

## C – 1 - Ortsbild altes Dorf erhalten – „Sanfte Nachverdichtung“

Besonders beim ersten Diskussionsabend der Überlinger Bürger kam deutlich heraus, dass die Überlinger trotz vieler Kritik und Verbesserungsvorschläge, sehr zufrieden sind mit ihrer Wohnumgebung und ihrem direkten Wohnumfeld. Daher war es für den Ortschaftsrat konsequent dem Schwerpunktthema „Erhalt des Ortsbildes im alten Dorf“ die erste Priorität zu geben.

Das Ortsbild im alten Überlinger Dorfkern ist noch stark von der bäuerlichen Substanz geprägt. Neben einigen noch betriebenen Landwirtschaften ist hier auch konzentriert die wichtigste Infrastruktur des Dorfes zu finden: der Lebensmittelmarkt mit Bäcker und Post, ein Getränkemarkt, mehrere Gaststätten, die Ortsverwaltung mit Bücherei, uvm.. Bei der Thematik der Ortsbilderhaltung geht es in diesem Falle weniger um Gestaltung des öffentlichen Raumes. Dieser Gestaltungsschwerpunkt wurde bereits im vorherigen Dorfentwicklungskonzept von 1984 abgearbeitet. Konsequenz daraus war der inzwischen längst realisierte und gelungene Umbau der Ortsdurchfahrt und die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 in einem großen Bereich (s. C – 3). Lediglich die Umgestaltung der Brunnenstraße im Bereich der Aufweitung vor dem Gasthaus Kreuz könnte weiterverfolgt werden und würde hier maßgeblich zur Aufwertung des Bereiches im südlichen alten Dorf beitragen (s. Nachverdichtungskonzept Nr. 4).

Bis auf die Gestaltung des oben erwähnten Straßenraumes / Platzbereiches, kann sich die Thematik des Erhalts des Ortsbildes daher hauptsächlich auf den **Erhalt der dörflichen Bausubstanz und deren ausgewogene Nutzung** beziehen. Um den alten Dorfkern auf langfristige Sicht lebendig zu erhalten und die bestehende Infrastruktur zu stärken sollte neben dem Erhalt der Bausubstanz die „**sanfte Nachverdichtung**“ der bestehenden großzügigen privaten Freiflächen in Betracht gezogen werden.

### - Ausbaubare Ökonomiegebäude -

Wie oben schon erwähnt ist die bauliche Substanz im alten Dorf noch stark von den großen Eindachhöfen geprägt: ein zweigeschossiges Gebäude (Wohnteil) mit Stall und Scheune unter einem steilen Satteldach. Es gibt schon einige wenige gelungene Beispiele für die Um- und Ausbauten dieser mächtigen Bausubstanz, aber dennoch sind hier noch einige Reserven zu finden. Bei der Bestandsaufnahme im Herbst 2006 wurden diese umnutz- und ausbaubaren Ökonomiegebäude dokumentiert (s. A – Bauoptionen (ausbaubare Scheunen / Baulücken)). In der Gesamtbilanz ergaben sich 22 Ökonomiegebäude, die bei max. 2 Wohneinheiten ein Potential von ca. 44 neuen Wohneinheiten ergeben. Hier einige Beispiele von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden mit ausbaubarem Ökonomiegebäude:



Härdlestraße 4



Riedstraße 10



Riedstraße 6



Riedstraße 1



Kirchplatz 6

### **- Bebaubare Grundstücke Baulücken -**

Neben den mächtigen landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden wird der alte Ortskern von Überlingen durch die zu diesen Höfen gehörenden großzügigen Freiflächen geprägt. Diese Grünflächen sind in der Regel private Grünflächen (Gärten, wiesen, Obstwiesen, etc.). Diese Flächen wurden ebenfalls in der Bestandaufnahme vom Herbst 2006 dokumentiert. [Anmerkung: sowohl bei den Ökonomiegebäuden wie auch bei den Baulücken ist klarzustellen, dass es sich hierbei um reine Optionen handelt, die im Einzelfall bei Interesse baurechtlich zu prüfen sind!]

Neben den Baulücken im Ortskern gibt es noch weitere im restlichen Dorf, so dass sich eine Gesamtzahl von 43 Bauoptionen ergibt. Zusätzlich standen im Baugebiet „Vogelplatz“ (Stand: Herbst 2006) noch 38 freie Bauplätze zur Verfügung. Bei einer Wohneinheit je Grundstück ergibt sich so ein Potential von ca. 80 neuen Wohneinheiten.

Somit könnten bei einer Ausnutzung *aller Potentiale* (Ökonomiegebäude / Baulücken) durch diese Entwicklung im Innenbereich max. *125 neue Wohneinheiten für max. 300 Einwohner* entstehen. Zugestanden werden muss allerdings, dass sowohl bei der Bebauung der Baulücken bzw. Restgrundstücke sowie beim Ausbau der Ökonomiegebäude davon ausgegangen werden muss, dass dies hauptsächlich der Deckung des Eigenbedarfs dient und die Realisierung dieser Bauoptionen daher sehr langfristig angesetzt werden muss.

Bei der Überbauung der großzügigen Freiflächen im Ortskern wird das Ortsbild sicher nachhaltig verändert und ein Großteil der Grünflächen in diesem Maßstab geht verloren. Für die Nutzung der Obstwiesen, die somit verloren gehen würden, müssen daher Ersatzflächen angeboten werden. Wichtig ist daher, diese Nachverdichtung in einem angemessenen, der Umgebung angepassten Maßstab (Kubatur, Grundflächenzahl, Anzahl der Wohneinheiten) umzusetzen: „**sanfte Nachverdichtung**“! Trotz der Nachteile ist diese Nachverdichtung eine wichtige Entwicklungsperspektive für Überlingen, da sie Beiträge leistet

- + zum Erhalt einer lebendigen Struktur im Ortskern
- + zur intensiveren Nutzung und Stärkung der bestehenden Infrastruktur
- + zur Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten z.B. auch speziell für Senioren, in einem optimalen Wohnumfeld (kurze Wege!) mit eigenen dorftypischen Qualitäten, die in dieser Form so im städtischen Zusammenhang nicht gefunden werden können

- + zur möglichen Schaffung von gemischten Strukturen (Einheit von Wohnen & Arbeiten!)
- + zum Ausgleich von fehlenden Bauflächen in e. neu zu erschließenden Baugebiet (s.C–3)
- + zur Stärkung der Innenentwicklung (aktuelle Forderung des Bundes und des Landes!)

In den nachfolgenden Beispielen soll exemplarisch aufgezeigt werden, dass diese Nachverdichtung sinnvoll möglich ist.

### ***Nachverdichtungskonzepte***

**1 a)** Überbauung einer Wiese / Obstwiese im nördlichen Bereich der Riedstraße mit drei Einzelhäusern bzw. **1 b)** zwei Doppelhäusern – Erschließung über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht



Grundstück Riedstraße 10

**2 a)** Überbauung von Wiesen / Obstwiesen nördlich des Gewerbegebiets Handwerkerhof mit fünf Einzelhäusern bzw. **2 b)** drei Doppelhäusern und einem Einzelhaus; Verlängerung der Wettestraße und Anbindung an die Unterdorfstraße zur Erschließung der Grundstücke; Bebauung kann erst realisiert werden bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und bei Abbruch von Lagergebäuden des Anwesens Riedstraße 18; hier: langfristige Entwicklungsmöglichkeit!



Grundstück Riedstraße 18



Grundstück Riedstraße 18

**3)** Nutzung eines freien Restgrundstücks im Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbe) durch zwei Gewerbebetriebe möglich; Bebauung des westlich angrenzenden Wiesengrundstücks mit zwei Einzelhäusern; Bebauung einer Obstwiese an der Brunnenstraße mit einem Doppelhaus



Grundstück Handwerkerhof



Grundstück Brunnenstraße 27

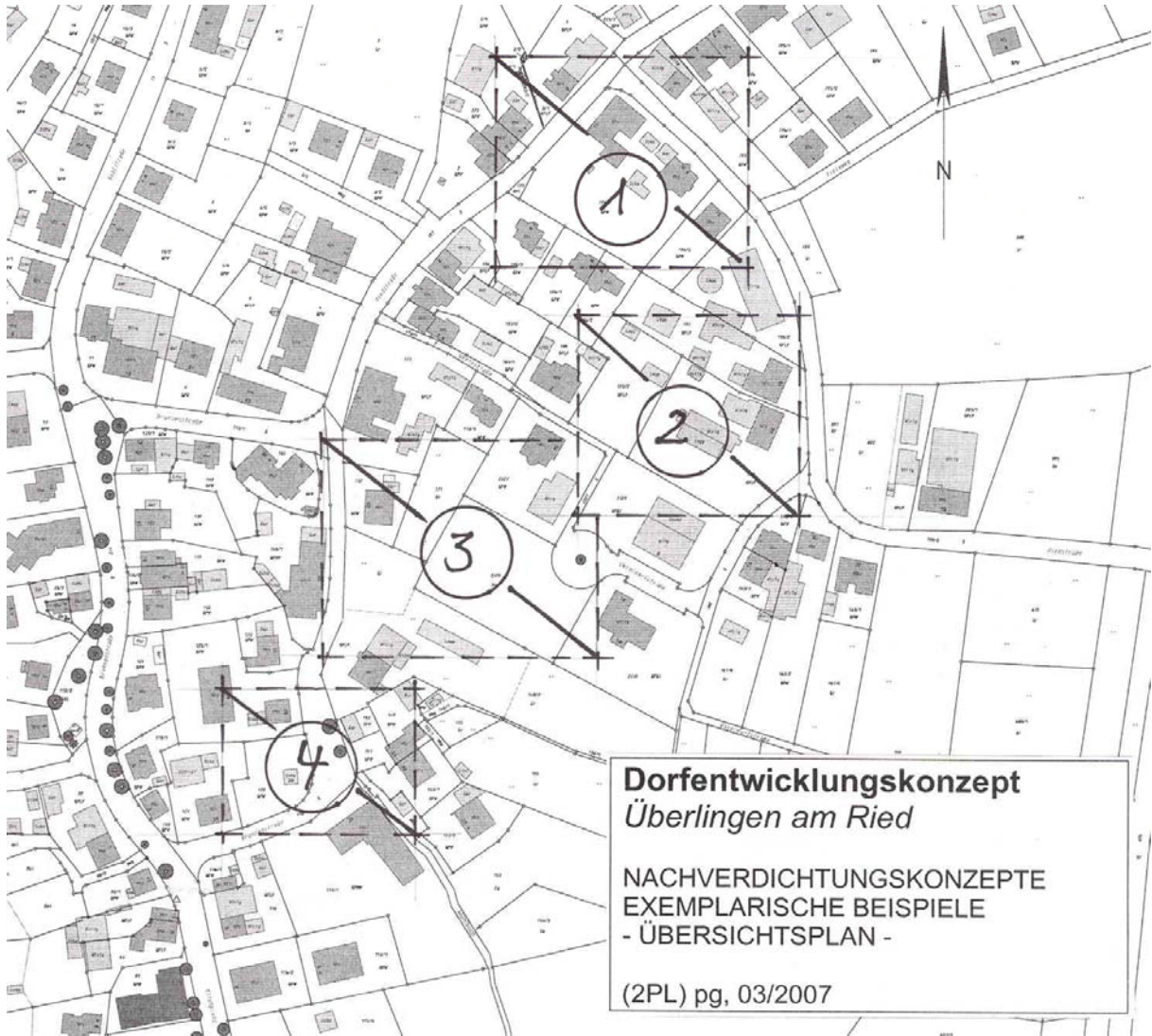
4) Bebauung eines Garagengrundstücks in der südlichen Brunnenstraße mit einem Einzelhaus; Bebauung eines Restgrundstücks mit zwei Einzelhäusern; in diesem Bereich könnte auch der Gestaltungsvorschlag aus dem Dorfentwicklungskonzept von 1984 realisiert werden: Gestaltung eines Dorfplatzes im Zusammenhang mit dem Vorplatz der Gaststätte Kreuz → Steigerung der Attraktivität des südlich Ortskerns!



Grundstück Brunnenstraße33



Grundstück Brunnenstraße 32





Nachverdichtungskonzept Var. 1a – o.M.



Nachverdichtungskonzept Var. 1b – o.M.





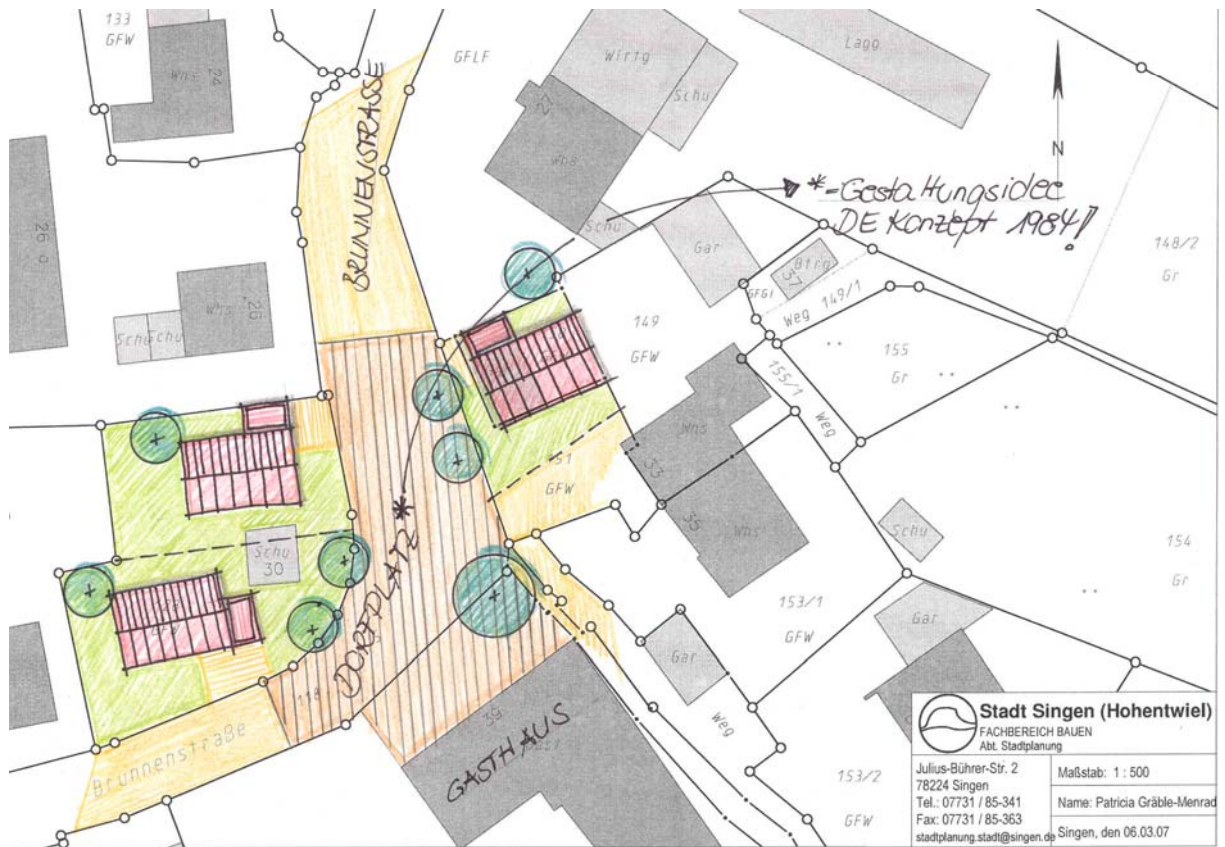
Nachverdichtungskonzept Var. 2a – o.M.



Nachverdichtungskonzept Var. 2b – o.M.



Nachverdichtungskonzept 3 – o.M.



Nachverdichtungskonzept 4 – o.M.