

Stadt Singen – Überlingen am Ried

AKTIVIERUNGSKONZEPT

*Vertiefende Untersuchung zur möglichen
Aktivierung des Innerörtlichen Potenzials*

Oktober 2009

Stadt Singen – Überlingen am Ried

AKTIVIERUNGSKONZEPT

***Vertiefende Untersuchung zur möglichen
Aktivierung des Innerörtlichen Potenzials***

Auftraggeber: Stadt Singen
Stadtplanung, Stadtanierung und Denkmalschutz
Patricia Gräble-Menrad
Julius-Bührerstr.2
78224 Singen am Hohentwiel

Telefon 07731 / 85341
Telefax 07731 / 85363
stadtplanung.stadt@singen.de

Bearbeitung: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen

Dipl. Ing. (FH) Christian Seng (Projektleitung)
Dipl. Ing. cand. Anne Heidorn

Tel. 07551 / 949 558 0
Fax 07551 / 949 558 9
info@365grad.com

Thomas Krämer
Freier Architekt
Seestraße 6
78351 Bodman-Ludwigshafen

Tel. 07773 / 920140
Fax 07773 / 920150
info@architekt-kraemer.de

Büro B-Plan
Ilona Meinel
Alte Owinger Str. 80
88662 Überlingen

Tel. 07551 / 63887
Fax 07551 / 63889
ilona.meinel@buero-b-plan.de

INHALT

1. Anlass und Ziel	5
2. Gemeindestruktur und -entwicklung	
2.1 Lage im Raum	6
2.2 Siedlungsgeschichte	7
2.3 Bevölkerungsentwicklung	9
2.4 Siedlungsstruktur und Ortsbild	9
2.5 Wohnstrukturen	12
2.6 Gewerbestrukturen	12
2.7 Landwirtschaft	13
2.8 Versorgungs-, Bildungs- und soziale Infrastruktur	13
2.9 Räumliche Verflechtung und interkommunale Zusammenarbeit	14
3. Übergeordnete Planungen.....	15
4. Kommunale Entwicklungsziele und Leitbild.....	17
4.1 Stärken-Schwächen-Analyse	17
4.2 Leitbild und Ziele	19
5. Maßnahmen Aktivierungskonzept.....	22
5.1 Erfassung innerörtlicher Potenzial	22
5.2 Aktivierung des Potenzials	23
6. Maßnahmenkonzept	25
7. Quellenverzeichnis	30

Anhang 1

Dorfentwicklungskonzept 2007

Anhang 2

Einzelprojekte Aktivierungskonzept

Anhang 3

Kosten / ELR- Formblätter

Anhang 4

Pressespiegel

Pläne

Aktivierungskonzept - Bauoptionen M 1:1000 (im Original)

1. *Anlass und Ziel*

Überlingen am Ried sieht sich auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft mit Leerstand und Kümmernutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Betriebsgebäude konfrontiert. Die Gebäudesubstanz ist überwiegend noch gut erhalten. Das Ortsbild im alten Überlinger Dorfkern ist stark von der bäuerlichen Substanz geprägt. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung im Altort ist klar ablesbar.

Seit 2006 wird die Dorfentwicklung in Überlingen intensiv durch die Stadtverwaltung betreut. Eine Fragebogenaktion und Diskussionsabende insbesondere zu den Themen „Ortsbild, Städtebau, Landschaft“ sowie „Verkehr und Mobilität“ wurden mit interessierten Bürgern und Ortschaftsräten durchgeführt. Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Planungen liegen seit 2007 als Dorfentwicklungskonzept vor. Sowohl Ortschaftsrat als auch beteiligte Bürger haben dabei dem Erhalt der Qualitäten des „alten“ Dorfes höchste Priorität eingeräumt.

Um den alten Dorfkern auf langfristige Sicht lebendig zu halten, die bestehende Infrastruktur zu stärken und dem zu erwartenden moderaten Einwohnerzuwachs gerecht zu werden, ist neben dem Erhalt und der Neunutzung der Bausubstanz im Altort die sanfte Nachverdichtung durch Baulückenschließung vorgesehen. Die Wohnnutzung durch Familien mit Kindern, Wohnmöglichkeiten für Senioren in einem optimalen Wohnumfeld (kurze Wege) mit eigenen dorftypischen Qualitäten oder auch die Schaffung von gemischten Strukturen (Einheit Wohnen & Arbeiten) werden angestrebt. Gleichzeitig kann durch die Aktivierung des innerörtlichen Potentials die Neuausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand reduziert und somit der Landschaftsverbrauch eingedämmt werden.

Aus diesem Grund wurde die hier vorliegende „Vertiefende Untersuchung zur möglichen Aktivierung des Innerörtlichen Potentials“ – kurz Aktivierungskonzept beauftragt. Ziel der Untersuchung ist es den Besitzern entsprechender Grundstücke und Liegenschaften anhand konkreter, auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittener Nutzungskonzepte die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Liegenschaften aufzuzeigen.

Um die Dorfentwicklung weiter voranzubringen, bewirbt sich die Stadt Singen mit ihrem Teilort Überlingen am Ried für die Aufnahme in das „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“. Neben den bereits vorliegenden Unterlagen des Dorfentwicklungskonzeptes werden nachfolgend die Strukturelle Ausgangslage, die Entwicklungsziele und die geplanten Maßnahmen kurz zusammengefasst.

2. Strukturelle Ausgangslage

2.1 Lage im Raum

Überlingen am Ried liegt ca. 5km südöstlich der Singener Kernstadt.

Der Ort liegt landschaftlich sehr attraktiv an der Schnittstelle zwischen Hegau, Bodensee und der Halbinsel Hori mit dem Schienerberg. Aus der Ortslage heraus ergeben sich schöne Blickbeziehungen über das Aachried hinweg zum naheliegenden Untersee, bei Fönwetterlagen sogar bis zu den Alpen.

Im Nordwesten grenzen Waldflächen an den Überlinger Ortsrand, im Norden landwirtschaftliche Flächen, im Nordosten die ehemalige Kiesgrube Feuenried, im Osten landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen, im Süden die Kreisstraße K 6158 von Rielasingen nach Radolfzell und der Nordhang des Galgenberges sowie im Westen teilweise noch bewirtschaftete und teilweise schon renaturierte Flächen des Kieswerkes „Birkenbühl“.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die autobahnähnlich ausgebauten B 33. Diese wiederum ist am nahegelegenen Autobahnkreuz Singen in das Bundesfernstraßennetz eingebunden. Die Ortsdurchfahrt (Bohlstraße, Brunnenstraße, Unter den Buchen) verbindet den Ort über die Georg-Fischer-Straße an das Singener Gewerbegebiet bzw. die Kernstadt (L 223). Die Anbindung nach Radolfzell bzw. Rielasingen-Worblingen erfolgt über die Kreisstraße K 6158. Über die Kreisstraße erfolgt in westlicher Richtung auch die Verknüpfung mit der Singener Südstadt. In südlicher Richtung über die Landesstraße L 223 ist Überlingen am Ried mit dem Stadtteil Bohlingen verbunden.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Überlingen am Ried als Stadtteil der großen Kreisstadt Singen im Verdichtungsraum „Konstanz“ auf der Entwicklungsachse „Singen – Radolfzell“ im Landkreis Konstanz. Singen ist Mittelzentrum und dem Regierungspräsidium Freiburg zugeordnet.

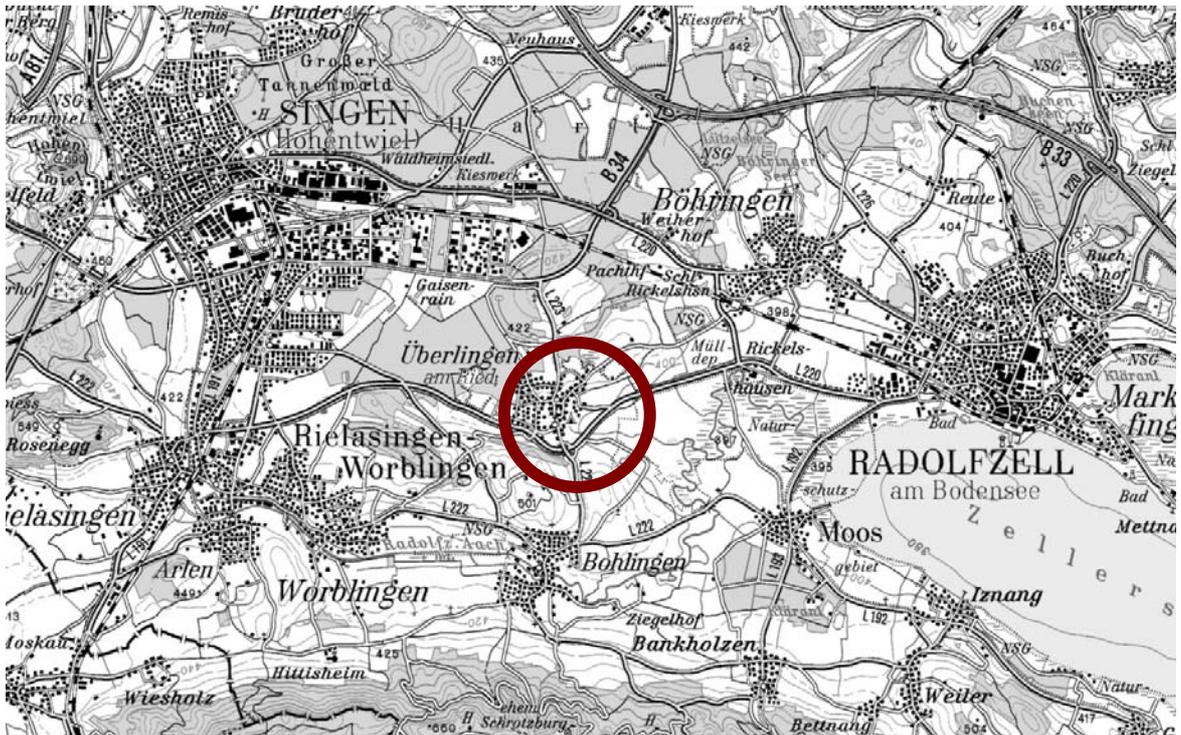


Abb. 1: Lage im Raum, unmaßstäblich.

2.2 Siedlungsgeschichte

Die erste urkundliche Nennung von Überlingen am Ried erfolgte am 19. November 1256 in der Urkunde des Vogtes von Hohenkrähen und der Leutpriester von Mühlhausen. Überlingen kann aber auf eine wesentlich ältere Geschichte zurückblicken als die urkundliche Erwähnung, was sich bereits aus dem Ortsnamen herleiten lässt. Wie alle Orte mit der Endung –ingen ist auch Überlingen eine alemannische Siedlung, die im 6. oder 7. Jahrhundert entstanden war. Wahrscheinlich gehörte die alemannische Siedlung zum Fiskus Bodman. Das 724 vom fränkischen Hausmeister Karl Martell gegründete Kloster Reichenau erhielt zur Ausstattung Güter aus dem Fiskus Bodman. Darunter dürfte sich auch Überlingen am Ried befunden haben, so dass es zum früheren Besitz des Klosters gezählt werden kann, obwohl der Zeitpunkt des Übergangs nicht nachweisbar ist. Zwischen 1296 und 1306 hatte das Kloster keinen eigenen Abt, der Konstanzer Bischof Heinrich von Klingenberg war als Gubernator (Verwalter an Stelle des Abtes) eingesetzt. In diese Zeit fällt auch der Verkauf der Vogtei über Radolfzell und die Dörfer Überlingen am Ried, Böhringen und Reute an das Haus Habsburg.

Die Orte Überlingen am R., Böhringen und Reute waren vom Zeitpunkt des Übergangs der Vogtei an Habsburg eng mit der jungen aufstrebenden Stadt Radolfzell verbunden und blieben dadurch nicht von den zahlreichen Verpfändungen durch das Haus Österreich an

adelige Geldgeber verschont. Überlingen teilte mit Radolfzell auch die Zeit der Reichsfreiheit von 1415 bis 1455, als sich die Stadt wieder in österreichische Oberhoheit begab. 350 Jahre blieben Radolfzell, Überlingen am R., Böhringen und Reute österreichisch, vier Jahre von 1806 bis 1810 dauerte die württembergische Zugehörigkeit bis dann der Übergang an das Großherzogtum Baden erfolgte.

Die für Überlingen einschneidendste Veränderung trat am 15. Dezember 1970 ein: An diesem Tag unterzeichnete Oberbürgermeister Möhrle und Bürgermeister Löhle die Vereinbarung über die freiwillige Eingemeindung des Ortes und der Gemarkung Überlingen am Ried in die Stadt Singen. Überlingen war der erste Stadtteil von Singen, das heißt 945 Einwohner und eine Fläche von 878 ha gingen an die Stadt Singen.

Details zur baulichen Entwicklung von Überlingen sind dem Dorfentwicklungskonzept auf Seite 8 zu entnehmen.

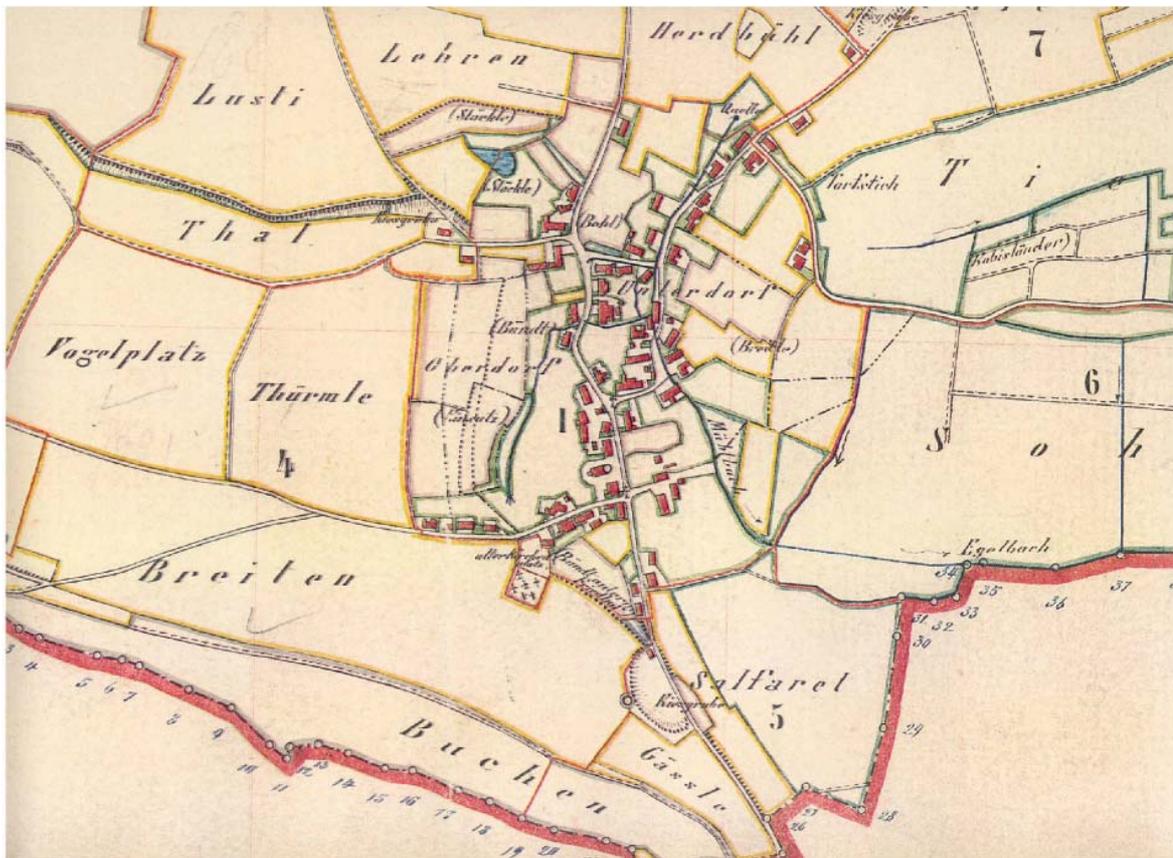


Abb 2: Überlingen um 1866 (Quelle Ortschronik). Der Ursprung als Straßendorf ist deutlich erkennbar. Die Siedlung besteht aus 72 Gebäuden, die sich hauptsächlich entlang der heutigen Bohl- bzw. Brunnenstraße und der Riedstraße erstrecken.

2.3 *Bevölkerungsentwicklung*

Überlingen am Ried als zweitgrößter der sechs Stadtteile Singens hat derzeit 1.629 Einwohner (Stand 30.06.2009). Die Zahl der Einwohner hat sich nach 1945 mehr als verdreifacht. Mit Ausweisung neuer Wohngebiete ist die Bevölkerung jeweils sprunghaft angewachsen¹.

Das Wachstum im Stadtteil Überlingen wird weniger durch die eigene Entwicklung erreicht, als durch die Zuwanderung von außen. Obwohl Baden-Württemberg derzeit noch das einzige Bundesland mit einem Bevölkerungswachstum ist, kann für die nächsten Jahrzehnte auch hier aufgrund der sinkenden Geburtenraten und der steigenden Sterberate mit einem gemäßigten Wachstum gerechnet werden. Der Regionalverband empfiehlt von einem Wachstum von lediglich 0,5 % pro Jahr mit zusätzlichen 0,2 % pro alle 10 Jahre auszugehen. Das würde bei einer Berechnung für Überlingen lediglich ein Wachstum von 8 % auf die nächsten 14 Jahre bis 2020 und eine Steigerung um 130 auf insgesamt ca. 1.750 Einwohner bedeuten.

Im derzeit erarbeiteten Flächennutzungsplan 2020 wird auf die Gesamtstadt von einem Bevölkerungswachstum von 5 % ausgegangen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte haben gezeigt, dass die Ortsteile durch ihre hohe Wohnqualität im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl ein stärkeres Wachstum aufweisen als die Kernstadt. Somit ist diese Abweichung als realistisch einzustufen. Das Wachstum von 8 % bis zum Jahr 2020 wäre zwar ein gemäßigtes, aber der Infrastruktur durchaus angepasstes Wachstum für Überlingen am Ried.

2.4 *Siedlungsstruktur und Ortsbild*

Im Vermessungsatlas aus dem Jahre 1866 ist der Ursprung Überlingens als Straßendorf klar abzulesen (vgl. Abb.2).

Zum damaligen Zeitpunkt gab es im stark landwirtschaftlich geprägten Überlingen am Ried 72 Häuser mit Wohnnutzung. Die Häuser waren hauptsächlich an den Ausfallstraßen gelegen, der heutigen Bohl- bzw. Brunnenstraße und der Riedstraße.

Bis in die 50er-Jahre des 20. Jahrhunderts verlief die bauliche Entwicklung langsam aber kontinuierlich. Gebaut wurde hauptsächlich für den familiären Eigenbedarf. Erst mit der

¹ Details zur Bevölkerungsentwicklung sind dem Dorfentwicklungskonzept auf Seite 8 zu entnehmen

Bebauung der Wohngebiete „Lehren und Lusti“ im nördlichen Bereich ab den 60er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts gewann Überlingen am Ried deutlich an Fläche und an Einwohnern. Nach der Eingemeindung vom 15.12.1970 verlor Überlingen seine Selbstständigkeit und wurde Singener Stadtteil. Mit dem Zuwachs an Fläche und somit auch an Einwohnern wurde die Infrastruktur Überlingens an den Bedarf angepasst. So wurde bereits 1957 der erste Kindergarten eröffnet und 1962 die Schule mit Turnhalle. Beide Einrichtungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder dem steigenden Bedarf angepasst und baulich erweitert.

Ab 1978 wurde das Wohngebiet „Türmle“ erschlossen. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich der Strukturwandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum hauptsächlich als Wohnort genutzten Stadtteil von Singen längst vollzogen. Einen entscheidenden Flächenzuwachs vollzog Überlingen um die Jahrtausendwende mit der Erschließung des Wohngebietes „Vogelplatz“.

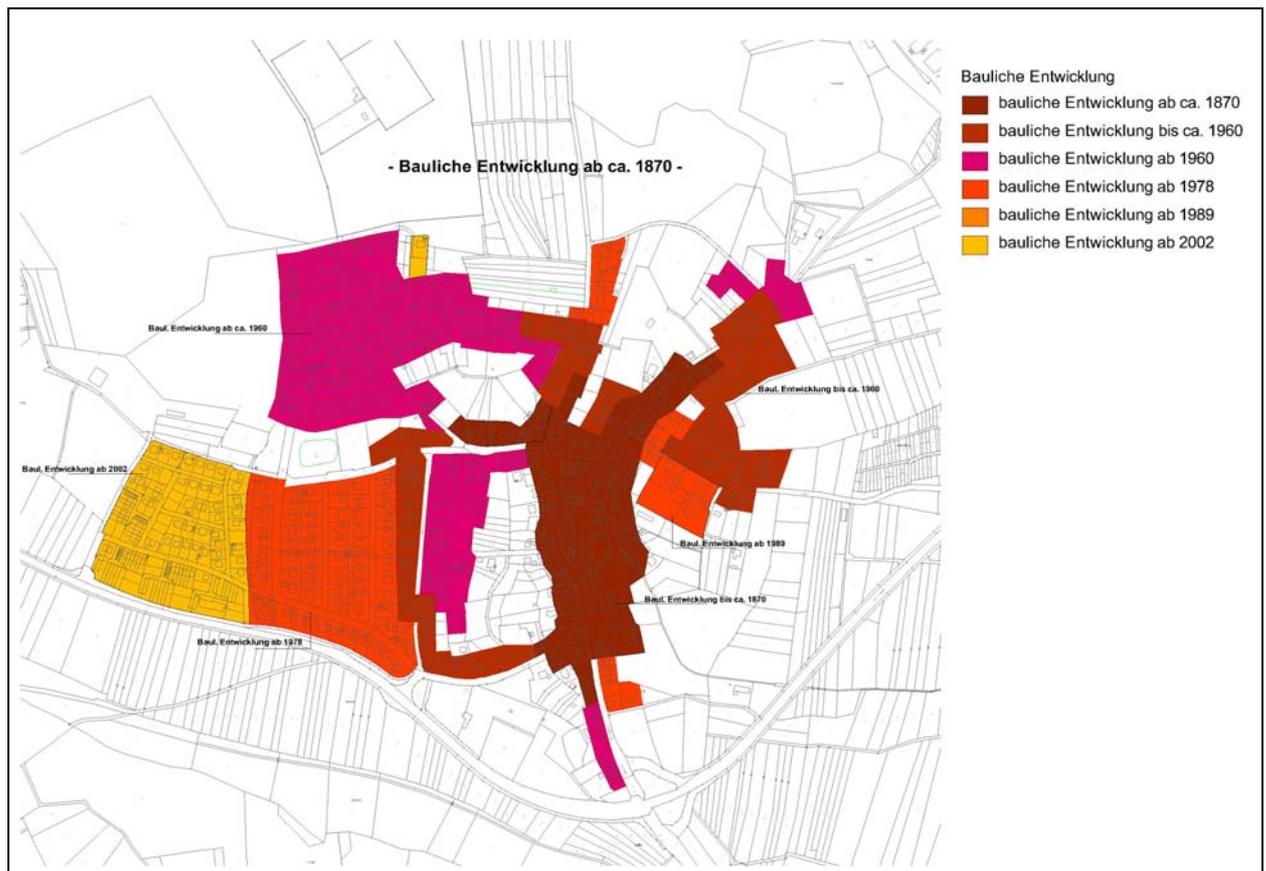


Abb. 3: Bauliche Entwicklung ab ca. 1870, Quelle Dorfentwicklungskonzept.

Das Ortsbild im Altort wird insbesondere durch das 1832 errichtete Schul- und Rathaus, die Pfarrkirche Heilig Kreuz von 1861 sowie einige einfache Eindachbauernhäuser geprägt. Diese sind abwechselnd trauf- und giebelständig so angeordnet, dass sich räumlich wohldimensionierte Hof- und Platzsituation ergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stöckle“ für die mittel- bis langfristige Entwicklung eines neuen Wohngebietes in der Ortsmitte Überlingens wird derzeit vorbereitet. Eine sehr reduzierte Bebauung ist geplant. Ca. 60% des Plangebietes wird als private Grünfläche bestehen bleiben. Der Bebauungsplan „Stöckle“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden und widerspricht somit nicht der Zielsetzung die Innenentwicklung zu stärken.



Abb. 4: Wie der Strukturplan deutlich zeigt, liegt ein siedlungsstrukturelles Ungleichgewicht zwischen den Neubaugebieten und dem Altort vor.

2.5 Wohnstrukturen

Siehe auch Bestandsanalyseplan im Dorfentwicklungskonzept

Wohngebiete:

- Wohnen im Alten Dorfkern
- Lehren 1960
- Ergänzung Lehren + Lusti 1963
- Herdbühl 1966
- Lehren + Lusti 1968
- Änderung Lehren + Lusti 1970
- „Türmle“ 1978
- „Türmle Süd-West“ 1988
- „Bodanstraße“ 1993
- „Abrundungssatzung Kirchplatz“ 1993
- „Änderung Herdbühl“ 1993
- „1. Änderung Bodanstraße“ 1997
- „2. Änderung Bodanstraße“ 2004
- „1. Änderung Vogelplatz“ 2003

Derzeit stehen nur noch wenige freie Bauplätze in den Neubaugebieten zur Verfügung. Im südlichen Teil des Neubaugebietes „Vogelplatz“ sind noch wenige Grundstücke im Besitz der Stadt Singen.

2.6 Gewerbestrukturen

- „Handwerkerhof“ 1989 (Wohnen und Arbeiten im Ort)

Insgesamt sind in Überlingen 18 Handwerksbetriebe tätig. 53 Gewerbebetriebe sind im Dienstleistungsbereich tätig².

Generell ist Überlingen am Ried heute als klassischer Wohnstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Singen einzustufen. Insofern ist der hohe Auspendleranteil und die starke Orientierung insbesondere zur Stadt Singen mit dem großen Arbeitsplatzangebot nicht verwunderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes „Handwerkerhof“ sind noch Reserveflächen für 1 bis 2 Betriebe vorhanden. Mittelfristiger Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht nicht.

² Vergleiche Dorfentwicklungskonzept Überlingen am Ried – A- Grundlagen – Gewerbe und Landwirtschaft

2.7 *Landwirtschaft*

Als Folge des Strukturwandels gibt es derzeit nur noch fünf landwirtschaftliche Betriebe in Überlingen am Ried. Aufgrund der Betriebs- und Altersstruktur ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

2.8 *Versorgungs-, Bildungs- und soziale Infrastruktur*

Einzelhandel

- Vollsortimenter „Treff 3000“ in der Ortsmitte
- Getränkemarkt

Dienstleistung

- Filiale Sparkasse Singen-Radolfzell
- Postfiliale in der Ortsverwaltung (ehemaliges Rathaus)
- Frisör

Gastronomie

- „Sportheim - Siebenschläfer“
- „Alte Mühle“
- „Kreuz“
- „Flohrs“ Restaurant und Hotel

Gemeindeleben

- Bürgerhaus (Gemeindesaal und Probelokal Musikverein)
- Gemeindebücherei in der Ortsverwaltung (ehemaliges Rathaus)
- Seeblickhalle
- Jugendtreff

- Katholische Pfarrgemeinde Heilig Kreuz mit Gemeindezentrum und Pfarrkirche

Bildungseinrichtungen

- Kindergarten (wurde erweitert um den Bedarf in Folge der Bebauung des Wohngebietes „Vogelplaz“ abdecken zu können)
- Grund- und Hauptschule

Vereinsleben

- Angelsportverein Überlingen am Ried
- Freiwillige Feuerwehr Singen, Abteilung Überlingen am Ried
- Hexen- und Katzenclique Überlingen am Ried e.V.
- Katholische Frauengemeinschaft
- Katholischer Kirchenchor
- Musikverein Überlingen am Ried
- Narrenverein „Chrüzbrötli-Zunft“ Überlingen am Ried e.V.
- Schalmeien-Club Überlingen am Ried
- Turn- und Sportverein Überlingen am Ried

Freizeitinfrastruktur und Tourismus

- Sportplatz
- Gaststätten (siehe oben)
- Flohrs- Hotel
- Fremdenzimmer „Alte Mühle“
- Strohhotel Weltin (Pferdehof)
- Campingplatz „Hegau“

2.9 Räumliche Verflechtungen und interkommunale Zusammenarbeit

- Überlingen Teil der Stadt Singen (Eingemeindung 1970)
- Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Singen mit Rielasingen-Worblingen, Volkertshausen und Steißlingen
- Wasserversorgung Überlingen am Ried
Der Zweckverband versorgt die Ortsnetze von Überlingen, Bohlingen, Moos und Worblingen und speist darüber hinaus Trinkwasser in das Radolfzeller Netz ein.
- Pflegeheim St. Verena in Rielasingen-Worblingen (Arlen)
Verbindung über katholische Kirchengemeinde, bevorzugte Aufnahme von Bürgern aus Überlingen am Ried.

3. *Übergeordnete Planungen*

Regionalplan

Im Regionalplan 2000 Hochrhein- Bodensee sind folgende Grundsätze formuliert:

- Erhalt der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes

- Ausschöpfung der Flächenpotenziale durch innere Entwicklung (in Baulücken, Brachen und Baulandreserven). Hierzu sollen Dichtewerte von 50 - 60 EW / ha angestrebt werden (derzeitige Dichte in Überlingen am Ried ca. 33,5 EW / ha).

Die weitere Siedlungsentwicklung von Überlingen am Ried ist durch Regionale Vorrangbereiche stark eingeschränkt. So reichen Regionale Grünzüge im Süden, Osten und Westen bis fast an den Ortsrand heran. Im Norden wird das flächenhafte Wachstum durch eine Grünzäsur begrenzt. Darüber hinaus reicht ein Schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im Westen bis an den bestehenden Ortsrand heran³.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP)⁴ wird derzeit fortgeschrieben. In der Fortschreibung sind zwei Entwicklungsbereiche vorgesehen:

- „Stöckle“, 2 ha, innerörtliche Grünfläche, geplant ca. 10 Baugrundstücke, große Grünbereiche bleiben erhalten
- „Unterdorf“, 0,29 ha, Abrundung am Ortsrand

Ein weiterer geplanter Entwicklungsbereich am Ortsrand, das Gebiet „Tiefeweg“ wurde wieder zurückgestellt um die Nutzung der Innerörtlichen Potenziale nicht durch ein Überangebot an den Ortsrändern zu gefährden und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Landschaftsschutzgebiete, FFH- Gebiete, Naturschutzgebiete

Entsprechend der landschaftlich attraktiven Lage ist der Stadtteil Überlingen am Ried von zahlreichen Schutzgebieten tangiert. So sind die Flächen südlich der K6156 als Landschaftsschutzgebiet „Galgenberg“ geschützt. Die Niederung des Aachriedes ist als Natur-

3 Kartenausschnitte zum Regionalplan sind dem Dorfentwicklungskonzept zu entnehmen

4 Der aktuelle FNP und der Entwurf der Fortschreibung sind im Dorfentwicklungskonzept dargestellt.

schutzgebiet, als FFH-Gebiet „Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ und als Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ geschützt.

Des Weiteren befinden sich zahlreiche §32-Biotop (NatSchG Baden-Württemberg) auf der Gemarkung Überlingen.

Wasserschutzgebiete

In der Ortslage (zwischen Bohlstraße und Riedstraße) liegt der Tiefbrunnen der „Wasserversorgung Überlingen am Ried“. Die Wasserschutzgebietszonen I und II beschränken eine weitere Bebauung und Nachverdichtung in dem Bereich zwischen Bohlstraße und Riedstraße. Die Schutzzone III a und III b dehnt sich mit Ausnahme der südöstlichsten Bereiche über die ganze Ortslage aus.

Dorfentwicklung

In der Gemeinde Überlingen am Ried wurde von 1978 – 1982 nach § 27 FAG Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz der Ausbau der Ortsdurchfahrt bezuschusst. In einem 1984 aufgestellten Dorfentwicklungskonzept wurde der Schwerpunkt Gestaltung des öffentlichen Raumes bearbeitet.

Seit 2007 liegt ein neues aktualisiertes Dorfentwicklungskonzept vor (siehe Anhang)

Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren größtenteils nur für die Gebiete, die nach dem 2. Weltkrieg erschlossen wurden (vgl. Übersicht im Dorfentwicklungskonzept).

Im alten Dorfkern wird die Bebauung von Baulücken derzeit durch §34 BauGB geregelt.

4. *Kommunale Entwicklungsziele und Leitbild*

4.1 *Stärken-Schwächen-Analyse*

Wohnen:

+ Stärken

- landschaftlich schöne Lage
- siedlungsstrukturelle und ökologisch wertvolle innerörtliche Grün- und Freiflächen als gesamtörtliches Erholungspotential vorhanden
- gepflegter Ort mit ablesbarem Siedlungsgrundriss
- unmittelbare Nähe und gute verkehrliche Anbindung zum Mittelzentrum, der Stadt Singen am Hohentwiel
- gute überregionale Anbindung durch die L 223 an das Autobahnnetz
- Innerhalb der Ortslage ist aufgrund der Siedlungsgröße und der vorhandenen Straßen und Wege eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.
- familienfreundliche Wohngebiete mit großzügigen privaten Freiflächen und Wohngebäuden im Altort
- Baulücken als kurz- bis mittelfristiges Siedlungspotential vorhanden
- Ausweisung eines kleinen in der Innerortslage befindlichen Neubaugebietes zur Stärkung der innerörtlichen Entwicklung für die mittel- bis langfristige Zukunft
- lebendiger Ortskern mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen

- Schwächen

- Leerstand und Unter- bzw. Fehlnutzung von geeignetem Gebäudepotential im Altort
- fehlende Wohnanlage für Senioren in Form eines Altersheimes oder einer Seniorenwohngruppe
- Mangelnde Wohnumfeldqualität im Bereich östliche Brunnenstraße (überdimensionierte Straßenquerschnitte, Bachlauf verdolt)

Grundversorgung

+ Stärken

- gesicherte Nahversorgung im Ort ist durch den in Überlingen am Ried ansässigen Lebensmittelmarkt, den Getränkemarkt und die privaten Dienstleistungsunternehmen gewährleistet.

- Schwächen

- Bedarf wird von der Bevölkerung an einer Apotheke oder einer dauerhaft besetzten Arztpraxis gesehen. Die Wirtschaftlichkeit scheint hier aber aufgrund der Größe des Ortes fraglich.

Arbeiten

+ Stärken

- Örtliche Handwerker und Dienstleister
- Kernstadt und umliegende Gemeinden mit großem Arbeitsplatzangebot (wenn auch derzeit durch konjunkturelle Einbrüche etwas eingeschränkt).

- Schwächen

- Derzeit nicht erkennbar. Ansiedlung größerer Gewerbegebiete im Ort weder geplant noch sinnvoll (Nähe zu Gewerbestandorten im Singener Süden).

4.2 *Leitbild und Ziele*

Im Zuge des Dorfentwicklungsprozess wurde die Bevölkerung mit Fragebogen und mehreren Workshops intensiv bei der Formulierung der Leitbilder und Ziele für die kommenden Jahre einbezogen. Im folgenden werden die Ziele kurz zusammengefasst. Eine ausführliche Dokumentation findet sich ab S. 23 ff im Dorfentwicklungskonzept.

Ziele:

Ortsbild altes Dorf erhalten – „Sanfte Nachverdichtung“

- Aktivierung der innerörtlichen Potenziale,
- Umnutzung von Ökonomiegebäuden,
- ortsbildgerechte Neubauten,
- Wohnumfeldgestaltung im Bereich der Brunnenstraße
- Erhalt qualitätsvoller dörflicher Freiräume und privater Grünflächen
- Erhalt einer lebendigen Struktur mit jungen Familien im Ortskern
- Stärkung der Infrastruktur im Ortskern
- Betreutes Wohnen für Senioren im Ort

Ausweisung weiterer Baugebiete

- Moderate Entwicklung weiterer Baugebiete
- Schwerpunkt in Bereich der Innenentwicklung (Stöckle)
- Erhalt wichtiger Freiflächen im Ort
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Eindämmung des Landschaftsverbrauchs

Reduzierung des Durchgangsverkehrs

- Fahrbahnverschwenk an nördlichem Ortseingang
- Bau der Mittelspange (Verbindung Georg-Fischer-Straße) und L220, dann ggf. Sperrung der Ortsdurchfahrt für Schwerlastverkehr

Erhalt und Ausbau der Infrastruktur

- Stärkung des Überlinger Lebensmittelmarktes
- Ausbau des Kindergartenangebotes
- Sicherung von Grund- und Hauptschule
- Betreutes Wohnen für Senioren
- Ansiedlung einer Arztpraxis / Apotheke

Losgelöst von den konkreten Wünschen und Zielen lassen sich folgende Leitziele für die weitere Ortsentwicklung formulieren:

Erhalt und Stärkung des Ortskerns

- Erhalt ortsbildprägender Gebäude (insbesondere große Ökonomiegebäude)
- Stärkung der Ortsmitte durch Nutzung der innerörtlichen Potenziale
- Neubebauung: Wahrung der ortstypischen Baustruktur, - dichte, und -dimension

Strukturwandel

- Umnutzung leerstehender Bausubstanz, insbesondere der zahlreichen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude
- Ersatz nicht mehr nutzbarer Bausubstanz durch „angepasste“ Neubauten, Erhalt wichtiger Grün-, Frei- und Kommunikationsflächen

Zeitgemäßes Wohnen

- Ökologische und energiesparende Bauweise
- Modernisierung von Altbauten, Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse
- Energetische Sanierung im Bestand
- Verwendung ortstypischer Materialien und Farbgebung
- Wohnungen für Jung und Alt (Seniorenwohnen, Generationenwohnen)
- Integration der sozialen Funktionen „Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit“
- Wohnungen für Mitbürger mit Behinderungen

Gemeindeleben

- Stärkung der Vereine
- Unterhalt von Kommunikations-, Kultur- und Veranstaltungsräumen
- Integration der Jugend; Belegung des Jugendtreffs, ggf. Neubau Skateplatz
- Unterstützung und Förderung ehrenamtlichen Engagements

Junge Familien

- Förderung innerörtlicher Neuansiedlung mit flexibler Bau- und Gestaltungsfreiheit durch Baulückenschließung oder Umnutzung bestehender Gebäude
- Angebot kostengünstiger Baugrundstücke in der Ortslagen
- Förderung alternativer Wohnraumnutzung (z.B. Genossenschaftsmodelle)
- Schaffung von Frei- und Begegnungsräumen für alle Altersgruppen
- Förderung der Investitionsbereitschaft durch begleitende Maßnahmen (z.B. Gestaltung von Freiräumen, Sanierung öffentlicher Gebäude)

Verkehr

- Sicherung und Stärkung der ÖPNV-Anbindung
- Fahrbahnverschwenk am nördlichen Ortseingang
- Umgestaltung östliche Brunnenstraße, Gestaltung Kreuzplatz
- Begrünung der Straßenräume (Ersatz gefälltter oder abgegangener Hofbäume)

Ökologie

- Klimagerechte Bauweisen
- Nutzung regenerativer Energien
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Retention und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser
- Erhalt des innerörtlichen Baumbestandes
- Begrünung von Höfen, Verkehrsräumen und des Ortsrandes (Norden!) mit Bäumen
- Begrünung von Fassaden- und Wandflächen
- Begrünung von Flachdächern

Freizeit, Erholung, Tourismus

- Verbesserung des Ortsbildes im Bereich östliche Brunnenstraße und Riedstraße
- Nutzen und Ausbauen vorhandener Vorzüge und landschaftlicher Potenziale
- Verbesserung der Infrastruktur auf dem vorhandenen Campingplatz
- Beschilderung der bestehenden touristischen Infrastruktur
- Verbesserung vorhandener und Schaffung neuer Freizeit- und Erholungsangebote

5. *Maßnahmen Aktivierungskonzept*

5.1 *Erfassung innerörtlicher Potenziale*

Bereits im Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 wurden die innerörtlichen Potenziale in Überlingen erfasst. Diese Erfassung wurde im Rahmen des Aktivierungskonzeptes aktualisiert (siehe Plan Aktivierungskonzept – Bauoptionen im Anhang). Die Untersuchung bezieht sich dabei auf den alten Ortskern. Flächen östlich der Bodanstraße und der Jahnstraße wurden in der Regel nicht berücksichtigt.

Leerstände

2 leerstehende Wohngebäude (Eindachhöfe)

23 leerstehende Ökonomiegebäude

1 leerstehender alter Dorfladen (neuer Lebensmittelladen gegenüber)

Weitere Leerstände sind aufgrund der Altersstruktur der Bewohner absehbar.

Baulücken

Im alten Ortskern sind 28 Baulücken zu verzeichnen, bzw. Flächen die nach Abbruch kleinerer landwirtschaftlicher Gebäude (Nebengebäude) bebaut werden könnten. Keines der bebaubaren Grundstücke befindet sich im Besitz der Stadt Singen.

<i>Potenzial</i>	<i>Maßnahmen</i>	<i>Wohnraum</i>
3 leerstehende Wohngebäude	Renovation, z.T. Umbau	ca. 3 WE*
23 leerstehende Ökonomiegebäude	z.T. Abbruch, z.T. Umnutzung	ca. 35 WE
28 Neubauten im Bereich alten Ortskern	Ortsbildgerechter Neubau	ca. 35 WE
		ca. 73 WE

*WE= Wohneinheit (ca. 2,5 Einwohner /Wohneinheit)

Durch die Aktivierung des innerörtlichen Potenzials im Ortskern lassen sich in Überlingen ca. 73 WE realisieren. Bei 2,5 Einwohnern pro Wohneinheiten ergibt sich daraus Wohnfläche für gut 180 neue Mitbürger im Ort. Dadurch erhöht sich die Dichte von 33 EW/ha auf ca. 37 EW/ha.

Einsparung Wohnbaufläche

73 WE zu je 400 qm	ca. 2,9 ha
zzgl. Flächen für Erschließung (30 % des Bruttobaulandes)	ca. 0,9 ha
<i>Einsparmöglichkeit</i>	<i>ca. 3,8 ha</i>

Durch die Nutzung der Potenziale im Ort können ca. 3,8 ha Wohnbauland eingespart werden. Um die Nachfrage nach innerörtlichen Flächen zu steigern, sollte die Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand auf ein Minimum verringert, bzw. ganz unterbleiben.

5.2 Aktivierung des Potenzials

Ziel des Aktivierungskonzeptes ist es, über die Bestandsermittlung hinaus konkrete Maßnahmen zur Umsetzung zu erarbeiten. Da keine der Potenzialflächen in öffentlicher Hand liegt war klar, dass die Aktivierung nur in enger Zusammenarbeit mit den Besitzern der entsprechenden Liegenschaft erfolgen kann.

1. Infoveranstaltung am 21.04.2009

Im Rahmen einer Infoveranstaltung wurden Inhalte und Ziele des Aktivierungskonzeptes der interessierten Bürgerschaft präsentiert. Besitzer von innerörtlichen Potenzialflächen wurden zu dieser Veranstaltung mit Schreiben des Ortsvorstehers eingeladen. Die Resonanz war mit 80 Zuhörern sehr gut.

Einzelberatungen:

Zeitraum April – Oktober

15 Einzelberatungen mit Begehung vor Ort, Ausarbeitung entsprechender Nutzungskonzepte bzw. Sanierungsvorschlägen. Ergebnisse siehe Punkt 6 Maßnahmenkonzept.

2. Infoveranstaltung am 23.09.2009

Präsentation der Ergebnisse anhand von Beispielen aus dem Ort.

„Aktivierung“ weiterer Interessierter Bürger für Beratungsgespräche

6. *Maßnahmenkonzept*

Als Ergebnis der Einzelberatungen konnten folgende Maßnahmen herausgearbeitet werden. Die Maßnahmen werden im folgenden nur im Überblick dargestellt. Eine ausführliche Darstellung der Einzelkonzepte befindet sich im Anhang.

M 1- M3: Kirchplatz 11

Bestand: Wohngebäude 18./19. Jhdt.
 Ökonomie
 Baulücke



Maßnahme: Modernisierung Wohngebäude (M1)
 Umnutzung Ökonomie (M1)
 Neubau in Baulücke (M2)

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz,
 Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden

Realisierungszeitraum: kurzfristig – ELR Antrag Oktober 2009, Realisierung ab April 2010

M 4: Riedstraße 1

Bestand: Eindachhof



Maßnahme: Modernisierung Wohnteil
 Umnutzung Ökonomie (Gewerbe)
 Einbau einer 2. Wohneinheit im nördlichen Teil der Ökonomie (M3)

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz,
 Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden

Realisierungszeitraum: Modernisierung Wohnteil und Umnutzung Ökonomie für gewerbliche Nutzung läuft bereits (keine Förderung mehr möglich).

Der Einbau der 2. Wohneinheit in der Ökonomie soll kurzfristig erfolgen – ELR Antrag Oktober 2009, Realisierung ab April 2010

M 5: Härdlestraße 4

Bestand: Eindachhof

Maßnahme: Umnutzung Ökonomie (Wohnen)

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz,
Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden

Realisierungszeitraum: kurzfristig – ELR Antrag Oktober 2009, Realisierung ab April 2010



M 6: Wohnumfeld Östliche Brunnenstraße

Bestand: Straßenraum und Platzfläche vor
Gasthof Kreuz überdimensioniert
und monoton asphaltiert.
Mühlbach verdolt.

Maßnahme: Straßenraumgestaltung der östlichen Brunnenstraße.
Gestaltung des Vorplatzes Gasthof Kreuz
„Öffnung“ des Mühlbachs

Eigentumsverhältnisse: Straßenraum Stadt Singen
Randbereiche privat

Realisierungszeitraum: mittelfristig –ELR Antrag Herbst 2011 geplant
Realisierung 2012



M 7: Talstraße 10

Bestand: Große kummergenutzte Ökonomie
(Bootslager, Archiv für Akten)



Maßnahme: Umnutzung zu 4-5 Wohneinheiten
(ggf. Betreutes Wohnen, Generationenwohnen)

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 8: Bohlstraße 4 und 4a

Bestand: Gartengrundstück

Maßnahme: Bebauung in 2. Reihe,
(Nachverdichtung in Baulücke)



Besonderheit: Ggf. Aufstellung eines innerörtlichen Bebauungsplanes für dieses und drei angrenzende Grundstücke sinnvoll, Bebauung direkt an Grenze zu WSG II.

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 9: Brunnenstraße 10

Bestand: Wohngebäude mit kleiner Ökonomie, vormals umgebaut als Autowerkstatt, derzeit als Reifenlager genutzt.



Maßnahme: Sanierung Wohnung EG
Umnutzung Ökonomie zu weiterer Wohneinheit

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 10: Riedstraße 3

Bestand: ehemaliges Bauernhaus, Ökonomie bereits durch Neubau ersetzt



Maßnahme: Modernisierung und Umbau Bauernhaus

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz, Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden. Erwerb weniger Quadratmeter auf der Südseite zur besseren Nutzung des Freiraums sinnvoll.

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 11: Riedstraße 19

Bestand: Landwirtschaft und Heuhotel,
alte Ökonomie ungenutzt



Maßnahme: Modernisierung Wohnhaus
Umnutzung Ökonomie (Wohnen)

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 12: Bohlstraße 10

Bestand: Kleine Ökonomie,
Nutzung als Garage



Maßnahme: Abbruch und ortsbildgerechter Neubau
in 2. Reihe

Realisierungszeitraum: mittelfristig

M 13: Kirchplatz 9

Bestand: Ökonomiegebäude
ehemaliges Gehöft zusammen
mit Kirchplatz Nr. 11 (M 1-3)



Maßnahme: Umnutzung Ökonomie (Wohnen)

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz, Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden. Erwerb weniger Quadratmeter auf der Westseite zur besseren Nutzung des Freiraums sinnvoll.

Realisierungszeitraum: langfristig

M 14 Brunnenstraße 16

Bestand: EG: Ehemaliger Dorfladen (Leerstand)
OG: Wohnnutzung (geringe Stockhöhe, schlechte Bausubstanz)



Maßnahme: Abbruch und ortsbildgerechter Neubau

Realisierungszeitraum: langfristig

M 15: Unter den Buchen 14

Bestand: Teile eines Eindachhofes
Ökonomie nur noch in Teilen unangetastet, Teilbereiche durch Einbauten und bestehende Erweiterungen des Wohnteils verbaut.



Maßnahme: Abbruch und ortsbildgerechter Neubau

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz,
Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden

Realisierungszeitraum: langfristig

M 16: Unter den Buchen 6

Bestand: Teile eines Eindachhofes
Ökonomie bereits abgebrochen und
durch einen Neubau ersetzt.



Maßnahme: Abbruch und ortsbildgerechter Neubau

Eigentumsverhältnisse: Privatbesitz,
Maßnahme kann ohne Grunderwerb umgesetzt werden

Realisierungszeitraum: langfristig

M 17: Unterdorfstraße 1a

Bestand: ehemaliges Bauernhaus,
Ökonomie bereits durch
Neubau ersetzt



Maßnahme: kurzfristig einfache Modernisierung
Langfristig Abbruch und ortsbildgerechter Neubau

Realisierungszeitraum: Einfache Modernisierung bereits im Gang
Abbruch und Neubau langfristig

M 16: Unter den Buchen 9

Bestand: Wohngebäude um 1900
bereits saniert

Maßnahme: Aufteilung in 2 Wohneinheiten
Sanierung des nicht fertig gestellten Balkons

Realisierungszeitraum: kurzfristig



Für die Maßnahmen M2 – M6 ist geplant, kurz- mittelfristig ELR-Anträge zu stellen. Weitere Anträge in den Folgejahren sind wahrscheinlich, hängen aber oft von der Entwicklung der persönlichen Verhältnisse der Eigentümer ab.

Beispiele aus dem Modellprojekt MELAP⁵ z.B. in Unterbaldingen haben gezeigt, dass nach erfolgreicher Realisierung erster Projekte vor Ort meist weitere Projekte folgen. Die Ausgangssituation hierfür ist in Überlingen am Ried aufgrund der zahlreichen innerörtlichen Potenziale sehr gut. Gleichzeitig haben Stadtverwaltung und Ortschaftsrat die Zeichen der Zeit erkannt und die geplante Neuausweisung von Bauland außerhalb der Ortslage auf ein Minimum beschränkt.

⁵ Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials

7. Quellenverzeichnis

BAYRISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1996):

Wohnumfeld – Gestalt und Nutzung wohnungsnaher Freiräume, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 10, Grünordnung und Landschaftspflege

BAYRISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997):

Ortsränder, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 12

BENZING, A. (1964): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 186 Konstanz, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg

Eisele, Dr. (2005): Landschaftsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, , www.singen.de / Rubrik Planen, Bauen Umwelt / Stadtplanung / Flächennutzungsplanung

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1989): Erläuterungen zu Blatt 8219 Singen Hohentwiel

DURWEN, WELLER (1996): Digitaler landschaftsökologischer Atlas, Herausgeber: Institut für Angewandte Forschung der Fachhochschule Nürtingen

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1989): Erläuterungen zu Blatt 8219 Singen Hohentwiel

Kappes, R. (2006): „Ze Überlingen im Ryete“ 750 Jahre Überlingen am Ried, MarkOrPlan Verlag

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE (1998): REGIONALPLAN 2000

SINGEN(2009): Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, www.singen.de / Rubrik Planen, Bauen Umwelt / Stadtplanung / Flächennutzungsplanung

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Landesentwicklungsplan

www.singen.de

www.melap-bw.de

www.statistik-bw.de

www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/menu/1102834/index.html

Anhang 1

Dorfentwicklungskonzept Überlingen am Ried

Anhang 2

Einzelprojekte Aktivierungskonzept

Anhang 3

Kosten / ELR-Formblätter

Anhang 4

Pressespiegel

Pläne