil durch eine kleinräumige Betrachtung auf Wohnbezirksebene differenziert und in den Ansätzen zur Fortschreibung präziser an den lokalen Bedingungen orientiert, sind die Daten der Bevölkerungsvorausrechnung 2030 der Stadt Ravensburg – Stand September 2013 – des sachverständigen Fachgutachters Tilman Häusser, Tübingen, die mit den Zensus-Ergebnissen abgeglichen sind.

Sie werden im Folgenden auch der perspektivischen Betrachtung zu Grunde gelegt. Danach ist die Einwohnerzahl Ravensburgs zum 31.12.2012 gegenüber dem Zensuswert wieder leicht angestiegen (um 404 Einwohner auf 48.797 Einwohner).

- Der Anteil der unter 18jährigen ist weiter auf jetzt 16,5% gefallen,
- der Anteil der 18 bis 65jährigen ist auf jetzt 63,8%,
- derjenigen der über 65jährigen auf 19,7% angestiegen.

Für die Ortschaft Eschach bildet sich bei insgesamt 9.061 Einwohnern eine davon nur geringfügig abweichende „jüngere“ Altersstruktur ab.

Hier liegt

der Anteil der unter 18jährigen	mit 1.519 Ew bei 16,8%,
der Anteil der 18 bis 65jährigen	mit 5.828 Ew bei 64,3%,
der Anteil der über 65jährigen	mit 1.714 Ew bei 18,9%.

Die Belegungsdichte ist mit 2,01 Einwohnern pro Wohneinheit ermittelt.

1.2 Baubeginn B 30 Süd

Als gravierendste Belastung der Ortschaft wurde in der Phase I der Grobanalyse die Bundesstraße 30 thematisiert, die den Talraum in Zuge der Jahnstraße und Friedrichshafener Straße von Norden nach Süden durchquert. Auf diesem Wege sind alle Wohnbezirke (mit Ausnahme von Gornhofen) in ihren Umfeldqualitäten mehr oder weniger intensiv betroffen.

Mit dem seit Jahren geplanten autobahnähnlichen Ausbau auf neuer Trasse am Westrand der Ortschaft wurde im Juli 2013 bis zum Anschluss an die B 467 südwestlich von Obereschach begonnen.
Sie soll bis 2018 fertiggestellt sein.

In der perspektivischen Betrachtung ist damit zum Ende des Jahrzehnts eine deutliche Entlastung der Binnenlagen der Ortschaft zu erwarten.

Weitergehende Entlastungen, die erst mit einer Weiterführung der B 33 zur B 32 im Zuge des sogenannten Molldietetunnels erreicht würden, sind derzeit zeitlich nicht absehbar.

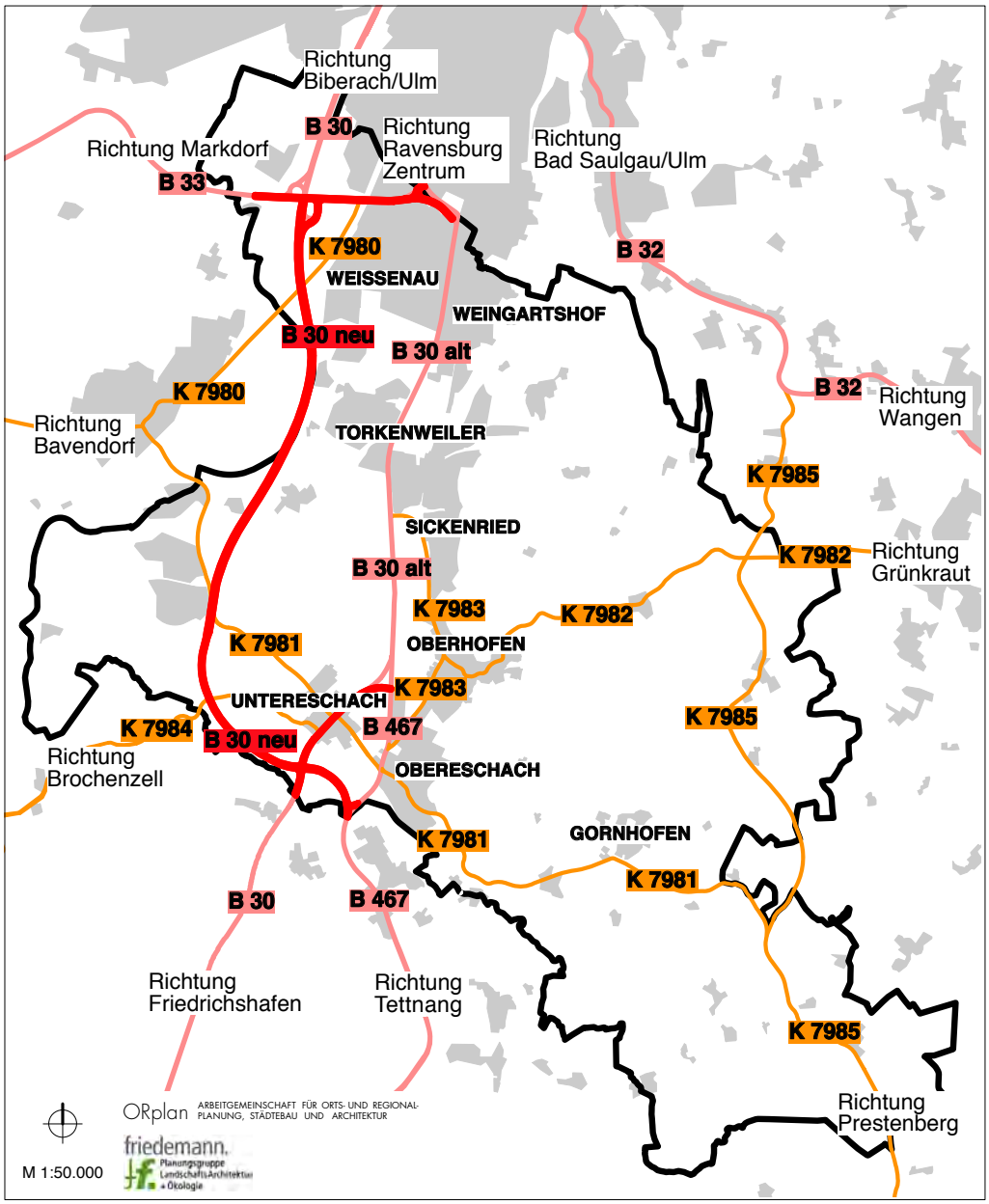


Abb. 1: B 30 neu im übergeordneten Straßennetz
Quelle: eigene Darstellung

1.3 Ravensburg 2030 – Vorortwerkstatt Eschach

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungsprozesses Ravensburg 2030 hat im Frühjahr 2013 in der Ortschaft Eschach eine sogenannte Vorortwerkstatt stattgefunden.

Zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Arbeit zählten dabei – wie auch bei den Veranstaltungen in anderen Orten –

- die Ergebnisse der durchgeführten Haushaltsbefragungen,
- eine Stärken-Schwächen-Abfrage zur Ortschaft,
- ein Ideenpool mit Projekten und zu empfehlenden Maßnahmen,
- die Herausarbeitung von künftigen Handlungsschwerpunkten,
- die Bestimmung der Rolle der Ortschaft für die Gesamtstadt,
- die Formulierung eines Stimmungsbilds und eines Ausblicks auf die künftige Entwicklung.

In Ravensburg wurden insgesamt sechs dieser Werkstätten durchgeführt; die ortsbezogenen Ergebnisse wurden in einem Werkstattbericht mit Datum 18.06.2013 veröffentlicht.

Als Themenschwerpunkte der Stärken-Schwächen-Abfrage waren in Eschach benannt worden:

zu den Stärken

- die Qualitäten der ländlichen Struktur und das hochwertige Wohnen im Grünen,
- die ausgewogene, verhältnismäßig „junge“ Bevölkerungsstruktur und das gute Miteinander,
- das funktionierende Vereinsleben und das gute Angebot an sozialer Infrastruktur,
- das – allerdings bislang noch ungenutzte – Entwicklungspotential des sogenannten Wolf-Areals im Dreieck Friedrichshafener-/Tettnanger-/Untereschacher Straße in Obereschach,
- die gute ÖPNV-(Bus-)Anbindung an Innenstadt und Marienplatz,
- die Naturnähe, der Ausblick auf die Alpen, das gesunde Klima, der schöne Park des Zentrums für Psychiatrie;

zu den Schwächen

- der Mangel an bezahlbarem Wohnraum,
- das nicht zustande gekommene Projekt Gemeinschaftsschule,
- fehlende Treffpunkte und Kommunikationsorte, ein fehlendes Dorfleben und eine fehlende eigene Identität mancher Wohnbezirke, z.B. Torkenweiler und Untereschach,
- eine schlechte Nahversorgung (mit Ausnahme von Weißenau) und Mängel in der ärztlichen Versorgung,

- eine schlechte ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof, an andere benachbarte Stadtteile und nachts sowie relativ hohe Kosten,
- die Verkehrsbelastung durch die B 30, durch Schleichverkehr auf der Tettnanger Straße und, vor allem durch LKW-Verkehr, auf der Kemmerlanger Straße (von der B 30 in Richtung B 32),
- häufige Geschwindigkeitsüberschreitungen auf der auf 30 km/h-limitierten Ortsdurchfahrt Oberhofen und auf der B 467,
- eine ungenügende Erschließung und Ausschilderung von Naherholungszielen und fehlende Naherholungsangebote,
- eine erschwerte Erreichbarkeit und unbefriedigende Anbindung der Schussenaue für Naherholungssuchende und ungenügende Nord-Süd-Wegeverbindungen.

Der Ideenpool brachte für Eschach folgende Anregungen:

- die Kemmerlanger Straße für Schwerlastverkehr über 7,5 t zu sperren,
- ein Beschilderungskonzept für Wander- und Radwege zu entwickeln,
- in Sickenried eine neue Mitte zu entwickeln, die das Miteinander stärken und die Infrastruktur durch Ansiedlung von Läden und Ärzten aufwerten könnte,
- eine gemeinsame Identität als „Ravensburger“ zu entwickeln (– nicht länger „Anhängsel“ zu bleiben),
- ein Standortkonzept „Wohnen im Grünen“ (in Balance zwischen Flächenverbrauch und Grün) zu entwickeln, den Wohnungsbau als quantitative und qualitative Aufgabe zu betrachten,
- die Schussenaue für Fußgänger und Radfahrer zu erschließen.

Die Rolle Eschachs für die Gesamtstadt wurde dabei so beschrieben:

- der gute Wohnstandort mit Ausbaupotential, ländlich geprägt, aber schon Stadt,
- der attraktive Naherholungsraum, ein „Stadtpark Schussenaue“ als Bindeglied bis Weingarten,
- der Kulturraum mit besonderer Inwertsetzung der Klosteranlage Weißenau.

In der Stufe II der Grobanalyse haben diese Anregungen, soweit sie raumwirksam relevant sind, Eingang gefunden.

2.0 ZU DEN PERSPEKTIVEN

Ausgehend von nach wie vor günstigen Rahmenbedingungen kann die Ortschaft für die kommenden eineinhalb Jahrzehnte noch mit einem begrenzten Wachstum rechnen.

Damit sollte es gelingen, die vorhandene Infrastruktur zu sichern und die Nahversorgung im Lebensmittelsektor noch etwas auszubauen.

Voraussetzung dafür, dass die im folgenden beschriebenen Entwicklungsperspektiven Realität werden, wird neben einer weiter anhaltenden prosperierenden Wirtschaftsentwicklung allerdings über die nachhaltige Sicherung noch vorhandener städtebaulicher und freiräumlicher Qualitäten hinaus eine deutliche Qualitätsverbesserung in den Bereichen, die heute noch durch Belastungen, Mängel und Konflikte bezeichnet sind.

2.1 Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf

Die Bevölkerungsvorausrechnung 2030 der Stadt Ravensburg (Tilman Häusser) stellt neben einer kleinräumigen, differenzierten Betrachtung der spezifischen Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Migration nach Jahrgangsgruppen auf einen sich bedingenden Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Wohnungsangebote und der Einwohnerzahlen ab.

Auf der Basis von insgesamt 41 Modellrechnungen werden darauf aufbauend zwei Extremszenarien der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung nach Wohnbezirken beschrieben:

- einem Wachstumsszenario 1, das Ravensburg im Jahr 2030 bei 52.671 Einwohnern sieht, das sind 7,9% mehr als Ende 2012.
  Dieser Ansatz geht davon aus, dass im gleichen Zeitraum 2.638 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden.
  Im geglätteten Durchschnitt bedeutet dies den Neubau von 147 Wohneinheiten pro Jahr.

- einem Konsolidierungsszenario 2, das Ravensburg im Jahr 2030 bei 47.839 Einwohnern sieht, das sind 2% weniger als Ende 2012.
  Dieser Ansatz geht davon aus, dass im Zeitraum bis 2030 1.741 Wohneinheiten, im Mittel 97 Wohneinheiten pro Jahr realisiert werden.

Die Annahmen bezüglich der Wohnungsfertigstellungen sind nach Aussage des sachverständigen Fachgutachters (ein) „im Vergleich zum Referenzzeitraum zurückhaltender Ansatz“ (in den 1990er Jahren lagen die Fertigstellungen bei durchschnittlich 154 Einheiten), es sei jedoch „zu berücksichtigen, dass zusätzlicher Wohnraum durch Inwertsetzungen, Renovierungen und Sanierungen von bestehenden Gebäuden entstehen kann. Hinzu kommt freiwerdender Wohnraum aufgrund von Sterbefällen“.

Damit ist ausgesagt, dass in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten im Zuge des Generationswechsels ein beträchtlicher Teil des Wohnungsbestands aus den Wachstumsjahren der 1960er bis 1980er auf den Markt kommen wird.

Zur Entwicklung des Arbeitsmarktes stellt der Ergebnisbericht der Bevölkerungsvorausrechnung fest:

„Obwohl die allgemeinen Konjunkturerwartungen für Baden-Württemberg und Bayern im Vergleich zu anderen Bundesländern positiv sind, wurde bei der Vorausrechnung bezüglich der Felder Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Situation in der Region und der Stadt Ravensburg von Status-Quo-Bedingungen ausgegangen.

Der fortschreitende Strukturwandel im Bereich der Arbeitsstätten sowie Entscheidungswege auf internationaler Unternehmens- oder Konzernebene lassen Prognosen bei einzelnen Wirtschaftsabteilungen nur sehr bedingt zu bzw. sind sehr fragwürdig. Dies gilt insbesondere dann, wenn Aussagen zu lokalen Arbeitgebern (z.B. von Zulieferbetrieben) formuliert werden."

Unter diesen Annahmen wird die durch die beiden Szenarien aufgespannte Marge als Korridor verstanden, innerhalb dessen die künftige Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnungsbautätigkeit zu erwarten ist.
Der Mittelwert kann als Abbild einer wahrscheinlichen Entwicklung gelten.

Für die Ortschaft würde im Jahr 2030

- eine Entwicklung nach Szenario 1 eine Einwohnerzahl von 9.508 (d.s. +4,9% gegenüber 2012)

- eine Entwicklung nach Szenario 2 eine Einwohnerzahl von 8.637 (d.s. -4,7% gegenüber 2012)

bedeuten.

Im Mittelwert würde die Einwohnerzahl etwa auf dem Stand von 2012 (9.061 Ew) verbleiben.

Der Altersaufbau der Bevölkerung würde dabei beträchtliche Verschiebungen erfahren:

- in der Gruppe der unter 18jährigen von 16,8% (2012) auf 13,8% (2030)

- in der Gruppe der 18- bis unter 65jährigen von 64,3% (2012) auf 61,6% (2030)

- in der Gruppe der 65jährigen und älter von 18,9% (2012) auf 24,6% (2030).

Im Szenario 1 läge der Anteil der unter 18jährigen um etwa einen Prozentpunkt höher, der der 65jährigen und älter um circa einen Prozentpunkt niedriger; im Szenario 2 wäre es umgekehrt.

In den einzelnen Wohnbezirken wird eine deutlich unterschiedliche Entwicklung erwartet.

Nach den Mittelwerten werden in absoluten Zahlen Weißenau (-115 Ew) und Sickenried (-131 Ew) starke, Obereschach (-40 Ew) und Gornhofen (-29 Ew) moderate Einwohnerrückgänge erfahren.

Oberhofen (+174 Ew) und Untereschach (+123 Ew) werden noch weiter wachsen.
Die übrigen Wohnbezirke stagnieren danach auf dem Niveau von 2012.

In Relation zur Basisbevölkerung ist der Einwohnerrückgang in Sickenried mit -18,1% deutlich spürbarer, als der in Weißenau (-6,6%) oder Gornhofen (-6,1%).

Dies erklärt sich aus der vergleichsweise deutlichen Überalterung des Wohnbezirks Sickenried, der bereits 2012 29% 65jährige und ältere Einwohner aufweist.

Einwohnerrückgänge wären im Übrigen – wenn auch in etwas abgeminderter Form – bei einer Entwicklung nach dem (Wachstum-)Szenario 1 zu erwarten,

- für Weißenau -72 Ew (-4,1%)

- für Sickenried -104 Ew (-14,4%).

Wohnbezirke	Altersgruppe	2012	Prozent	2030	Veränderung in Prozent
Weißenau	**insgesamt**	**1.750**	**100,0%**	**1.678**	**- 4,1%**
	unter 18jährige	261	14,9%	217	- 16,9%
	18 – 64jährige	1.104	63,1%	1.081	- 2,1%
	65jährige und älter	385	22,0%	380	- 1,3%
Weingartshof	**insgesamt**	**1.246**	**100,0%**	**1.300**	**+ 4,3%**
	unter 18jährige	175	14,0%	178	+ 1,7%
	18 – 64jährige	837	67,2%	833	- 0,5%
	65jährige und älter	234	18,8%	289	+ 23,5%
Torkenweiler	**insgesamt**	**1.902**	**100,0%**	**1.985**	**+ 4,4%**
	unter 18jährige	408	21,5%	290	- 28,9%
	18 – 64jährige	1.166	61,3%	1.229	+ 5,4%
	65jährige und älter	328	17,3%	466	+ 42,1 %
Sickenried	**insgesamt**	**724**	**100,0%**	**620**	**- 14,4 %**
	unter 18jährige	100	13,8%	90	- 10,0%
	18 – 64jährige	414	57,2%	355	- 14,3%
	65jährige und älter	210	29,0%	175	- 16,6 %
Oberhofen	**insgesamt**	**1.211**	**100,0%**	**1.502**	**+ 24,0%**
	unter 18jährige	200	16,5%	264	+ 32,0%
	18 – 64jährige	784	64,7%	860	+ 9,7%
	65jährige und älter	227	18,7%	378	+ 66,5%
Obereschach	**insgesamt**	**1.153**	**100,0%**	**1.157**	**+ 0,3%**
	unter 18jährige	200	17,3%	206	+ 3,0%
	18 – 64jährige	758	65,7%	599	- 21,0%
	65jährige und älter	195	16,9%	352	+ 80,5%
Untereschach	**insgesamt**	**599**	**100,0%**	**774**	**+ 29,2%**
	unter 18jährige	106	17,7%	116	+ 9,4%
	18 – 64jährige	419	69,9%	537	+ 28,2%
	65jährige und älter	74	12,4%	121	+ 63,5%
Gornhofen	**insgesamt**	**476**	**100,0%**	**492**	**+ 3,4%**
	unter 18jährige	69	14,5%	52	- 24,6%
	18 – 64jährige	346	72,7%	346	+/- 0,0%
	65jährige und älter	61	12,8%	94	+ 54,1%
Insgesamt	**insgesamt**	**9.061**	**100,0%**	**9.508**	**+ 4,9%**
	unter 18jährige	1.519	16,8%	1.413	- 7,0%
	18 – 64jährige	5.828	64,3%	5.840	+ 0,2%
	65jährige und älter	1.714	18,9%	2.255	+ 31,6%

Tab. 3: Bevölkerungsberechnung Szenario 1
Quelle: Häusser 2013, verändert

Wohnbezirke	Altersgruppe	2012	Prozent	2030	Veränderung in Prozent
Weißenau	**insgesamt**	**1.750**	**100,0%**	**1.594**	**- 8,9%**
	unter 18jährige	261	14,9%	176	- 32,6%
	18 – 64jährige	1.104	63,1%	1.042	- 5,6%
	65jährige und älter	385	22,0%	376	- 2,3%
Weingartshof	**insgesamt**	**1.246**	**100,0%**	**1.211**	**- 2,8%**
	unter 18jährige	175	14,0%	148	- 15,4%
	18 – 64jährige	837	67,2%	775	- 7,4%
	65jährige und älter	234	18,8%	288	+ 18,8%
Torkenweiler	**insgesamt**	**1.902**	**100,0%**	**1.848**	**- 2,8%**
	unter 18jährige	408	21,5%	244	- 40,2%
	18 – 64jährige	1.166	61,3%	1.145	- 1,8%
	65jährige und älter	328	17,3%	459	+ 39,9%
Sickenried	**insgesamt**	**724**	**100,0%**	**556**	**- 23,2%**
	unter 18jährige	100	13,8%	61	- 39,0%
	18 – 64jährige	414	57,2%	321	- 22,5%
	65jährige und älter	210	29,0%	174	- 17,1%
Oberhofen	**insgesamt**	**1.211**	**100,0%**	**1.270**	**+ 4,9%**
	unter 18jährige	200	16,5%	182	- 9,0%
	18 – 64jährige	784	64,7%	730	- 6,9%
	65jährige und älter	227	18,7%	358	+ 57,7%
Obereschach	**insgesamt**	**1.153**	**100,0%**	**1.067**	**- 7,5%**
	unter 18jährige	200	17,3%	165	- 17,5%
	18 – 64jährige	758	65,7%	554	- 26,9%
	65jährige und älter	195	16,9%	348	+ 78,5%
Untereschach	**insgesamt**	**599**	**100,0%**	**672**	**+ 12,2%**
	unter 18jährige	106	17,7%	80	- 24,5%
	18 – 64jährige	419	69,9%	472	+ 12,6%
	65jährige und älter	74	12,4%	120	+ 62,2%
Gornhofen	**insgesamt**	**476**	**100,0%**	**419**	**- 12,0%**
	unter 18jährige	69	14,5%	34	- 50,7%
	18 – 64jährige	346	72,7%	293	- 15,3%
	65jährige und älter	61	12,8%	92	+ 50,2%
Insgesamt	**insgesamt**	**9.061**	**100,0%**	**8.637**	**- 4,7%**
	unter 18jährige	1.519	16,8%	1.090	- 28,2%
	18 – 64jährige	5.828	64,3%	5.332	- 8,5%
	65jährige und älter	1.714	18,9%	2.215	+ 29,2%

Tab. 4: Bevölkerungsberechnung Szenario 2
Quelle: Häusser 2013, verändert

Wohnbezirke	Altersgruppe	2012	Prozent	2030	Veränderung in Prozent
Weißenau	**insgesamt**	**1.750**	**100,0%**	**1.635**	**- 6,6%**
	unter 18jährige	261	14,9%	196	- 24,9%
	18 – 64jährige	1.104	63,1%	1.062	- 3,8%
	65jährige und älter	385	22,0%	377	- 2,1%
Weingartshof	**insgesamt**	**1.246**	**100,0%**	**1.249**	**+ 0,2%**
	unter 18jährige	175	14,0%	160	- 8,6%
	18 – 64jährige	837	67,2%	801	- 4,3%
	65jährige und älter	234	18,8%	288	+ 23,1%
Torkenweiler	**insgesamt**	**1.902**	**100,0%**	**1.916**	**+ 0,7%**
	unter 18jährige	408	21,5%	270	- 33,2%
	18 – 64jährige	1.166	61,3%	1.186	+ 1,7%
	65jährige und älter	328	17,3%	460	+ 40,2%
Sickenried	**insgesamt**	**724**	**100,0%**	**593**	**- 18,1%**
	unter 18jährige	100	13,8%	71	- 29,0%
	18 – 64jährige	414	57,2%	347	- 16,2%
	65jährige und älter	210	29,0%	175	- 16,7%
Oberhofen	**insgesamt**	**1.211**	**100,0%**	**1.385**	**+ 14,4%**
	unter 18jährige	200	16,5%	222	+ 9,9%
	18 – 64jährige	784	64,7%	793	+ 1,1%
	65jährige und älter	227	18,7%	370	+ 63,0%
Obereschach	**insgesamt**	**1.153**	**100,0%**	**1.113**	**- 3,5%**
	unter 18jährige	200	17,3%	183	- 8,5%
	18 – 64jährige	758	65,7%	580	- 22,8%
	65jährige und älter	195	16,9%	350	+ 79,5%
Untereschach	**insgesamt**	**599**	**100,0%**	**722**	**+ 20,5%**
	unter 18jährige	106	17,7%	98	- 7,5%
	18 – 64jährige	419	69,9%	504	+ 20,3%
	65jährige und älter	74	12,4%	120	+ 62,2%
Gornhofen	**insgesamt**	**476**	**100,0%**	**447**	**- 6,1%**
	unter 18jährige	69	14,5%	47	- 31,9%
	18 – 64jährige	346	72,7%	307	+ 11,3%
	65jährige und älter	61	12,8%	93	+ 52,5%
Insgesamt	**insgesamt**	**9.061**	**100,0%**	**9.060**	**+/- 0,0%**
	unter 18jährige	1.519	16,8%	1.247	- 17,9%
	18 – 64jährige	5.828	64,3%	5.580	- 4,3%
	65jährige und älter	1.714	18,9%	2.233	+ 30,3%

Tab. 5: Bevölkerungsberechnung Szenario Mittelwert
Quelle: Häusser 2013, verändert

Alle Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung gehen für Eschach insgesamt von einer mit der Stadt Ravensburg äquivalenten Entwicklung aus.

Damit kann auch bezüglich der Wohnungsbauentwicklung mit einer analogen Entwicklung gerechnet werden.

Für Ravensburg insgesamt entspräche eine Entwicklung nach dem Szenario 1 einem Zuwachs des Wohnungsbestands von 2.638 Wohneinheiten, eine solche nach dem Szenario 2 einem Zuwachs von 1.741 Einheiten bis zum Jahr 2030.

Die entsprechenden Anteile für die Ortschaft Eschach lägen bei 476 Wohneinheiten (Szenario 1) bzw. 314 Wohneinheiten (Szenario 2), der zitierte Mittelwert bei 395 Wohneinheiten.

An Bauflächenpotentialen zur Realisierung dieses Wohnungsbaus hat die Grobanalyse insgesamt 18,2 ha identifiziert, verteilt auf

- Baulücken und Konversionsflächen (Innenentwicklung) 5,9 ha,
- Siedlungserweiterungsflächen nach FNP (Außenentwicklung) 12,3 ha.

Darüberhinaus sind weitere 9,4 ha Innen- und 6,4 ha Außenentwicklungsflächen vorhanden, deren Aufschließung und Bebauung die Grobanalyse aus Gründen des Landschaftsschutzes, aus Klimaschutzgründen u.a. nicht empfiehlt.

Es wird jedoch deutlich, dass auch die reduzierten Flächenpotentiale von 18,2 ha bei weitem ausreichen werden, um Bedarfe bis 2030 abzudecken.

Bei einem ortsangemessenen Dichteansatz von 35 Wohneinheiten pro Hektar werden benötigt

- im Szenario 1 ca. 13,6 ha (i.e. ca. 75% des Potentials)
- im Szenario 2 ca. 9,0 ha (i.e. ca. 49% des Potentials)
- im Mittel ca. 11,3 ha (i.e. ca. 62% des Potentials).

Die Flächenpotentiale sind auf die Wohnbezirke in einer Größenordnung zwischen 2,8 ha (Obereschach, Untereschach), 3,8 ha (Torkenweiler) und 4,7 ha (Oberhofen) verteilt.

Weißenau weist mit 0,4 ha keine nennenswerten Flächenreserven auf; Sickenried verfügt über keinerlei Flächenpotentiale.
(In Gornhofen sind die vorhandenen Flächenpotentiale ausschließlich Innenentwicklungsflächen, deren Größenordnungen hier allerdings außer Betracht bleiben.)

Bezüglich der Aktivierung der Flächenreserven für den Wohnungsbau wird auf der Basis der Potentialanalyse empfohlen, neben den erschließungstechnischen Gegebenheiten folgende Randbedingungen in die Abwägung einzubeziehen:

- die Entwicklungserwartungen der Bevölkerungsvorausrechnung 2030 nach Wohnbezirken,
- die Möglichkeiten der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen vor der Außenentwicklung,
- die Sicherung der Tragfähigkeit vorhandener Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur,

- die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen im ÖPNV, mit dem Fahrrad und zu Fuß,
- die Landschaftsverträglichkeit der städtebaulichen Entwicklung bzw. die Möglichkeiten der Landschafts- und Siedlungsrand“reparatur“.

Mit Blick auf die besonderen Stadtlandschaftsqualitäten ist dabei ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen und ein städtebaulich qualitätvoller Konzeptansatz angeraten.

Wohnbezirke	Innenentwicklungspotentiale (Baulücken, Nachverdichtung, Konversion)		Außenentwicklungspotentiale (FNP und Arrondierungsflächen)		insgesamt	
	Fläche	Wohneinheiten	Fläche	Wohneinheiten	Fläche	Wohneinheiten
Weißenau	0,4 ha	ca. 15 WE	-	0 WE	0,4 ha	ca. 15 WE
Weingartshof	1,0 ha	ca. 35 WE	2,7 ha	ca. 95 WE	3,7 ha	ca. 130 WE
Torkenweiler	0,4 ha	ca. 15 WE	3,4 ha	ca. 120 WE	3,8 ha	ca. 135 WE
Sickenried	-	0 WE	-	0 WE	-	0 WE
Oberhofen	1,1 ha	ca. 35 WE	3,6 ha	ca. 95 WE*	4,7 ha	ca. 130 WE
Obereschach	2,8 ha	ca. 90 WE	-	0 WE	2,8 ha	ca. 90 WE
Untereschach	0,2 ha	ca. 7 WE	2,6 ha	ca. 90 WE	2,8 ha	ca. 97 WE
Gornhofen	-	0 WE	-	0 WE	-	0 WE
Insgesamt	**5,9 ha**	**ca. 200 WE**	**12,3 ha**	**ca. 400 WE**	**18,2 ha**	**ca. 600 WE**

* Flächenentwicklung mit Supermarkt und Gewerbe

Tab. 6: Innenentwicklungs- und Außenentwicklungspotentiale
Quelle: eigene Darstellung

2.2 Verkehrsverlagerungen und Entlastungen

Mit der Fertigstellung des Neubaus der B 30 Süd wird ab voraussichtlich 2018 eine deutliche Entlastung der ortsnah verlaufenden Friedrichshafener Straße, aber auch der Tettnanger Straße erwartet.

Weitergehende Entlastungen würden die Realisierung der Verbindung der B 33 mit der B 32 durch den sogenannten „Molldiete-Tunnel“ voraussetzen.

Diese Maßnahme war im Bundesverkehrswegeplan 2003 in der Rubrik „weiterer Bedarf“ eingestuft.

In der aktuellen Aufstellung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom November 2013 zum Bundesverkehrswegeplan 2015 (Priorisierung) wird sie in der „Gruppe 3 Tb: Projekte ohne Planungsrecht“ mit einem Kostenansatz von 107,7 Millionen Euro geführt.

In Anbetracht der üblichen Planungsvorläufe und der auf absehbare Zeit verfügbaren Finanzmittel für den Fernstraßenbau wird daher mit einer Realisierung im Betrachtungszeitrum der Grobanalyse bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts nicht gerechnet.

Die Weiterführung der B 30 neu über Eschach hinaus in Richtung Friedrichshafen ist in der bisherigen Planung in letzter Zeit aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wieder in Frage gestellt (im Bundesverkehrswegeplan 2003 unter „vordringlicher Bedarf“, in der Priorisierungsliste des Landesverkehrsministerium unter „Projekte mit Planungsrecht“, aber ohne Finanzierungsdeckung geführt).

Im Zusammenhang mit erneuten Alternativenuntersuchungen wurden die bislang zu Grunde gelegten Verkehrsmengen und ihre Veränderungen nach Inbetriebnahme der

B 30 Süd vom beauftragten Verkehrsplanungsbüro MODUS CONSULT GmbH Ulm im August 2013 fortgeschrieben.

Angenommen ist dabei

- die (im Bau befindliche) Realisierung der B 30 neu bis zum Anschluss an die B 467 südlich Obereschach,
- der Ausbau der Anschlussstelle Karrer und der Rückbau der K 7981 (Werdenbergstraße) zwischen Karrer und Untereschach,
- die ebenfalls geplante neue Erschließung Ravensburg-Weißenau.

Als Betrachtungsjahr der Verkehrsmengen und ihrer Veränderungen wurde 2015 gesetzt.

Danach wurden für den Prognose-Nullfall (ohne B 30 Süd)

- für die Friedrichshafener Straße nördlich der Untereschacher Straße zwischen 23.300 und (nördlich Abfahrt Kreuzäcker) 27.400 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden ermittelt;
- für die Tettnanger Straße zwischen Oberhofen und Torkenweiler nördlich Neuhaldenstraße zwischen 5.700 und 6.300 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden.

Im Planungsfall 1.7 – Realisierung B 30 Süd wie oben beschrieben, jedoch ohne Molldiete-Tunnel, reduzieren sich die Verkehrsmengen nach aktualisierter Rechnung

- für die Friedrichshafener Straße im betrachteten Abschnitt auf 13.300 bis 18.200 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden,
- für die Tettnanger Straße auf 3.200 bis (in Teilabschnitten) zwischen 1.900 und 2.000 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden.

In der Hochrechnung auf 2025 reduziert sich die Verkehrsmenge

- in der Friedrichshafener Straße zwischen Untereschacher Straße und Anschluss Tettnanger Straße/K 7983 auf Höhe Sickenried auf 8.300 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden.

Anm.:
Dieser Abschnitt wird in den Betrachtungen zur Stärkung der Landschaftsverbünde im Folgenden zur Disposition gestellt. Es war daher von MODUS CONSULT auch zu prüfen, welche Verlagerungswirkungen aus einem Rückbau der B 30 alt – Friedrichshafener Straße im Abschnitt zwischen der Einmündung der Untereschacher Straße und der Ausleitung der Tettnanger Straße/K 7983 zwischen Sickenried und Torkenweiler zu erwarten wären.

Danach wird für 2025 für den dann die innerörtliche Nord-Süd-Verbindung allein darstellenden Abschnitt

- der Tettnanger Straße eine Verkehrsbelastung zwischen 11.300 und 13.200 KFZ-Einheiten pro 24 Stunden erwartet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können diese Zahlen allerdings allenfalls als Orientierungsgrößen gewertet werden:

- Die Daten sowohl für die Status-Betrachtungen wie für die Prognosen basieren auf Werten von 1997/98.

- Sie begründen sich aus den Verkehrsbeziehungen zwischen Ravensburg und dem weiteren Umfeld.
  Bei dem zwischenzeitlich enormen Siedlungswachstum in der Region werden zwar Entlastungswirkungen durch den Neubau der B 30 Süd inzwischen wieder weitgehend durch steigendes Verkehrsaufkommen kompensiert; wie sich jedoch hier ganz wesentlichen Binnenverkehre entwickelt haben, ist bislang nicht abgebildet.

- Die immer noch den Betrachtungen unterlegte Weiterführung der B 30 nach Friedrichshafen ist aus den genannten naturschutzfachlichen und -rechtlichen Gründen so nicht mehr realistisch.
  Alternativen sind in ihrer Wirkung ebenfalls noch nicht in die Betrachtungen eingegangen.

- Die Ansätze zum Modal-Split beruhen ebenfalls noch auf Werten von 1998 und sind noch nicht fortgeschrieben.

Es wird daher mit Blick auf eine ganzheitliche Ortsentwicklungskonzeption empfohlen, im Rahmen einer Verkehrsstrukturplanung Ravensburg

- eine aktuelle Erhebung der Verkehrsbeziehungen auf den wichtigen Hauptlinien verbunden mit einer Verifizierung aktueller Quellen-Ziel-Relationen noch während der Bauzeit der B 30 Süd durchzuführen;

- die Wirkungen aktueller und als verkehrspolitische Zielwerte realistischer Modal-Split-Relationen in geeigneten Modellrechnungen aufzuarbeiten;

- In Umlegungsmodellen mögliche Rückbaumaßnahmen darzustellen und ihre Wirkung auf die Schwerlinien des Eschacher Straßennetzes zu verifizieren.

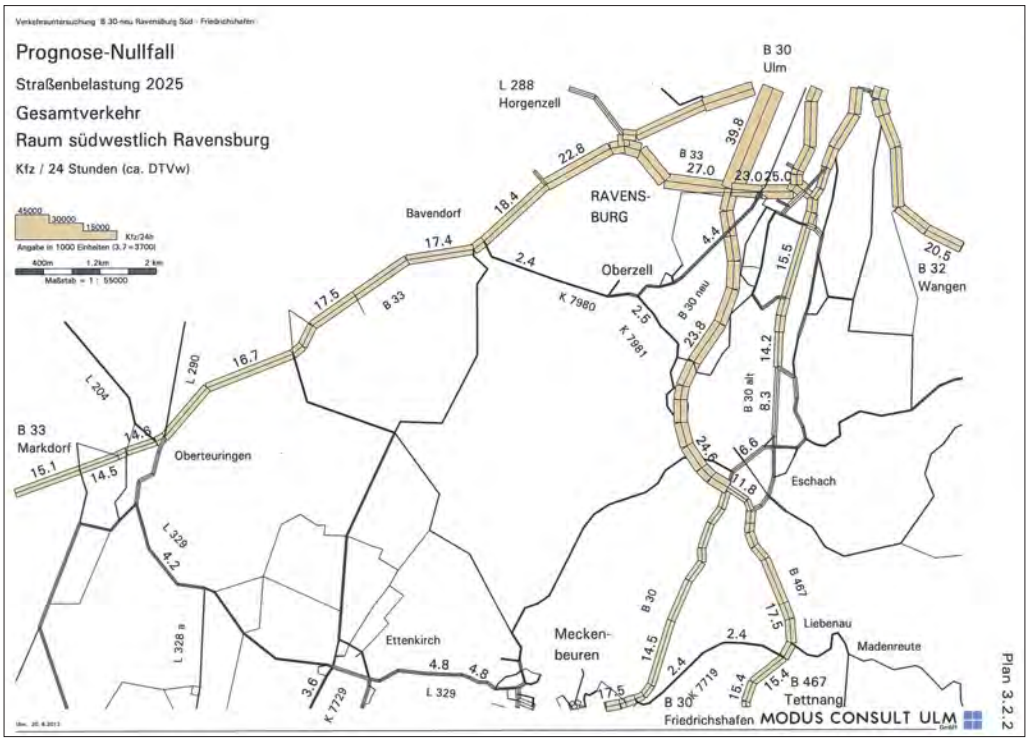


Abb. 2: Prognose-Nullfall Straßenbelastung 2025
Quelle: Modus Consult 2013

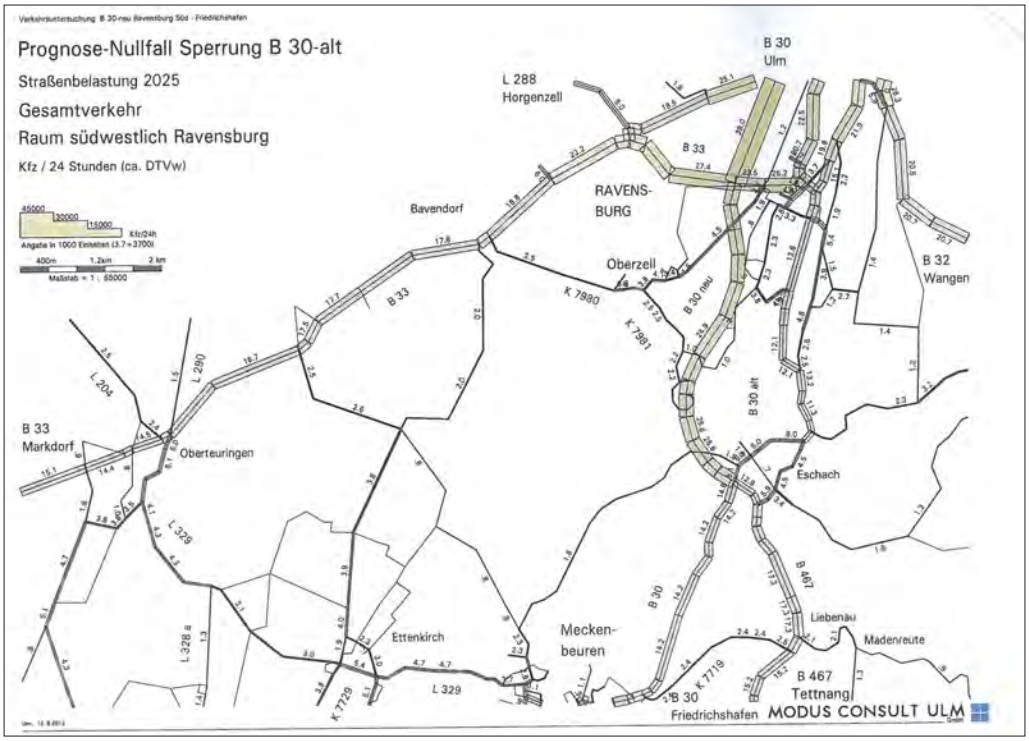


Abb. 3: Prognose-Nullfall Sperrung B30-alt Straßenbelastung 2025
Quelle: Modus Consult 2013

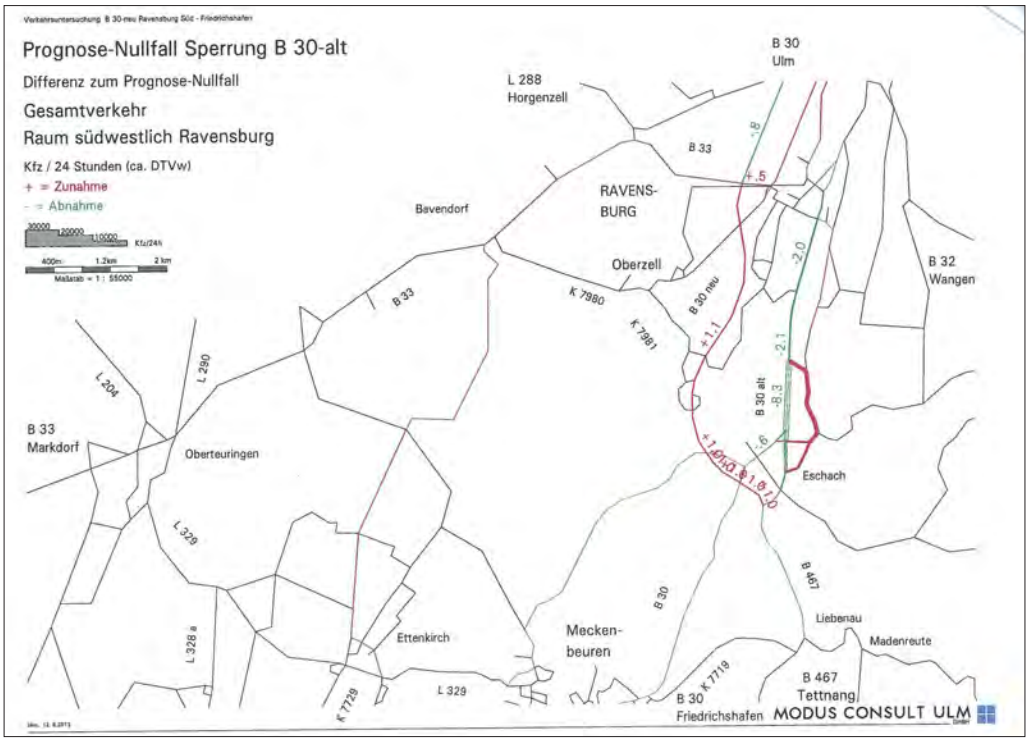


Abb. 4: Prognose-Nullfall Sperrung B30 alt Differenz zum Prognose-Nullfall
Quelle: Modus Consult 2013

2.3 Identitäten und Mitten

Weißenau 2010

Im Wohnbezirk Weißenau ist um den Torplatz eine identitätsprägende Mitte mit lokaler Versorgungs- und Treffpunktfunktion erhalten, die in den letzten Jahren durch Neugestaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Räumen, aber auch an der privaten Bausubstanz eine deutliche Aufwertung erfahren hat.

Seit 2008 ist das Gebiet um die barocke Klosteranlage mit der fernwirksamen Klosterkirche St. Peter und Paul als Sanierungsmaßnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Sanierungsziele sind die partielle Freiräumung des Klostervorfelds, die Um- bzw. Neunutzung denkmalgeschützter Gebäude und die denkmalgerechte Neugestaltung des Klosterumfelds.

Inzwischen ist im Vorfeld des Klosters eine repräsentative Platzanlage neu gestaltet und die Mariataler Allee/Abteistraße vom fließenden KFZ-Verkehr befreit.

Damit entstand nach Norden eine wertige Fußgänger- und Radfahrerverbindung bis zum Torplatz, nach Süden ist über die Allee der Wohnplatz Mariatal und das Nutzschutzgebiet Mariataler Wäldle qualitätvoll angebunden.

Über diese Reintegration des Klosterareals in das erlebbare Siedlungsgefüge wird zwischen dem neuen Vorplatz vor St. Peter und Paul und dem Torplatz die künftige Mitte Weißenaus aufgespannt, die zusammen mit dem Hintergrund der Parkanlage des Zentrums für Psychiatrie dem Wohnbezirk eine eigene lesbare Identität und darüberhinaus ein Alleinstellungsmerkmal schafft.

Oberhofen/Obereschach als Zentren der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur

Lesbare Mitten haben sich auch in den Wohnbezirken Obereschach und Oberhofen ausgeprägt.

Während im südlichen Obereschach um die ortsbildprägende Kirche ein kleiner Nahversorgungsstützpunkt (Bäckerei mit Lebensmittelergänzung und Gastronomie) und sich weiter hangabwärts wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren (Grund- und Hauptschule, Eschachhalle, Sportflächen), ist das Oberhofener Zentrum durch mehrere Einrichtungen der kommerziellen Infrastruktur (Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Getränkehandel, Poststelle, Kreissparkasse) geprägt.

Oberhofen ist zudem mit dem Rathaus und ergänzenden Einrichtungen das administrative Zentrum Eschachs. Auch hier steht mit der evangelischen Lukaskirche eine fernwirksame Landmarke, die den Ortsmittelpunkt städtebaulich bezeichnet.

Die Mitten von Oberhofen/Obereschach sind siedlungsgeografisch gleichsam die „Antipoden“ im Zentrengefüge der Ortschaft.

Ihre identitätsstiftende Wirkung ist allerdings durch eine ungenügende Einbindung und Verbindung im Netz der Wege und vor allem durch eine Überformung durch Anlagen des KFZ-Verkehrs beeinträchtigt.

Positive Ansätze der Gestaltung eines wertigen dörflichen Umfelds bleiben auf Einzelbereiche begrenzt und sind nicht durch ausreichend qualitätvolle öffentliche Räume untereinander und mit den weiteren Siedlungsbereichen verbunden.

Die seit längerem diskutierten und in jüngster Zeit zunehmend konkreteren Optionen zur Ergänzung der kommerziellen Infrastruktur (Ausbau der Lebensmittelnahversorgung) sowie zur Neuordnung der administrativen Einrichtungen (Auslagerung des Feuerwehrstützpunktes) sollten in jedem Falle in ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Mitten der beiden Wohnbezirke integriert werden, das geeignet ist, eine übergreifende Identität des Zentrums der Ortschaft insgesamt abzubilden.

Torkenweiler und Sickenried als privilegierte Wohnorte

Die Wohnbezirke Torkenweiler und Sickenried wurden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts als monofunktionale Wohngebiete entwickelt.

Erkennbare Mitten sind weder städtebaulich (– z.B. durch Akzentuierung wichtiger öffentlicher Räume –) noch stadtfunktional (– z.B. durch einen entsprechenden Besatz mit Versorgungs- und/oder Gemeinbedarfseinrichtungen –) ausgewiesen.

In allen Leistungen der Daseinsvorsorge sind die Bewohner (2012 mehr als 2.600 Einwohner) auf die benachbarten Wohnbezirke im Norden und Süden oder die ca. 4 km entfernte Innenstadt verwiesen.

In den kommenden Jahren wird sich der bereits jetzt erkennbare Generationswechsel bei Eigentümern und Mietern des überwiegend in den 1960er und 70er Jahren entstandenen Wohnungsbestands verstärken.

Dies wird allerdings – trotz ergänzender Wohnungsangebote im Neu- und Ersatzbau – nicht zu einer nennenswerten Steigerung der Einwohnerzahlen (s.o.) führen.

Die Tragfähigkeit für den Aufbau einer eigenen kommerziellen Infrastruktur wird daher auch mittel- und langfristig nicht erwartet werden können.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur wird es darum gehen müssen, die an anderen Orten Eschachs vorhandenen Einrichtungen auch künftig nachhaltig auszulasten und damit stabil zu halten. Zusätzliche Bedarfe und damit Tragfähigkeiten für zusätzliche Einrichtungen werden daher auch hier nicht gesehen.

Um die Wohnbezirke gleichwohl für den Zuzug vor allem jüngerer Familien attraktiv zu machen, wird der Aufbau eines kleinen Gemeinwesenzentrums mit Mittelpunktsfunktion für erforderlich gehalten.

Ein konzeptioneller Ansatz wird hier in der Einrichtung eines Familienzentrums in Verbindung mit Angeboten des Mehrgenerationenwohnens gesehen, das ein begrenztes Angebot der Kinder- und Seniorenbetreuung mit Einrichtungen eines Gemeinwesenmittelpunktes integriert.

Als erscheinungswirksamer und ortsbildprägender Standort, der geeignet ist, auch eine gewisse Identitätsbildung zu erreichen, wird das Gelände im Straßendreieck Tettnanger Straße/K 7983, der an dieser Stelle auch die – städtebaulich im übrigen nicht mehr wahrnehmbare – Grenze zwischen den beiden Wohnbezirken bezeichnet, empfohlen.

Alternativ käme ein Standort im südöstlichen Kreuzungsbereich der Tettnanger Straße mit der Dorfstraße bzw. dem Hüttenberger Weg in Frage, der allerdings nicht die gleiche Erscheinungswirksamkeit entwickeln kann, in seiner eindeutigen Zuordnung zum Wohnbezirk Torkenweiler den Bezug zu Sickenried vermissen lässt und sich zudem in privatem Eigentum befindet und damit möglicherweise nicht zeitnah verfügbar ist.

Zusammenfassend wird empfohlen

- die Klosteranlage Weißenau im Kontext des dörflichen Zentrums um den Torplatz und dem Park der Psychiatrie zur historischen Mitte des Wohnbezirks zu vollenden;

- das Doppelzentrum Obereschach/Oberhofen durch eine integrierte städtebauliche Gesamtkonzeption neu zu ordnen bzw. weiterzuentwickeln, die geeignet ist, die übergeordnete Bedeutung dieser Mitten als Mittelpunkt der Ortschaft Eschach insgesamt darzustellen (Untereschach und in Grenzen auch Gornhofen werden auf diese Mitten ebenfalls bezogen);

- für Torkenweiler und Sickenried gemeinsam einen neuen Mittelpunkt des Gemeinwesens in Form eines Familienzentrums, ergänzt durch ein Projekt des Mehrgenerationenwohnens, aufzubauen.

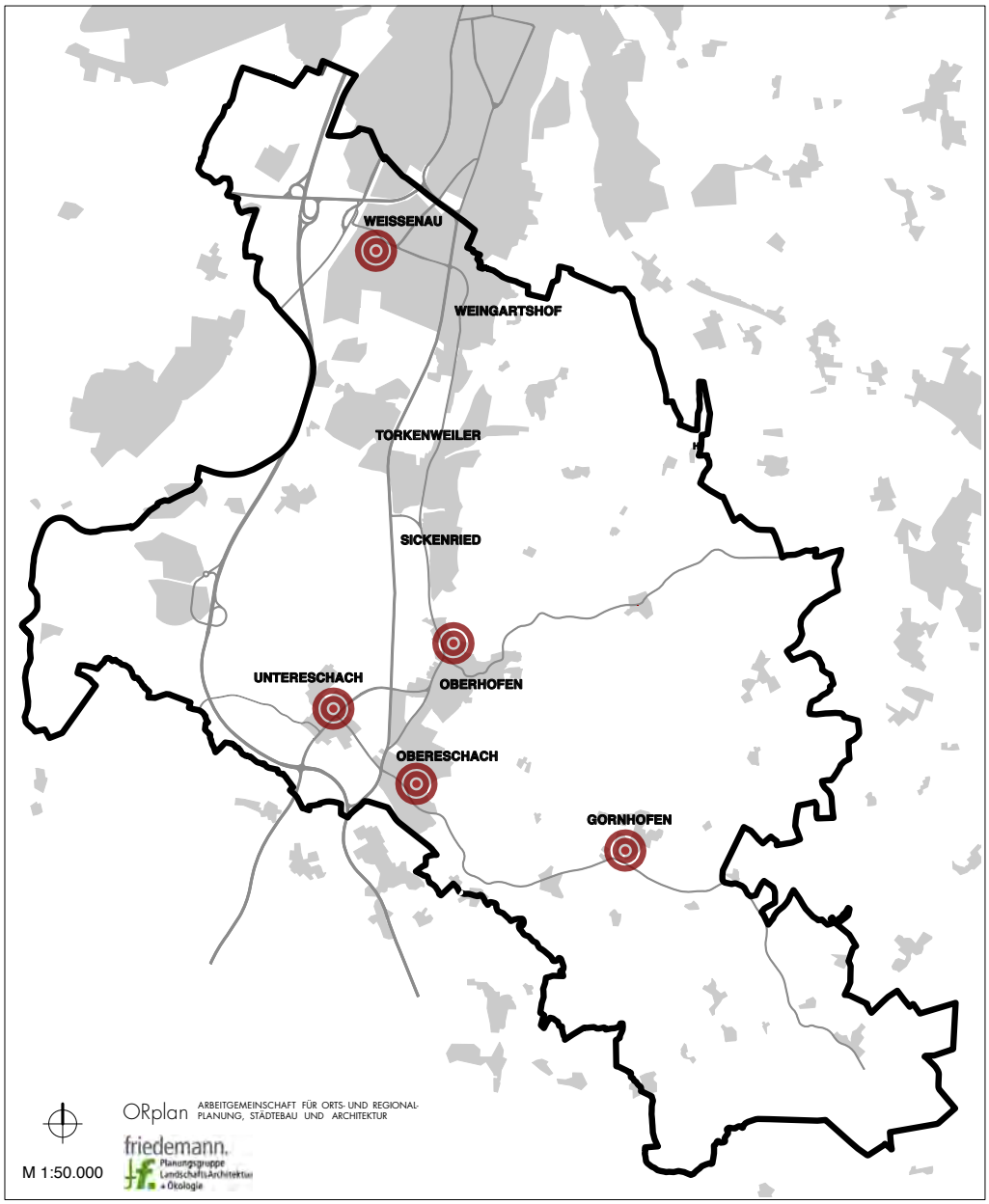


Abb. 5: Mitten
Quelle: eigene Darstellung

3.0 ENTWICKLUNGSSZENARIEN NACH HANDLUNGSSCHWERPUNKTEN

3.1 Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Ortschaft Eschach ist durch eine in großen Teilen bandartige Siedlungsstruktur entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Tettnanger Straße geprägt.

Ihr entlang haben sich im Übergang von der Schussenebene zu den östlichen Höhen die Wohnbezirke Weingartshof, Torkenweiler, Sickenried, Oberhofen und Obereschach entwickelt.

Dazwischen hat die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte nur noch schmale Landschaftszäsuren übrig gelassen; zwischen Torkenweiler und Sickenried sind lesbare Grenzen gänzlich in einem Siedlungsband aufgegangen.

Weißenau im Norden ist weitgehend mit der Ravensburger Südstadt zusammengewachsen.

Untereschach und das östlich abgelegene Gornhofen sind Inseln in der Landschaft geblieben.

Bedingt durch die Topographie, aber auch durch die verschiedenen Intensivnutzungen der Landschaft (– und entsprechende Eigentumsverhältnisse und -interessen –) sind die Siedlungsränder großenteils ausgefranst und durch „verschwimmende“ Übergänge in die Landschaft geprägt.

Baulücken/Brachen
Mit Ausnahme von Sickenried weisen alle Wohnbezirke noch Innenentwicklungsreserven in Form von Baulücken auf, die sich insgesamt auf eine Fläche von 3,6 ha addieren.

Dieses Potential bietet Entwicklungsmöglichkeiten für immerhin ca. 120 Wohneinheiten (bei einem ortsangemessenen Dichteansatz von 35 Wohneinheiten pro Hektar, bei einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit gleichbedeutend mit ca. 260, bei 2,5 Personen pro Wohneinheit mit ca. 300 Einwohnern).

Weitere Innenentwicklungsreserven aus Konversions- und innerörtlichen, im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen (Bestand) gewidmeten Potentialen, darunter das sogenannte „Wolf-Areal“ in der Nahtstelle zwischen Oberhofen und Obereschach, addieren sich auf ca. 8,6 ha.

Bei einer Nutzung für den Wohnungsbau wären hier weitere ca. 300 Wohneinheiten (ca. 660 Einwohner bzw. ca. 750 Einwohner) möglich.

Sonstige Entwicklungsreserven
Über die Innenentwicklungspotentiale hinaus sind im geltenden Flächennutzungsplan ca. 14,6 ha Wohnbauland (Planung) ausgewiesen (mit Arrondierungsflächen der Siedlungsränder ca. 18,7 ha).

Diese Größenordnungen werden angesichts aller voraussehbarer Bedarfsentwicklungen nicht in Gänze benötigt.

Ausformung der Siedlungsränder
Unter der Zielsetzung

- einer Reduzierung des Landschaftsverbrauchs,
- einer landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung,
- der abschließenden Ausformung der Siedlungsränder in landschaftsempfindlichen Bereichen,

- gleichwohl eines gewissen Offenhaltens von Dispositionsmöglichkeiten in der kommenden Flächenentwicklungspolitik,

wird empfohlen, dieses (Außenentwicklungs-)Potential auf insgesamt ca. 12,3 ha zurückzunehmen.

Dies würde weitere ca. 410 Wohneinheiten für ca. 900 bzw. ca. 1.020 Einwohner ermöglichen. (Flächen für Versorgungseinrichtungen sind hier nur zu 50% angerechnet.)

Bei den Baulücken/Konversionsflächen wird eine Entwicklungsfläche von ca. 5,9 ha empfohlen.

Das für Wohnbau verfügbare Flächenpotential ergibt sich damit für die gesamte Ortschaft zu ca. 18,2 ha.

Die darauf realisierbaren Wohnungen (ca. 1.320 bzw. ca. 1.500 Einwohner) sind damit mehr als ausreichend, um auch dem in der Bevölkerungsvorausrechnung 2030 der Stadt Ravensburg beschriebenen Wachstumsszenario 1 (476 Wohneinheiten, gleichbedeutend mit ca. 1.050 bzw. ca. 1.190 Einwohner) gerecht zu werden.

Bedarf
Die Siedlungsentwicklung der nächsten eineinhalb Jahrzehnte muss neben der Bedarfsorientierung auch veränderten Wohn- und Umfeldqualitätsbedürfnissen gerecht werden.

Neben familienorientierten Wohnungsangeboten im individuellen Wohnungsbau mit Garten werden verstärkt auch seniorengerechte, barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen im Geschossbau sowie preisgedämpfter Mietwohnungsbau erforderlich.

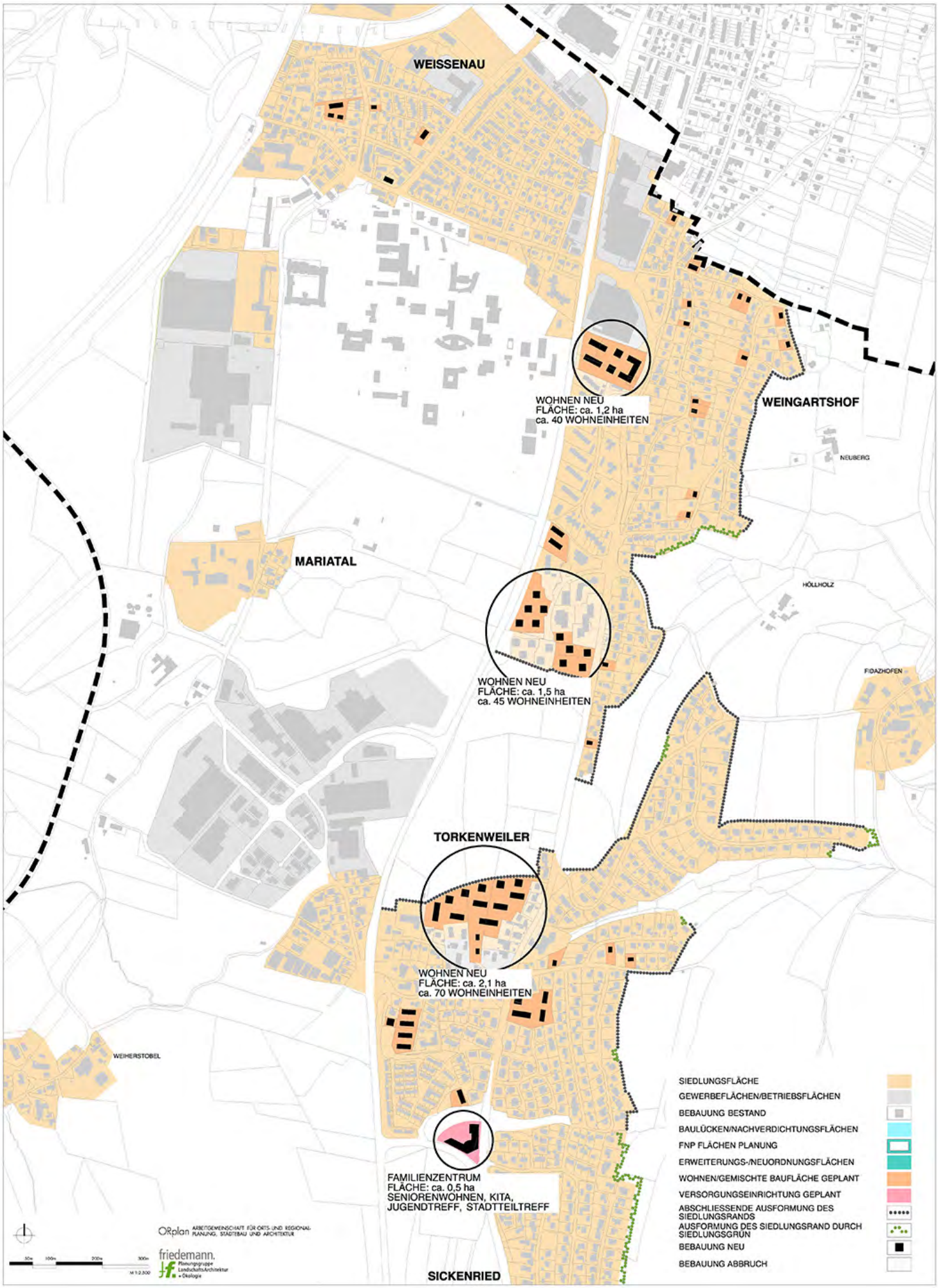
Sonderwohnformen, wie das Mehrgenerationenwohnen, das betreute Wohnen in Verbindung mit Pflegestützpunkten oder Angebote zum „Wohnen auf Zeit“ (sog. Boarding-House-Konzepte) werden auch im Mittelstadt-Milieu zunehmend nachgefragt.

Entsprechende Regelungen in den Bebauungsplänen sollten auch die Ausübung verträglicher (Dienstleistungen-) Gewerbe mit dem Ziel neuer Mischungen von Wohnen und Arbeiten nicht ausschließen.

Die Entwicklung des Versorgungsschwerpunkts Oberhofen wird ebenfalls in Mischung mit einem, die Basisbevölkerung dieses für die Ortschaft zentralen Wohnbezirks stärkenden Wohnungsbau vorausgesetzt.

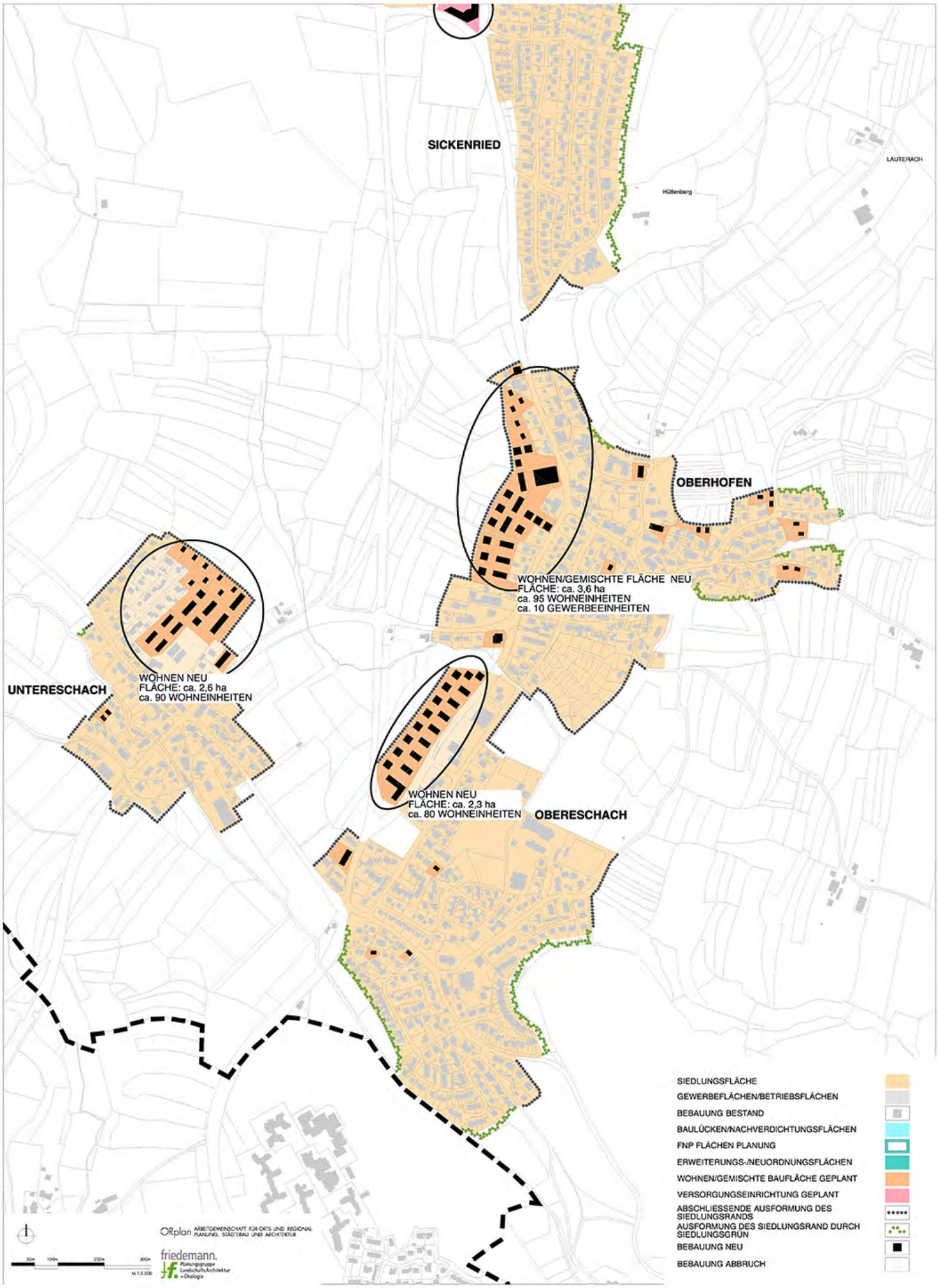
Phase II Ravensburg-Eschach

3.1 ESCHACH NORD - SIEDLUNGSENTWICKLUNG



Phase II Ravensburg-Eschach

3.1 ESCHACH SÜD - SIEDLUNGSENTWICKLUNG



3.2 Sicherung der Nahversorgung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ravensburg des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung von 2008 stellt für die Ortschaft Eschach eine nur sehr lückenhafte Nahversorgung fest.

Es identifiziert zwei Nahversorgungsbereiche
- den in Weißenau im Bereich des Torplatzes bis zur unteren Ravensburger Straße, dem ein „nur hinreichendes Nahversorgungsangebot“ attestiert wird, und
- dem in Oberhofen nördlich des Rathauses an der Tettnanger Straße, dessen „hinreichende Lebensmittelnahversorgung neben einigen Dienstleistern, die ein ergänzendes Angebot darstellen“ als Stärke bewertet wird.

Die Einzugsbereiche dieser Nahversorgungsbereiche in Fußwegentfernung beschränken sich auf die jeweiligen Wohnbezirke (– im Fall Oberhofen auch noch auf den südlichen Bereich von Sickenried).

Die übrigen Wohnbezirke gelten danach als nicht-nahversorgt.
Nur sehr begrenzt übernehmen Hofläden, in Obereschach immerhin eine Bäckerei mit ergänzenden Lebensmittelangeboten eine Minimalversorgung.

Die Nahversorgungsbereiche in Weißenau und Obereschach bilden jeweils dörfliche Ortsmittelpunkte aus, die in ihrer Gestalt- und Erscheinungsqualität jeweils auch eine eigene Identität entwickelt haben.

Sie werden gestützt durch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, die (in begrenztem Umfang) synergiewirksam werden:
- in Weißenau sind das Kindertagesstätten und Schule,
  aber auch das Zentrum für Psychiatrie als akademisches Lehrkrankenhaus,
- in Oberhofen die Ortschaftsverwaltung mit Sitz des Ortschaftsrates, die Kirche, die Feuerwehr und der Bauhof.

Alte Mitten
Die meisten Einrichtungen der kommerziellen wie der sozialen Infrastruktur Eschachs sind entlang einer u-förmigen Straßenverbindung im Zuge der Obereschacher-, Tettnanger- und Weingartshofer Straße angeordnet.

Über diese Abwicklung sind die Einrichtungen für den Autoverkehr, aber auch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) und – zumindest abschnittsweise – den Fahrradverkehr erschlossen und gut erreichbar.

Diese Qualitäten zu optimieren und für die Verbindungen der sogenannten „sanften Mobilität“ (E-Verkehrssysteme, öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr, Fußgängerverkehr) weiter auszubauen, sollte ein wichtiges Ziel der Verkehrsentwicklung der Ortschaft in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten sein.

Neue Mitten
Perspektivisch erkennt das Nahversorgungskonzept Dr. Acocella für Oberhofen noch „Potential für die Ansiedlung weiterer (evtl. kleinerer) Nahversorungsbetriebe“, in Weißenau „Potential für einen kleineren (Lebensmittelhandels-)Betrieb unterhalb der Großflächigkeitsgrenze.“

Stabilisierung und nach Möglichkeit Stärkung der Nahversorgungsinfrastruktur bleibt für Eschach auch mittel- und langfristig aus folgenden Gründen von hoher Bedeutung:

- zur Absicherung eines Wohnungsmarkts, der geeignet ist, die angestrebte Stabilisierung der Einwohnerzahl zu sichern,
- zur Dämpfung der Verkehrsbelastung durch ohnehin die Umfeldqualitäten beeinträchtigende übergroße Binnenverkehre,

- zur Versorgungssicherung der im demographischen Wandel auch hier unweigerlich alternden Gesellschaft.

Um auch mittel- und langfristig eine wohnortnahe Grundversorgung für Eschach zu sichern, sollen noch erreichbare funktionale Ergänzungen in den Ortsmitten von Weißenau und Oberhofen konzentriert werden.

Mögliche Synergien mit Einzeleinrichtungen in benachbarten Wohnbezirken (Hofläden, Nahversorgungsstützpunkt in Obereschach u.ä.) sollen durch eine Verdichtung und Attraktivitätssteigerung verbindender Wegenetze genutzt werden.

In diese Vernetzung sollen auch die Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur bestmöglich integriert werden.

Mittelfristiges Ziel ist dabei der Aufbau je einer identitätsprägenden Mitte im Norden (Weißenau) und Süden (Oberhofen/Obereschach), die auch fernwirksam durch die architektonischen Landmarken und nahwirksam durch eine besonders wertige Gestaltung des Umfelds bezeichnet werden.

Derzeit ist für Oberhofen eine Erweiterung bzw. ein größerer Ersatz für den betriebswirtschaftlich ungenügend dimensionierten Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte wahrscheinlicher geworden.

Drei Standortalternativen sind in der Diskussion:

- das sogenannte „Wolf-Areal“, eine untergenutzte Gewerbefläche in der Nahtstelle zwischen Oberhofen und Obereschach – der Standort wäre in seiner Lage geeignet, auch Kunden aus benachbarten Orten außerhalb Eschachs anzuziehen und damit eine notwendige Umsatzbasis abzusichern,
  würde aber wohl kaum in ausreichendem Maße Synergien mit dem derzeitigen Ortszentrum entwickeln, die dessen Funktion und Bedeutung auf Dauer garantieren könnten;

- das Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs an der Tettnanger Straße unmittelbar der heutigen Ortsmitte gegenüberliegend – das Areal wäre zu einer attraktiven Arrondierung der Mitte Oberhofens zu entwickeln und würde gleichzeitig eine städtebauliche Integration der Tettnanger Straße erreichen, die die langfristige Stabilität auch der bereits vorhandenen Einrichtungen absichern könnte, allerdings sind bisherige Bemühungen um eine Öffnung dieses Standortes immer an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers gescheitert;

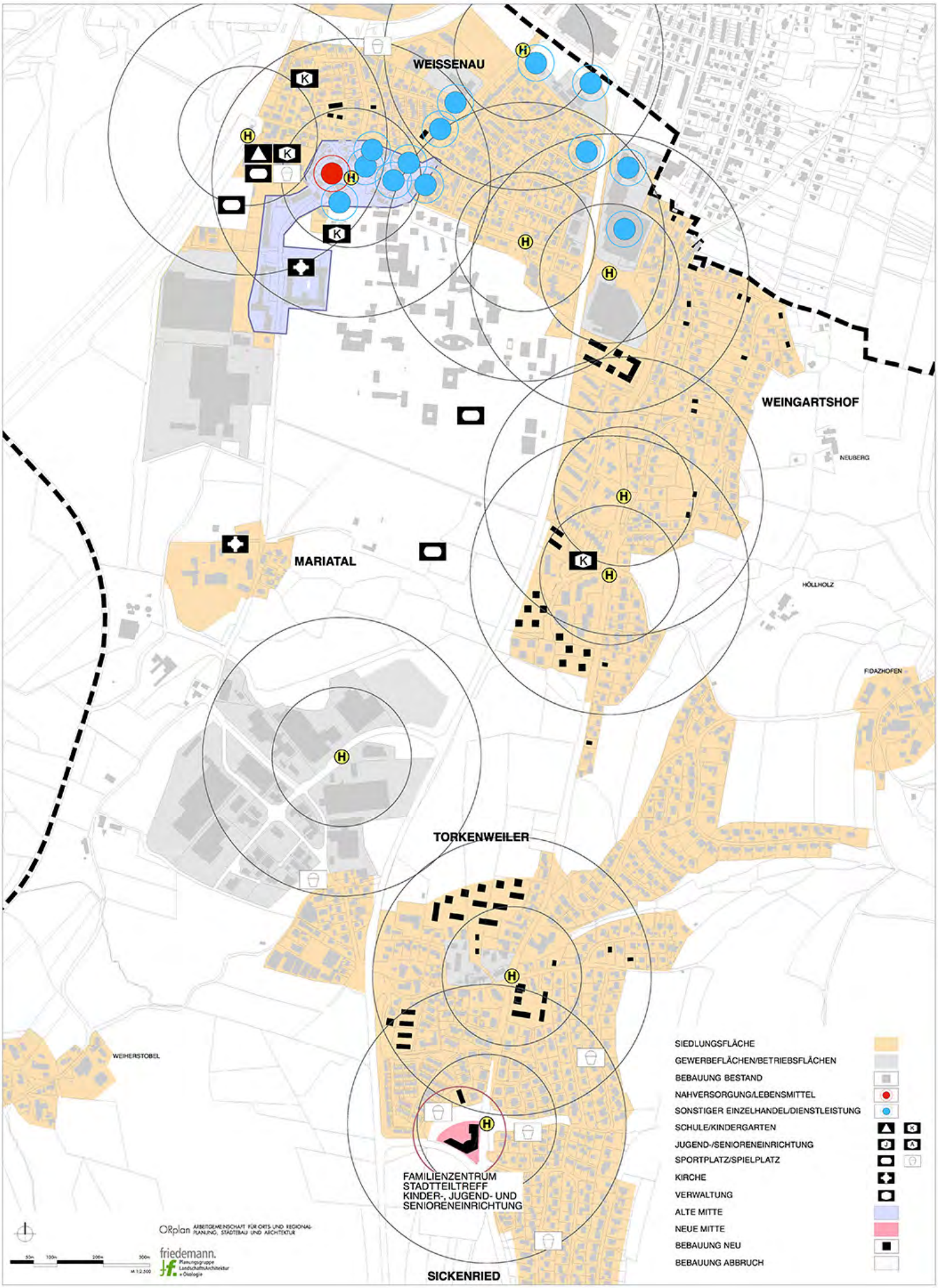
- die heutige Ortsmitte selbst, die im Zuge einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung die Erweiterung bzw. den Neubau eines Lebensmittelmarkts unterhalb der Großflächigkeitsgrenze erlauben würde.
  Hier sind die Flächenverfügbarkeit und die Flächeneignung noch detailliert zu prüfen.

Für die Wohnbezirke Torkenweiler und Sickenried, die derzeit keinerlei Versorgungseinrichtungen, auch keine im Bereich der sozialen Infrastruktur, aufweisen, wird der Aufbau einer „neuen Mitte“ um ein Familienzentrum als Kerneinheit empfohlen, das mit einem entsprechenden, die Bedarfe und Bedürfnisse aller Generationen und unterschiedlicher Lebensentwürfe berücksichtigenden Angebot auch Treffpunkt und Mittelpunktsfunktion für die ansonsten ausschließlich durch ihre Wohnfunktion geprägten Wohnbezirke leisten könnte.

Die Tragfähigkeit für weitere Einrichtungen des Handels wird für diese beiden Wohnbezirke auch nach abschließender Aussage des Einzelhandelskonzepts, nicht gesehen.

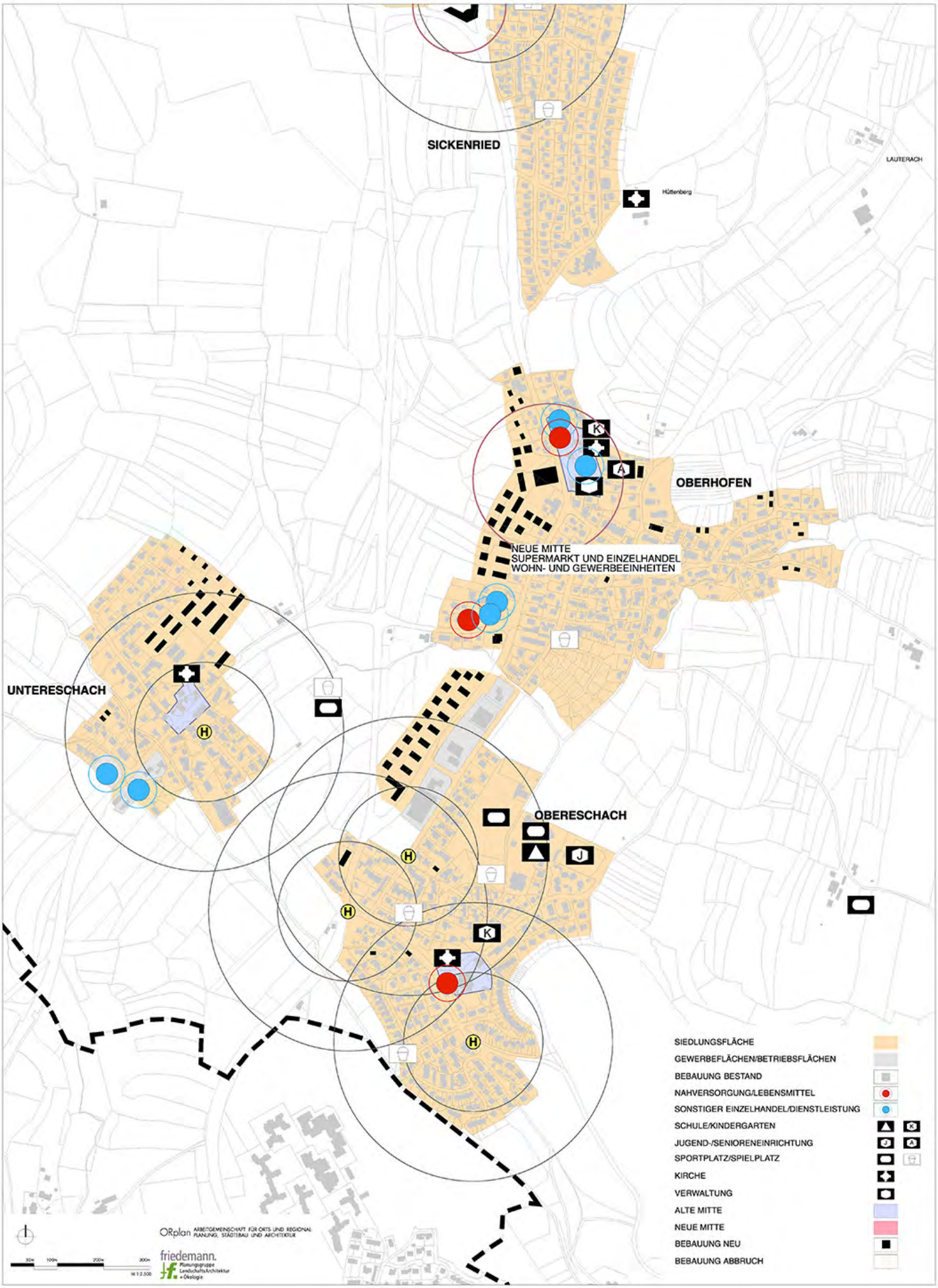
Phase II Ravensburg-Eschach

3.2 ESCHACH NORD - NAHVERSORGUNG



Phase II Ravensburg-Eschach

3.2 ESCHACH SÜD - NAHVERSORGUNG



3.3 Stärkung der Landschaftsverbünde

Während der Norden deutliche Verstädterungstendenzen zeigt, ist der Südwesten und Osten der Ortschaft Eschach heute noch überwiegend landschaftlich geprägt. Hier finden sich großflächig hochwertige Freiräume entlang der Schussen und den Unterläufen der in sie mündenden Bäche ebenso wie auf den Terrassen und Hochlagen des Hügellandes.

Die Schussen und die obere Hangzone mit dem anschließenden Hügelland stellen die von Nord nach Süd verlaufenden Hauptachsen des Landschaftsverbundes dar (vgl. Plan „Landschaftliche Stärken – Analyse der Kulturlandschaft“ s. Anhang). Im Norden dehnt sich hingegen im Schussental der Siedlungsraum von Ravensburg bis zum Gewerbegebiet Mariatal aus. Inselartig ausgespart sind die Parkanlagen des Klosters und der Klinik und das Mariataler Wäldchen.

Im Bereich der unteren nord-süd-verlaufenden Hangzone ist bis Sickenried ein nahezu durchgehendes Siedlungsband entstanden. Landschaftliche Zäsuren, orientiert an der Topographie, sind in diesen Bereichen nicht oder nur noch sporadisch vorhanden, so dass, wie in Kap. 3.1 beschrieben, Mariatal, Weingartshof, Torkenweiler und Sickenried nicht mehr als einzelne Ortslagen wahrgenommen werden.

Für den Siedlungsraum von Eschach lassen sich sieben Bäche identifizieren (siehe Phase I des Ortsentwicklungskonzeptes), die das Hügelland über die Hangzone in Richtung Schussen entwässern: der Höllbach, der Furtwiesenbach, der nördliche und der südliche Hüttenbergbach, der Lauteracher Bach, der Siechenbach, der Oberes-chacher Bach und ganz im Süden die Schwarzach.

Bei näherer Betrachtung wird deutlich, dass die sieben Bäche Eschachs die wesentlichen landschaftlichen Verbindungselemente darstellen. Dies gilt nicht nur wasserbaulich, sondern für die Gesamtheit der Landschaftsfunktionen. Daher gilt es, die vorhandenen Qualitäten zu sichern, zu entwickeln, wiederherzustellen oder, wenn nicht anders möglich, hinsichtlich einzelner Vernetzungsfunktionen zu verlagern oder zusammenzufassen.

Die Grenze zwischen dem eher städtisch und dem eher landschaftlich dörflich geprägten Teil markiert im Schussental der Unterlauf des Furtwiesen-/Hüttenbergbaches, in der unteren Hangzone der Lauteracher Bach. Begleitet von Auwald und Streuobstwiesen stellt der Lauteracher Bach den einzigen heute noch existierenden durchgängigen Landschaftsverbund zwischen dem Hügelland und der Schussen dar.

Die sieben Bachläufe lassen sich vier zentralen Landschaftsverbünden zuordnen, in denen deren landschaftliche Funktionen mit realistischen Aufwand und ohne Einschränkung für die Landwirtschaft als Grünverbindungen (siehe Phase I) gesichert und gestärkt bzw. wiederhergestellt werden können:

- **Landschaftsverbund Höllbach**: Im Schussental (Mariataler Wäldchen) und in der oberen Hangzone intakt, Sicherung nördlich des Gewerbegebietes Mariatal erforderlich. In der unteren Hangzone ist im Mittellauf des Höllbaches der Verbund innerhalb der Siedlungsfläche vonWeingartshof nicht mehr wiederherstellbar. Für die landschaftliche Verbindung wird deshalb ein Ausweichen auf die südlich liegenden Freiflächen zwischen Weingartshof und Torkenweiler vorgeschlagen.

- **Landschaftsverbund Furtwiesenbach/Hüttenbergbach**: Auch hier sind die Bereiche im Schussental und der oberen Hangzone intakt. Offene Bachabschnitte reichen zum Teil weit hinein ins Siedlungsband, eine durchgängige Verbindung ist jedoch nicht mehr wiederherstellbar.

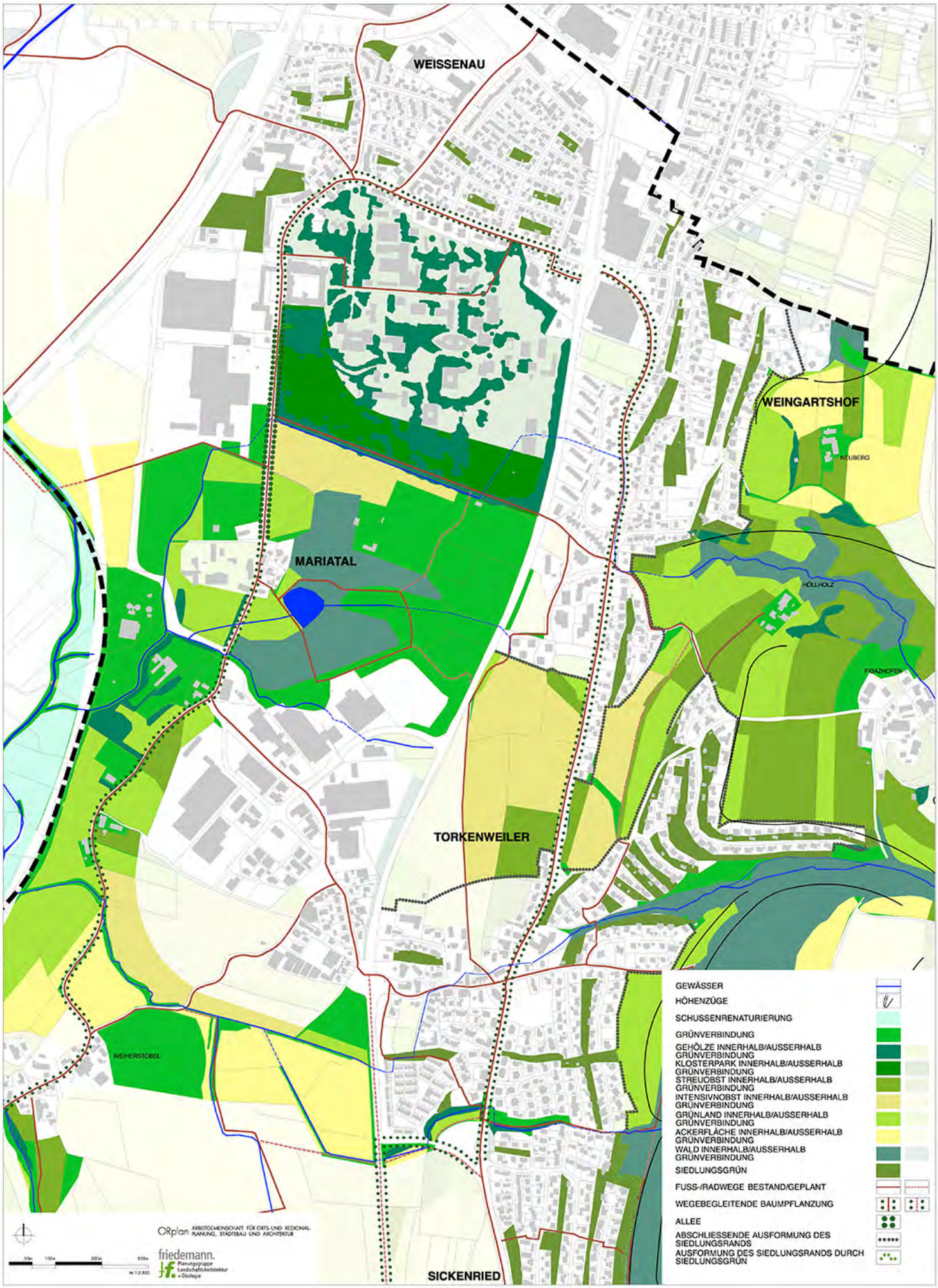
- **Landschaftsverbund Lauteracher Bach**: Der Lauteracher Bach bildet mit seinen begleitenden Freiflächen die landschaftliche Zäsur zwischen Sickenried und Ober-

hofen. Der Landschaftsverbund ist die einzige erhaltene durchgängige landschaftliche Verbindung zwischen Hügelland und Schussental und setzt sich nach dem Zusammenfluss mit dem Siechenbach bis zur Schussen fort. Damit kommt dieser Verbindung eine herausragende Bedeutung zu.

- **Landschaftsverbund Siechenbach/Obereschacher Bach/Schwarzach**: Der Siechenbach markiert die landschaftliche Zäsur zwischen Oberhofen und Obereschach. Die Bebauung entlang der Tettnanger Straße hat sich aber auch hier bereits zu einem Siedlungsband entwickelt. Hier kann die Entwicklung auf dem Wolf-Areal für eine Stärkung der landschaftlichen Funktionen genutzt werden. Der Obereschacher Bach ist ähnlich dem Höllbach im Norden so stark überbaut, dass eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist. Vorgeschlagen wird als landschaftlicher Verbund die Stärkung der Achse am östlichen Siedlungsrand zur Schwarzach hin und die Verknüpfung von der Schwarzach zum Siechenbach in der landschaftlichen Zäsur zwischen Ober- und Untereschach.

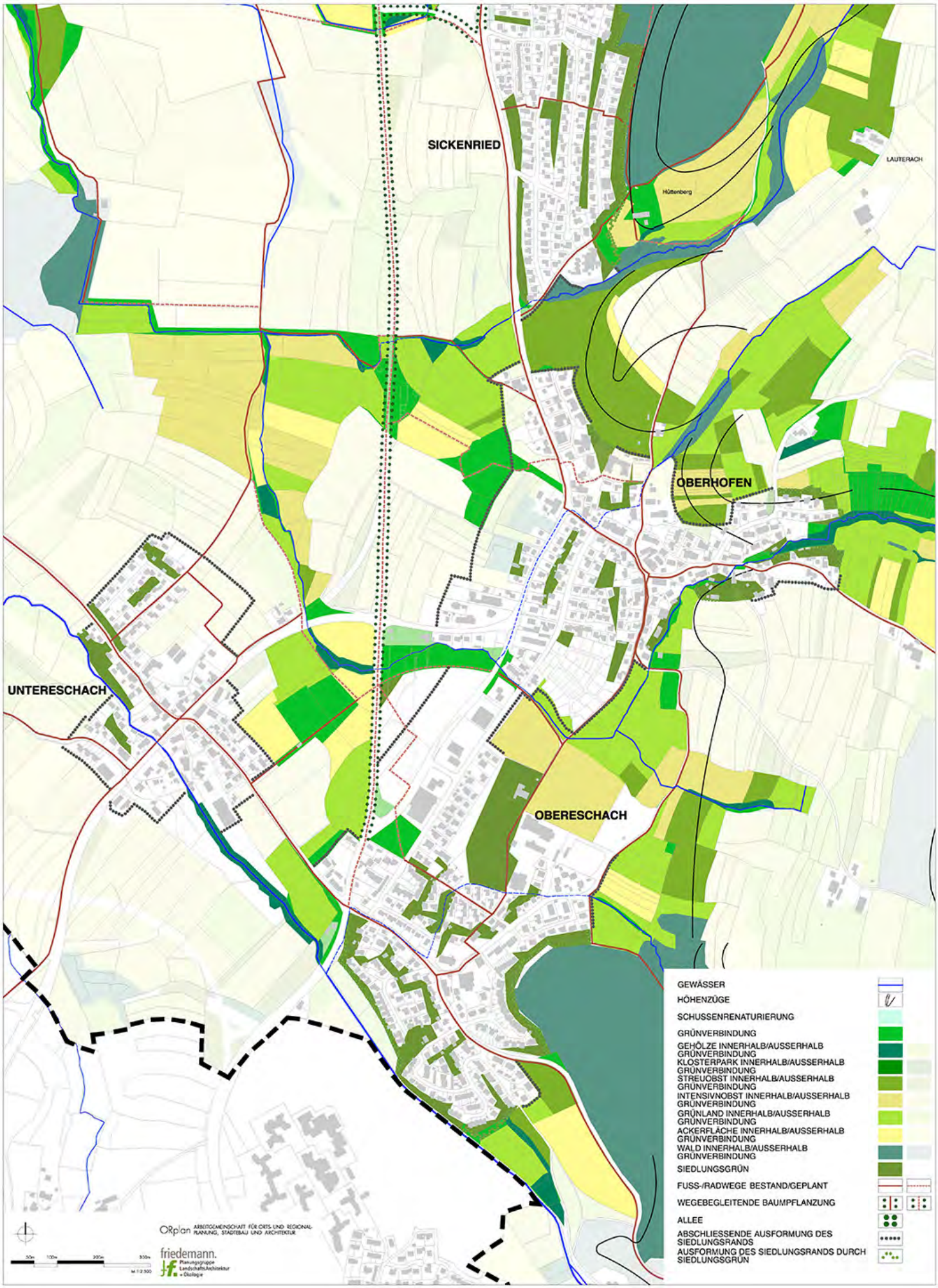
Phase II Ravensburg-Eschach

3.3 ESCHACH NORD - LANDSCHAFTSVERBÜNDE



Phase II Ravensburg-Eschach

3.3 ESCHACH SÜD - LANDSCHAFTSVERBÜNDE



3.4 Nachhaltige Sicherung der Ortsbildqualitäten

Die Wohnbezirke Eschachs weisen nur wenige architektonisch bedeutsame Bauten auf. Dennoch sind in ihren Mitten durchaus noch auf die dörfliche Geschichte zurückweisende ortsbildprägende Strukturen zu erkennen.

Die Ortskerne von Weißenau, Oberhofen, Obereschach und mit Einschränkungen auch Untereschach sind dabei geprägt von ihren Kirchenbauten, die die Mitten dieser Orte als städtebauliche Dominanten bezeichnen.

Eine besonders fernwirksame Landmarke stellt das Kloster Weißenau mit der historischen Ortslage bis zum Torplatz dar.

Mit der Klosterkirche St. Peter und Paul verbindet sich auch für den Ortsfremden unmittelbar die Identität der Ortschaft insgesamt.

Ortsbildprägend ist auch die ortsnahe Kulturlandschaft, in der Ebene der Park des Zentrums für Psychiatrie und das Mariataler Wäldle, auf den östlichen Höhen der von der Kernstadt Ravensburg bis nach Liebenau reichende geschlossene Waldsaum fernwirksam in Erscheinung treten.

Traditionsinseln
Die Umfelder der Kirchen, ihre Straßen, Gassen und kleinen Plätze, sind durch Bauten und bauliche Strukturen gefasst, die sich ungeachtet ihrer Entstehungszeit aus dem weitgehend homogen erscheinenden Siedlungsbau der angrenzenden Wohngebiete herausheben.

Sie bilden als „Traditionsinseln“ die Orte, an denen sich die Geschichte der Ortschaft und ihrer Wohnbezirke festmacht und die auch die besonders präsenten Erinnerungsorte der Eschacher Bürger sind.

Die Abgrenzungen dieser „Traditionsinseln“ sind nicht randscharf. Sie sind auch nicht in jedem Fall historisch bedingt. So ist die Mitte Oberhofens im wesentlichen erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden.

In der Verbindung von Funktion, herausgehobener Gestalt der Bauten und öffentlichen Räume und der erscheinungswirksamen Landmarken entsteht allerdings in allen Fällen eine besondere Bedeutung dieser Orte, die ihnen dann auch jeweils eine eigene Identität verleiht.

Umfeldbereiche
Es wird Aufgabe der künftigen Ortsentwicklung, die „Traditionsinseln“ der Wohnbezirke im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen (Weißenau), Stadtumbaumaßnahmen (Oberhofen) und partiellen Rückbaumaßnahmen nach Realisierung der B 30 Süd (Untereschach) durch die Schaffung wertiger Umfeldbereiche weiter aufzuwerten und damit in ihrer Funktionalität als Mitten weiter zu stärken.

Ausgehend von einer „neuen Mitte“ mit dem Schwerpunkt eines gemeinsamen Familienzentrums wird dies auch zur Aufgabe für den Doppelwohnbezirk Torkenweiler/ Sickenried in der weiteren Aufwertung der hier als Ortsstraße zu gestaltenden Tettnanger Straße.

Für Obereschach wird dies eine Aufgabe, die auch die hangabwärts im Norden des Altorts gelegenen Schul- und Sportbereiche einschließt.

Für Weingartshof ist dies vor allem eine entsprechende Eingangsgestaltung im Übergang von der Weingartshofer in die Tettnanger Straße.

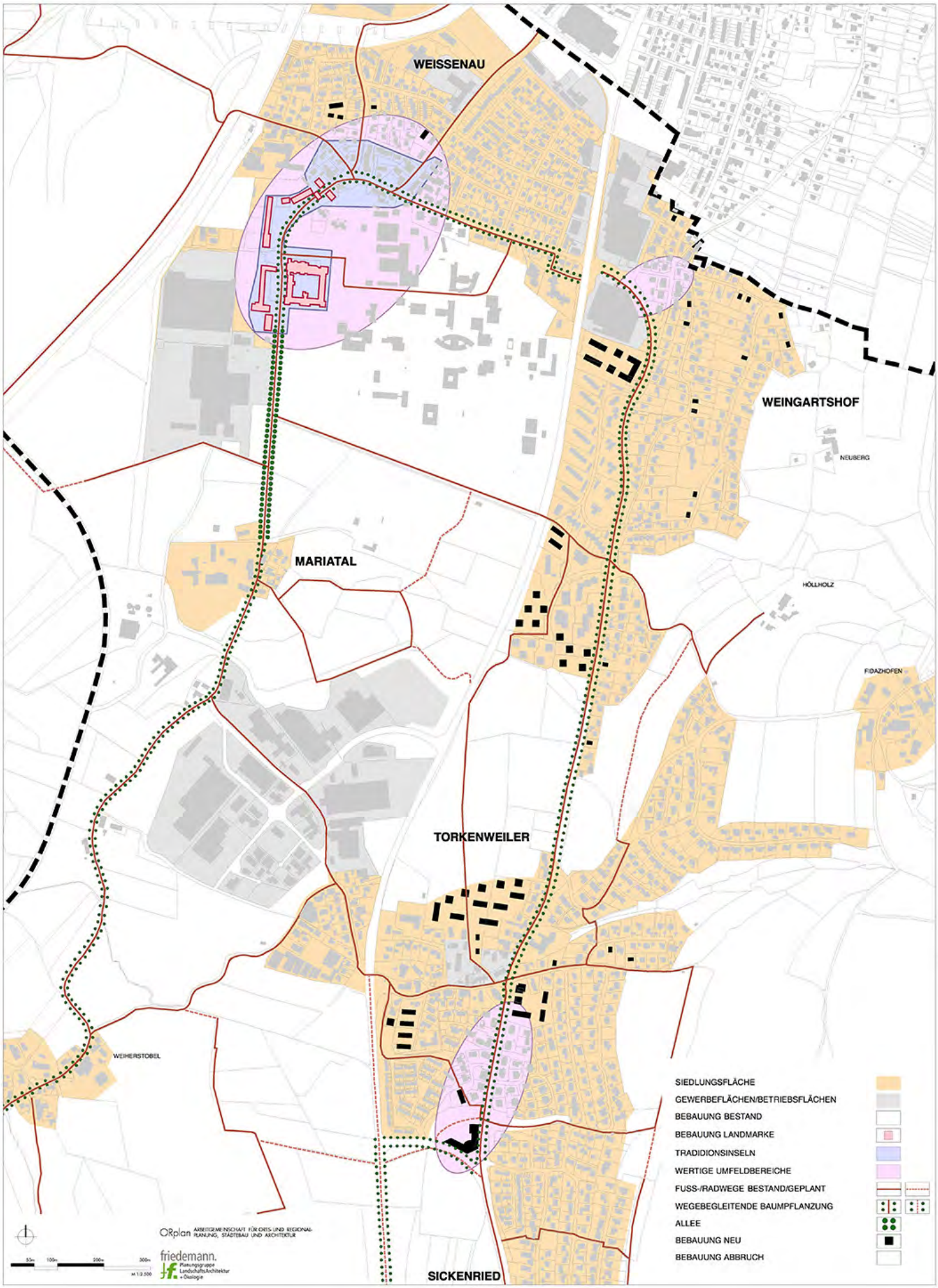
Einbettung in das Netz der Wege
Zur Integration der Mitten in eine gemeinsame „Identität der Orte Eschachs“ wird ihre bessere Vernetzung erforderlich.

Die derzeit noch als Verkehrsachsen dominierenden Hauptstraßenzüge in der Ebene würden durch die Weiterentwicklung zu Alleen bzw. durch Lückenschließungen der Alleebepflanzung auch in der dritten Dimension als Ortsverbindungen erscheinungswirksam.

In der Hierarchie darunter gelegt würde das bestehende, derzeit noch häufig lückenhafte Wegesystem zu einem geschlossenen feinmaschigen Netz nachverdichtet.

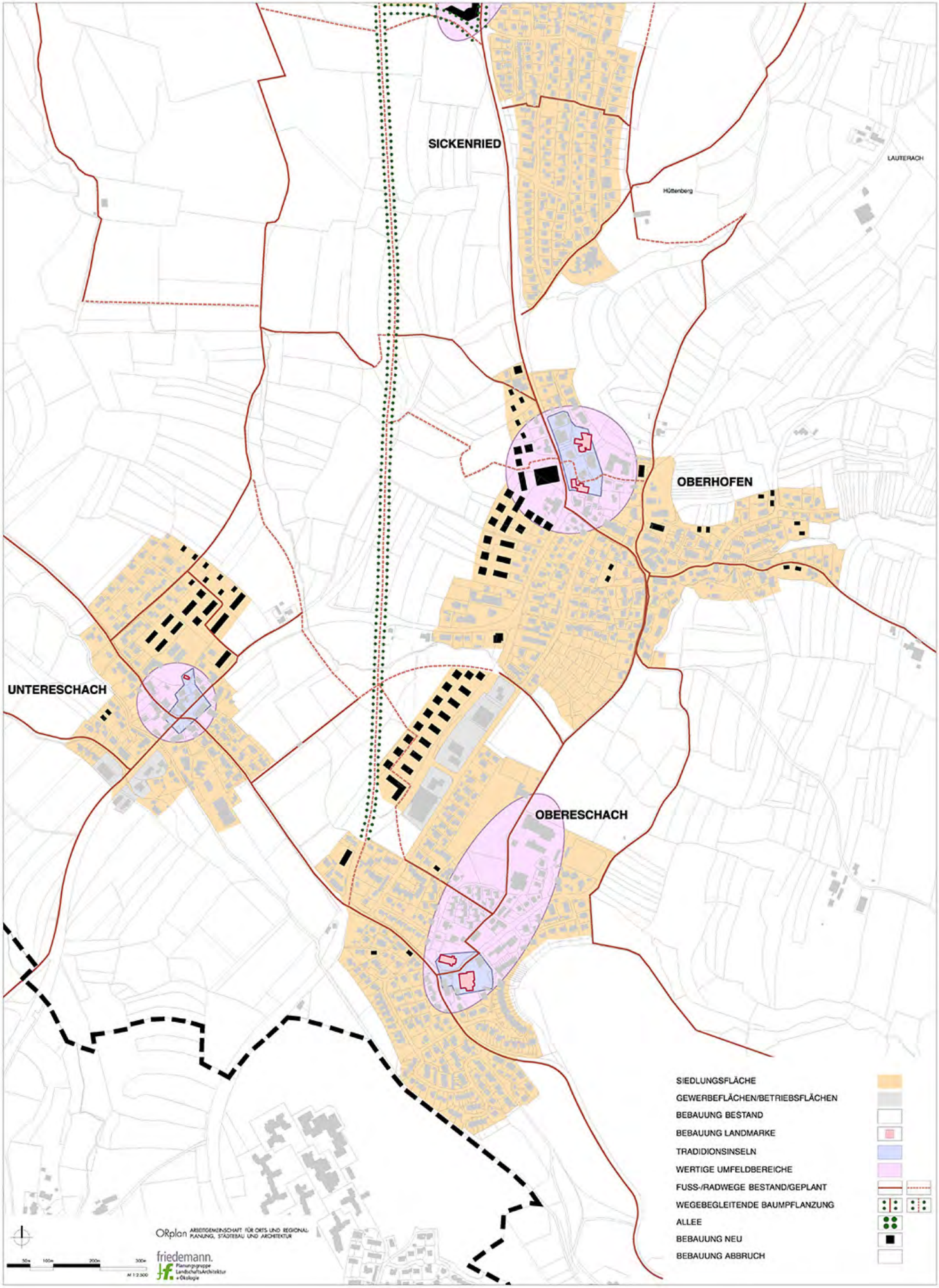
Phase II Ravensburg-Eschach

3.4 ESCHACH NORD - ORTSBILDQUALITÄTEN



Phase II Ravensburg-Eschach

3.4 ESCHACH SÜD - ORTSBILDQUALITÄTEN



3.5 Sicherung einer nachhaltigen Mobilität

Die Mobilitätsnetze in Eschach werden nach wie vor überwiegend durch den Motorisierten Individualverkehr dominiert.

Die nord-süd-orientierten Hauptverkehrsstraßen sind gut ausgebaut und dabei auf weiten Strecken anbaufrei geführt, was trotz gegebener Limitierungen wenig geschwindigkeitsdämpfend wirkt.

Im Öffentlichen Personennahverkehr (Bus) werden alle Wohnbezirke bedient. In der derzeitigen Führung und bei den vorhandenen Haltestellenabständen bleiben jedoch einige Wohngebiete, so im Süden von Oberhofen, im Zentrum und Osten von Sickenried und im Nordosten von Torkenweiler, außerhalb der 300-Meter-Erreichbarkeitszone, was bei den gegebenen topographischen Bedingungen – die Gelände steigen hier größtenteils steil an – die Erreichbarkeitsqualitäten zusätzlich negativ prägt.

Wenig bzw. ungenügend entwickelt sind die Netze für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr.
Hauptlinien sind häufig entlang hochbelasteter Straßen geführt und in Kreuzungs- und Querungsbereichen eingeschränkt bzw. unterbrochen.

Hier sind im Rahmen des Radverkehrskonzepts Ravensburg 2013 des Planungsbüros VAR, Darmstadt, zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen in Vorbereitung, die jedoch überwiegend auf punktuelle Optimierungen im Netz der bestehenden Verbindungen beschränkt bleiben.

Entlastung vom überörtlichen Verkehr
Mit der Inbetriebnahme der neuen B 30 Süd (voraussichtlich 2018) werden mehr oder weniger deutliche Reduzierungen der Verkehrsaufkommen auf der Friedrichshafener, aber auch auf der Tettnanger Straße erwartet.

Die Übereckverbindung der B 30 nordöstlich Untereschach, die heute noch als Bypass den Knoten Tettnanger/Untereschacher Straße umgeht, soll gänzlich zurückgebaut werden.

Die Realisierung eines eigenen Anschlusses des Gewerbegebiets Karrer wird darüberhinaus auch zu einer Entlastung der K 7981 – Werdenberg-/Obereschacher Straße – und damit des Innerorts von Untereschach führen.

Damit eröffnen sich für eine jahrzehntelang vom Automobilverkehr geprägte und eingeschränkte Ortsentwicklung neue Optionen.

Ausbau der Wege für Radfahrer und Fußgänger
Nach der im Radverkehrskonzept bereits vorbereiteten Entschärfung von Konflikten mit dem Individualverkehr sollten im nächsten Schritt bereits vorhandene Wegefragmente zu einem kohärenten Wegenetz für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr verknüpft werden.

Die dabei die ost-west-orientierten Verbindungen stärkenden Maßnahmen dienen vor allem einer verbesserten Kommunikation zwischen den Wohnbezirken am Ostrand und den Freizeit- und Landschaftsbereichen im Schussental.

Einzelne hangparallele Lückenschlüsse können zudem die Verbindungen zwischen den Wohnbezirken auch für eine umfeldverträgliche „sanfte“ Mobilität fördern.

Regelung von Barrieren und Konflikten
Besondere Bedeutung kommt einer akzeptanzorientierten Regelung des Miteinanders der verschiedenen Verkehrsarten in konfliktträchtigen Bereichen und in solchen, in denen die Anlagen des KFZ-Verkehrs Barrierewirkung entwickeln, zu.

Hier sollten den jeweiligen örtlichen Bedingungen gerecht werdende bauliche und/ oder verkehrsrechtliche Entschleunigungsmaßnahmen im Detail geprüft werden.

Die niveaufreie Ausbildung (Unter- oder Überführungen) dürften dabei allerdings im Sinne vernetzter städtischer Kommunikationsstrukturen allenfalls als „ultima ratio“ gelten können.

Ausbau eines Netzes der sanften Mobilität
Mittelfristig sollten für Eschach gegebene Optionen genutzt werden, um den Modal-Split im Sinne einer verbesserten Umweltverträglichkeit und Stärkung der sogenannten „sanften“ Mobilität zu verändern.

Mit dem Ausbau eines dichten Radwegenetzes verbesserten sich so die Optionen für Verlagerungen innerörtlicher Verkehre auf den durch die E-Mobilität gestärkten Fahrradverkehr.

Mobilitätszentren mit Verkehr- und Ladestationen, Reparaturwerkstätten und Parkierungsanlagen für elektrobetriebene Kraftfahrzeuge in den Zentren von Weißenau und Oberhofen können neue Angebote für den Alltagsgebrauch der ansässigen Bevölkerung ebenso vorhalten, wie solche für Tages- und Wochenendtouristen im Freizeitverkehr.

Es wird empfohlen, im Rahmen der weiteren Verkehrsentwicklungsplanung zu prüfen, inwieweit die Option eines Rückbaus der Friedrichshafener Straße im Abschnitt zwischen der Tettnanger Straße bei Obereschach und der Einführung südlich Torkenweiler bei Sickenried und ihre Umwidmung zur Fahrradstraße vertretbar ist.

Eine solche Maßnahme könnte verlorengegangene Landschaftszusammenhänge wiederherstellen und die auf die Mitten orientierten Beziehungen zwischen den Wohnbezirken stärken, setzte aber auch eine wirksame Verkehrslenkung aller nicht-ortschaftsbezogenen Ströme auf die B 30 neu voraus.

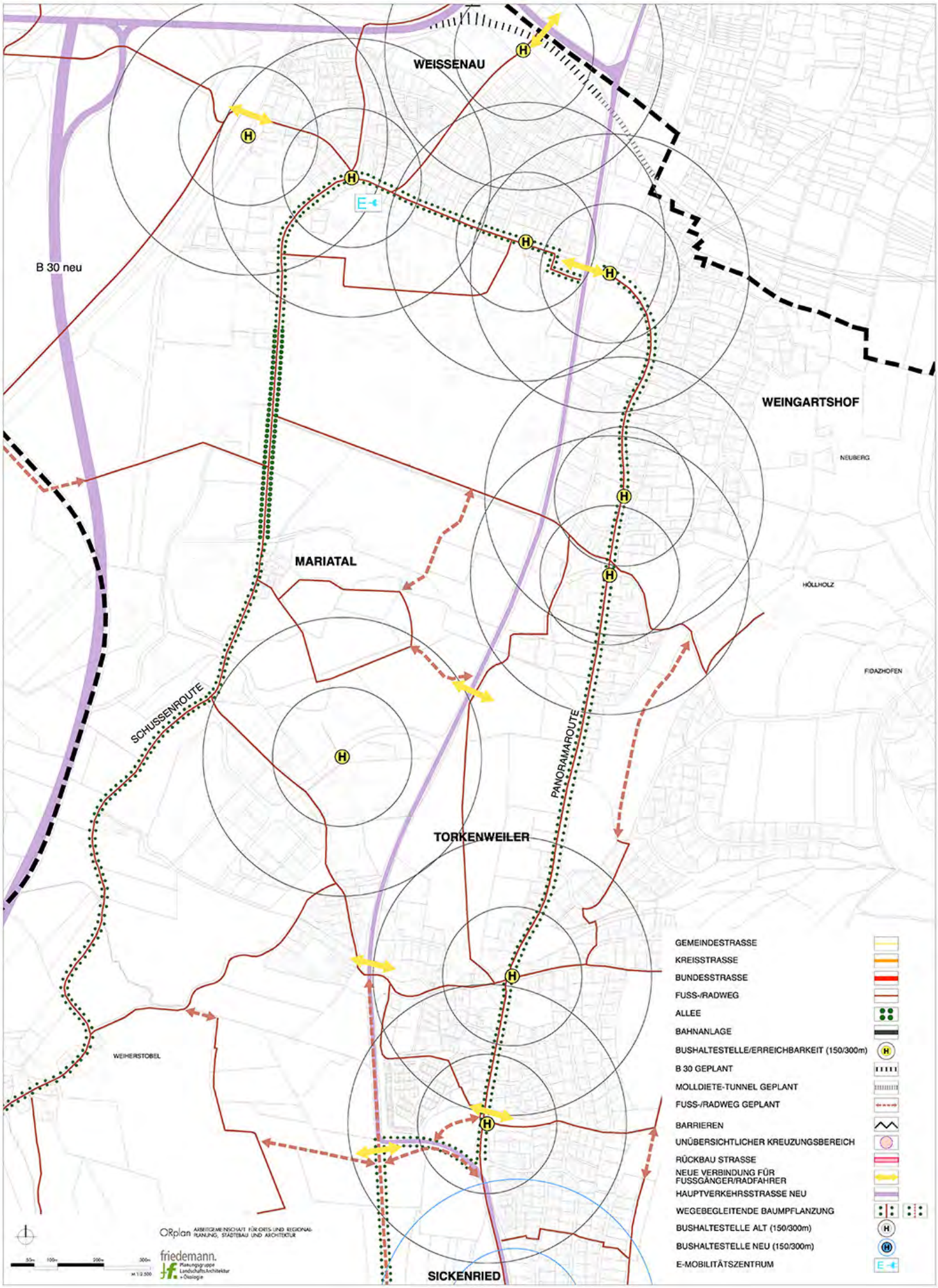
Schließlich wird empfohlen, in der Weiterentwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs alle Möglichkeiten umweltverträglicherer Antriebe, verdichteterer Taktfolgen und längerer Betriebeszeiten zu prüfen.

Mit zusätzlichen Haltepunkten, abgestimmt auf das verdichtete Fußwegenetz, könnte im Einzelfall eine verbesserte Flächenabdeckung innerhalb zumutbarerer Entfernungen erreicht werden.

Die Option kleinerer Fahrzeuge oder Anforderungs-(Rufbus-)Dienste sollte langfristig offengehalten werden, um darüber auch höhergelegene Hanglagen im ÖPNV anzudienen.

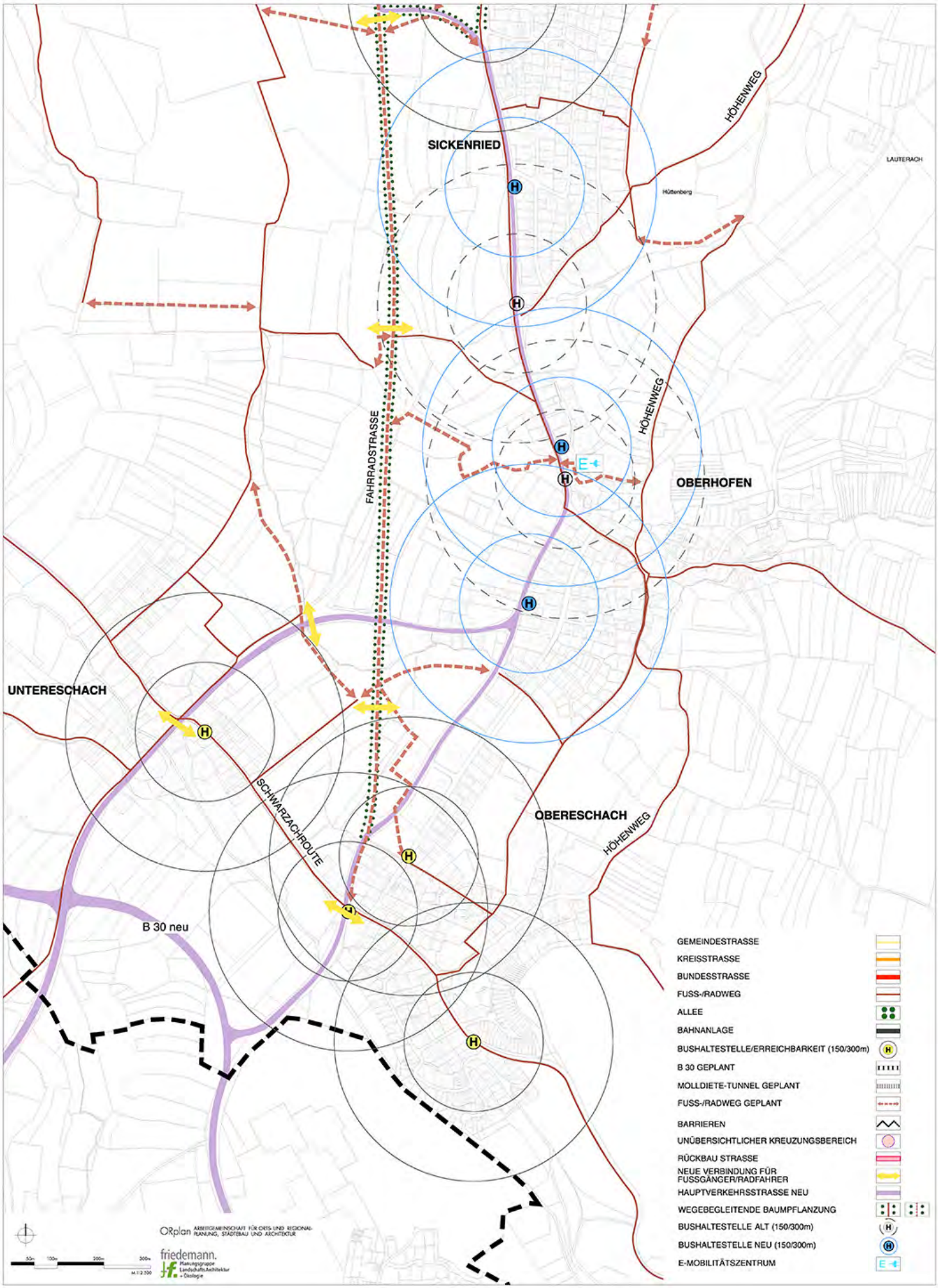
Phase II Ravensburg-Eschach

3.5 ESCHACH NORD - NACHHALTIGE MOBILITÄT



Phase II Ravensburg-Eschach

3.5 ESCHACH SÜD - NACHHALTIGE MOBILITÄT



4.0 LEITLINIEN EINES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPTS

Im Ergebnis der Phase II der Grobanalyse zur Ortsentwicklung Eschach stehen Empfehlungen und Hinweise zur weiteren Vertiefung im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Ravensburg, die auf den Ergebnissen einer umfassenden Erörterung mit dem Ortschaftsrat und den Diskussionen in der Vorortwerkstatt Eschach zu Ravensburg 2030 beruhen.

Sie werden am 13.02.2014 der Bürgerschaft, die sich in der Vor-Ort-Werkstatt Eschach im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses engagierte, in einem Werkstatt-Bericht vorgetragen und am 08. bzw. 09.04.2014 vom Ortschaftsrat und vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Stadt Ravensburg verabschiedet.

Vier Schwerpunkte eines in den Stadtentwicklungsplan integrierten Ortsentwicklungskonzepts stehen dabei im Vordergrund:

4.1 zur städtebaulichen Ordnung

- Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale in den Wohnbezirken soll die systematische Aufarbeitung eines Baulückenkatasters mit Darstellung des jeweiligen Entwicklungspotentials nach Art der möglichen Nutzung, erzielbarer Bruttogeschossfläche, Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten sowie der Bedingungen des geltenden Planungsrechts erfolgen.
  Auf dieser Basis wird die gezielte Beratung der Eigentümer zu den Möglichkeiten einer Verwertung ihrer Liegenschaften empfohlen.

- Die Außenentwicklung, das heißt, die Erschließung neuer Bauflächen, soll auf solche Bereiche konzentriert werden, in denen damit vorhandene Infrastrukturpotentiale gestützt und eine abschließende Ausformung der Siedlungsränder mit Maßnahmen der Landschaftsreparatur verbunden werden können.

- Städtebauliche Ordnungskonzepte sollen kleinräumige typologische Mischungen vorbereiten, die neben familienorientierten Angeboten Wohnformen für ältere Bevölkerungsjahrgänge vorsehen, die sich aus dem häufig nicht barrierefrei erreichbaren Einfamilienhaus in entsprechend altersgeeignetere Wohnsituationen verändern möchten.

- Projekte des Mehrgenerationenwohnens können darüberhinaus Angebote für diejenigen Wohnungsnachfrager formulieren, die ein neues Lebensumfeld verbunden mit intensiven Kommunikations- und Kontaktoptionen suchen.

- Dazu soll neben unterschiedlichen Eigentumsformen auch kostendifferenzierter Mietwohnungsbau in unterschiedlichen Wohntypologien akquiriert werden.

Als räumliche Schwerpunkte werden folgende Potentialflächen empfohlen:

- Weingartshof Mitte/West und Süd/West mit zus. ca. 85 WE
  (Sicherung der Kinderbetreuung, Siedlungsrandreparatur)

- Torkenweiler Nord/West mit ca. 70 WE
  (Sicherung der Tragfähigkeit eines Familienzentrums als Neuer Mitte Torkenweiler/Sickenried, abschließende Ausformung des Siedlungsrands)

- Oberhofen West mit ca. 95 WE
  (Absicherung der Tragfähigkeit des Zentrums)

- Wolf-Areal mit ca. 80 WE
  (Absicherung der Tragfähigkeit des Zentrums, Landschaftsreparatur/Freilegung des Siechenbachs)

- Untereschach Nord/Ost mit ca. 90 WE
  (Stärkung der Basisbevölkerung, Kompensation drohender Überalterung)

  ---

  zusammen ca. 420 WE
  (zuzüglich weiterer kleinerer Außentwicklungsflächen und Baulücken
  zusammen ca. 600 WE)

In der Bevölkerungsvorausrechnung für Ravensburg wird für Eschach bis zum Jahr 2030 der Neubau von 476 Wohneinheiten nach dem Szenario 1 bzw. 314 Wohneinheiten nach dem Szenario 2, im Mittel ca. 395 Wohneinheiten vorausgesetzt.

Damit werden voraussichtlich nur zwei Drittel des verfügbaren Potentials benötigt, um den Erwartungen der Stadtentwicklungsplanung zu genügen.

Es wird also darauf ankommen, die einzelnen Vorhaben nach Umfang und Zeitraum so zu steuern, dass

- keine Überangebote aufgebaut werden, die die Innenentwicklung negativ beeinflussen und einen ökonomischen Ressourcenverbrauch konterkarieren könnten,

- stattdessen größtmögliche Synergieentwicklungen für die weiteren Entwicklungsziele für die betreffenden Wohngebiete erreicht werden.

4.2 zur Bewahrung und Entwicklung der Landschaft

Zentrales Anliegen sollte es sein, die Landschaftsfunktionen entlang der landschaftlichen Hauptachsen und der rekonstruierten Landschaftverbünde zu stärken und zu entwickeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Erlebbarkeit und die Bedeutung der Landschaft als Erholungs- und Regenerationsraum zu legen:

- Sicherung und wenn möglich Vergrößerung der noch vorhandenen landschaftlichen Elemente im Bereich der Siedlungsbänder, verstärkte Durchgrünung der Wohngebiete, dabei soweit als möglich Wiederherstellen der Durchgängigkeit und ökologischen Funktion der Fließgewässer.

- Stärkung der ökologischen Funktionen der Landschaft für Biodiversität, Frischluftversorgung und Regenwasserrückhaltung/Hochwasserschutz durch entsprechende Maßnahmenkoordination und Steuerung im Rahmen des Ökokontos der Stadt Ravensburg.

- Stärkung der Erlebbarkeit landschaftlicher Zusammenhänge durch Vernetzung und Erschließung der Landschaftsräume: Weiterentwicklung von Wegeführungen aus den Wohngebieten in die Landschaft und Vernetzung mit dem übergeordneten Wander- und Radwegesystem, Verdichtung der Wegenetze.

- Konsequente Entwicklung der Hauptwegeachsen für Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung: Führung eines durchgängigen, attraktiven Radweges entlang der Schussen, Ausbau vorhandener Wege und Wegeergänzung im Bereich von Lücken. Entwicklung eines attraktiven Radweges zur Verbindung zwischen den Ortschaften der Hangzone und der Innenstadt von Ravensburg, teilweise Führung als Panoramaroute. Markierung der Hauptverbindungswege durch durchgängige, wegebegleitende Baumpflanzungen. Entwicklung eines durchgängigen Höhenweges mit Ausblicken für Fußgänger in der oberen Hangzone. Herstellung von ergänzenden Wegeverbindungen vor allem im Bereich der Bach- bzw. Tobelquerungen.

- Entwicklung der bachbegleitenden Landschaftsverbünde in Ost-West-Richtung einschließlich eines Rad- und Fußwegsystems zu ihrer Erschließung im Rahmen der Naherholung.

Landschaftsverbund Höllbach:

- Verbindung der Landschaftsinseln durch Lückenschluss der Freiräume im Bereich der Grünzäsur nördlich Torkenweiler, Sicherung durchgrünter Hangbereiche in Weingartshof zur ökologischen Vernetzung von Hangzone und Schussenbecken,

- abschließende Ausformung der Siedlungsränder, Sicherung der Freiräume nördlich des Gewerbegebietes Mariatal,

- Renaturierung des Höllbachs im Bereich des Schussenbeckens.

- Ergänzung der Wegeverbindungen im Bereich des Höhenweges (Verbindung Torkenweiler mit Weingartshof und Höllholz), Lückenschluss des Wegenetzes zwischen Torkenweiler und Mariataler Wäldchen mit Querung B 30, Anbindung des Klosterparks an das Mariataler Wäldchen und Mariatal.

- Nachdrücklich wird zur Prüfung empfohlen: Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Schussen zur Anbindung an das Wegenetz des westlichen Schussenufers und den dort gelegenen Renaturierungsbereich.

Landschaftsverbund Furtwiesenbach/ Hüttenbergbach:

- Entwicklung der Gewässerrandstreifen entlang von Furtwiesenbach und südlichem und nördlichem Hüttenbergbach vor allem westlich der B 30, Öffnung von verrohrten Abschnitten.

- Sicherung durchgrünter Hangbereiche in Torkenweiler zur ökologischen Vernetzung von Hangzone und Schussenbecken.

- Ergänzung der Wegeverbindungen im Bereich des Höhenweges (Verbindung Torkenweiler mit Sickenried), Lückenschluss bei der Wegeverbindung entlang von Hüttenbergbach und Furtwiesenbach (Verbindung Torkenweiler mit Weiherstobel und Weiherstobel mit Oberhofen und Obereschach).

- Sicherung eines ausreichenden Gewässerrandstreifens für den südlichen Hüttenbergbach im Bereich des südlichen Ortsrandes von Torkenweiler.

Landschaftsverbund Lauteracher Bach:

- Sicherung der landschaftlichen Verbindung im Bereich der Grünzäsur zwischen Sickenried und Oberhofen, abschließende Ausformung der Siedlungsränder.
- Erhebliche Steigerung der landschaftlichen Vernetzungsqualität bei Wegfall der Barrierewirkung der B 30.

- Öffnung und Renaturierung von verrohrten Teilabschnitten des Lauteracher Bachs.

- Entwicklung der Gewässerrandstreifen westlich der Tettnanger Straße und des heutigen Verlaufs der B 30.

- Ergänzung eines Teilstücks des Höhenweges nördlich des Tobels.

- Schaffung einer ergänzenden Wegeverbindung durch Oberhofen zum Höhenweg und ins Schussental.

- Neuanlage einer Wegeverbindung westlich des Zusammenflusses mit dem Siechenbach zur Verbindung nach Weiherstobel und zur Schussen entlang des Siechenbaches.

Landschaftsverbund Siechenbach/Obereschacher Bach/Schwarzach:

- Sicherung und Entwicklung eines qualifizierten Freiraums („Grüne Mitte“) als gemeinsames Bindeglied zwischen den Ortslagen Untereschach, Obereschach und Oberhofen und als zentrales Element im Landschaftsverbund Siechenbach, abschliessende Ausformung von Ortsrändern.

- Großzügige Öffnung und Renaturierung des Siechenbachs im Zuge der Umnutzung des Wolf-Areals, landschaftliche Gestaltung des Ortsrandbereiches zwischen Oberhofen und Obereschach, Ausbildung einer grünen Fuge zur besseren Ablesbarkeit der Ortschaften.

- Ergänzende Entwicklung von Gewässerrandstreifen in Teilstücken des Siechenbachverlaufs im Schussenbeckens.

- Entwicklung des Siechenbachs in der Hangzone am östlichen Ortsrand von Oberhofen, abschliessende Ausformung eines Ortsrandes.

- Neuanlage einer attraktiven Wegeverbindung von Oberhofen über das Wolf - Areal zur „Grünen Mitte“, Weiterführung entlang des Siechenbachs in Richtung Untereschach und zur Verbindung nach Weiherstobel und in Richtung Schussen, ergänzende Wegeverbindung über das Wolf-Areal nach Oberhofen.

- Entwicklung des Landschaftsverbundes zur Schwarzach am westlichen und am östlichen Ortsrand von Obereschach.

4.3 zum Umgang mit dem Verkehr

- Im Rahmen einer bereits angedachten Verkehrsstrukturplanung für Ravensburg soll ein aktuelles Abbild der kleinräumigen Verkehrsbeziehungen innerhalb Eschachs sowie zwischen Eschach und der Kernstadt einerseits und dem näheren Umland andererseits im Modal-Split dargestellt werden.
  Ziel ist es, damit die Notwendigkeit und Tragfähigkeit eines weiteren Ausbaus des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Chancen einer weiteren Bündelung des KFZ-Verkehrs auf der siedlungsfern verlaufenden, 2018 in Betrieb gehenden B 30 Süd zu begründen.

- Der Fahrrad- und Fußgängerverkehr soll durch den Ausbau fehlender Verbindungen zwischen und innerhalb der Wohnbezirke gestärkt werden.
  Das Radverkehrskonzept Ravensburg 2013 soll dazu in einem nächsten Schritt um Untersuchungen zu den Möglichkeiten einer weiteren Vernetzung ergänzt werden.

- Die sogenannte E-Mobilität soll durch den Ausbau von Service- und Verleihstationen sowie den Ausbau von Hauptverbindungslinien und Abstell- und Parkmöglichkeiten für die Verkehrsmittel in Verbindung mit den zentralen Haltepunkten des ÖPNV gestärkt werden.

- Ein weiterer Rückbau der frei geführten und dabei den Landschaftsverbund zerschneidenden Trasse der Friedrichshafener Straße zwischen dem Knoten Untereschacher Straße und der Einführung der Tettnanger Straße bei Sickenried soll vorbehalten bleiben und nach Vorliegen der aktualisierten Untersuchungsergebnisse der Verkehrsstrukturplanung bzw. nach Inbetriebnahme der B 30 Süd nochmals geprüft werden.

4.4 zum Ausbau der identitätsbestimmenden Mitten Eschachs

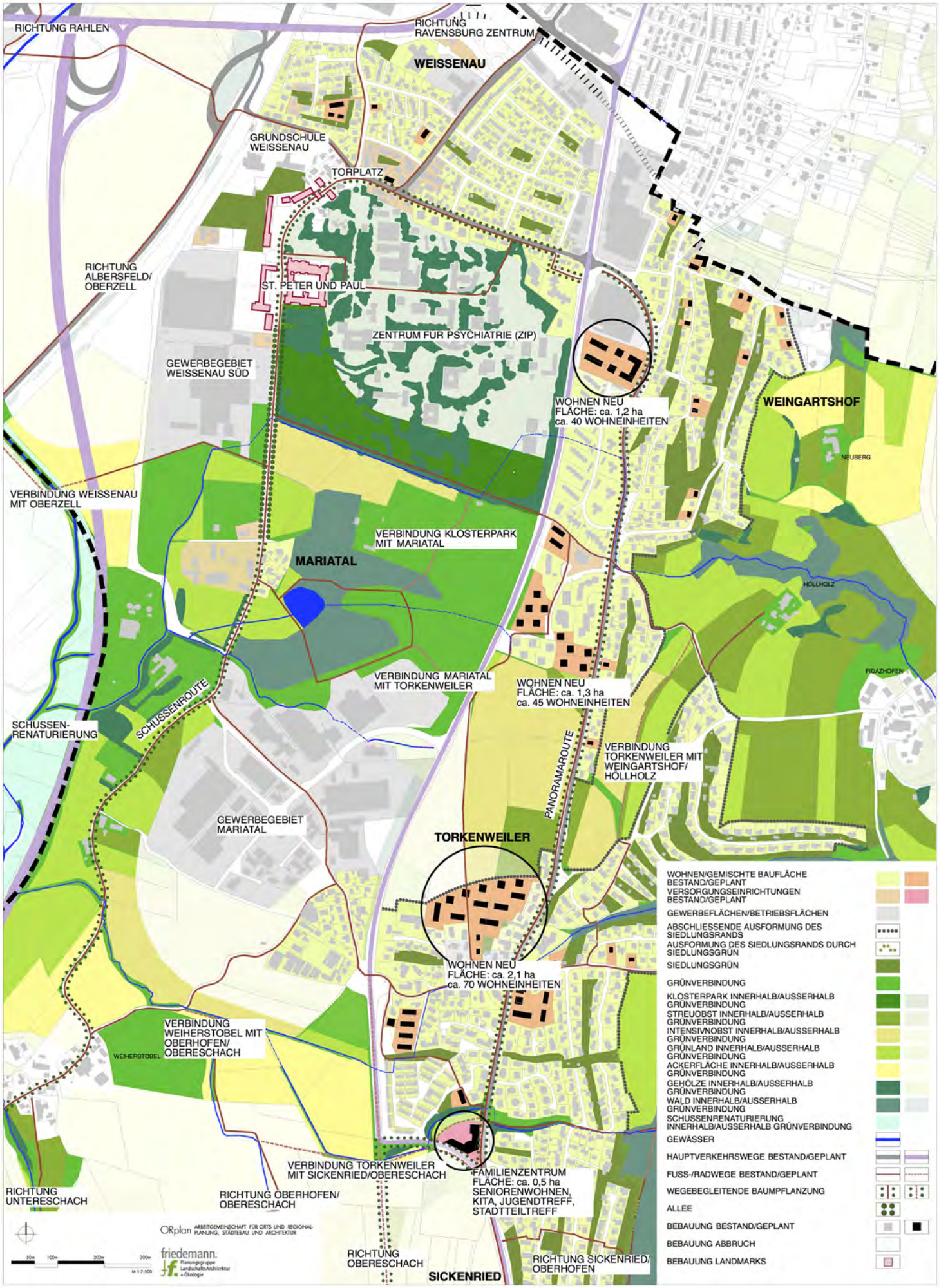
- Die Mitte Weißenaus soll im Kontext der Klosteranlage und des Parks des Zentrums für Psychiatrie stadtgestalterisch und stadtfunktional zu einem kohärenten Ensemble weiterentwickelt und in den außenorientierten Auftritten Eschachs entsprechend beworben werden.

- Die Ortsmitte Oberhofen soll im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung als Mittelpunkt der Nahversorgung funktional weiter aufgewertet und über attraktive Wegeverbindungen über das Schul- und Sportzentrum mit der historischen Mitte Obereschachs verknüpft werden.

- Für Torkenweiler und Sickenried wird die Entwicklung einer gemeinsamen Neuen Mitte im Dreieck K 7983/Tettnanger Straße um die Ankereinrichtung eines Familienzentrums vorgeschlagen.

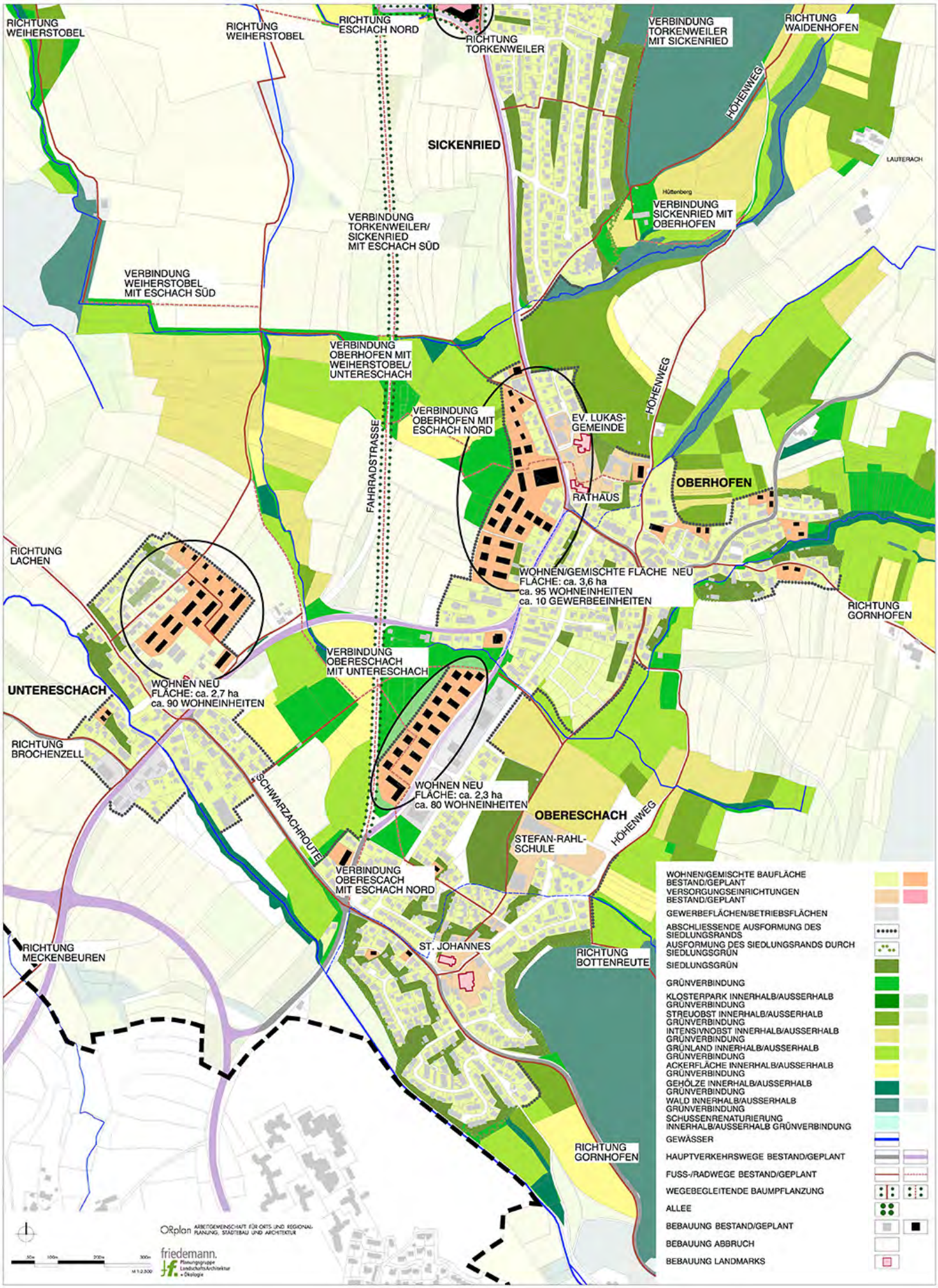
Phase II Ravensburg-Eschach

ESCHACH NORD - NEUES ZENTRUM I



Phase II Ravensburg-Eschach

ESCHACH SÜD - NEUES ZENTRUM I



LITERATUR/QUELLEN

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

HÄUSSER, TILMAN 2013: Bevölkerungsvorausrechnung 2030 Stadt Ravensburg. Ergebnisbericht – Stand: September 2013. Tübingen.

MODUS CONSULT ULM GmbH 2013: Verkehrsuntersuchung B 30 neu Ravensburg Süd – Friedrichshafen. Stand Juni 2013. Ulm.

NETZWERK FÜR PLANUNG UND KOMMUNIKATION, BÜROGEMEINSCHAFT SIPPEL/BUFF 2013: Integrierter Stadtentwicklungsprozess Ravensburg 2030: Werkstattbericht am 18.06.2013. Stuttgart.

PLANUNGSBÜRO VAR 2013: Radverkehrskonzept Ravensburg. Stand Mai 2013. Darmstadt.

STADT RAVENSBURG 2006: Weißenau 2010. Eine Chance für das barocke Kulturdenkmal. Ravensburg.

STADT RAVENSBURG 2010: Gemeinsamer Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental. Aktueller Übersichtsplan aller rechtswirksamen Darstellungen. Planfassung vom 01.12.2010.

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (Hg.) 2013_a: Zensus 2011. Bevölkerung, Gemeinde Ravensburg Stadt, am 09. Mai 2011. Stuttgart.

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (Hg.) 2013_b: Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Ravensburg Stadt, am 09. Mai 2011. Stuttgart.

website ravensburg B30 Süd: http://www.ravensburg.de/rv/aktuelles/meldungen/spatenstich-b30-sued.php (Zugriff am 31.10.2013)

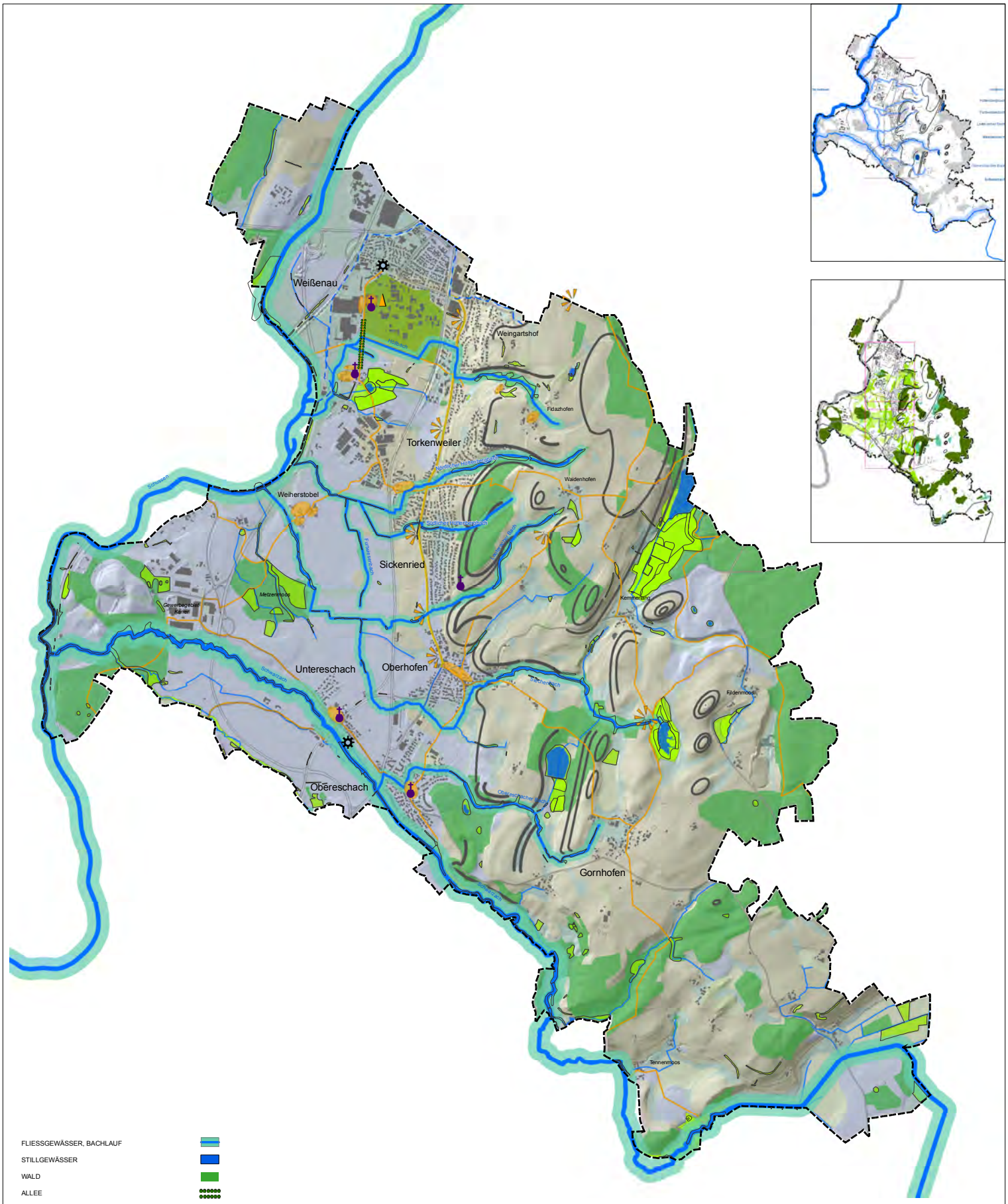
website ravensburg / Weißenau 2010: http://www.ravensburg.de/rv/buerger/stadtsanierung/stadtsanierung-sanierungsgebiete-weissenau-2010.php (Zugriff am 30.10.2013)

website ravensburg Ravensburg 2030: http://www.stadt-ravensburg.de/rv-wAssets/docs/buerger/RV-2030-Praesentation-Klausur-03-05-13.pdf (Zugriff am 04.11.2013)

Plangrundlage:
STADT RAVENSBURG, Stadtplanungsamt Ravensburg. Ravensburg 2012.

Grobanalyse Ravensburg-Eschach

Landschaftliche Stärken -
Analyse der Kulturlandschaft



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

WANDERWEG (LOKAL, REGIONAL)

0 125 250 500 750 1.000 Meter

M 1 : 10.000

friedemann. Planungsgruppe Landschaftsarchitektur Design

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
Claude-Dornier-Straße 4 73760 Ostfildern
T 0711 / 9 67 98-0 I F 0711 / 9 67 98-33
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de