INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK Stadt Überlingen am Bodensee

Teil 1

Analyse | Bestandsbewertung

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

IMPRESSUM

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Huttenstraße 4
97072 Würzburg

T 0931 . 794 07 78 - 0
F 0931 . 794 07 78 - 20

info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. , M.Sc. Lukas Hoch
Martin Gebhardt, M.Sc.

2014 / 2015
Im Auftrag der Stadt Überlingen

VORWORT

Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung wurde in den vergangenen beiden Jahren das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Überlingen erarbeitet. In mehreren Veranstaltungen waren die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, ihre Sicht auf die Stadt und ihre Zielvorstellungen für die Zukunft Überlingens zu beschreiben. Der breit angelegte Bürgerbeteiligungsprozess und die dabei formulierten Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft flossen kontinuierlich in die Konzepterarbeitung ein.

Das ISEK ist in zwei Dokumentationen zusammengefasst. Teil 1 stellt die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen sowie der Stärken-Schwächen-Analyse dar. Die hier gewonnenen Erkenntnisse bilden die Basis für den zweiten Teil, der die Ergebnisse aus der Analysephase zusammenfasst und zukunftsorientierte Leitbilder und Maßnahmen formuliert.

Stadtentwicklung erfordert einen ganzheitlichen Ansatz unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer, sozialer, kultureller und stadträumlicher Aspekte. Das nun vorgelegte Konzept setzt sich mit diesen Fragestellungen auseinander und bindet sie in eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive ein. Ziel ist ein fortschreibungsfähiges städtebauliches Handlungskonzept, das die räumlichen und thematischen Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung sind. Im Mittelpunkt stehen dabei die Stärkung und der Ausbau der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Freizeitqualität und guter Versorgungsstruktur.

Die Stadt Überlingen bietet sowohl ihrer Bevölkerung als auch den Besucherinnen und Besuchern aufgrund ihrer Lage am Bodensee, eingebunden in einen vielfältigen Landschaftsraum, eine hohe Lebensqualität und einen außergewöhnlich großen Freizeitwert. Als wichtiger Gewerbe- und Arbeitsstandort verfügt Überlingen über eine ideale Ausgangsposition, um sich im Wettbewerb der Städte und Regionen weiterhin profilieren zu können.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept zeigt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge auf, um die zukünftigen Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Auch wenn nicht alle formulierten Vorschläge und Ideen sofort umgesetzt werden können, so bildet das Konzept ein Leitbild, an dem wir uns gemeinsam orientieren können.

Durch die Umsetzung der im ISEK genannten Vorhaben und Maßnahmen wollen wir in den kommenden Jahren die Lebensqualität für die Überlinger Bürgerinnen und Bürger weiter verbessern, die Attraktivität der Stadt erhöhen und ihre Zukunftsfähigkeit stärken.

Sabine Becker
Oberbürgermeisterin

INHALT

EINLEITUNG 006
Anlass der Planung 006
Aufbau des ISEKs 008

1 RAHMENBEDINGUNGEN 010
Trends und Megatrends 012
Lage im Land und der Region 016
Lage und Bedeutung im Verflechtungsraum 017
Der Landschaftsraum 018
Landesentwicklungsplanung 019
Regionalplanung 020

2 ÜBERLINGEN - EIN STECKBRIEF 022
Der Räumliche Bestand 024
Natur und Landschaft 030
Verkehr und Anbindung 034
Bevölkerung 036
Nutzungsstruktur 038
Gesamtstädtische Planungen 050
Zusammenfassung 051

3 DIE KERNSTADT 052
Siedlungsgeschichte 054
Räumlicher Bestand 060
Verkehr und Erschließung 066
Nutzungsstruktur 070
Planungsrechtliche Situation 096
Aktuelle Projekte 098

4 DIE KERNSTADT - STÄRKEN UND SCHWÄCHEN 100
Stärken - Die Begabungen von Überlingen 102
Schwächen - Die Probleme von Überlingen 106

5 ANHANG 110
Dokumentation Fachforen 112
Abbildungs- und Quellenverzeichnis 126

ANLASS DER PLANUNG

Blick auf das Münster
Das Zentrum der Altstadt

Blick vom Stadtgarten auf die Altstadt
Im Vordergrund der Gallerturm

ANLASS DER PLANUNG

AUSGANGSLAGE

Vor dem Hintergrund der Landesgartenschau 2020 entstehen für die Stadt Überlingen neue Anforderungen an eine langfristig orientierte Stadtentwicklungsperspektive, denn die Gartenschau beinhaltet die Chance nachhaltiger Entwicklungsimpulse sowohl für die Innenstadt als auch für die gesamte Kernstadt.

Die Stadt Überlingen benötigt eine städtebauliche Positionsbestimmung und die Entwicklung entsprechender Strategien für unterschiedliche Handlungsfelder.

Im Rahmen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts soll durch den Blick von Außen, das bisher Geleistete in Bezug auf die erreichten Stadtentwicklungsziele bewertet und die Tragfähigkeit der aktuellen Ansätze ebenso wie auch der Bedarf erforderlicher Kurskorrekturen oder gar Neuorientierungen ermittelt werden.

ENTWICKLUNGSKONZEPT

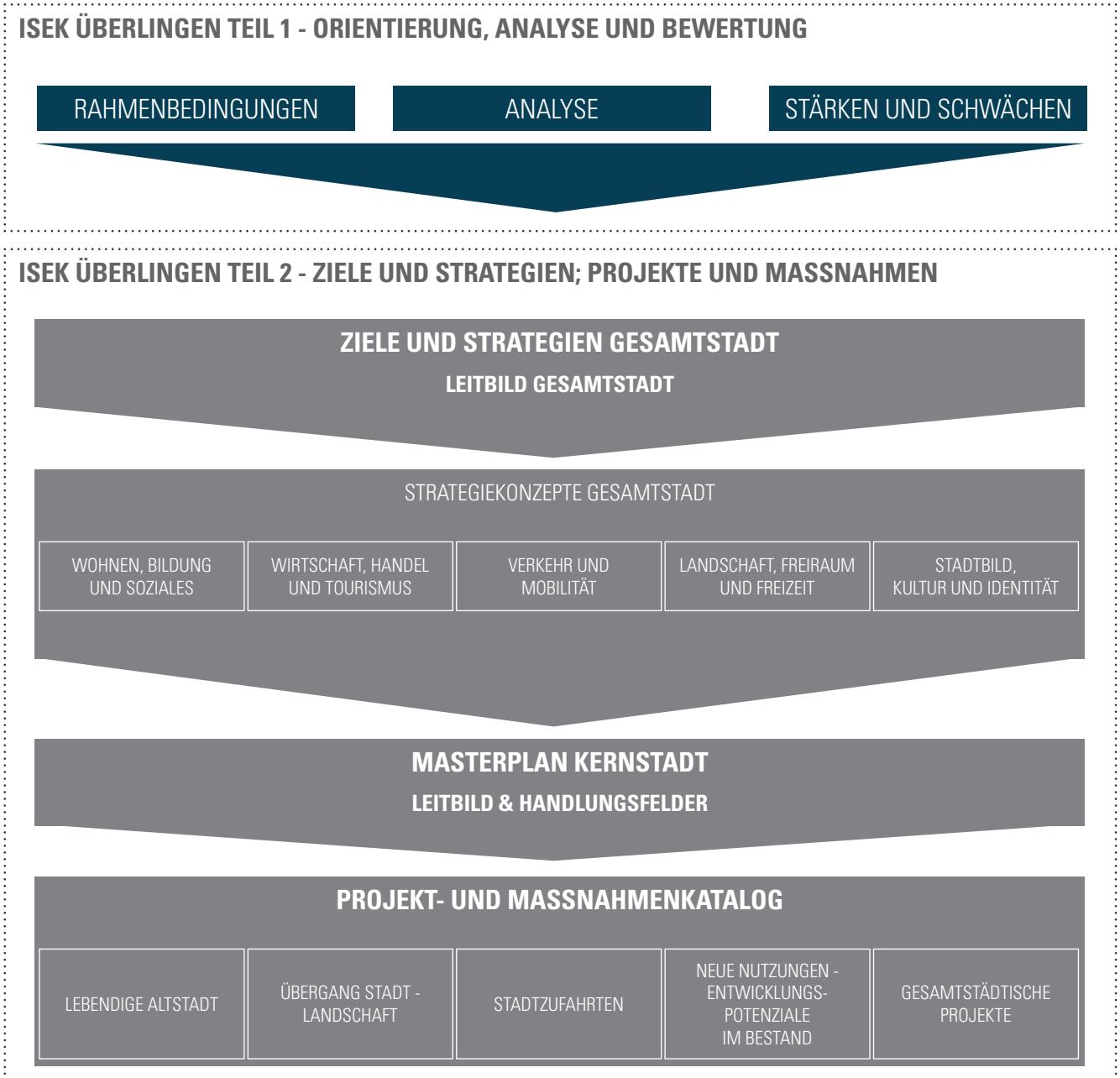
Ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im Auftrag der Stadt Überlingen vom Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner erarbeitet. Mit dem ersten Teil, einer umfangreichen Bestandsaufnahme und einer darauf aufbauenden Bestandsbewertung, wird die Grundlage für den folgenden Baustein des ISEKs geschaffen. Hierbei werden Leitziele und Zukunftsaufgaben für die Stadtentwicklung klar definiert und in einer Gesamtkonzeption Projekte und Maßnahmen formuliert.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sollen neben den städtebaulichen Fragestellungen auch Themen wie Landschaft und Tourismus, Einzelhandel und Versorgung, Wohnen und Arbeit sowie Verkehr behandelt und in eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive eingebunden werden.

Ziel ist ein fortschreibungsfähiges städtebauliches Handlungskonzept, das die räumlichen und thematischen Felder herausarbeitet, die für die zukünftige Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung sind. Dabei stehen im Mittelpunkt die Stärkung und der Ausbau der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Freizeitqualität und guter Versorgungsstruktur.

Letztendlich bietet das Integrierte Entwicklungskonzept für die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung informelle Planungsleitlinien im Sinne einer Entscheidungshilfe. Es sichert zukünftige Fördermöglichkeiten für Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen und liefert für Privatwirtschaft und Bürgerschaft Investitionssicherheit und Orientierung.

AUFBAU DES ISEKS



AUFBAU DES ISEKS

TEIL 1 -
ORIENTIERUNG, ANALYSE UND BEWERTUNG

Zu Beginn des Planungsprozesses wurde nach den funktionalen und räumlichen Ausgangspunkten und Rahmenbedingungen gefragt. An welche Planungen und Prozesse kann bzw. muss angeknüpft werden? Welche Fragen, Probleme, Themen und Orte bedürfen besonderer Beachtung?

Der erste Schritt ist der Inhalt dieses Berichts. Er bildet die Grundlage für die nachfolgenden Bausteine. Dabei werden Informationen über geplante und laufende Projekte, Konzepte, Diskussionen und ggf. Ergebnisse bestehender Arbeitskreise innerhalb des Planungsgebiets gesammelt und bilanziert. Bisherige Pläne und Akzente der Stadtentwicklung sollen unter Berücksichtigung der heutigen und der zukünftigen Zielsetzung hinterfragt und ggf. neu definiert werden. Die Bestandsanalyse dient dem Erfassen der Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes sowie der Bewertung der derzeitigen Situation. Dabei steht die Erfassung und Beschreibung der endogenen Potenziale und Chancen, kurz: der „Begabungen des Ortes", im Vordergrund. Parallel dazu werden räumliche Problemfelder und thematische Problemsituationen dargestellt. Im Rahmen einer Potenzialanalyse werden Entwicklungschancen aufgezeigt.

Hieraus werden Handlungsschwerpunkte und räumliche Vertiefungsbereiche vorgeschlagen und erste Thesen zur zukünftigen Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung formuliert.

Die „Sicht von Außen" des Planungsbüros wird in thematischen Fachforen durch die „Sicht von Innen" unterstützt. Hierzu wurden mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und ausgewählten Akteuren die Stärken und Schwächen des Ortes herausgearbeitet, aber auch bereits erste Zielorientierungen formuliert.

TEIL 2 -
ZIELE UND STRATEGIEN

In dieser Phase werden das Programm und die Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung erarbeitet. Dieser Zielrahmen beinhaltet Grundsätze und Leitlinien der Entwicklung und definiert räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte.

In der Zielfindung werden die inhaltlichen Erkenntnisse der Fachgutachter und die Ideen der lokalen Akteure zusammengeführt. Zudem wird die Bürgerschaft in die Diskussion mit einbezogen.

PROJEKTE UND MASSNAHMEN

In der Konzeptphase werden aus den Leitlinien der Zielfindung konkrete, umsetzbare Projekte und Maßnahmen entwickelt. Diese sind hierbei eingeordnet in unterschiedliche Handlungsfelder. Die Ergebnisse werden in einem Integrierten Handlungskonzept projektbezogen zusammengefasst.

Rahmenbedingungen

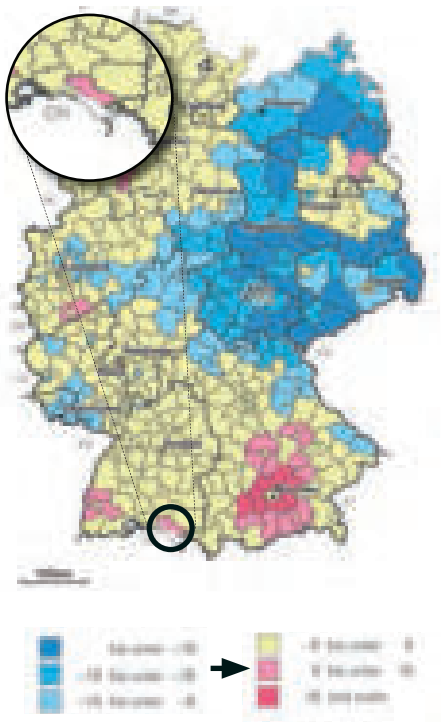
1

Trends und Megatrends
Lage im Land und der Region
Lage und Bedeutung im Verflechtungsraum
Der Landschaftsraum
Landesentwicklungsplanung
Regionalplanung

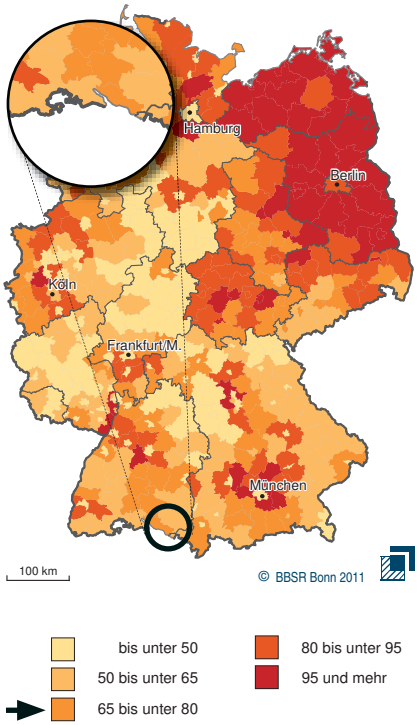
TRENDS UND MEGATRENDS
Bevölkerung

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und die Rahmenbedingungen für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit. Dazu gehören die globalen Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie beispielsweise die Klimaerwärmung, die Globalisierung der Wirtschaft oder der demographische Wandel. Kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft. Folgende Megatrends sind von Bedeutung:

1. Die Bevölkerungsentwicklung wird geprägt sein durch Menschen mit einem höheren Durchschnittsalter und einer differenzierten ethnischen Zusammensetzung. Ihre räumliche Verteilung wird bei einer insgesamt schrumpfenden Einwohnerzahl extrem unterschiedlich sein.
2. Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen. Standorte müssen sich der nationalen und internationalen Konkurrenz stellen. Das Arbeitsplatzangebot im produzierenden Bereich folgt globalen Strategien.
3. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist durch weitere Konzentrationsprozesse geprägt. Das bedeutet weniger, aber größere Betriebe.



Entwicklung der Bevölkerung insgesamt von 2015 - 2030 in Prozent [1)]



Veränderung der Zahl der über 80-jährigen 2010 - 2025 in Prozent [2)]

TREND DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Ein Großteil der Regionen von Deutschland ist von einer starken Abnahme der Bevölkerungszahl betroffen. Bevölkerungswachstum wird es bis 2030 größtenteils nur in den zentralen Großstädten und deren Umgebung, sowie in den Agglomerationszentren Süd- und Westdeutschlands. Der Landkreis Bodenseekreis befindet sich am Bodensee, zwischen den Metropolregionen München, Stuttgart und Zürich. Gemäß der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerungszahl des Kreises zwischen 5 bis unter 10 Prozent wachsen.

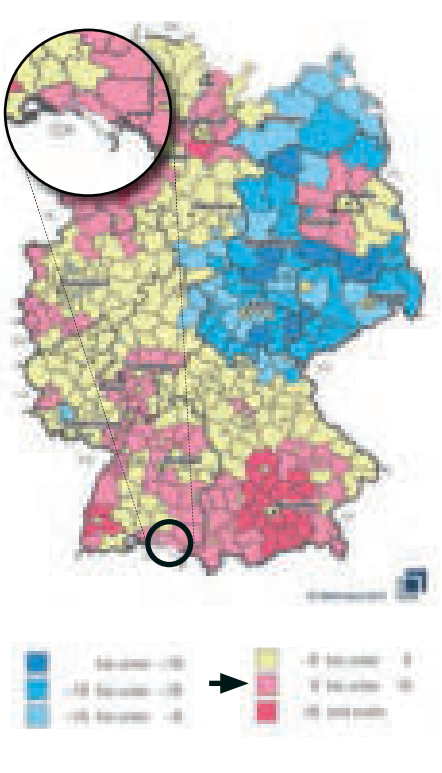
TREND DER ENTWICKLUNG DER HOCHBETAGTEN

Der Alterungsprozess von Regionen ist langfristig unumkehrbar. Dabei steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten deutlich an. Eng damit verbunden ist die Bedarfsentwicklung für Wohnraum und notwendige Infrastruktur z.B. für Pflege.

Nach der Prognose des BBSR wird es im Jahr 2025 im Bodenseekreis 65 bis 79 % mehr über 80-jährige geben als 2010.

[1)] Quelle: BBSR: Wohnungsmarktprognose 2030
[2)] Quelle: BBSR: Raumordnungsbericht 2011
[3)] Quelle: BBSR: Raumordnungsprognose 2030

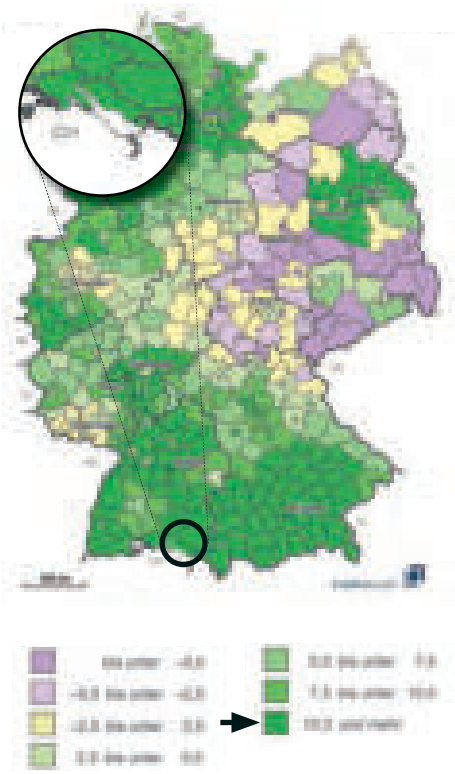
TRENDS UND MEGATRENDS
Bevölkerung



Entwicklung der Zahl der Haushalte 2015 - 2030 in Prozent [1)]

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE

Neben der Alterung der Bevölkerung ist die Individualisierung der Bevölkerung ein weiterer Aspekt, der bei der Betrachtung der privaten Haushalte deutlich wird. Immer mehr Menschen leben in kleinen Haushalten (Singles oder Paare), während die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familien) deutlich abnimmt. Die Anzahl der Haushalte steigt damit im Westen Deutschlands insgesamt an. Für den Landkreis wird eine Zunahme der Anzahl der privaten Haushalte von 5 bis unter 10 Prozent prognostiziert.

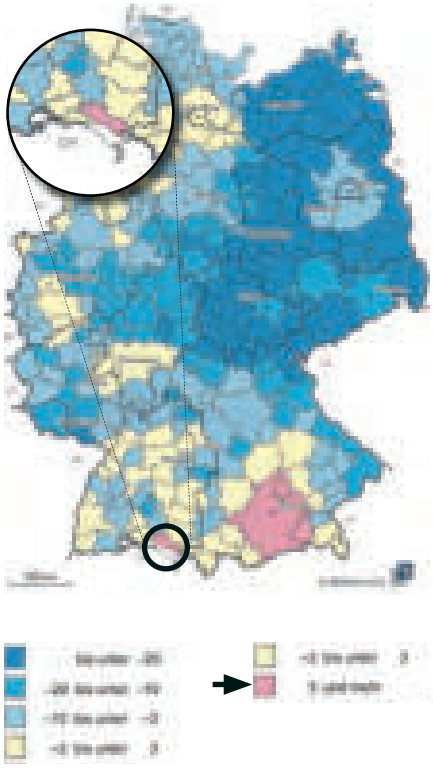


Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2015 - 2030 in Prozent [1)]

ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHENNACHFRAGE

Neben der steigenden Zahl der privaten Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person.

Für die Region Bodensee-Oberschwaben wird für den Zeitraum zwischen 2015 - 2030 ein Anstieg der Wohnflächennachfrage von 10 % und mehr prognostiziert. U.a. durch die steigende Zahl der kleinen Haushalte ergibt sich ein steigender Wohnflächenbedarf, so dass auch trotz gleichbleibender Bevölkerungszahl zukünftig ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.



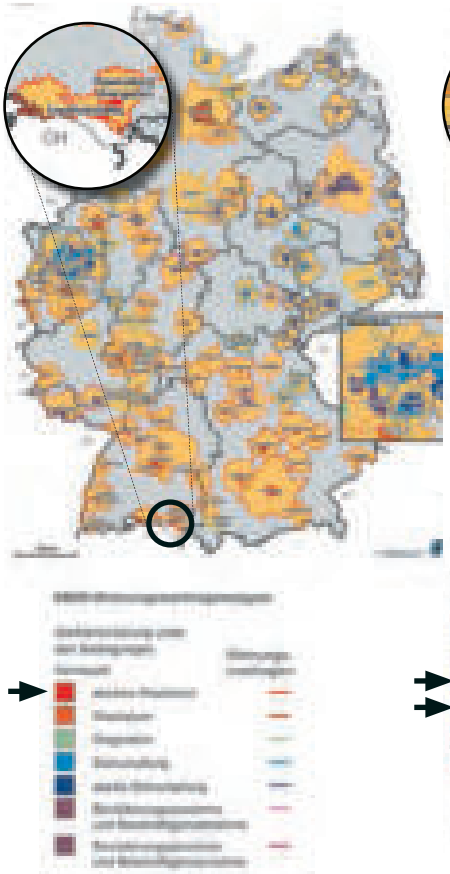
Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen 2010 - 2025 in Prozent [3)]

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN

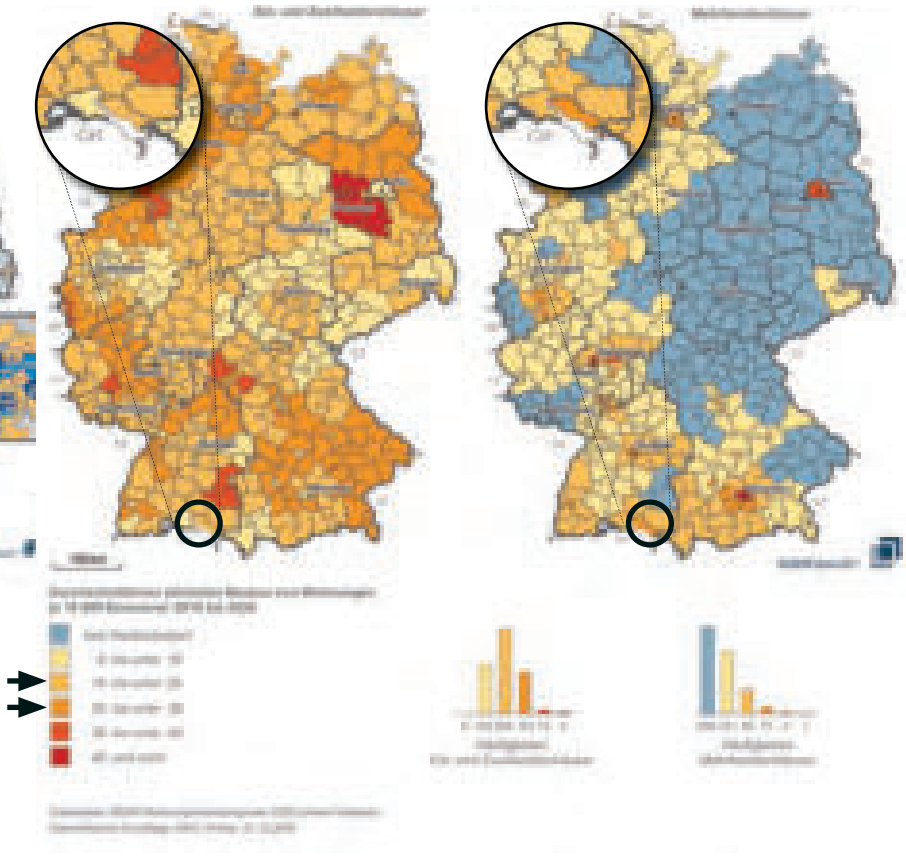
Durch den demographischen Wandel verschiebt sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, weil die hinzu kommenden Jahrgänge schwächer sind als die Anzahl derer, die in den Ruhestand gehen.

Der Bodenseekreis bildet hierbei eine Ausnahme. Er gehört mit einigen wenigen Regionen zu denen, die eine positive Entwicklung von 3% und mehr bis 2025 zu erwarten haben.

TRENDS UND MEGATRENDS
Wohnungs- und Immobilienmarkt



Wachsende und schrumpfende Wohnungsmarktregionen 2008 [1)]



Prognostizierter jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner 2010 bis 2025 - Dominanz von Eigenheimen [1)]

WACHSENDE WOHNUNGSMARKTREGION

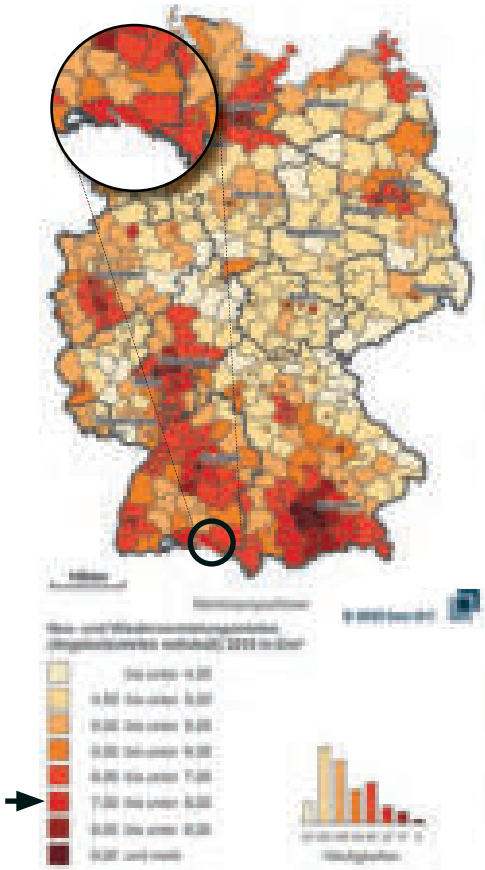
Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Deutschland stellt sich in seinen Regionen sehr unterschiedlich dar. Laut BBSR differenzieren sich die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland räumlich, strukturell und in ihren Entwicklungsaussichten immer stärker aus. Ein Trend zur weiteren Ausdifferenzierung vor allem der Immobilienpreise führt zu großen regionalen Niveauunterschieden in der Immobilienpreisentwicklung. Der Anstieg der Immobilienpreise konzentriert sich dabei auf gute- und Bestlagen, hochwertige Objekte, prosperierende Städte und Regionen. Gerade in schrumpfenden Regionen sind vorwiegend stagnierende bzw. rückläufige Preisentwicklungen erkennbar. Überlingen gehört zusammen mit Friedrichshafen, Ravensburg und Weingarten zu der Wohnungsmarktregion am nördlichen Bodensee, die ein starkes Wachstum aufzeigt. [1)]

STEIGENDE WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT

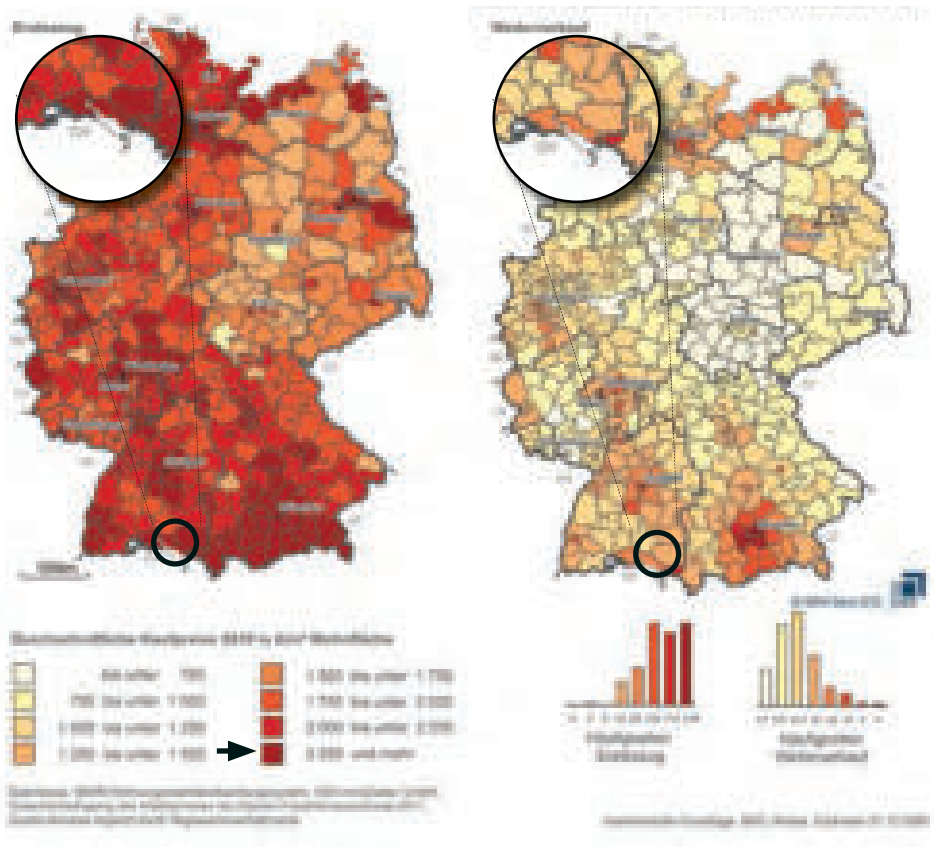
Es zeigt sich in der Prognose eine Konzentration der Bautätigkeit auf städtische Teilräume. Der prognostizierte Neubaubedarf von Wohnungen im Zeitraum von 2010 - 2025 zeigt für die Bodenseeregion eine überdurchschnittliche nötige Bautätigkeit. Die Prognose zeigt Neubaumaßnahmen von 10 bis unter 20 WE je 10.000 Einwohner bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Mehrfamilienhäusern von 20 bis unter 30 WE je 10.000 Einwohner. [1)]

[1)] Quelle: BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011
[2)] Quelle: BBSR: Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt, 2012

TRENDS UND MEGATRENDS
Wohnungs- und Immobilienmarkt



Regionale Mietunterschied bei Neu- und Wiedervermietung 2010 [1)]



Kaufpreis für Eigentumswohnungen - Erstbezug und Weiterverkauf 2010 [2)]

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE MIETEN

Überdurchschnittliche Mieten sind besonders in prosperierenden städtischen Räumen und deren Umland zu finden.

Mit einer Nettokalt-Angebotsmiete von 7,00 bis unter 8,00 €/m² im Jahr 2010, nimmt die Bodenseeregion hierbei einen vergleichsweise hohen Wert im deutschlandweiten Regionalvergleich ein, vergleichbar mit den Ballungsräumen um München, Stuttgart und Wiesbaden/Mainz. [1)]

ÜBERDURCHSCHNITTLICHER KAUFPREIS

Die Bodenseeregion nimmt bei Erstbezug einer Eigentumswohnung einen überdurchschnittlichen sehr hohen Wert von 2.250 €/m² und mehr ein. Bei einem Weiterverkauf einer Eigentumswohnung ist der Kaufpreis leicht reduziert, im deutschlandweiten Vergleich jedoch überdurchschnittlich hoch, vergleichbar mit größeren Ballungszentren wie München oder Stuttgart.

Das BBSR gibt weiterhin an, dass selbst bei den Angebots- und Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime im Jahr 2010 die Bodenseeregion mit Überlingen eine überdurchschnittliche Rolle einnimmt. So ist der Kaufpreis für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser überdurchschnittlich hoch, wieder ähnlich vergleichbar mit den Ballungsräumen um München oder Stuttgart. [2)]

LAGE IM LAND UND DER REGION

Lage der Stadt Überlingen im Verflechtungsraum Stuttgart- München-Bodensee-Zürich | o.M.

LAGE DER STADT ÜBERLINGEN

Überlingen ist eine Große Kreisstadt und stellt mit ca. 21.900 Einwohnern nach Friedrichshafen die zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis dar. Überlingen bildet eine Verwaltungsgemeinschaft mit den benachbarten Gemeinden Sipplingen und Owingen. Der Bodenseekreis, mit Sitz in Friedrichshafen, zählt etwa 210.000 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: Januar 2015), und bildet sich aus fünf Städten und 18 Gemeinden. Mit den benachbarten Landkreisen Ravensburg und Sigmaringen bildet er den Regionalverband bzw. die Region Bodensee-Oberschwaben, mit ca. 615.000 Einwohnern.

DIE REGION

Die Stadt Überlingen bildet mit den um den Bodensee liegenden Städten und Gemeinden einen länderübergreifenden engen Verflechtungsraum zwischen den Metropolregionen Stuttgart, Zürich, München und den Verdichtungsräumen Basel, Freiburg, Ulm und Augsburg.

Die Region zeichnet sich durch ihre naturräumlich attraktive als auch verkehrstechnisch günstige Lage am Bodensee aus. Hinzu kommt eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und eine positive Bevölkerungsprognose.

LAGE UND BEDEUTUNG IM VERFLECHTUNGSRAUM

Lage der Stadt Überlingen im Verkehrsraum | o.M.

BEDEUTUNG DER STADT

Die Stadt stellt einen Siedlungsschwerpunkt am Bodensee dar und ist im Bereich des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors regional bedeutsam. Sie besitzt dabei eine hohe touristische Attraktivität mit überregionaler Bedeutung, u.a. als einziger Kneippkurort in der Region des nördlichen Bodenseegebiets. Überlingen besticht durch das weitgehend erhaltene historische Stadtbild mit dem gotischen Münster sowie mit der Lage am Bodensee, vor der Hügellandschaft des Linzgaus.

ÜBERREGIONALE ANBINDUNG

Die Stadt wird über die Bundesstraße B31 an das Autobahnnetz angeschlossen. In Stockach gelangt man auf die A98, mit Anschluss über Singen auf die A81 Richtung Stuttgart bzw. Zürich. Hierbei besteht ebenso ein Anschluss über die Bundesstraße 33 nach Konstanz. Über Lindau erfolgt der Anschluss an die A96 Richtung Ulm und weiter Richtung München. Bahnanschluss sowie die Bodenseeschifffahrt stellen weitere wichtige Anbindungen dar. Friedrichshafen, etwa 35 Minuten mit dem Auto entfernt, besitzt einen regionalen Flughafen. Größere internationale Flughäfen in Zürich, in Stuttgart und in München, sind zwischen 105 und 185 km entfernt.

DER LANDSCHAFTSRAUM

Die Landschaften des Bodenseeraumes im Überblick | o.M.

EINORDNUNG

Überlingen liegt auf einer Höhe von etwa 400 m ü. NN im Alpenvorland im südlichen Teil des Linzgaus. Die Region wird bestimmt durch die landschaftliche Prägung des voralpinen Hügel- und Moorlandes, zwischen dem Hegau und dem Bodenseebecken.

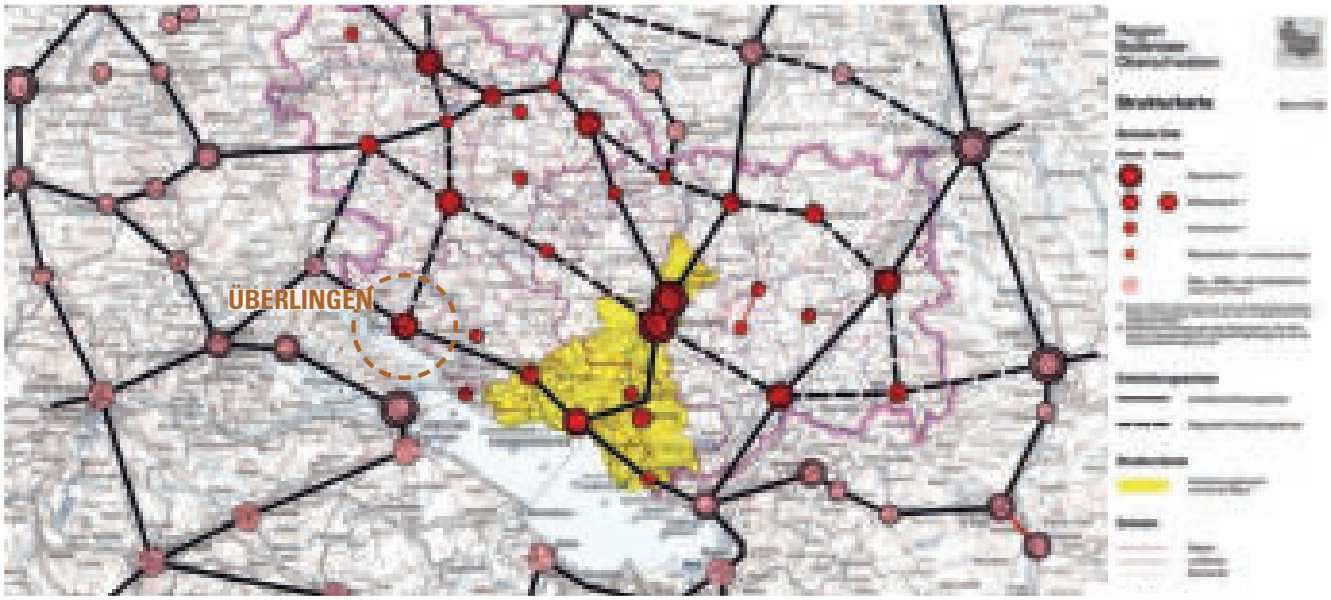
NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Region ist geprägt durch eine hügelige Moränenlandschaft die nordwestlich an die Schwäbische Alb und östlich an das Allgäu angrenzt. Hierbei wechseln sich Böden ab, die sowohl ackerbaulich als auch für Grünland genutzt werden. Die Landschaft ist durch einen kleinräumigen Wechsel von Gewässern, Mooren, feuchtem Extensivgrünland sowie Wald- und Ackerflächen gekennzeichnet. In dem klimatisch begünstigten Bodenseebecken dominieren Sonderkulturen, neben Hopfen insbesondere der Obst- und Weinanbau. Streuobstwiesen stellen eine wichtige Kulturlandschaft in der Region dar.

BLICKBEZIEHUNGEN

Die Gestalt der Stadt am Ufer, stark geprägt durch die naturräumlichen Gegebenheiten, wird ergänzt durch die bestehenden prägnanten Blickbeziehungen nach Süden über den See hinweg auf das Alpenpanorama. Diese geben der Bodenseeregion zusätzlich den Reiz einer spannungsvollen und abwechslungsreichen Landschaft.

LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG



Ausschnitt Strukturkarte Zentrale Orte und den Entwicklungsachsen der Region Bodensee-Oberschwaben und den benachbarten Regionen nach der Landesentwicklungsplanung | o.M, Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

ÜBERLINGEN ALS MITTELZENTRUM
Überlingen ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum und stellt für seinen Mittelbereich, den westlichen Bereich des Bodenseekreises, den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt, Einkaufs- und Tourismusziel als auch Schulzentrum dar. Es gilt, über die Grundversorgung hinaus, den gehobenen und spezialisierten Bedarf an überörtlichen Versorgungsangeboten, Dienstleistungen und qualifizierten Arbeitsplätzen für die Umgebung abzudecken.

ZENTRALE ENTWICKLUNGSACHSE
Die Stadt liegt im ländlichen Raum an einer zentralen Entwicklungsachse. Diese zielen auf eine stärkere Vernetzung der Zentralen Orte, Bündelung der Siedlungsentwicklung, Ausbau der Infrastruktur sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen im Bereich des Bodenseeufers soll außerhalb von Friedrichshafen und Überlingen auf den Eigenbedarf beschränkt werden. Größere Flächenausweisungen sind dabei eher an geeigneten Standorten im Hinterland vorzunehmen.

REGIONALE ENTWICKLUNGSACHSE
Eine zusätzliche Regionale Entwicklungsachse zieht sich von Überlingen nach Sigmaringen. Diese soll den Bodenseeraum durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung entlasten.

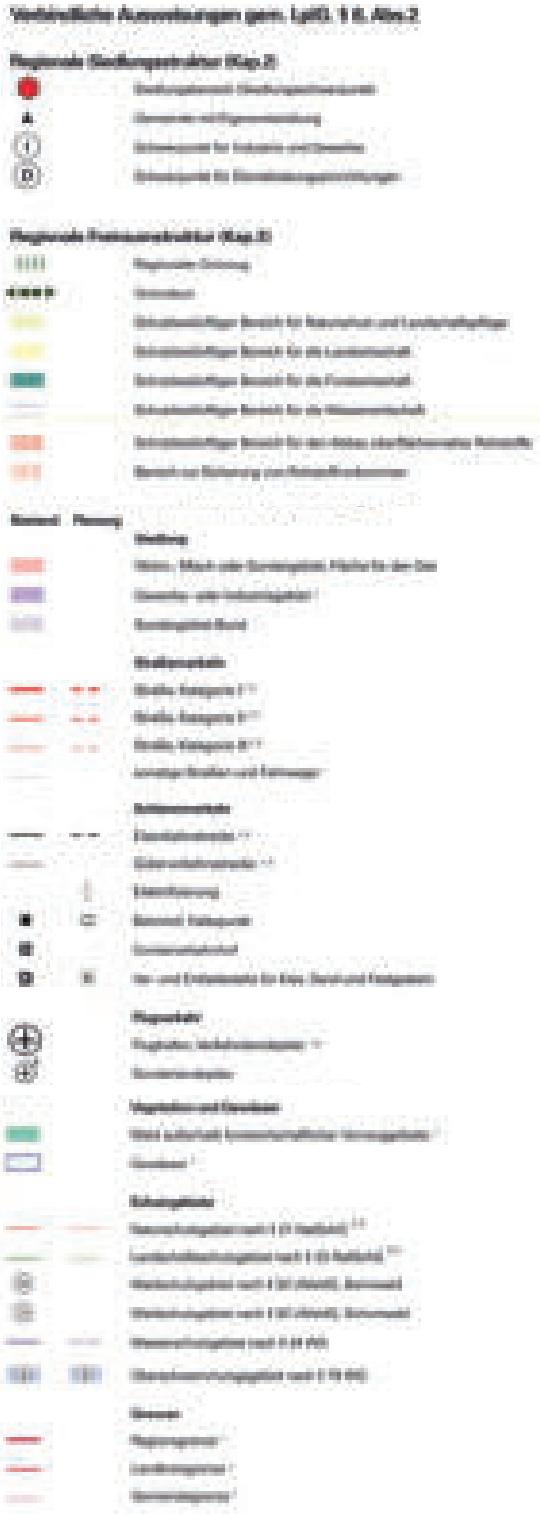
REGIONALPLANUNG

GRUNDSÄTZLICHE ZIELE

Grundsätzlich zielt der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben auf die Schaffung bzw. Wahrung gleichwertiger Lebensbedingungen der Bürger und den Ausgleich struktureller Defizite. Die Vielfalt der Kulturlandschaft ist zu erhalten. Der Erholungswert der Region ist langfristig zu sichern und natur- und landschaftsverträglich zu gestalten. Stark von Wachstum geprägte Teilbereiche der Region bergen die Gefahr, die Umwelt zunehmend zu beeinträchtigen. Konkurrierende Nutzungsansprüche sowie bestehende Diskrepanzen zwischen den verschiedenen Teilräumen sollen durch eine verbesserte Koordination und Kooperation überwunden werden. Der Landschaftsverbrauch ist durch Innenentwicklung in den Städten und Dörfern sowie durch eine flächensparende Erschließung und Bauweise zu verringern.

DER GRÜNZUG

Die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers zwischen Sipplingen und dem Grüngürtel um Friedrichshafen ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Im Bereich des Stadtgebiets von Überlingen nimmt dieser die gesamte Fläche außerhalb der Kernstadt ein und umsäumt hierbei die Siedlungsränder der einzelnen Ortsteile. Der Grünzug ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

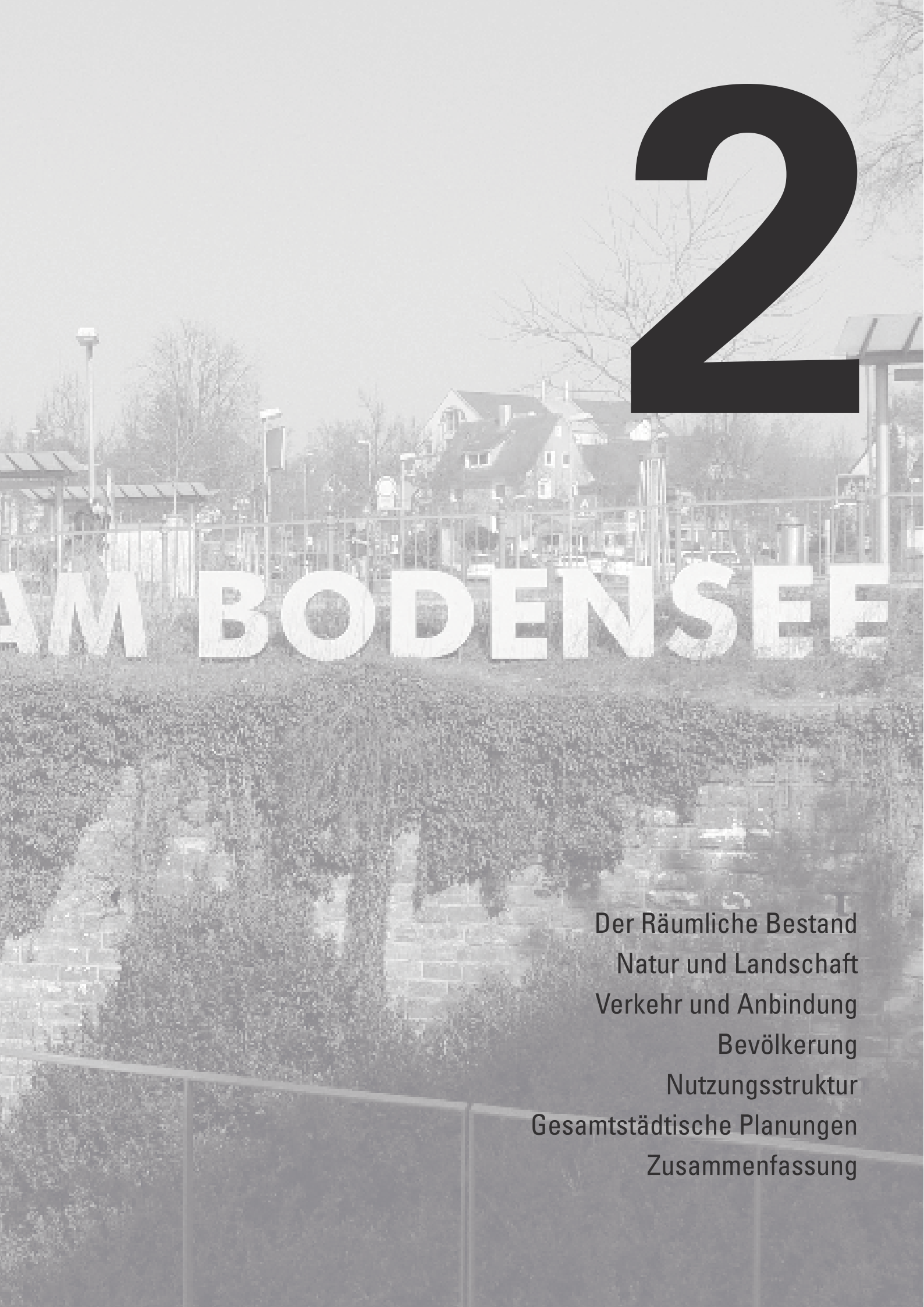


Auszug Legende

REGIONALPLANUNG

Ausschnitt Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben mit Verortung Überlingen und Legende rechts | o.M.
Quelle: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Überlingen - Ein Steckbrief



2

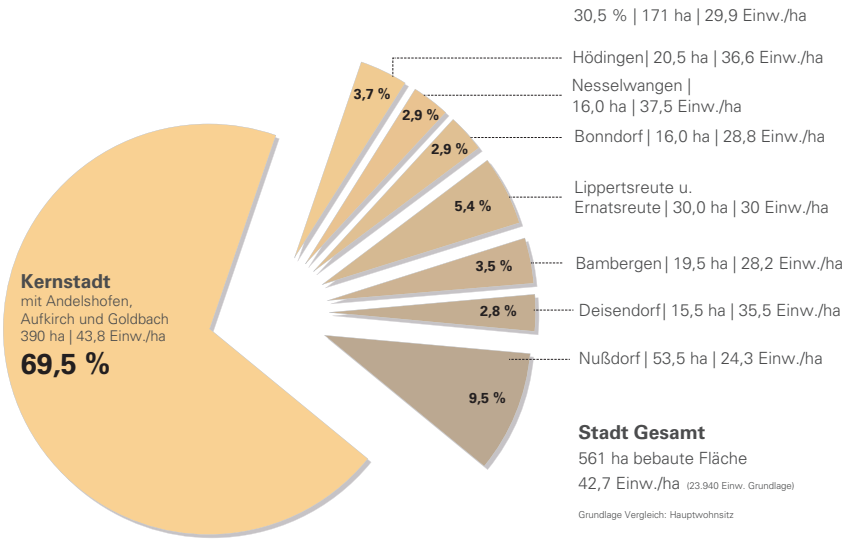
Der Räumliche Bestand
Natur und Landschaft
Verkehr und Anbindung
Bevölkerung
Nutzungsstruktur
Gesamtstädtische Planungen
Zusammenfassung

RÄUMLICHER BESTAND
Überblick

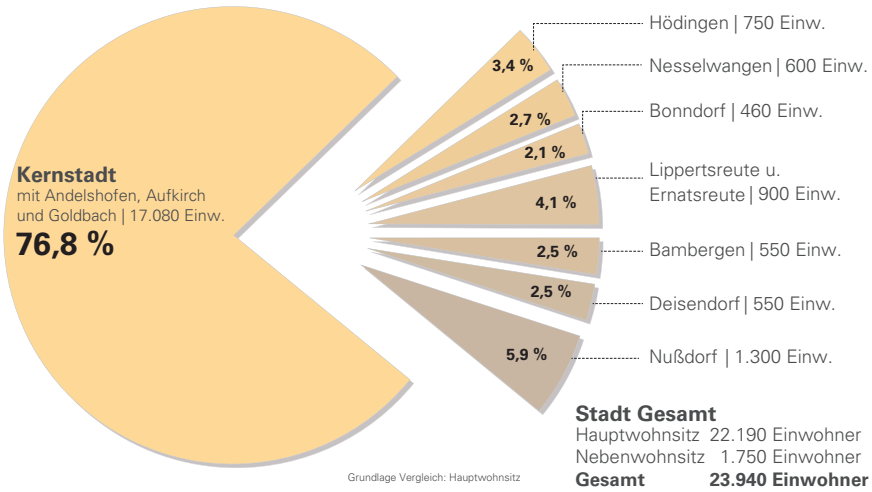
DIE GESAMTSTADT

Die Stadt hat eine Gesamtfläche von 5.867 ha. Die Landwirtschaftsflächen und die Waldflächen nehmen dabei mit etwa 4.700 ha den größten Anteil am Stadtgebiet ein. Neben den baulichen Konzentrationen der einzelnen Gemarkungen gibt es zahlreiche Weiler und Gehöfte. Prägend für das gesamte Gebiet ist eine wechselvolle Topographie, die zum Bodensee abflacht und stellenweise steile Abhänge zum Ufer ausbildet. Es gibt zudem große zusammenhängende Waldflächen zwischen den Ortsteilen. Die bebaute Fläche der Stadt beträgt etwa 561 ha. Die Kernstadt besitzt mit etwa 390 ha den größten Anteil der bebauten Fläche. Dies entspricht fast 70% der gesamten bebauten Fläche. Neben der Kernstadt gibt es insgesamt sieben weitere Ortsteile. Außer Nussdorf sind die Ortsteile von der Fläche und der Einwohnerzahl relativ ähnlich. Diese besitzen jeweils weniger als 1.000 Einwohner und eine bebaute Fläche unter 30 ha.

Die Einwohnerverteilung folgt einer ähnlichen Konzentration innerhalb der Stadtteile. Hierbei entfällt der Großteil der Bevölkerung mit 77 % auf die Kernstadt. Dies entspricht ca. 17.000 Einwohnern. Auf die Ortsteile zusammen entfallen dabei nur etwa 5.100 Einwohner, ca. 23 %.

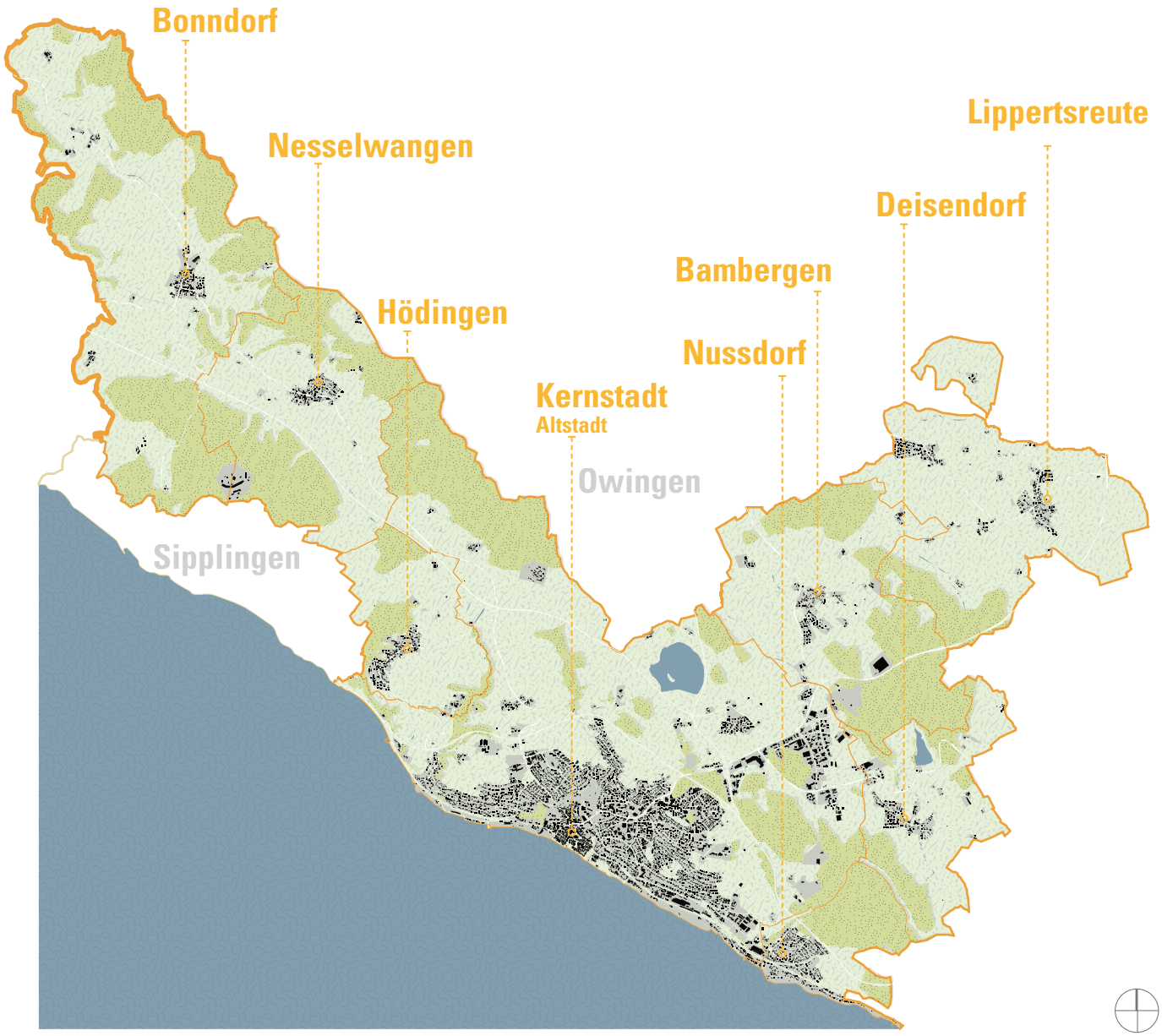


Bebaute Fläche/Einwohnerdichte der Stadt Überlingen
auf Kernstadt und die Ortsteile verteilt
Quelle: Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung | Stand 2014



Bevölkerungsverteilung der Stadt Überlingen
auf Kernstadt und die Ortsteile verteilt
Quelle: Stadt Überlingen, Abteilung Stadtplanung | Stand 2014

RÄUMLICHER BESTAND
Überblick



Karte Räumlicher Bestand Stadt Überlingen | M 1:60.000

- Bebauung
- Siedlungsfläche
- Freifläche, überwiegend agrar
- Waldflächen/größere Gehölzgruppen
- Gewässer
- Gemarkungsgrenzen
- Gemeindegrenze
- Regierungsbezirksgrenze
- Gemeindegrenze Sipplingen

RÄUMLICHER BESTAND
Die Ortsteile

DIE KERNSTADT

Die Kernstadt stellt das funktionale und räumliche Zentrum dar. Sie ist Bevölkerungs- und Arbeitsschwerpunkt mit den zentralen Versorgungsbereichen. Neben der historischen Altstadt gehören die daran angegliederten Wohngebiete entlang den radial verlaufenden Hauptverkehrsstraßen zur Kernstadt. Nördlich der B31 befinden sich die kleineren Ortschaften Aufkirch und Andelshofen als auch Weiler wie Brachenreuthe mit der Camphill Schulgemeinschaft sowie Höllwangen. Der Ort Goldbach liegt am westlichen Rand der Kernstadt und ist geprägt durch die Hangbebauung entlang des Goldbachs. Entlang der L 200 befindet sich das Gewerbegebiet Oberried. Es stellt zusammen mit gewerblich genutzten Flächen an der Nußdorfer Straße die Arbeitsschwerpunkte der Stadt innerhalb des produzierenden Gewerbes dar. Das produzierende Gewerbe und der Tourismus bilden dabei die wirtschaftlichen Schwerpunkte der Stadt. Zentrum und räumlicher Schwerpunkt des Tourismus ist die Altstadt mit ihren Angeboten im Bereich Freizeit, Gastronomie und dem Beherbergungsgewerbe. Dies wird ergänzt durch die Kurkliniken in der Kernstadt. Diese sind räumlich innerhalb der Kernstadt verteilt, ebenso wie überregional bedeutsame Einrichtungen wie etwa das Salemcollege.

NUSSDORF

Nussdorf ist durch seine direkte Lage am Bodensee, sowie der Nähe zur Kernstadt in einer besonderen Position. Der Ort befindet sich zwischen der Kernstadt und Birnau und ist ein beliebter Ferienort mit Gastronomie und Erholungseinrichtungen. Durch seine Größe und Einwohnerzahl setzt sich der Teilort in seiner Dimensionierung von den anderen Orten ab. Zentrale Erschließungsstraße ist die Straße Zum Salm. Die Straße verbindet die Nußdorfer Straße mit der B 31. An ihr reihen sich die zentralen Einrichtungen des Ortes, die Kirche, das Dorfgemeinschaftshaus sowie der Friedhof auf. Der Bahnhof Nußdorf sowie das Versorgungszentrum „Bommer Center" im Westen gehören bereits zur Gemarkung der Kernstadt. Die Bahnlinie verläuft über einen Damm durch den Ort und trennt diesen vom Ufer ab. Im südlichen Bereich befinden sich sehr hochwertige Wohnlagen, das Strandbad sowie Campingplätze.

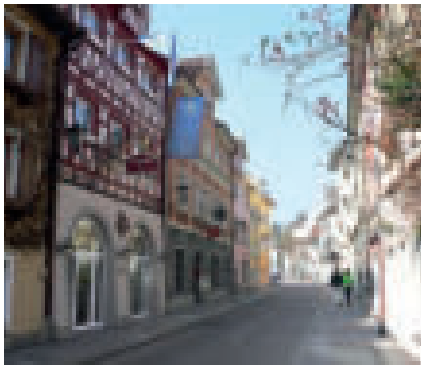
BAMBERGEN

Zur Gemarkung Bambergen gehören außerhalb des Kernortes kleine Weiler mit besonderer Nutzung wie etwa das evangelische Freizeitheim Lindewiese, der Georgenhof Kinder- und Jugendhilfe als auch der Haustierhof Reutemühle. Zusätzlich gehört das räumlich isolierte jüngste Gewerbegebiet Langäcker an der L200 zu Bambergen. Der Ort selbst hat sich seit dem 2.Weltkrieg von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem Wohnstandort entwickelt. Der Hauptort ist in drei unterschiedliche Bereiche gegliedert, miteinander verbunden durch die zentrale Dorfstraße und angebunden im Westen an die K 7771. Im nördlichen Bereich befindet sich der alte Ortskern mit dem Dorfgemeinschaftshaus sowie die Ortsverwaltung im Rathaus des ehemalig eigenständigen Ortes. Das Ortsbild der alten Dorflage wird durch den Charakter des Haufendorfes mit den typischen Hofgruppierungen bestimmt. Im Süden befinden sich zwei jüngere Wohngebiete, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Leitbild der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes des Ortes aus dem Jahr 1995 werden generelle Zielsetzungen für den Ort genannt, u.a. der Erhalt der Eigenart und Unverwechselbarkeit des Ortes und damit der Identität, die Rücksichtnahme auf die Bedingungen von der prägenden Natur und Landschaft, in dem das Dorf Teil der gewachsenen Kulturlandschaft ist, sowie der Erhalt der Kleinräumigkeit und Überschaubarkeit als auch die Stärkung der Dorfgemeinschaft.

HÖDINGEN

Der Ort besitzt eine exponierte Lage zwischen zwei Naturschutzgebieten, dem Hödinger Berg und dem Hödinger

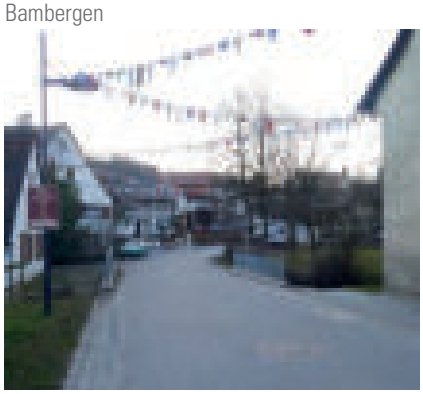
RÄUMLICHER BESTAND
Die Ortsteile

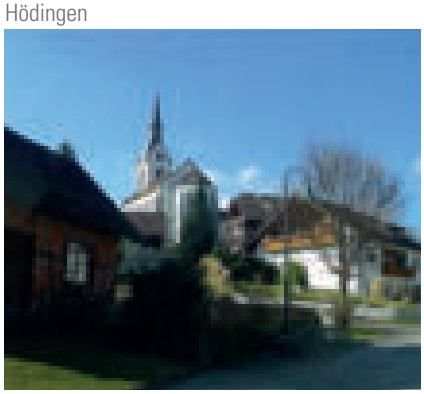

Kernstadt

Nußdorf

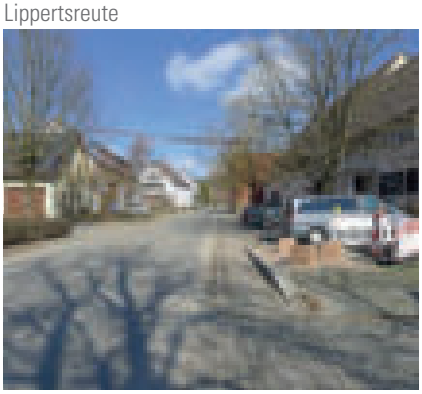
Bambergen

Hödingen


Deisendorf


Lippertsreute

Nesselwangen


Bonndorf

RÄUMLICHER BESTAND
Die Ortsteile

Tobel. Außerhalb des Kernortes ist das Spetzgarter Schloss zu erwähnen. Hier befinden sich Einrichtungen des Salem International College. Zusammen mit der Einrichtung Härlen südöstlich des Schlosses stellen diese den Standort Überlingen der Schule Schloss Salem dar, ausgerichtet auf die Oberstufe der Schule. Hödingen selbst ist relativ klar zu gliedern in den alten Ortskern im Norden, und einen jüngeren Siedlungsbereich im Süden, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Ortsmitte liegt im Norden entlang der Brunnenstraße, K 7772. An ihr reihen sich, neben älteren Gebäudestrukturen und landwirtschaftlichen Nutzungen neuere bauliche Entwicklungen wie etwa eine Ferienwohnanlage gegenüber dem zentralen Brunnen, die Kirche als auch die Grundschule Hödingen. Der Ort zeichnet sich durch seine Blickbeziehungen ins Umland, vorwiegend Richtung Bodensee, aus und ist umsäumt von einer wechselvollen Kulturlandschaft.

DEISENDORF

Deisendorf befindet sich zwischen Überlingen und Salem. Typische landwirtschaftlich genutzte Höfe sind räumlich verteilt um den Kernort innerhalb der Gemarkung des Ortes. Das ehemals landwirtschaftlich geprägte Dorf ist heute ein ruhiger Wohnort, geprägt durch ein ländliches Ortsbild. Der alte Dorfkern gruppiert sich entlang der Riedbachstraße. Eine Angersituation markiert die Ortsmitte. Im Norden besteht ein größeres Wohngebiet, vorwiegend geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Der Riedbach fließt durch den alten Ortskern in dem es Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher gibt, wie etwa einen alten Landgasthof. Hier befindet sich ebenfalls die Grundschule Deisendorf. Die Aussagen des örtlichen Entwicklungskonzeptes von 1993, das von einem weitgehend intakten, ländlichen Ortsbild spricht, was in Verbindung mit einem geringen Durchgangsverkehr und den ortstypisch gestalteten Freiflächen und einer zurückhaltenden Neubebauung eine hohe Qualität als Wohnort darstellt, sind noch zutreffend. Ein wesentliches Ziel des Konzeptes war für das Wohn- und Feriendorf diese Qualität zu bewahren.

LIPPERTSREUTE

Am Westrand des Salemer Tals Richtung Pfullendorf liegt Lippertsreute. Zum Ort gehören die Siedlungen Ernatsreute, Hagenweiler, Steinhöfe und Wackenweiler. Die Orte Lippertsreute und Ernatsreute stellen die zwei Siedlungsschwerpunkte dar. Lippertsreute hat sich innerhalb der letzten Jahrzehnte von einer rein landwirtschaftlich geprägten Siedlung zu einer Wohngemeinde entwickelt mit einer zusätzlichen Bedeutung des Fremdenverkehrs. Der Ort selbst ist geprägt

RÄUMLICHER BESTAND
Die Ortsteile

durch die zentrale Erschließungsstraße, die Wackenweiler Straße/Hauptstraße. Ortsbildprägend ist der zentral gelegene Kirchhügel um dem sich historische Fachwerkgebäude mit alten, teilweise ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gruppieren und zusammen den alten Ortskern bilden. Um diesen befinden sich kleine jüngere Siedlungsbereiche. Am östlichen Rand sind zentrale gemeinschaftliche Einrichtungen, wie die Grundschule Lippertsreute, das Dorfgemeinschaftshaus sowie die Luibrechthalle als Veranstaltungshalle lokalisiert. Es sind im Ort zusätzlich einzelne Gewerbenutzungen vorhanden. Traditionelle Beherbergungs- als auch gastronomische Einrichtungen und Ferienwohnungen sind im Ort ebenso vorzufinden. Eingerahmt wird der Ort durch großflächige Obstanlagen. Das örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 betont in seiner Zielsetzung die dörfliche Siedlungsstruktur als auch den Bezug zur Landschaft, die es zu sichern und zu stärken gilt.

NESSELWANGEN

Der Kernort Nesselwangen wird umrahmt von zahlreichen Höfen, wie etwa dem Mühlberghof, dem Hinterberghof oder dem Weiherhof. Der Kernort selber ist geprägt durch die durch den Ort verlaufende Hohenfelsstraße. Sie ist die zentrale Erschließung des Ortes. Hier stellen die Kirche mit dem Friedhof und eine neu gestaltete Freifläche den Ortsmittelpunkt dar. Der südliche und westliche Bereich des Ortes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Höfe und die älteste Bebauung des Ortsteils. Im Norden wurde ein Wohngebiet entwickelt, vorwiegend besetzt mit freistehenden Einfamilienhäusern.

BONNDORF

Bonndorf besitzt ebenso wie die anderen Stadtteile zahlreiche Weiler und Gehöfte außerhalb des Kernortes. Dies sind z.B. Walpertsweiler, Helchenhof oder der Haldenhof. Der Kernort Bonndorf ist ein altes Straßendorf. Der Ort wird durch zwei zentral verlaufende Hauptstraßen gegliedert. Dies sind die Stockacher Straße (K 7786) und die Straße Zur Weinhalde (K 7786). Am zentralen Knotenpunkt stellt die Kirche den Ortsmittelpunkt dar. Der gewachsene Ort besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Daneben gibt es Übernachtungsmöglichkeiten und weitere gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus und die Freiwillige Feuerwehr Bonndorf.

NATUR UND LANDSCHAFT
Freiraumstruktur

FREIRAUM

Die Freiraumstruktur der Stadt Überlingen wird von einer durch die Eiszeit geprägten Endmoränenlandschaft bestimmt. Diese zeichnet sich durch die weichen Hügel, sogenannte Drumlins, und Täler (Tobel), aus. Dies sind zum Beispiel der Drumlin Härlen oder der Hödinger und Spetzgarter Tobel zwischen Überlingen und Sipplingen. Sie stellen ein wichtiges Naherholungsgebiet für Einwohner und Besucher dar. Zahlreiche unterschiedliche Kulturlandschaften finden sich hier mit großen zusammenhängenden Waldflächen.

Eine geologische Besonderheit sind die Steilkanten der Molassefelsen am Bodenseeufer. Sie prägen das Bild der Kernstadt. Ein beeindruckendes Stadtgrabensystem umgibt die historische Altstadt.

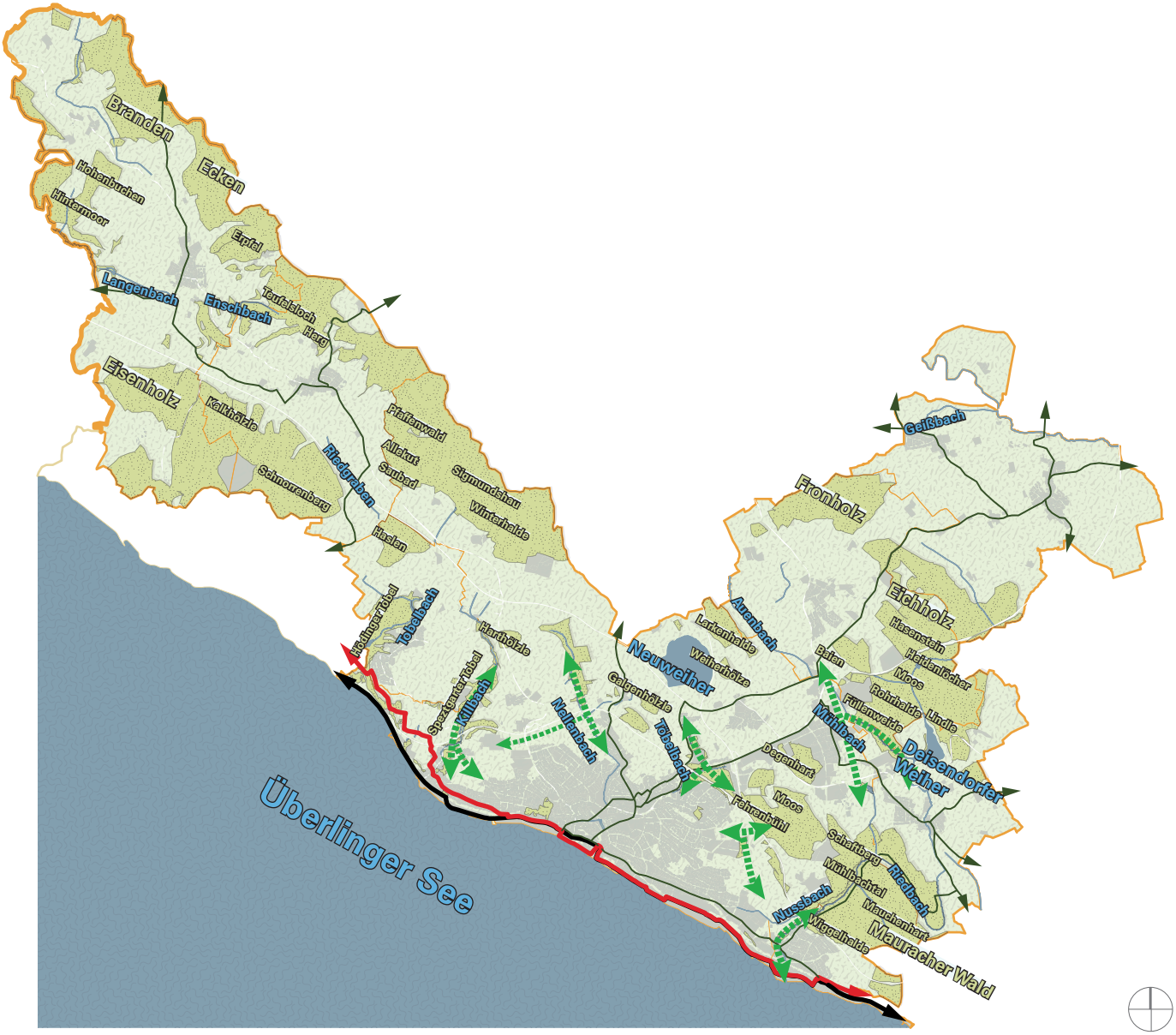
Ortsbildprägend ist der Überlinger See, der nördliche Bereich des Bodensees. Der See stellt einen bedeutenden Trinkwasserspeicher für die Region dar und ist ein stark frequentierter Freizeit- und Erholungsort, an dem intensiv Wassersport betrieben wird.

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Stadtbäche, die aus dem höher gelegenen Hinterland durch die Stadt in den Bodensee münden. Hier zu erwähnen sind vor allem der Riedgraben mit seinem Verlauf über Nesselwangen Richtung Bonndorf, der Auenbach von Owingen Richtung Andelshofen und der Nellenbach, der nördlich von Aufkirch in die Kernstadt fließt. Den größten Weiher im Stadtgebiet stellt der Neuweiher, direkt nördlich der Kernstadt Richtung Owingen, dar.

FLIESS- UND STILLGEWÄSSER

NATUR UND LANDSCHAFT

Freiraumstruktur



Karte Freiraumstruktur Stadt Überlingen | M 1:60.000

- Siedlungsfläche
- Freifläche, überwiegend agrar
- Waldflächen/größere Gehölzgruppen
- Gewässer
- Bodenseeradweg (Fernradweg)
- Bodenseerundweg (Fernwanderweg)
- Hauptrad- und Wanderwege
- Erhalt/Entwicklung Grünzüge nach Landschaftsplan

- Gemarkungsgrenzen
- Gemeindegrenze
- Regierungsbezirksgrenze
- Gemeindegrenze Sipplingen

NATUR UND LANDSCHAFT
Schutzgebiete

REGIONALER GRÜNZUG

Fast das gesamte Stadtgebiet liegt im regionalen Grünzug des Bodenseeufers und dessen Hinterland. Er umrahmt dabei die Kernstadt entlang der B31 (alt). Der Grünzug ist von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbilder als auch die hochwertige landwirtschaftliche Nutzung sowie das hohe Erholungspotenzial sollen dabei erhalten und gesichert werden.

SCHUTZGEBIETE & NATURDENKMÄLER

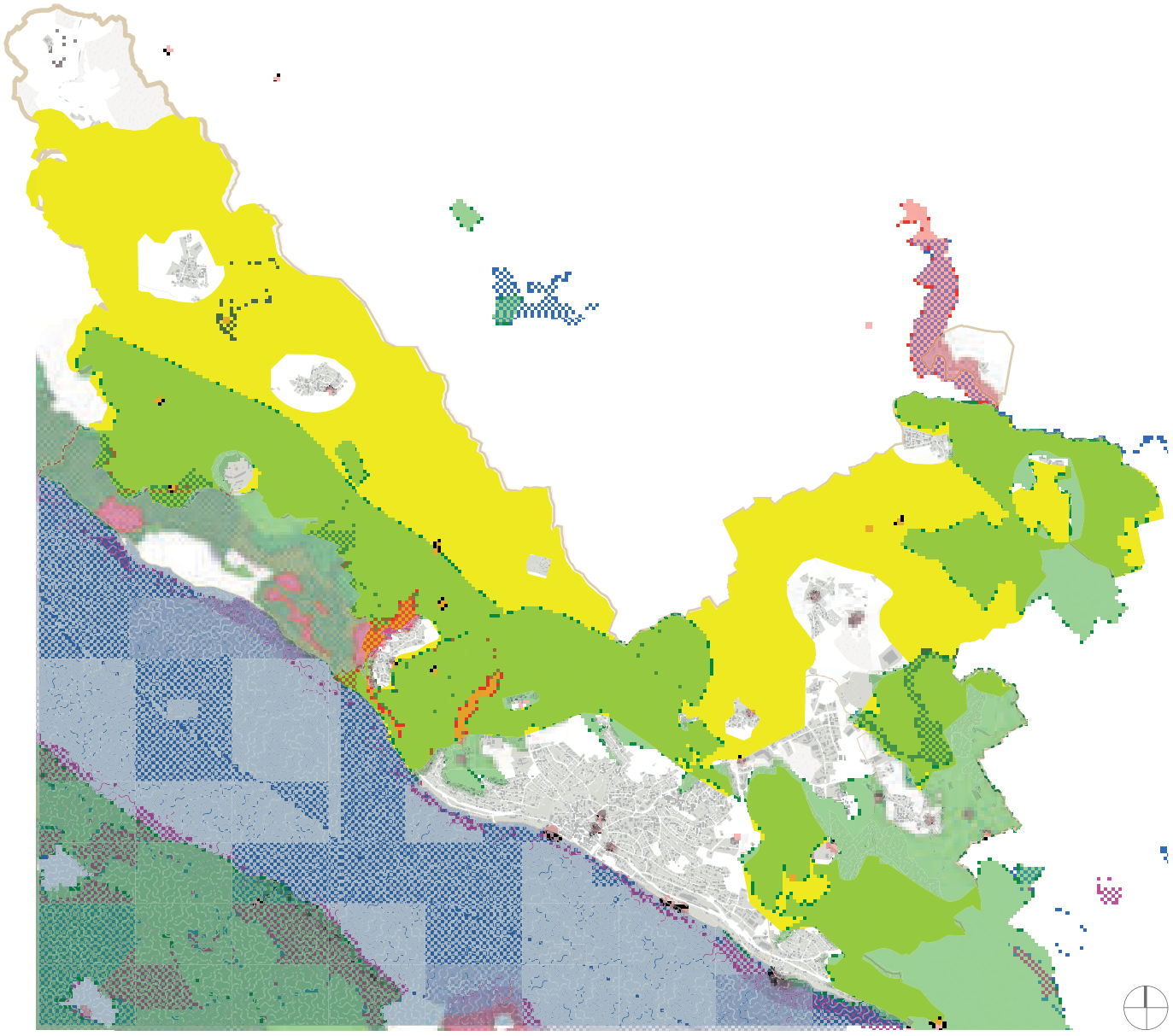
Innerhalb des Stadtgebietes gibt es umfangreiche Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Dies beinhaltet unter anderem vier Naturschutzgebiete: Die Teilgebiete „Aachtobel" (72 ha) und „Hödinger Tobel" (28 ha) liegen zwischen Hödingen und Sipplingen, die Gebiete „Katharinenfelsen" (4 ha) und der „Spetzgarter Tobel" (12 ha), zwischen den Orten Goldbach und Spetzgart. Hinzu kommen drei Landschaftsschutzgebiete. Dies sind die Teilgebiete „Württembergisches Bodenseeufer", das „Lippertsreuter Umland" und „Drumlin Biblis". Als Ergänzung bilden der „Eggenweiler Hof" und die „Steinbalmen" zwei flächenhafte Naturdenkmäler. Weitere etwa dreißig Einzelgebilde-Naturdenkmäler sind innerhalb des Stadtgebiets ausgewiesen.

FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIET

Der Bodensee ist im Bereich Überlingen sowohl FFH-Schutzgebiet als auch Vogelschutzgebiet. Das FFH-Gebiet „Bodenseehinterland bei Überlingen" setzt sich aus verschiedenen Teilgebieten zusammen und beinhaltet sehr unterschiedliche Lebensraumtypen, trocken als auch feucht, mit vielen unterschiedlichen Arten auf engstem Raum. Große Bedeutung haben dabei gewässergeprägte Lebensräume, als auch die Steiluferlandschaft, die steilen Hänge des eingeschnittenen Molassefelsen. Das Vogelschutzgebiet sichert für Vögel ein Rastgebiet internationaler Bedeutung.

Zentrales Ziel des FFH-Gebietes und dessen Funktion im Netz Natura 2000 ist ein langfristiger und nachhaltiger Schutz von Pflanzen und Tieren sowie deren Lebensräumen.

NATUR UND LANDSCHAFT
Schutzgebiete



Karte Ortsteile der Stadt Überlingen | M 1:60.000
Schutzgebiete entnommen aus Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg, http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de, Zugriff am 27.06.2014
Grundlage Regionaler Grünzug: Stadt Überlingen, 2015

- Naturdenkmäler
- Bannwald
- Schonwald
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Regionaler Grünzug (Regionalplan 1996)

VERKEHR UND ANBINDUNG

KFZ

Überlingen ist durch den Kfz-Verkehr entlang des Bodensees stark belastet. Die Bundesstraße B 31 (alt) verläuft durch das gesamtstädtische Gebiet nördlich der Kernstadt. Die B31n (neu) wird in den kommenden Jahren ausgebaut. Die B31 (alt) wird dadurch entlastet und schließlich zu einer Landesstraße (L192) abgestuft. Die Kernstadt ist durch die Landesstraße L 200 an die alte sowie neue B 31 angebunden.

BUS & BAHN

Die Stadt ist mit mehreren Buslinien an das übergeordnete Versorgungszentrum Friedrichshafen angebunden und gehört dem Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund an. Neue private Fernbuslinien halten in den umliegenden Städten. Überlingen selbst ist direkt von München über den Flughafen Memmingen, Leutkirch und Wangen über einen Fernbus zu erreichen. Der Bahnanschluss erfolgt durch die Bodenseegürtelbahn, die zwischen Radolfzell und Lindau verläuft. Überlingen besitzt im Bereich der Kernstadt die drei Haltepunkte Überlingen Stadtmitte, Überlingen Therme und Überlingen-Nußdorf. Das innerstädtische Stadtbusangebot ist bedarfsgerecht ausgerichtet. Es werden alle Stadtteile angefahren, die Kernstadt wird sehr gut abgedeckt. Die Ortschaften sind ebenso über ein Anrufsammeltaxi (AST) angebunden.

SCHIFF

Die Schiffsverbindungen des Bodensees sind netzartig über den See auf beide Ufer gespannt. Im Personenverkehr bestehen von Überlingen Verbindungen nach Unteruhldingen, auf die Insel Mainau und nach Meersburg. Die Ortschaften Dingelsdorf- und Wallhausen, beides Stadtteile von Konstanz können ebenso über den Wasserweg erreicht werden. Die Verbindung nach Wallhausen wird ganzjährig betrieben. Bei den anderen Verbindungen handelt es sich hingegen um Saisonverbindungen die in den Wintermonaten nicht betrieben werden. In den Sommermonaten werden Ausflugs- sowie Rundfahrten angeboten. Im ca. 15 km östlich von Überlingen gelegenen Meersburg besteht eine Verbindung nach Konstanz über eine Autofähre.

FUSS- UND RADWEGE

Die Stadt ist durch den Bodensee-Rund- und den Bodensee-Radweg direkt mit dem überregionalen Wegenetz verknüpft. Hierbei stellt Überlingen eine wichtige Destination entlang der Route um den See dar. Dadurch kann eine hohe Besucherfrequenz im Sommer verzeichnet werden. Darüber hinaus ist die Stadt Zielort der letzten Etappe des Jubiläumswanderwegs Bodenseekreis, der durch das Hinterland des Bodensees führt. Daneben gibt es weitere überregionale Themenradwege. Aufgrund der topografischen Lage der Stadt gibt es nur entlang des Sees im Bereich der Kernstadt einen relativ hohen Anteil innerstädtischen Radverkehrs von alltäglichen Fahrten.

VERKEHR UND ANBINDUNG

Karte Erschließung Stadt Überlingen | M 1:60.000

- Bundesstraße
- Neubau Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Bahntrasse / Bahnhöfe Stadtgebiet
- Schiffsverbindungen Bodensee
- Busbahnhof
- Busanbindung Ortsteile außerhalb Kernstadt
- Regionale/Überregionale Rad- u. Wanderwege

BEVÖLKERUNG

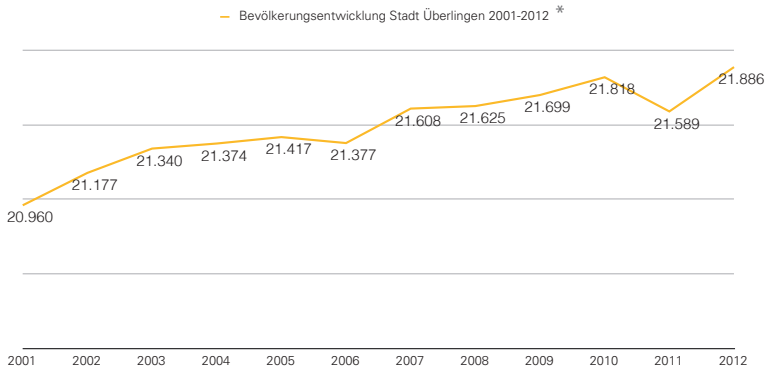
Die Stadt Überlingen hatte laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg im Jahre 2012 ca. 21.900 Einwohner (Stand: 31.12.2012).

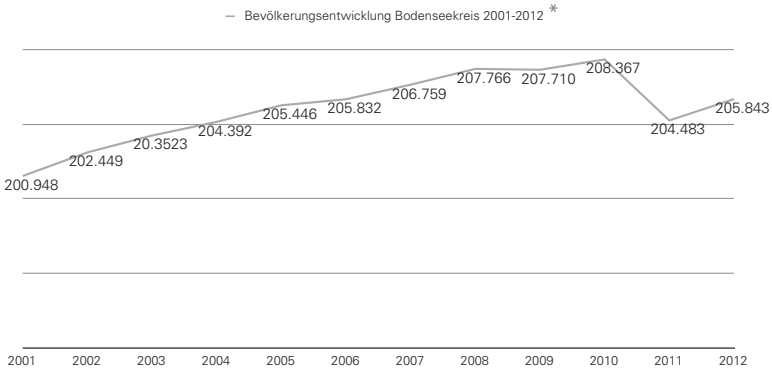
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

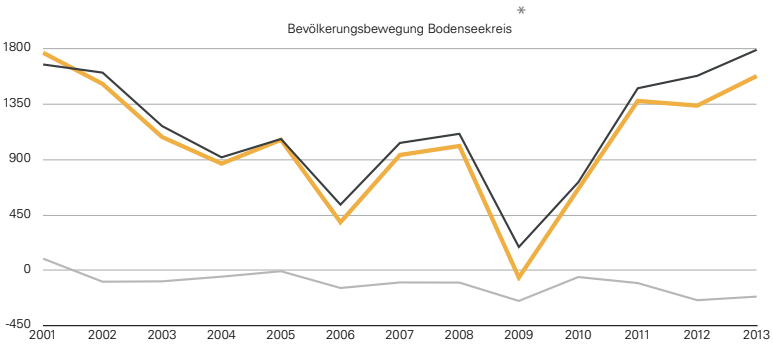
Die Einwohnerentwicklung ist innerhalb des Zeitraums 2001 bis 2012 sowohl in der Stadt Überlingen als auch im Bodenseekreis steigend gewesen. Der „Knick" im Jahr 2011 ist durch den Zensus bedingt. Der positive Trend hat sich jedoch im gleichen Maße fortgesetzt.

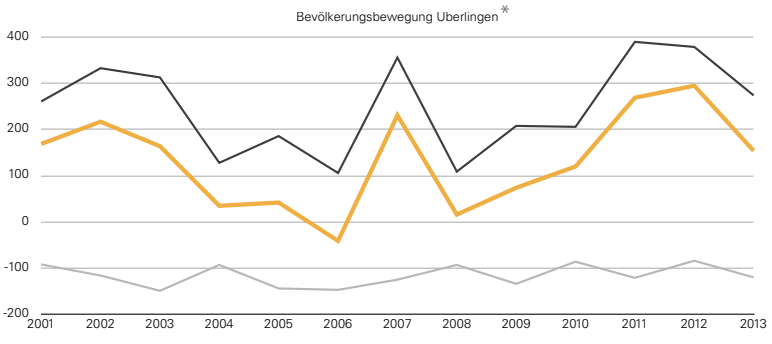
BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Die positive Entwicklung der Stadt basiert auf einem hohen Zuzug. Die Bilanz der Bevölkerungsentwicklung - unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen und der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) der letzten Jahre - schwankt entsprechend der Wanderungsgewinne bzw. -verluste. Während die natürliche Entwicklung generell leicht negativ ist, ist die Gesamtbilanz aufgrund von Wanderungsgewinnen positiv, sowohl auf Landkreis-, als auch auf Stadtebene. Durch den starken Zuwanderungsgewinn glich die Stadt ihre negative Geburtenrate aus und verzeichnete auf Dauer einen positiven Bevölkerungstrend.







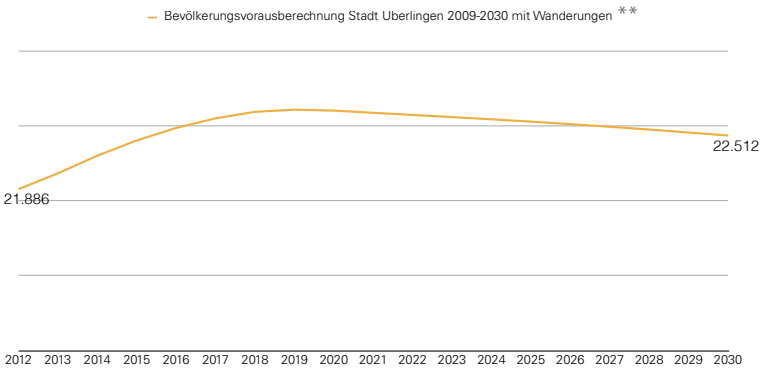


Natürliche Entwicklung — Wanderung — Bilanz

BEVÖLKERUNG

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

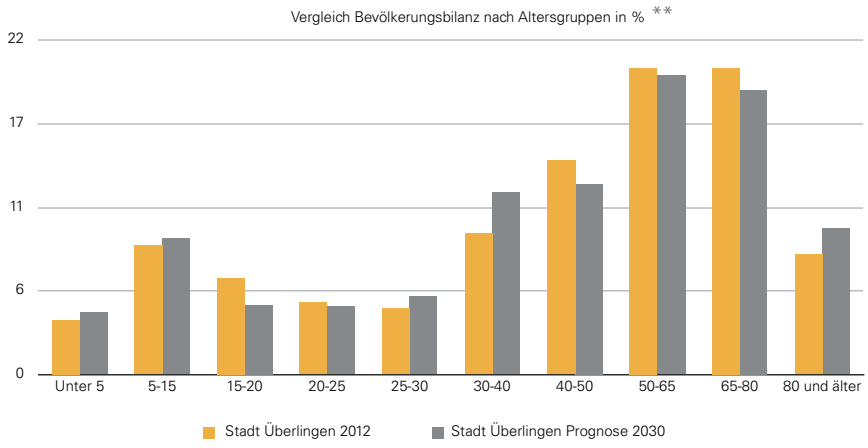
Die Stadt kann nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit einem Anstieg der Bevölkerung um ca. 2,9 % bis zum Jahr 2030 rechnen. Damit folgt die Stadt dem positiven Trend aus den letzten Jahren.

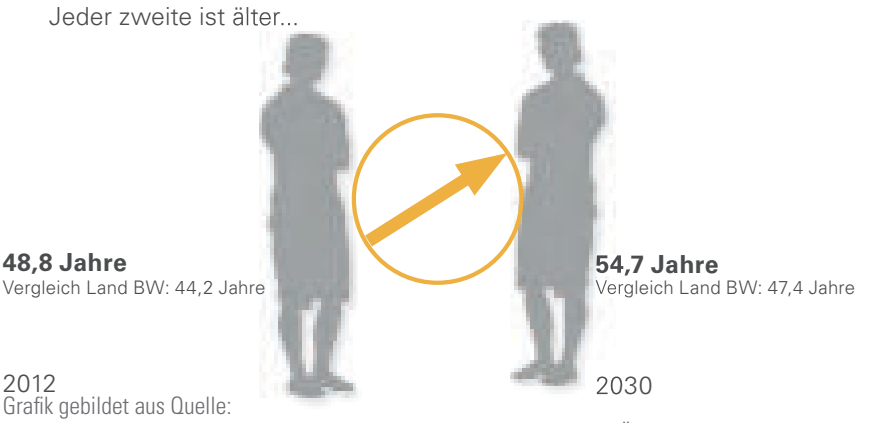


ALTERSSTRUKTUR

Die Altersstruktur wird sich nach der Prognose des Statistischen Landesamtes im Vergleich zu heute bis 2030 deutlich verändern. Bereits heute besitzt Überlingen einen relativ hohen Anteil an über 65-jährigen. Sowohl die unter 20- als auch die 30- bis 40-jährigen sind weniger stark vertreten. Nach der Prognose wird der Anteil der über 80-jährigen ansteigen. Ebenso steigt der Anteil der unter 10-jährigen. Damit geht eine deutliche Steigerung der 30-40-jährigen einher.

Die Bertelsmannstiftung geht in Überlingen von einem Anstieg des bereits überdurchschnittlich hohen Medianalters von 48,8 Jahren 2012 auf ca. 54,7 Jahre in 2030 aus. Dies bedeutet, dass jeder zweite Einwohner älter war als 48 Jahre im Jahr 2012, im Jahr 2030 ist bereits jeder zweite älter als 54. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht von einem weniger drastischen aber dennoch überdurchschnittlichen Anstieg für das Jahr 2030 in Baden-Württemberg auf „nur“ 47,4 Jahre aus.





Grafik gebildet aus Quelle:
BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Medianalter für die Stadt Überlingen, Zugriff März 2015

*Grafiken Bevölkerungsentwicklung/-bewegung, Bodenseekreis/Stadt Überlingen
auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg | Zugriff Februar 2014

**Grafiken Bevölkerungsprognosen/Verteilung Altersstruktur Stadt Überlingen
auf Grundlage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg | Zugriff Januar 2015

NUTZUNGSSTRUKTUR
Überblick

ALLGEMEIN

Die Stadt Überlingen ist in ihrer Kernstadt und ihren Ortsteilen vorwiegend geprägt durch Wohn- und Mischnutzung. Der touristische Mittelpunkt mit zahlreichen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben liegt in der Altstadt. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich im Bereich der Kernstadt.

VERSORGUNG UND EINZELHANDEL

Die gesamte Versorgung ist in der Kernstadt angesiedelt. Hierbei sind zwei größere Versorgungszentren am Rande der Siedlungsbereiche der Kernstadt lokalisiert. Die Innenstadt sowie der Standort an der Hochbild-/Lippertsreuter Straße stellen die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Kernstadt dar. Der Einzelhandel hat sich im WVÜ (Wirtschaftsverbund Überlingen) zusammengeschlossen. 1997 wurde die Fußgängerzone in der Altstadt eingerichtet um den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken.

KUNST & KULTUR

Überlingen ist im Bereich Kunst und Kultur sehr gut positioniert. Zum einen besitzt die Stadt zahlreiche Kulturdenkmäler, wie z.B. das Münster St. Nikolaus, das Rathaus, die Greth am Landungsplatz oder die ehemalige Kapuzinerkirche. Die Altstadt von Überlingen besitzt die Qualität einer Gesamtanlage mit einem weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Straßennetz und einen stadtbildprägenden historischen Gebäudebestand. Es gibt zudem hochwertige kulturelle Einrichtungen wie etwa das Stadtmuseum im Reichlin-von-Meldegg-Haus, einem bedeutenden Renaissancebau. Die städtische Galerie befindet sich in einem ehemaligen Ballsaal aus dem 19.Jahrhundert. Hier werden regelmäßig Sonderausstellungen abgehalten. Die Stadt besitzt weitere hochwertige Angebote wie etwa einen hohen Anteil privat organisierter Kleinkunst, die Galerie „Fauler Pelz". Eine aktive Kulturszene zeigt sich ebenso durch den seit 1954 in Überlingen verliehenen Bodensee Literaturpreis. In der ehemaligen Kapuzinerkirche am Kurgarten findet ein alljährliches Sommertheater mit verschiedenen Aufführungen statt. Schließlich ist Überlingen eine Hochburg der traditionellen schwäbisch-alemannischen Fasnacht.

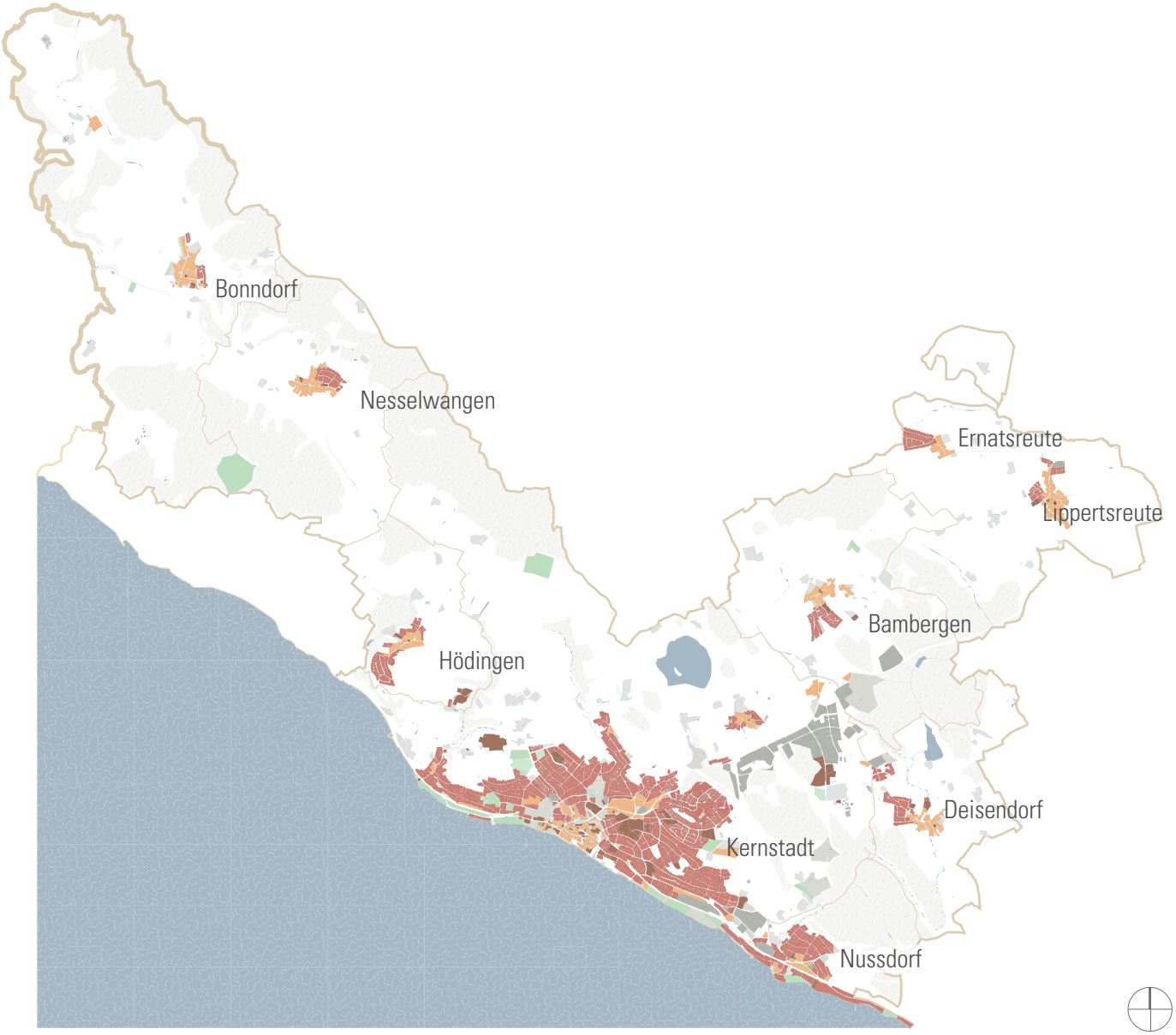
GESUNDHEIT & SOZIALES

Soziale, gemeinschaftliche als auch gesamtstädtische Einrichtungen konzentrieren sich ebenfalls räumlich auf die Kernstadt. Überlingen besitzt zentralörtliche Funktion und damit überregionale Einrichtungen wie etwa das Amtsgericht oder ein Krankenhaus. In fast allen Ortsteilen stellen Gemeindehäuser und Kirchen das Zentrum des Ortes dar. Die Stadt besitzt zudem ein reges Vereinsleben. Das Kultur- und Vereinsleben wird dabei durch den hohen Anteil älterer Menschen geprägt.

Um die Altstadt reihen sich mehrere Pflegeeinrichtungen für Senioren, wie etwa das Alten- und Pflegeheim St. Franziskus oder St. Ulrich, das Altenpflegeheim der Diakonie oder das Augustinum Überlingen. Die Lage der Einrichtungen in direkter räumlicher Nähe zur Altstadt, der Konzentration von Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen, ist positiv zu sehen.

Im Bereich der ärztlichen Versorgung ist die Stadt gut aufgestellt. Hierbei ist die ärztliche Grundversorgung durch Allgemeinärzte und das Helios Spital sehr gut abgedeckt. Das Spital ist ein Krankenhaus der Regelversorgung mit zusätzlicher fachübergreifender Behandlung und einem Facharztzentrum. Die Stadt kann zusätzlich ein breites Spektrum an Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen vorweisen. Außerdem gibt es mehrere private Kurkliniken, wie etwa die Buchinger- und die Birkleklinik. Diese sind in der Kernstadt um die Altstadt lokalisiert und sind wichtige wirtschaftliche Schwerpunkte für Überlingen.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Überblick



Karte Nutzungsstruktur Flächennutzung Stadt Überlingen | M 1:60.000

- Wohnen
- Mischnutzung
- Gemeinschaftl./Soziale Nutzungen
- Sondernutzung
- Gewerbe
- Sonstige Flächen (z.B. Landwirtschaftl. Nutzung)

NUTZUNGSSTRUKTUR
Bildung und Betreuung

SCHULE UND BILDUNG

Überlingen ist eine Einpendlerstadt für Schüler aus der Region. Die Stadt hat aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion eine überdurchschnittliche Bedeutung als Schul- und Ausbildungsstandort. Zahlreiche Bildungsangebote von Grund- bis weiterführenden und berufsbildenden Schulen konzentrieren sich in der Kernstadt. Überlingen besitzt ein städtisches Gymnasium, eine Realschule sowie die Wiestorschule als Gemeinschaftsschule. Es gibt zudem Grundschulen und eine Förderschule der Stadt (Franz-Sales-Wocheler-Schule). Die Burgberg-Grundschule ist in der Kernstadt verortet, die übrigen Grundschulen haben ihren Standort in Hödingen, Lippertsreute, Nußdorf und Bonndorf. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Kooperationen mit Förder- und Sportvereinen, der Musikschule, Förderschulen, Betreuungseinrichtungen, der Agentur für Arbeit, Sozialen Diensten, Beratungsstellen sowie Ausbildungsbetrieben.

Der aktuelle Schulentwicklungsplan von 2013 geht von einer stabilen bis steigenden Schülerzahl für die Schulen der Stadt aus. Hierbei ist der Zuwachs vorwiegend durch Schüler von Auswärts begründet. Hierbei ist diese positive Entwicklung für die Grundschulen, das Gymnasium und die Realschule zu verzeichnen. Die Zahl der Schüler der Gemeinschaftsschule fällt nach dem aktuellen Stand.

Ergänzt wird das städtische Angebot durch drei berufsbildende Schulen, mit dem Bodenseekreis als Träger. Dies sind die Constantin-Vanotti-Schule (Kaufmännische Schule mit Wirtschaftsgymnasium), die Jörg-Zürn-Gewerbeschule (Gewerblich-technische Schule mit Technischem Gymnasium und BTA Berufskolleg) sowie die Justus-von-Liebig-Schule (Biotechnologisches/Gesundheitswissenschaftliches/Sozialwissenschaftliches Gymnasium). Schließlich wird das schulische Angebot durch Privatschulen ergänzt: Dies sind die Freie Heimschule Georgenhof, die Freie Waldorfschule Überlingen mit Sekundarstufe 2, das Gymnasium Schloss Salem/Salem International College, die Heimsonderschule Brachenreuthe, die Janusz-Korczak-Schule Deisendorf und die Kapsar-Hauser-Schule für Erziehungshilfe.

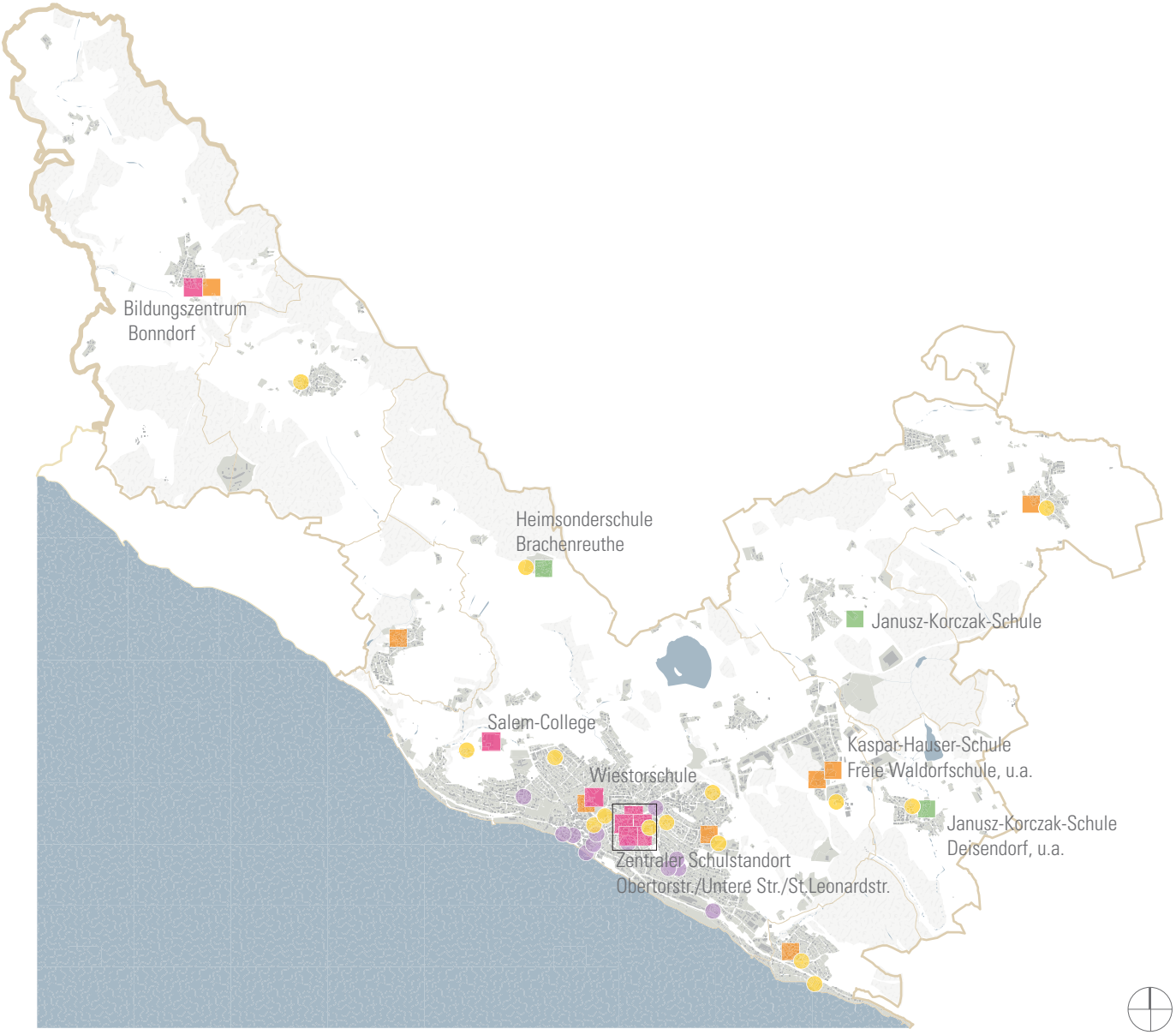
SONSTIGE BILDUNGSANGEBOTE

Neben den Schulen verfügt die Stadt über eine breite Spanne weiterer Bildungsangebote. Hierbei zu erwähnen ist z.B. die Akademie für Führungskräfte der Wirtschaft GmbH, die freie Kunstakademie Überlingen gGmbH, die städtische Musikschule Überlingen, die Steinbeis-Hochschule Berlin mit der Fachrichtung Tourismus Management als auch die Volkshochschule Bodenseekreis Außenstelle Überlingen.

KINDERBETREUUNG

Es gibt neben dem breiten schulischen Angebot ein ausreichendes Angebot an kirchlichen, städtischen und freien Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese sind zum Großteil in der Kernstadt lokalisiert, jedoch gibt es auch Standorte in fast allen Ortsteilen, außer Hödingen, Bambergen und Bonndorf. Ein enormer Anstieg der unter 3-jährigen für die nächsten Jahre wird den Ausbau des derzeitigen Betreuungsangebotes in den Kindergärten erfordern. Ein Kindergartenbedarfsplan ist derzeit in Bearbeitung.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Bildung und Betreuung



Karte Nutzungsstruktur Bildung und Betreuungsstandorte Stadt Überlingen | M 1:60.000

Bildung
- Kinderbetreuung
- Grundschulen
- Weiterführende Schulen
- Förderschulen
- Sonstige Bildungseinrichtungen

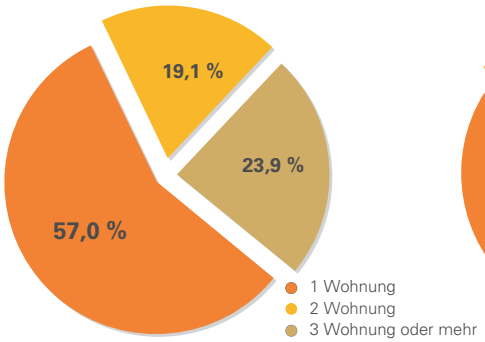
NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Allgemein

GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND

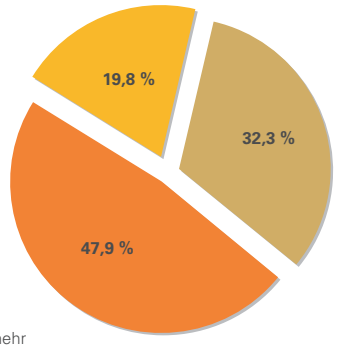
Nach dem Zensus von 2011, durchgeführt in Baden-Württemberg durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg, besitzt Überlingen einen Bestand von 5.171 Gebäuden mit Wohnraum. Hierbei sind 11.598 Wohnungen erfasst. Die Stadt kann ein relativ stabiles Niveau an Neubauten vorweisen.

Baugenehmigungen Stadt Überlingen 2009 - 2013, Quelle: Stadt

Mit 57 % ist der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung sehr hoch. Bei einer Gegenüberstellung mit einer vergleichbaren Kommune in der Region, hier Lindau, lässt sich ein vergleichsweise hoher Anteil an Gebäuden mit nur einer Wohnung feststellen. Mit 23,9 % ist der Anteil der Geschosswohnungsbauten am Wohnungsbestand relativ niedrig.



Wohnungsbestand Stadt Überlingen
Grundlage: Statist. Landesamt BW, Februar 2014

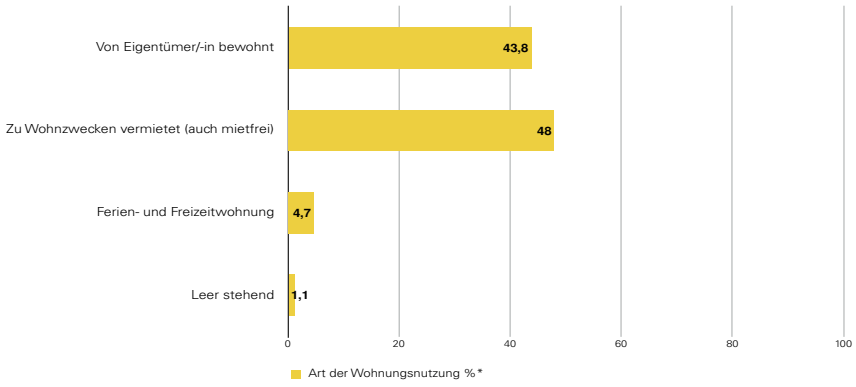


Wohnungsbestand Stadt Lindau 2011,
Grundlage: Statistik Kommunal 2012,
Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverabreitung

GEBÄUDETYPOLOGIE UND EIGENTUMSFORM

Die Gebäudetypologie der Stadt wird bestimmt durch den Anteil freistehender Einfamilienhäuser mit ca. 65 %. Doppelhaushälften bzw. gereihte Häuser folgen mit ca. 12,6 bzw. 17,8 %. Die Wohnungen werden zu 43,8 % bewohnt von deren Eigentümern. 48 % der Wohnungen werden vermietet.

Die Eigentumsform der Gebäude wird insgesamt mit ca. 77% größtenteils durch Privatpersonen bestimmt.



*Grafiken gebildet aus: www.zensus2011.de, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zugriff März 2015

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Allgemein

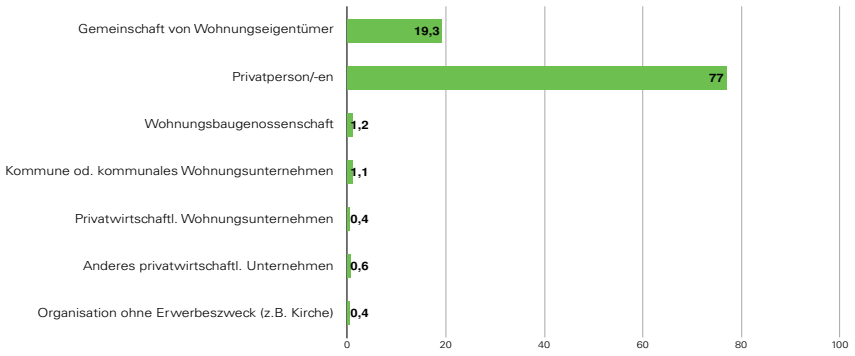
HAUSHALTSSTRUKTUR

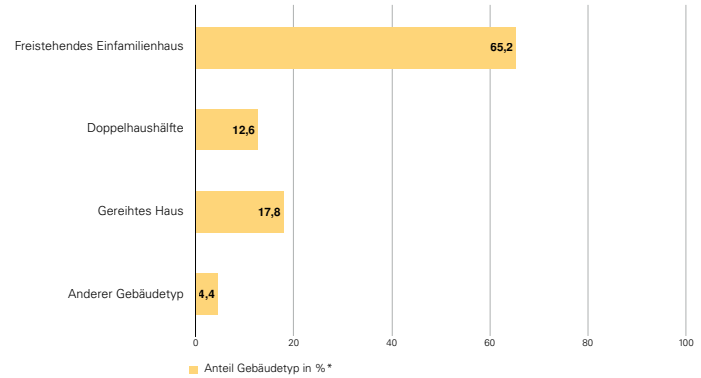
Von den privaten Haushalten der Stadt Überlingen werden über 75 % bestimmt von 1-2 Personenhaushalten. Hierbei stellen den überwiegenden Anteil sog. Singlehaushalte bzw. Haushalte, gebildet aus Paaren ohne Kinder. Für Überlingen sind durchschnittlich 2,1 Personen pro Haushalt angegeben. Damit liegt die Stadt unter dem Landesschnitt von 2,2 Personen pro Haushalt.

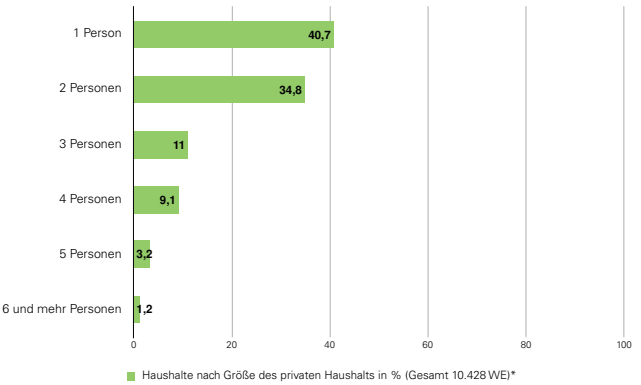
GRUNDSTÜCKSMARKT

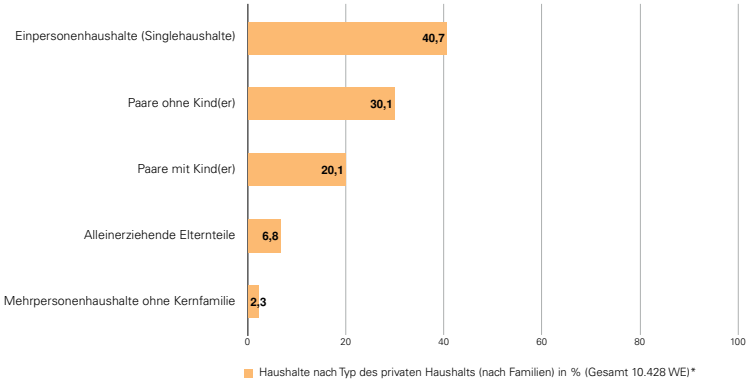
Der Wohnungsmarkt ist geprägt durch überdurchschnittlich hohe Mieten und hohe Kaufpreise für Wohnflächen. Im Jahr 2013 betrug im Bodenseekreis der durchschnittliche Kaufwert für Bauland aller Arten nach dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 200 bis unter 300 €/m² im Landkreis[1)] und damit mehr als in den Nachbarlandkreisen. In Überlingen, v.a. innerhalb der Kernstadt, wird der Wert dabei durch das begrenzte Flächenangebot als auch den Seeblick mit Werten von 280 - 2000 €/m² laut Bodenrichtwertkarte[2)] 2014 teilweise deutlich überschritten.

[1)] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2015), Stuttgart. Karte. Kaufwerte für Bauland in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württemberg 2014.
[2)] Quelle: Stadt Überlingen (Hrsg.) (2014). Mietspiegel von Überlingen 2014 für nicht preisgebundenen Wohnraum









NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Wohnflächenpotenzial

WOHNFLÄCHENPOTENZIAL

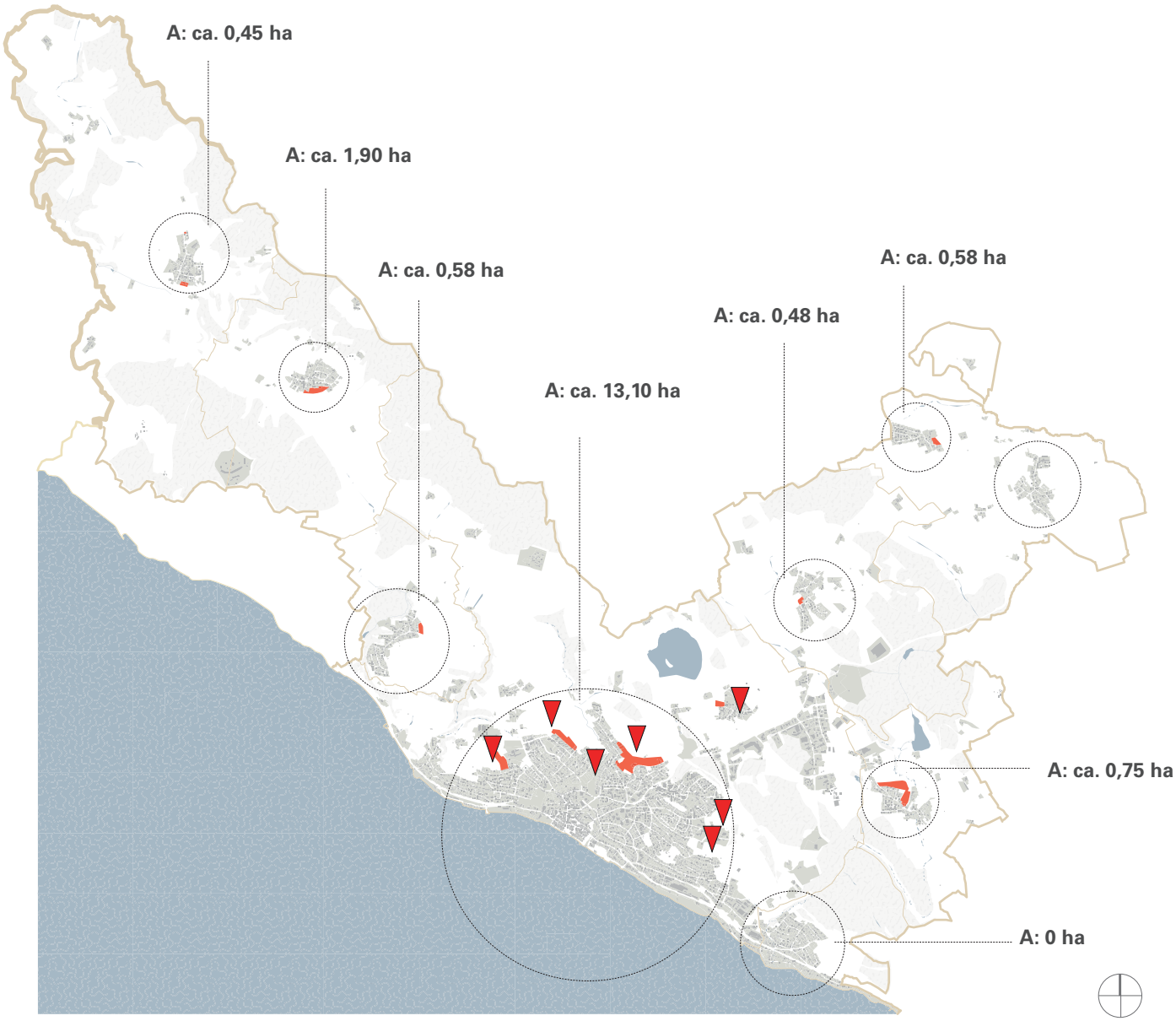
Der tatsächliche Wohnflächenbedarf wird bei der Aufstellung eines neuen Flächenntutzungsplans erabreitet werden. Nach dem aktuellen Flächennutzungsplan ergibt sich ein Wohnflächenpotenzial von ca. 18 ha. Auf die Ortsteile entfallen dabei ca. 5 ha an potenzielle Wohnbauflächen (Wohnen/ Mischnutzung). Auf die Kernstadt entfallen Potenzialflächen für Wohnen/ Mischnutzung laut FNP mit ca. 13,1 ha. Nicht enthalten sind Flächenpotenziale von Baulücken in und außerhalb des Geltunsbereichs eines Bebauungsplans.

WEITERES WOHNFLÄCHEN-POTENZIAL KERNSTADT

Auf langfristige Sicht ist das tatsächlich endgültige Wohnflächenpotenzial für die Kernstadt zu ermitteln. Einschränkungen, wie etwa Schutzgebiete sowie der regionale Grünzug geben momentan die restriktiven Rahmenbedingungen für eine Siedlungsarrondierung vor.

NUTZUNGSSTRUKTUR

Wohnen | Wohnflächenbedarf und -potenzial



Karte Nutzungsstruktur Wohnen mit Flächenreserven Stadt Überlingen | M 1:60.000

Siedlungsflächen

Reserveflächen / Potenzialflächen

Potenzialflächen Wohnen FNP

Potentialfl. Wohnen/Mischnutzung FNP: A,AA ha

Weitere Potenzialflächen Kernstadt, zu prüfen

Stand: März 2014, Quelle: Stadt Überlingen, Stadtplanungsamt

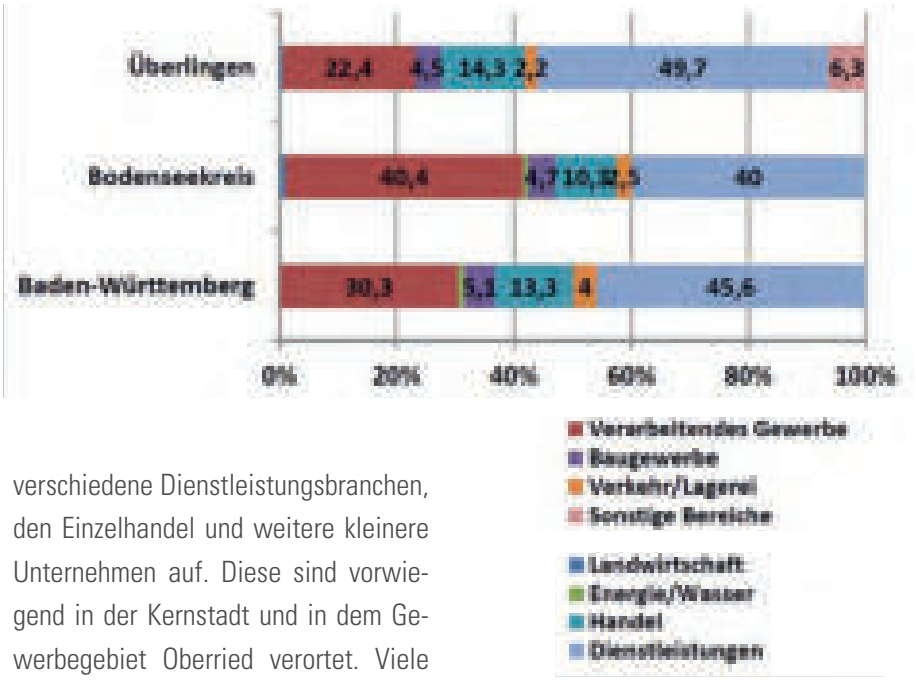
NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung

SCHWERPUNKTE

Überlingen ist im Vergleich zum Landkreis und zu Baden-Württemberg durch einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil des verarbeitenden Gewerbes und einem entsprechend hohem Anteil des Dienstleistungssektors geprägt. Von den anderen Wirtschaftsbereichen ist der Handel überdurchschnittlich, der Bereich Verkehr und Lagerei unterdurchschnittlich und das Baugewerbe durchschnittlich vertreten. Damit stellt sich Überlingen als eine deutlich vom Dienstleistungssektor geprägte Stadt dar, in der produzierende und verarbeitende Tätigkeiten gleichwohl noch eine wichtige Rolle spielen.

Größere Produktionsbetriebe sind die Firmen Diehl Aerospace GmbH, aus der Luftfahrt-Elektronik-Branche, sowie Diehl BGT Defence GmbH & Co. KG mit dem Schwerpunkt der Wehrtechnik. Ihre Flächen befinden sich innerhalb der Kernstadt an der Nußdorfer Straße. Eine weitere wichtige Firma ist Rafi-Eltec (ehemals Elcoteq) mit dem Schwerpunkt auf Elektronik-Dienstleistungen. Ihre Fläche befindet sich im Gebiet Langäcker Richtung Lippertsreute.

Größere Dienstleistungsbetriebe sind die Akademie für Führungskräfte der Wirtschaft GmbH in der Altstadt, die Sparkasse Bodensee sowie die Volksbank Überlingen. Die Verteilung der Beschäftigten gliedert sich weiter in verschiedene Dienstleistungsbranchen, den Einzelhandel und weitere kleinere Unternehmen auf. Diese sind vorwiegend in der Kernstadt und in dem Gewerbegebiet Oberried verortet. Viele Branchen sind hierbei auf den Tourismus bzw. Tagestourismus ausgerichtet.



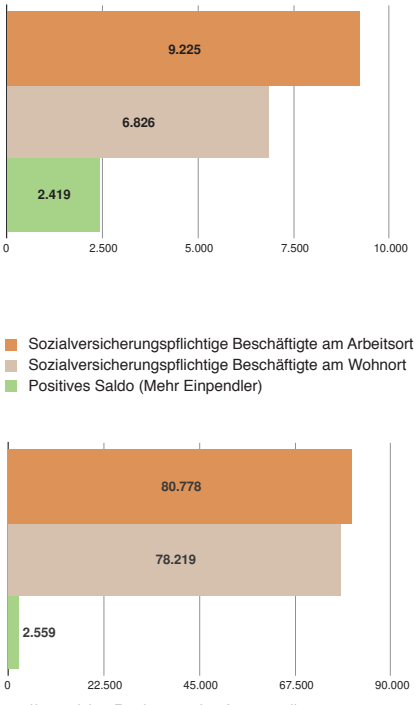
Grafik: „Wirtschaftsstruktur Überlingen und Vergleichsräume 2014“,
Quelle: Stadt Überlingen - Gewerbeflächenentwicklungskonzept Überlingen

ZAHL DER BESCHÄFTIGTEN

Überlingen konnte nach dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg im Jahr 2012 insgesamt etwa 9.200 Beschäftigte am Arbeitsort im Stadtgebiet verzeichnen. Etwa 6.800 Personen sind hierbei direkt in ihrem Wohnort, der Stadt Überlingen, beschäftigt. Hieraus ergibt sich ein positives Pendlersaldo von fast 2.400. Im Vergleich zum Landkreis ist dies ein deutliches Plus an Einpendlern.

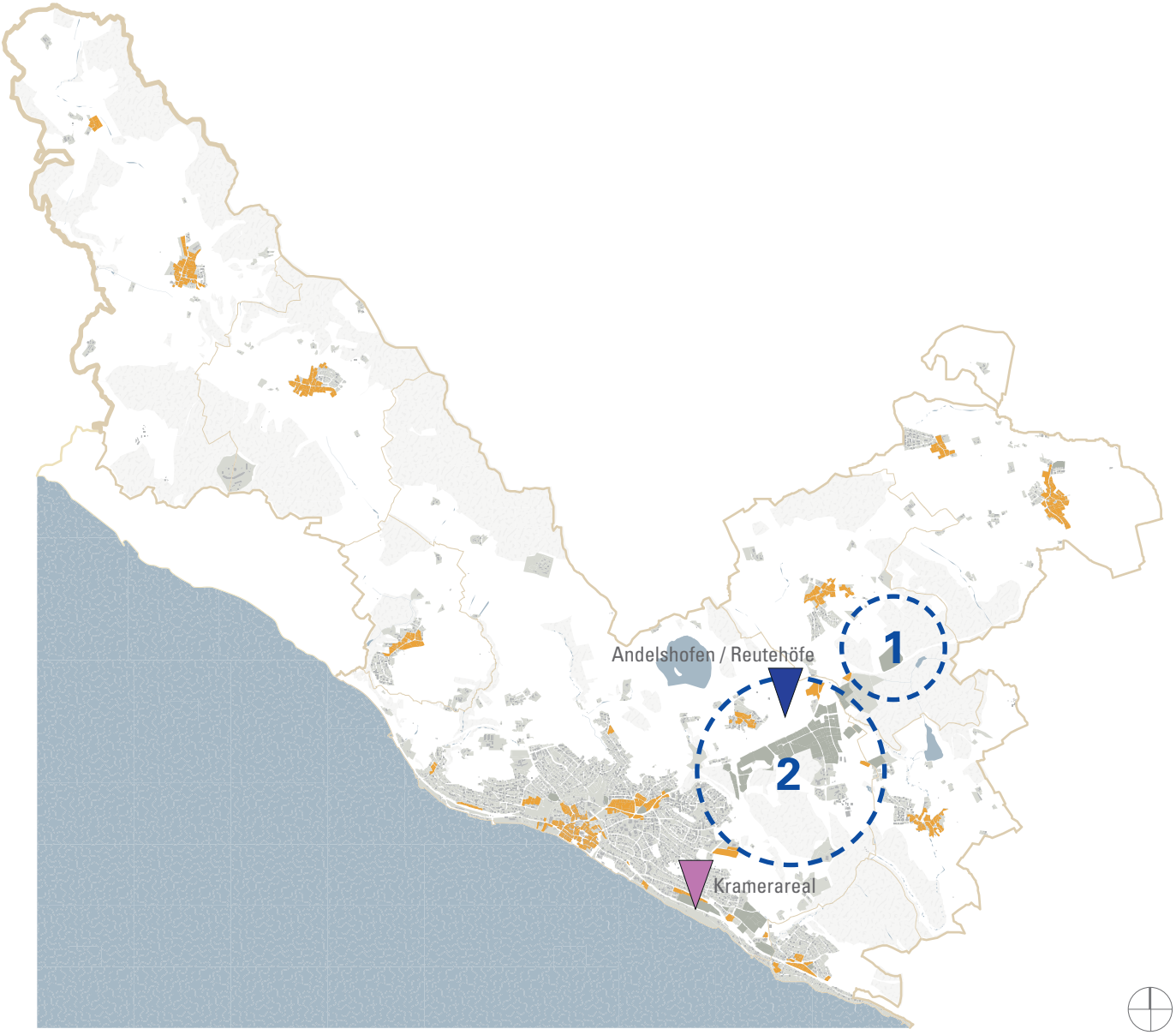
FLÄCHENPOTENZIALE

Bestehende Restriktionen innerhalb des Freiraums geben der gewerblichen Entwicklung klare Rahmenbedingungen vor. Für eine langfristige Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungs-



Pendlersaldo, Bodenseekreis 2012*

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung



Karte Nutzungsstruktur Wirtschaft und Arbeit mit Flächenpotenzialen im Gewerbe der Stadt Überlingen | M 1:60.000

Gewerbe

Mischnutzung (FNP)

Sonstige Flächen

Lage und Größe Potenzialflächen im Bestand (Verfügbare Fläche im Eigentum der Stadt/Spital)

1: Langäcker, ca. 2,4 ha

2: Gewerbegebiet Oberried, ca. 5,5 ha

Langfristige Flächenpotenziale zu prüfen

Untergenutztes Flächenpotenzial im Bestand

Stand: Februar 2016, Quelle: Stadt Überlingen

*Vergleich Pendlersaldi/ Arbeitsgliederung der Beschäftigten, Stadt und Landkreis
Grafiken gebildet aus Quelle: Statistisches Landesamt BW, Stand 2012

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung

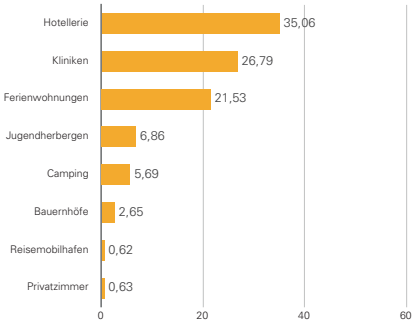
standortes Oberried stellen die benachbarten Flächen zwischen Andelshofen und Reutehöfe, sowie die gegenüberliegenden Flächen entlang der L200, die letzten großen Flächenpotenziale der Stadt dar. Diese sind für eine zukünftige Entwicklung, kombiniert mit einer möglichen Wohnbauentwicklung, zu prüfen. Zusätzlich gibt es innerhalb bestehender gewerblicher Strukturen durch Brachen oder untergenutzte gewerbliche Flächen vorhandenes Flächenpotenzial. Nach Angaben der Stadt beläuft sich innerhalb des Gewerbegebietes Oberried und Langäcker dieses Flächenpotenzial auf ca. 7,9 ha. An der Nußdorfer Straße bietet das Kramerareal mit ca. 7,2 ha als untergenutzter Fläche bei hochwertiger Lage ein großes und attraktives Flächenpotenzial.

TOURISMUS

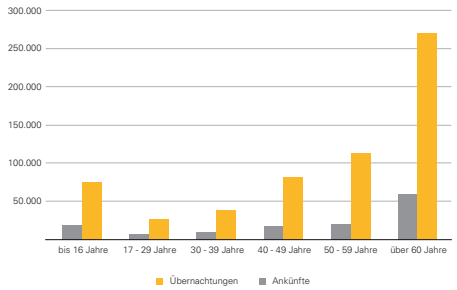
Überlingen ist ein Kneipp-Heilbad und kann auf eine lange touristisch geprägte Geschichte zurückblicken. Die Stadt ist hierbei vorwiegend auf die Bodensee-Touristen im Sommer ausgerichtet. Die Stadt besitzt zahlreiche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, wie etwa die Bodenseetherme, den Stadtgarten, Strandbäder oder einen Yachthafen. Der Tourismussektor spielt für Überlingen eine zentrale wirtschaftliche Rolle. Dies drückt sich in der sehr hohen Anzahl der Übernachtungen aus. Insgesamt gab es im Jahr 2013 ca. 668.000 Übernachtungen. Bei ca. 160.000 Gästeankünften ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von etwa 4,2 Tagen. Der Hauptanteil mit ca. 46 % der Übernachtungsgäste bildet sich aus Personen über 60 Jahren. Die Übernachtungen als auch das touristische Angebot sind räumlich größtenteils auf die Kernstadt, vor allem in der Altstadt, konzentriert.

Die Stadt besitzt eine breite Spanne unterschiedlicher Beherbergungsbetriebe für den Tourismus. Im Jahr 2013 gab es in Überlingen 461 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt ca. 5.030 Betten. Auffallend ist der sehr hohe Anteil an Ferienwohnungen, die mit einer Gesamtzahl von 362 Betrieben die Gliederung nach Betriebsarten dominieren. Die meisten Übernachtungen entfallen jedoch mit einem Anteil von 36 % auf die Hotellerie, gefolgt von den Kliniken mit etwa 29 %.

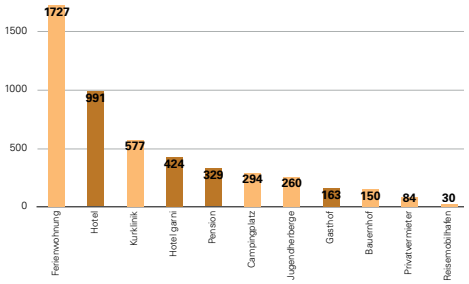
Die Hotellerie, Hotels/ Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen, nehmen mit ca. 1.900 zusammen den größten Anteil an der Bettenanzahl ein. Ferienwohnungen kommen auf etwa 1.700 Betten in ca. 360 Wohnungen. Mit 580 Betten folgen danach die Kurkliniken. Sie sind nicht nur wichtiger Arbeitgeber sondern auch bedeutsame Touristendestination. Neben einer Jugendherberge, Campingplatz und Reisemobilhafen gibt es etwa 20 Bauernhöfe, die Urlaub auf dem Bauernhof anbieten.



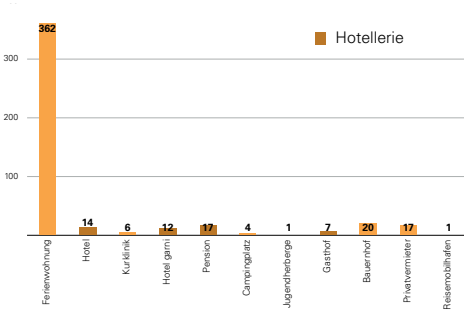
Verteilung Übernachtungen (gesamt 667.689) auf die Betriebsarten in Prozent, Stadt Überlingen 2013*



Altersstruktur der Übernachtungsgäste Übernachtungen/Ankünfte, Stadt Überlingen 2013*

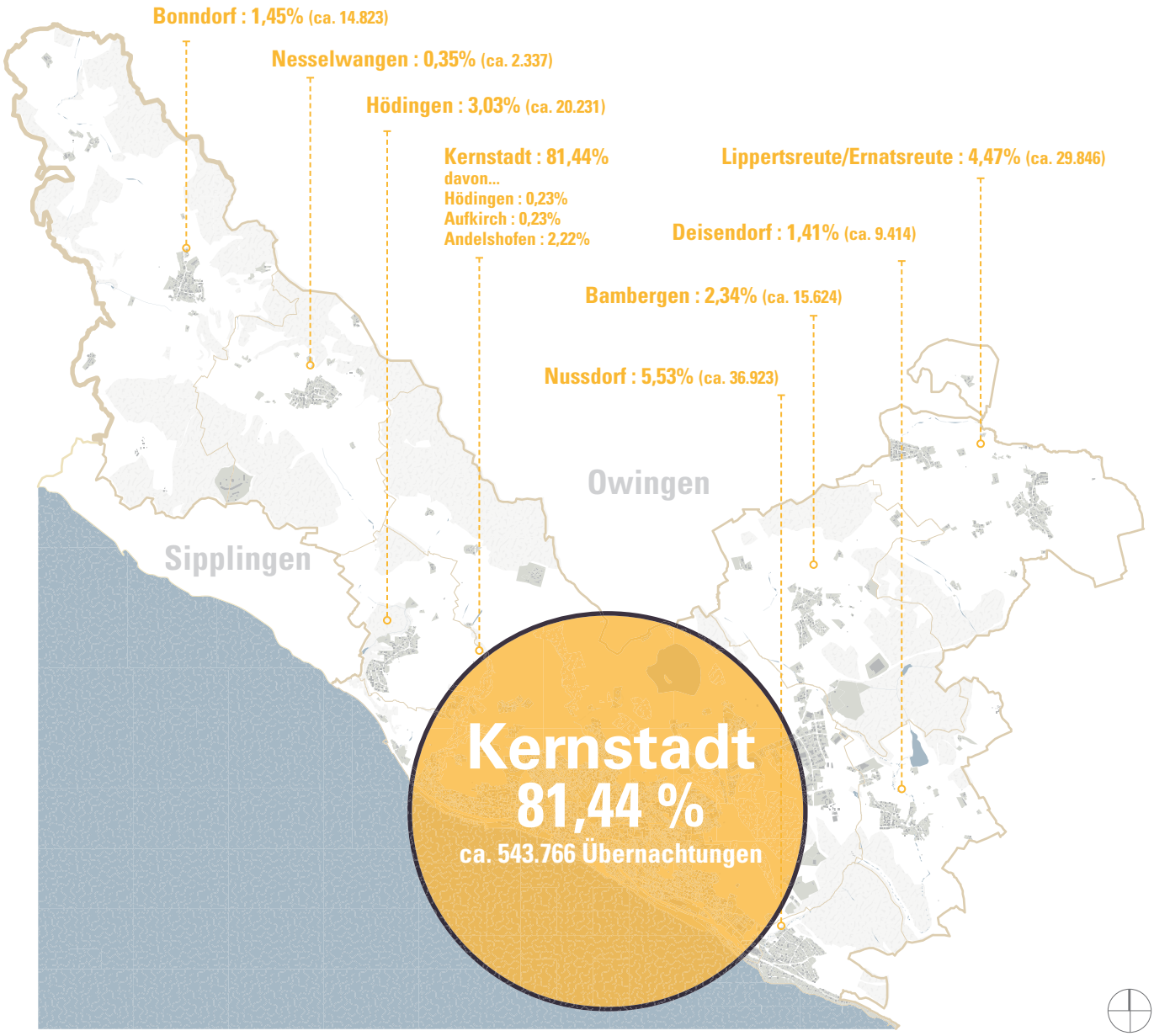


Bettenanzahl (gesamt ca. 5.030), Stadt Überlingen 2013*



Anzahl Beherbergungsbetriebe (gesamt 461), Stadt Überlingen 2013*

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung



Karte Verteilung Übernachtungen auf Ortsteile der Stadt Überlingen im Jahr 2013, ings. 667.689 Übernachtungen im Stadtgebiet 2013* | M 1:60.000

*Grafiken gebildet aus Quelle:
Kur und Touristik Überlingen GmbH, Geschäftsbericht 2013

GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Überlingen wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft mit Sipplingen und Owingen im Jahr 1998 erstellt. Im Landschaftsplan sind u.a. die unterschiedlichen Landschaftstypen- und nutzungen sowie geschützte Bereiche enthalten. Ebenso wird die Entwicklung bzw. der Erhalt wichtiger Grünzüge und innerörtlicher Grünverbindungen an bestimmten Stellen vorgeschlagen.

STADTENTWICKLUNGSPLAN

Im Jahr 2004 wurde ein Stadtentwicklungsplan im Rahmen der Agenda21 für Überlingen beschlossen. Für Überlingen wurden folgende Leitbilder entwickelt:

1: Standortqualitäten

„Überlingens einzigartige Kulturlandschaft wird bewahrt, entwickelt und positioniert": See und Landschaft, Geschichte und Kultur, romantisches Stadtbild, Gesundheit/Zeit/Genuss, Lebendige Innenstadt.

2 : Bevölkerung und Wohnen

„Überlingen ist für alle Generationen da": Stadtgemeinschaft und Generationenvernetzung, Junge Familien kommen und bleiben, Zuhause für Senioren, wohnortnahe Versorgung und Dienstleistungen.

3 : Wirtschaft, Arbeit, Bildung

„Zukunftsorientiertes Arbeiten in einer Freizeitlandschaft": Erhaltung und Entwicklung der weichen Standortfaktoren, Ansiedlung umweltverträglichen Gewerbes, Attraktives Wohnungsangebot für Beschäftigte, Schwerpunkt Bildung/Ausbildung/Fortbildung, Standortsicherung für bestehendes Gewerbe, Nachhaltige Landwirtschaft.

4 : Tourismus und Freizeit

„Überlingen ist ein einzigartiges Tourismuszentrum am Bodensee": Sanfter Tourismus/ „Citta slow", Gesundheit/ Wellness/Sport, Attraktiver Urlaubsort für Familien, Verlängerung der Saison, zukünftig 800.000 Übernachtungen pro Jahr.

5 : Stadtgemeinschaft / -management

„Überlingen entwickelt sich bürgernah, innovativ und nachhaltig": Vernetzung der gemeinschaftlichen Angebote und Interessen, Bürgerschaftliches Engagement, Ergebnisorientiertes Stadt- und Kulturmanagement.

Schließlich wurden integrierte „Entwicklungsprogramme" zu acht Handlungsfeldern der Stadtentwicklung zusammengefasst. Hierbei sind steckbriefartig Stärken und Chancen, Schwächen und Risiken, Allgemeine Entwicklungsssziele und schließlich Projektvorschläge nach Prioritäten beschrieben zu den acht Themenfeldern:

- Wohnen und Stadtgemeinschaft
- Die Innenstadt
- Verkehr
- Handel und Gewerbe
- Kur und Tourimus
- Kultur und Freizeit
- Stadtgestalt
- Natur, Landschaft, Ökologie

Der Stadtentwicklungsplan mit seinen Projektvorschlägen wird als ein wichtiger Baustein für die Erarbeitung des ISEKs angesehen. Thematische und inhaltliche Überschneidungen in den Leitbildern, Zielen und Projekten werden überprüft und gegebenenfalls den heutigen Stadtentwicklungszielen angepasst sowie aktualisiert.

ZUSAMMENFASSUNG

SEHR HOHE ATTRAKTIVITÄT

Überlingen liegt in einer wirtschaftlich starken und darüber hinaus wachsenden Region mit einem überaus hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Stadt besitzt durch die historische Altstadt, die Teilorte und den Naturraum eine hohe Aufenthaltsqualität und touristische Attraktivität. Dadurch kommt ihr eine überregionale Bedeutung zu.

ZIELKONFLIKTE

Kommunale Planungen sind stark beeinflusst durch die Landesentwicklungs- und Regionalplanung. Das Bodenseeleitbild ist sogar eine grenzüberschreitende Entwicklungsperspektive. Die dort formulierten Leitbilder überschneiden sich vielfach mit denen der Stadt. Bei einer individuellen Betrachtung werden in Überlingen jedoch Zielkonflikte zwischen Landschafts- und Naturschutz, Tourismus, Verkehr und zukünftiger Siedlungsentwicklung deutlich.

ZENTRALÖRTLICHE FUNKTION

Als Mittelzentrum steht Überlingen im Wettbewerb zu den benachbarten Mittelzentren sowie den Oberzentren Konstanz und Friedrichshafen. Um seinem Status als zentraler Ort gerecht zu werden und zu erhalten, muss es die Qualität und Quantität der Dienstleistungen und Angebote für den Mittelbereich Überlingen sichern und ausbauen. Notwendige Flächen für Wohnen, Arbeit, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind zu gewährleisten. Hierbei ist jedoch ein ressourcenschonender Umgang mit dem begrenzten Angebot an Boden wichtig.

MIETEN UND WOHNUNGSPREISE

Durch die Lage in der Bodenseeregion und dem wirtschaftlichen Schwerpunkt vor allem auf dem Tourismus ist der Wohnungs- und Grundstücksmarkt geprägt durch überdurchschnittlich hohe Mieten und Preise. Es wird immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Es gibt viele Zweit- und Ferienwohnungen, die Bestlagen am Ufer einnehmen. Das Thema Wohnen ist ein zentrales Zukunftsthema der Stadt.

TOURISMUS

Der Tourimus steht vor unterschiedlichen Herausforderungen. Er ist nicht nur zeitlich auf die Hauptsaison, sondern ebenso räumlich konzentriert auf die Altstadt und die Uferpromenade, was Nutzungskonflikte hervoruft, wie etwa eine hohe Verkehrsbelastung für die Kernstadt. Mit der Landesgartenschau werden die Potenziale der Stadt gestärkt und weiter ausgebaut, jedoch zusätzlicher Besucherverkehr für die Gesamt - als auch Kernstadt generiert.

KERNSTADT - TEILORTE

In einer gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich die hohe Konzentration an Bevölkerung und Funktionen auf die Kernstadt. Die historische Altstadt im Zentrum der Kernstadt ist der touristische Mittelpunkt. Sie prägt das Bild der Stadt. Hier bündeln sich die räumlichen und funktionalen Problemfelder der Stadt. Die Teilorte besitzen mit ihren alten Ortskernen, dem dörflichen Charme, sowie der relativ ruhigen Lage in dem sehr hochwertigen und abwechslungsreichen Naturraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Sie können dazu beitragen, die Kernstadt zu entlasten, etwa in der Entwicklung von Wohnbauflächen oder der räumlichen Entzerrung des Tourismus durch zusätzliche Angebote im Bereich des sanften Tourismus.

FOKUS KERNSTADT

Im nachfolgenden Kapitel wird in einem nächsten Schritt die Kernstadt in ihrer räumlichen und funktionalen Prägung untersucht und bewertet. Durch die hohe Bedeutung der Kernstadt für die Gesamtstadt ist dies der Hauptinterventionsraum für ein zukünftiges räumliches und funktionales Leitbild der Stadt.

Die Kernstadt

3

Siedlungsgeschichte
Räumlicher Bestand
Verkehr und Erschließung
Nutzungsstruktur
Planungsrechtliche Situation
Aktuelle Projekte

SIEDLUNGSGESCHICHTE

Überlingen ist eine alte Handels- und Weinbaustadt. Bis heute erhaltene Kulturdenkmäler und die Altstadt spiegeln eine besondere historische Bedeutung der Stadt in der Region wider.

ANFÄNGE

Seit Überlingen erstmals 770 urkundlich erwähnt wurde, hat sich bis in das 12.Jahrhundert ein wichtiger Ort für die Überschiffung des Bodensees für die Region Linzgau an dieser Stelle herausgebildet. Der Ort Aufkirch gehört zu den ältesten Ansiedlungen in dem Gebiet.

DIE MITTELALTERLICHE STADT

Im Jahr 1180 wurde Überlingen das Marktrecht verliehen. 1211 wurde Überlingen erstmals als Stadt bezeichnet. Die Keimzelle dieser Ansiedlung bildete das erschlossene Gelände der Fährstelle und der „Hofstatt". Die Marktsiedlung am Seeufer ist in der Zeit um 1200 planvoll ausgebaut worden.

Im Jahr 1268 bekam Überlingen den Status einer freien Reichsstadt und erfuhr vom 13. bis zum 16.Jahrhundert einen wirtschaftlichen Aufschwung. Grund hierfür war vor allem ein intensiver Weinbau an den Südhängen des Bodenseeufers.

Gräben und Mauern der Stadtbefestigung werden 1220 erstmals urkundlich erwähnt. Zur Befestigung der städtischen Siedlung konnten nur abschnittsweise natürliche Befestigungslinien genutzt werden. Hierbei wurden gefährdete Punkte durch feste Häuser, Stützpunkte des stadtherrlichen Adels, gesichert, wie etwa die sog. Gunzoburg. Weitere besondere Orte sind das Gelände des Franziskanerklosters oder weiter oberhalb das Rosenobelhaus, welches den Aufstieg zum Lucienberg sicherte. Die Hauptwege in die Stadt wurden durch zahlreiche Tore gesichert. Auf der Seeseite kam es zu Aufschüttungen und Begradigungen der Uferlinie.

Um 1200 entsteht ein Dorf außerhalb der Wehrgräben der mittelalterlichen Stadtsiedlung. Ab dem 15.Jahrhundert wurde es schließlich als Neustadt bezeichnet. Innerhalb der Befestigung wuchsen schließlich weitere einzelne Siedlungskerne zusammen. Hierzu gehört auch die „Fischerhäuser-Vorstadt".

DIE STADT IM 16. BIS 18. JAHRHUNDERT

Die Neustadt und die Fischerhäuser Vorstadt wurden in die Umwehrung integriert. Der Gallerturm als weitere seeseitige Befestigung des Gallerberges wurde 1502 erbaut und der Grundgraben Richtung Aufkircher Tor ausgebaut. Ein Ausfallgraben, der Blatterngraben, sollte die Neustadt im Südwesten schützen. Zusätzlich am Grundgraben entstanden der Kuderturm (Badturm) und der Quellturm. Im Jahre 1803 wurde Überlingen Teil des Kurfürstentums bzw. späteren Großherzogtums Baden.

DIE BADISCHE AMTSSTADT IM 19.JAHRHUNDERT

Etwa 400 Jahre blieb die Einwohnerzahl annähernd bei circa 2.650 Einwohner. Als badische Stadt erlebte Überlingen im 19.Jahrhundert einen neuen Aufschwung als Bade- und Erholungsort unter Nutzung der eigenen Mineralquellen und als Stadt des Fremdenverkehrs. Seit 1809 war sie Bezirksstadt im badischen Seekreis mit dem Hauptort Konstanz. Rückläufig war dabei auch der Weinanbau. Die alte Befestigung verfiel in Teilen bzw. wurde geschliffen. Zwischen 1862 und 1875 entstand durch Aufschüttung die als „Neue Seestraße" oder sogar als „Boulevard am See" bezeichnete Seepromenade. Die seeseitige Stadtmauer mit ihren Türmen wurde abgerissen. Die nun geöffnete Häuserzeile bestand aus einem heterogenen Bild aus Massiv-, teils Fachwerkbauten neben den Resten der Befestigung, als Ansammlung spät- und nachmittelalterlicher Gebäude, die giebel- oder traufständig zum Ufer und weniger in einheitlicher Flucht standen und von Stichstraßen oder von Höfen erschlossen wurden. Die aus den Wehrgräben entstandenen Hafenbecken wurden erneuert.

SIEDLUNGSGESCHICHTE

Überlingen um 1630
Landesdenkmalamt u. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.1994: Ortskernatlas Baden-Württemberg, Stadt Überlingen (4.3). Seite 13

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Kupferstich von Merian

Flurkarte Ende des 19.Jahrhunderts:
Landesdenkmalamt u. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.1994: Ortskernatlas Baden-Württemberg, Stadt Überlingen (4.3). Seite 26

Plan übernommen aus Generallandesarchiv Karlsruhe

Überlingen zu Beginn des 20. Jahrhunderts
Landesdenkmalamt u. Landesvermessungsamt Baden-Württemberg.1994: Ortskernatlas Baden-Württemberg, Stadt Überlingen (4.3). Einband, Karte II

Ausschnitt Übersichtsplan aus dem Badischen Gemarkungsatlas, Gemarkung Überlingen, Druck 1917

SIEDLUNGSGESCHICHTE

VORSTÄDTISCHE ENTWICKLUNG

Ab Ende des 19.Jahrhunderts wuchs die Stadt in die Vorstädte. Neue öffentliche Bauten entstanden dort, bspw. das damalige Amtshaus an der Bahnhofstrasse. Im Jahr 1895 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz. Mit dem Bau des Eisenbahntunnels und der Eröffnung der Strecke Überlingen - Friedrichshafen 1901 wurde die Bodenseegürtelbahn fertig gestellt. Aufgrund der ufernahen Hanglage der Stadt war dafür eine zweifache Untertunnelung zwischen West- und Ostbahnhof notwendig.

Villen und Verwaltungsgebäude entstanden zur Jahrhundertwende an beiden zu den Bahnhöfen führenden Straßen, Bahnhofstraße und Mühlenstraße.

Im letzten Drittel des 19.Jahrhunderts haben sich viele vermögende Bauherren Landhäuser errichten lassen. Zunächst auf früheren Gartengrundstücken nahe dem Seeufer, ebenso an den bereits bestehenden Straßen Richtung Goldbach. Es begann der Ausbau vorhandener Wege. Hierbei wurden die Höhenlagen des Gallerberges und Auf dem Stein, ebenso des Mühlebergs zu nachgefragten Standorten dank ihrer Blickbeziehungen zum See und dem dahinter liegenden Alpenpanorama.

ÜBERLINGEN IM 20.JAHRHUNDERT

Ab dem 20.Jahrhundert lassen sich unterschiedliche Entwicklungsabschnitte feststellen. Zu Beginn des Jahrhunderts stellt sich Überlingen als Kurstadt dar. Die geöffnete Altstadt ist umgeben von zahlreichen Villen. Verwaltungsgebäude befinden sich entlang der Bahnhofsstraße.

In einer nächsten Phase enstehen schließlich zusammenhängende Quartiere außerhalb der Kernstadt. Der noch stetig andauernde Villenbau wird ergänzt durch privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau auf den nördlichen und östlichen Höhen der Stadt bis in die 50er Jahre. Kommunale Bauten wurden zunehmend in die neu erschlossenen vorstädtischen Bereiche verlagert. 1953 wurde ein erster Flächennutzungsplan aufgestellt.

Nach 1960 verlagerten sich der Wohnungs-, Schul- und Industriebau hauptsächlich in die neuerschlossenen städtischen Randgebiete. Neue, größere zusammenhängende Wohngebiete entstehen, wie etwa ab 1969 das Baugebiet Burgberg. Es enstehen durch eine andauernde Entwicklung zusammenhängende Stadtteile.

Mit der Gebietsreform wurde 1972 eine Reihe benachbarter Dörfer als Stadtteile eingemeindet. In das alte Bezirksamt zog die Stadtverwaltung. Durch einzelne Eingriffe in die alte Stadtstruktur entstanden an mehreren Punkten der Innenstadt größere Geschäftshäuser.

In einer letzten Phase findet auf den bestehenden Parzellen eine andauernde Nachverdichtung, teilweise in zweiter und dritter Reihe, statt. Überlingen ist mit Nußdorf und Goldbach in seiner Struktur zusammengewachsen.

SITUATION HEUTE

Bis heute existiert sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen eine rege Bautätigkeit. Neubauten entstehen größtenteils in Baulücken, zum Teil in zweiter oder dritter Reihe der Erschließungsstraße. Innerhalb der Altstadt ist das Stadtbild des 16.- 18.Jahrhunderts noch immer anhand wichtiger und dominanter Kulturdenkmäler ablesbar. Dazu zählen insbesondere die Greth am Landungsplatz, das Rathaus und das Münster in der Mitte der inneren Stadt, das Franziskanertor und die ehemalige Franziskanerkirche. Hinzu kommen die signifikanten die Stadtmauer begleitenden Wehrtürme der Stadtbefestigung.

SIEDLUNGSGESCHICHTE

1

Hochmittelalter,
12.Jahrhundert

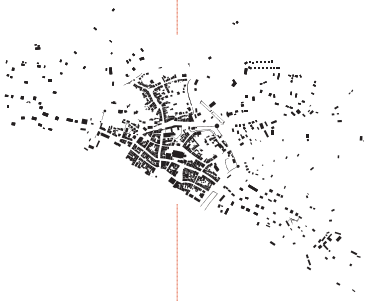
2

Spätmittelalter,
12. - 15.Jahrhundert

3

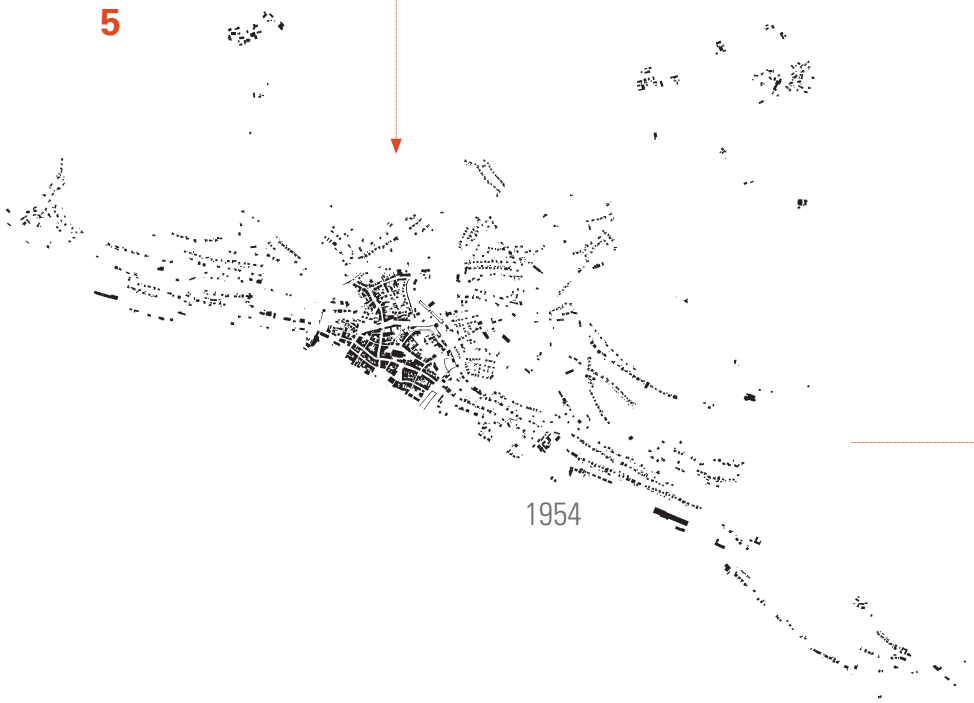
Neuzeit,
16. - 18. Jahrhundert

4



1913

5



1954

1.Phase:
Die „Stauferstadt" mit dem Landungsplatz und dem Hofstatt als Keimzelle der Stadt

2.Phase:
Das „Dorf", später Neustadt genannt, entsteht vor den Toren der alten Stadt

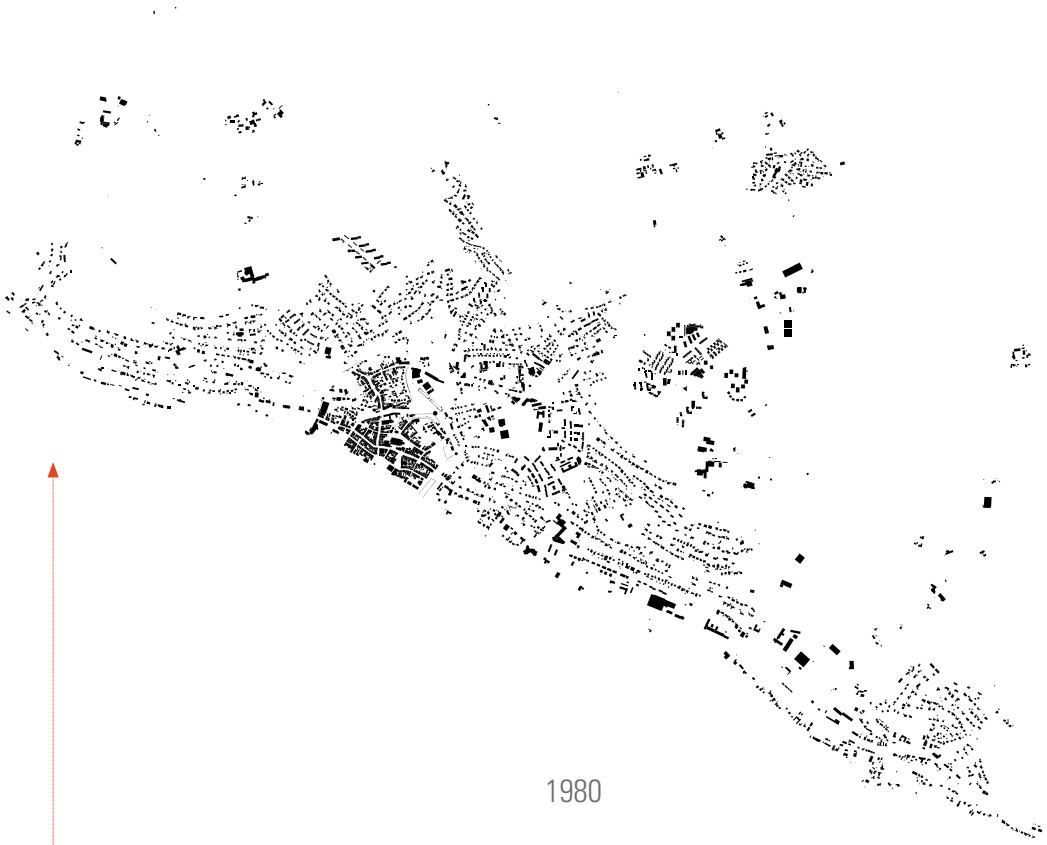
3.Phase:
Neustadt und Fischerhäuser-Vorstadt wachsen zusammen innerhalb der ausgebauten Befestigung

4.Phase:
Als badische Stadt öffnet sich Überlingen bis Ende des 19.Jahrhunderts zum See. Villen und Verwaltungsgebäude entstehen vor allem entlang der Bahnhofsstraße

5.Phase:
Ein stetig andauernder Villenbau wird ergänzt durch privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau auf den nördlichen und östlichen Höhen der Stadt bis in die 50er Jahre.

SIEDLUNGSGESCHICHTE

6.Phase:
Nach 1960 verlagern sich Wohnungs-, Schul- und Industriebau hauptsächlich in die neuerschlossenen städtischen Randgebieten. Es entstehen neuere größere Wohngebiete nach dem vorherrschenden städtebaulichen Duktus der Zeit,



6

1980

SIEDLUNGSGESCHICHTE

7.Phase bis Heute:
Nachverdichtung findet auf den bestehenden Parzellen statt, teilweise in zweiter und dritter Reihe. Überlingen ist mit Nußdorf und Goldbach zusammengewachsen.

7

2014

RÄUMLICHER BESTAND

Prägungen der Kernstadt

Karte Räumliche Prägung | M 1:20.000

RÄUMLICHER BESTAND
Prägungen der Kernstadt

DIE PRÄGUNGEN

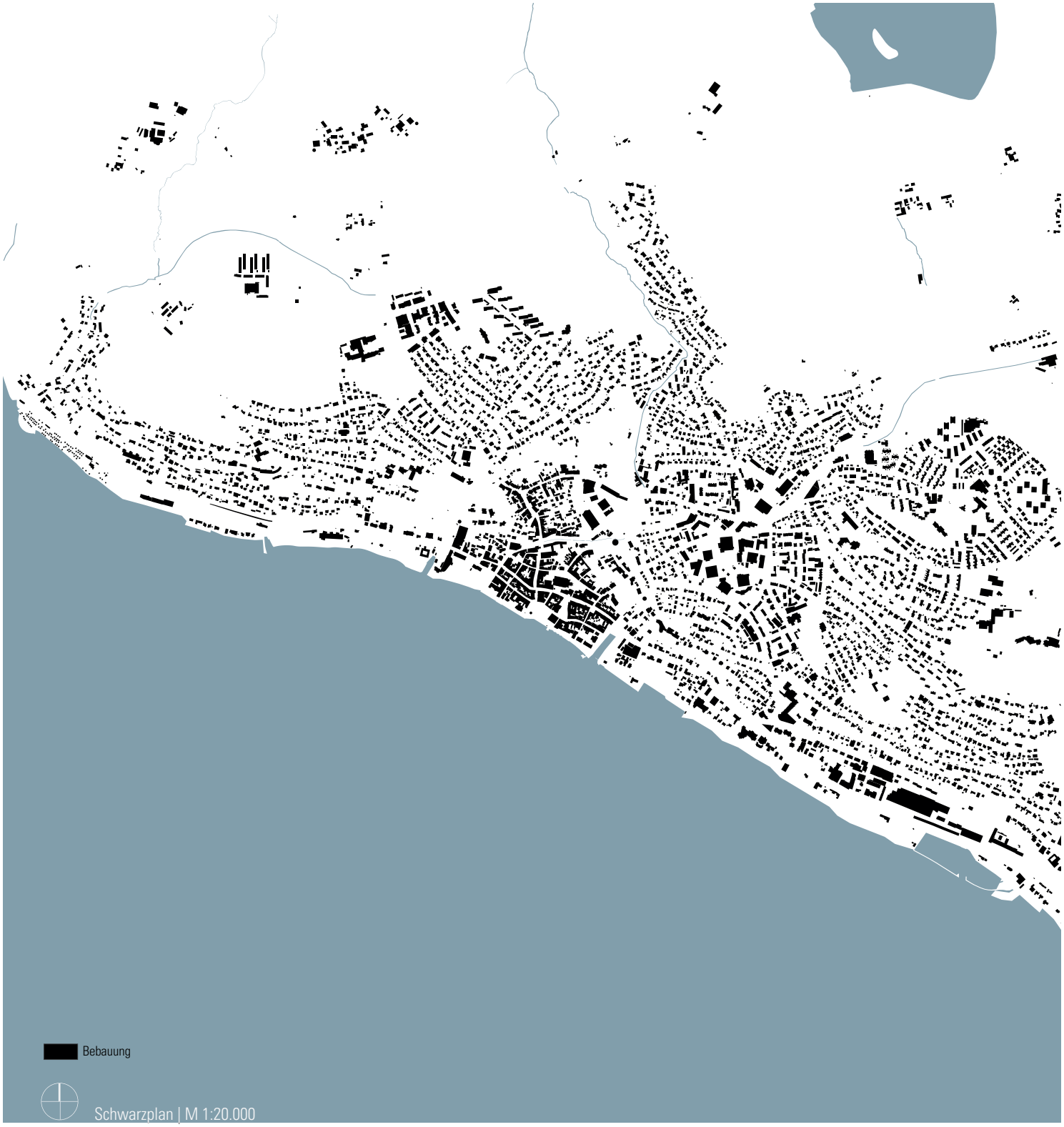
Die Kernstadt besitzt durch ihre Lage am Bodensee eine charakteristische Situation. Diese ist geprägt durch die unverbaubare Weite der Wasserfläche, das Alpenpanorama im Süden sowie die steil ansteigende Topographie entlang der Seeseite, v.a. im Bereich um die Altstadt mit den prägnanten Molassefelsen. Die Altstadt prägt das Bild der Stadt. Sie bildet die Mitte der Kernstadt. Hier konzentrieren sich die touristischen Einrichtungen.

Das Wasser, der See, ist Orientierungspunkt für die gesamte Kernstadt. Der See in Verbindung mit der Altstadt ist das touristische Hauptausflugsziel. Eine reichhaltige Kulturlandschaft schließt an den Siedlungsrändern der Kernstadt an. Naturkorridore bilden zentrale Anknüpfungspunkte der Stadt in die Landschaft. Wichtige stadtgliedernde Freiflächen konzentrieren sich an der Altstadt und am See.

Ebenso gliedernd sind die Hauptverkehrstrassen, die radial von der B31 in die Altstadt führen. Die B31 stellt eine wichtige räumliche Prägung für die Kernstadt dar. Sie grenzt halbkreisförmig die Stadt nach Norden ab. Hierbei bilden sich zentrale Zugänge in die Kernstadt heraus.

RÄUMLICHER BESTAND

Baustruktur



Schwarzplan | M 1:20.000

RÄUMLICHER BESTAND
Baustruktur

BAUSTRUKTUR

Stark verdichtete bauliche Strukturen lassen den Altstadtkern erkennen. Dieser besitzt die Qualität einer Gesamtanlage. Der historische Kern, zusammen mit dem Stadtgrabensystem, eine in großen Teilen erhaltene Befestigungsanlage mit Stadtmauer und Stadttoren stellt ein flächenhaftes Kulturdenkmal dar.

Radial um den verdichteten Kern gruppieren sich die Wohngebiete mit vorwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Strukturen haben ihren Ausgangspunkt im 19.Jahrhundert mit dem vorwiegenden Villenbau an den Hängen mit Blick auf den See. Im Laufe der Jahrzehnte wurde diese relativ disperse Struktur nachverdichtet, die freien Bereiche schließlich besetzt.

Größere Bauten liegen entlang der Hochbild- / Lippertsreuter Straße sowie Richtung Nußdorf in der Nähe des Ufers. Hierbei zeigt sich entlang der Hochbild- / Lippertsreuter Straße eine eher ungeordnete Struktur, gebildet aus den Schulkomplexen, Gewerbe- und Einzelhandelsbauten sowie mischgenutzten Gebäuden und verdichtetem Wohnungsbau. Das Gewerbegebiet Oberried stellt eine Konzentration von gewerblichen Bauten nördlich der B31 dar, aneinandergereiht entlang der Lippertsreuter Straße / L200 Richtung Bambergen.

RÄUMLICHER BESTAND
Freiraumstruktur

Karte Freiraum | M 1:20.000

RÄUMLICHER BESTAND
Freiraumstruktur

FREIRAUMSTRUKTUR

Außerhalb des Siedlungsbereiches Richtung Norden gibt es einen großen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Kulturlandschaft, wie etwa Streuobstwiesen oder Weinanbau, erstreckt sich teilweise bis zu den Siedlungsrändern. Naturkorridore entlang der Stadtbäche sind wichtige Verknüpfungen der Kernstadt in die Landschaft.

Der zentrale Bereich der Kernstadt wird durch das Stadtgrabensystem geprägt. Es ist ein Kulturdenkmal von besonderer überregionaler Bedeutung. Die aus Schluchten bestehende historische Verteidigungsanlage, mit Mauern und Türmen ergänzt und verstärkt, verläuft um die historische Altstadt. Wichtige öffentliche Freiflächen reihen sich entlang des Stadtgrabens um die Altstadt, wie etwa die Kuranlage, zwischen Bodenseetherme und Kursaal, der Kurgarten, der Stadtgarten mit seinem Tiergehege, erhaben auf den Molassefelsen, sowie der Friedhof. Weitere Flächen sind die Anlagen des Schloss Rauensteins sowie am Burgberg. Größere Sportflächen und -angebote sind im Bereich der zentralen Schulstandorte lokalisiert. Es gibt ein großes Sport- und Freizeitzentrum nördlich von Nußdorf. Entlang der gesamten Uferzone reihen sich wichtige Tourismus- und Freizeitnutzungen. Insgesamt besteht ein stark durchgrünter Charakter der Wohnbereiche um die Altstadt.

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Karte Erschließung MIV und ruhender Verkehr, Verkehrszahlen 2014* | M 1:20.000 *Stand: 2014, Quelle: Stadt Überlingen, Verkehrsentwicklungsplan

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG
Motorisierter Individualverkehr (MIV)

KFZ UND PARKEN

Vier radial von der B31 (alt) zum Stadtzentrum verlaufende Haupterschließungsstraßen sowie eine Querverbindung gliedern die Kernstadt. Der Hauptanteil des Verkehrs zielt Richtung Innenstadt und wird erst am Rande der Altstadt durch die bestehenden Parkhäuser und den Innenstadtring abgefangen, was die starke verkehrliche Belastung auf den Hauptstraßen größtenteils begründet.

Die Hauptverkehrsstraßen sind die Bahnhofstraße im Westen, die Aufkircher Straße (L200) im Nordwesten, die Lippertsreuter-/Hochbild-/Wiestorstraße im zentralen nördlichen Bereich (L200) sowie die Mühlen-/Nußdorfer Straße im Osten. Die Querverbindung verläuft über die Frohsinn-, Schiller- und Sankt-Ulrich Straße östlich der Altstadt. Im zentralen Bereich treffen die Hautpstraßen auf den Innenstadtring. Dieser ist ebenfalls geprägt durch eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf der Franziskanerstraße im Norden und im Einbahnstraßenregelungssystem Christoph-, Kloster-, Jakob-Kessenring- , Hafenstraße und Landungsplatz. Größere Parkangebote konzentrieren sich um den östlichen bzw. nordöstlichen Bereich um die Altstadt. Die Kernstadt besitzt eine Park and Ride - Anlage (P+R). Diese befindet sich an der Aufkircher Straße nördlich des Klinikums und ist mit einem Shuttlebus mit der Innenstadt verknüpft.

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Fuß- und Radverkehr

Karte ÖPNV, Fuß- und Radverkehr | M 1:20.000

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

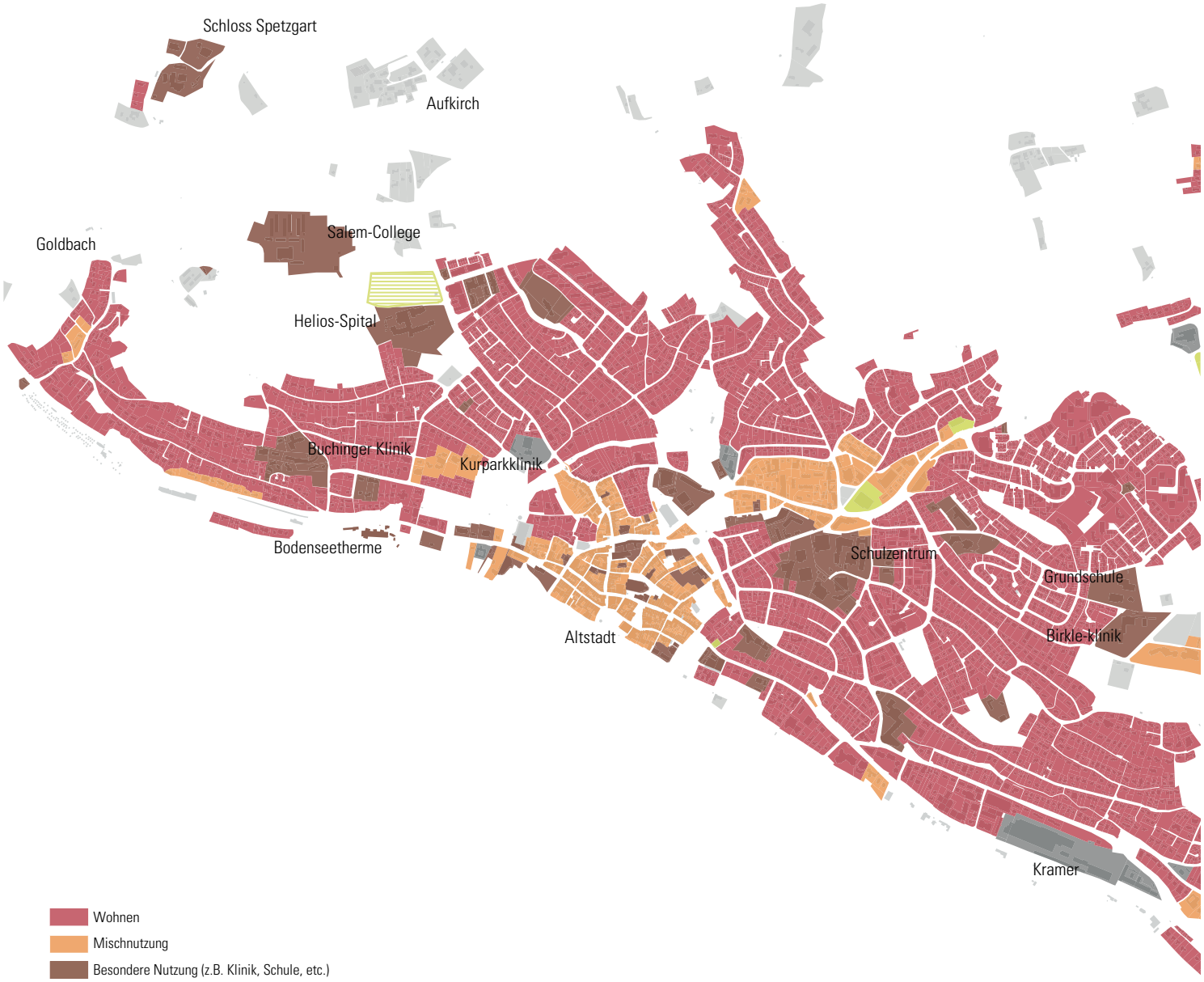
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Fuß- und Radverkehr

FUSS- UND RADWEGE / ÖPNV

Innerhalb der Kernstadt verlaufen neben dem Bodenseeradweg und -rundweg wichtige regionale Fernradwege zwischen Altstadt und Schättlisberg/Burgberg weiter in das Hinterland. Durch die ansteigende Topographie wird die allgemeine fußläufige und radtechnische Erschließung jedoch zunehmend erschwert. Das Radverkehrskonzept 2015 benennt im Bereich der Kernstadt u.a. als Defizite am Bestand gefährliche Straßenzüge für Radfahrer, Gefahrenpunkte durch kritisches Abbiegen oder Queren und einen allgemeinen Mangel an vorhandener Infrastruktur.

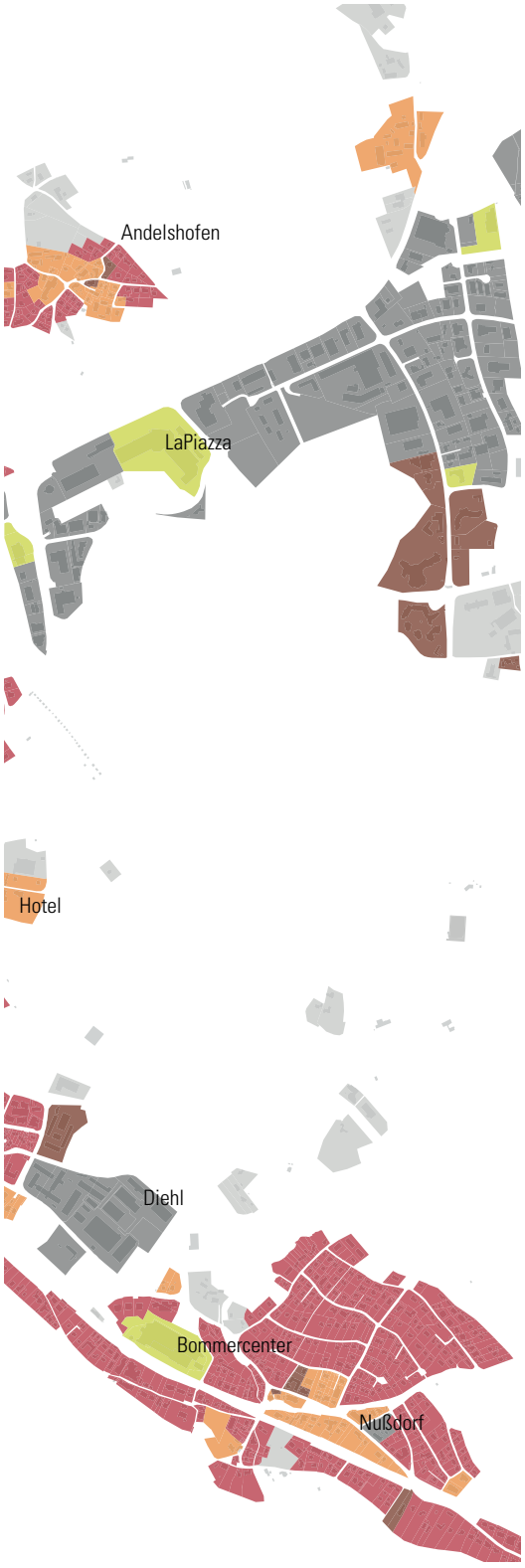
Der ÖPNV ist durch ein engmaschiges Busnetz in den Wohnquartieren gut organisiert. Die bestehenden Schiffsverbindungen sind v.a. für den Tourismus attraktiv. Der Landungsplatz ist ein zentraler Mobilitätsknotenpunkt. Durch die räumliche Enge und ein hohes Frequenzaufkommen kommt es jedoch zu starken Nutzungskonflikten zwischen Passanten und dem Verkehr. Der Bahnhaltepunkt Mitte stellt einen weiteren Mobilitätsknotenpunkt dar. Die beiden anderen Bahnhaltepunkte liegen räumlich relativ abseits der Wohnquartiere, begründet durch den historischen Verlauf der Bahn direkt am Ufer, parallel zu den Straßen. Die Bahnlinie ist innerhalb des zentralen Bereichs der Kernstadt getunnelt, lediglich im Bereich des Bahnhofs Mitte tritt die Bahn auf kurzer Strecke zu Tage.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Überblick



Karte Nutzung | M 1:20.000

NUTZUNGSSTRUKTUR
Überblick



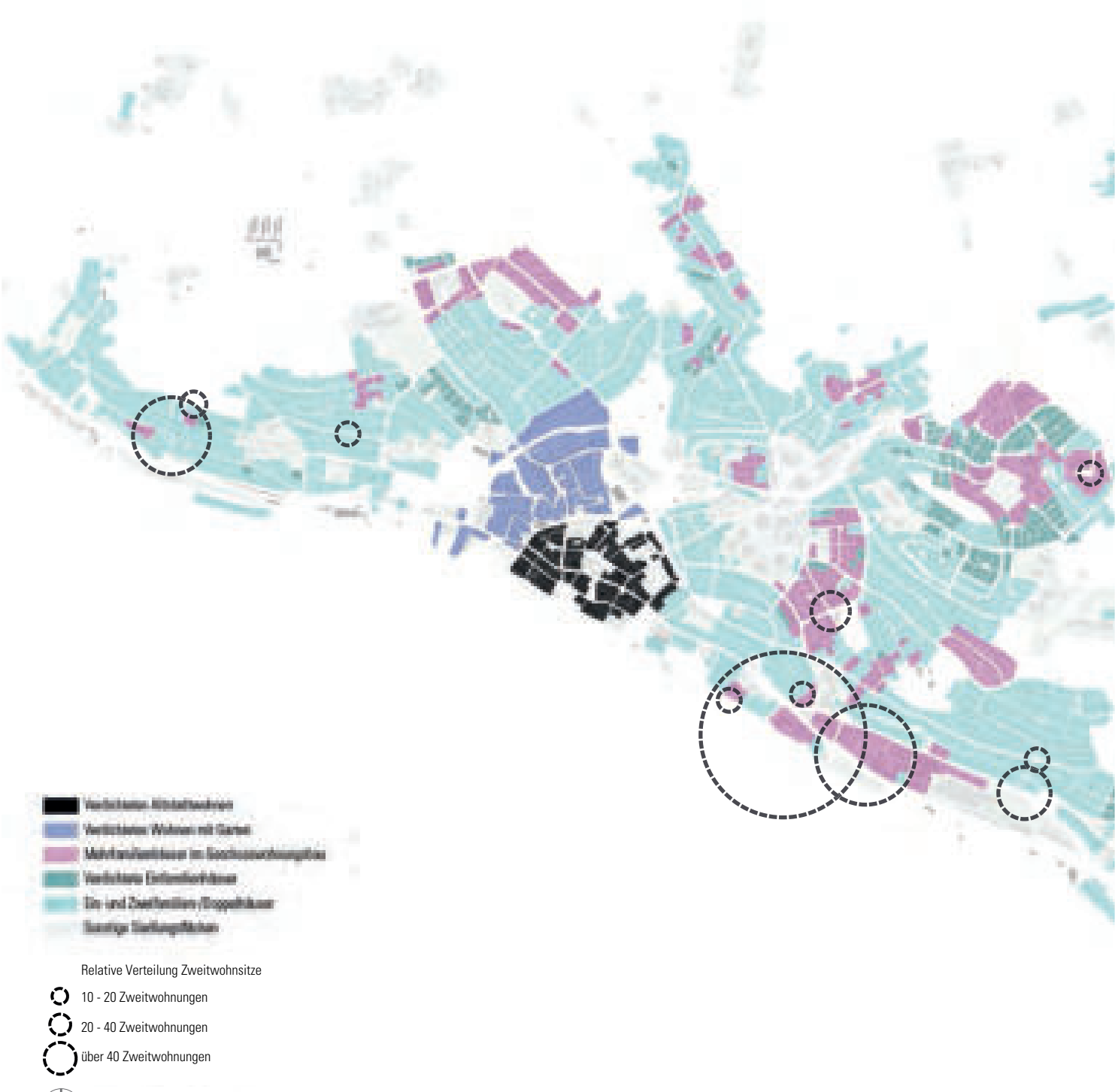
NUTZUNG

Die Wohnnutzung stellt den größten Anteil an der Gesamtsiedlungsfläche der Kernstadt. Der Altstadt und der Bereich entlang der Hochbildstr. / Lippertsreuterstraße ist durch Mischnutzung geprägt. Entlang der Lippertsreuter Straße zeigt sich neben dem städtebaulich diffusen Bild, v.a. im Bereich Hägerstraße/Hohle Straße eine Gemengelage.

Überregional bedeutsame Nutzungen, wie etwa die Klinikstandorte als auch das Salem-College, liegen zum Teil räumlich isoliert bzw. funktional nicht integriert am Rande der Kernstadt bzw. in den Wohnquartieren.

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich großflächig nördlich der B31 entlang der Lippertsreuter Straße / L200 sowie Richtung Nußdorf an der Nußdorfer Straße. Die Standorte stellen neben der Altstadt mit ihrem Beherbergungsangebot, der Gastronomie und dem Einzelhandel sowie den Kliniken die zentralen Arbeitsplatzangebote für Überlingen dar.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Gebäudetypologie



Karte Wohntypologie, Räumliche Verteilung Zweitwohnsitze* | M 1:20.000

*Stand: 2014, Quelle: Stadt Überlingen

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Gebäudetypologie

GEBÄUDETYPOLOGIE

Der Großteil der Fläche wird von Ein- und Zweifamilienhäusern eingenommen. Es gibt Konzentrationen von verdichtetem Wohnungsbau vor allem im Quartier Nußdorfer Straße als auch den Quartieren Burgberg und Schättlisberg.

Etwa 22 % des baulichen Bestandes ist in den letzten 30 Jahren durch Nachverdichtung der bestehenden Wohnquartiere, teilweise in zweiter oder dritter Reihe, entstanden. Dies ist vor allem in den Quartieren Goldbacherstraße als auch im Quartier Mühlbach-/Rauensteinstraße abzulesen.

ZWEITWOHNSITZE

Nach aktuellem Stand aus dem Jahr 2014 gibt es 1.760 Zweitwohnsitze in Überlingen. Diese sind vorwiegend konzentriert in der Kernstadt. Räumliche Schwerpunkte nehmen dabei die Standorte in den sehr hochwertigen Wohnlagen mit der Nähe zum See ein, etwa im Bereich Seestraße direkt am Uferweg.

Die Wohnungen in Bestlage sind hierbei nur temporär über das Jahr besetzt. Es fehlt bei den Besitzern somit teilweise ein Bezug zur Stadt und zu gemeinschaftlichen wichtigen Themen der Stadtentwicklung.

NUTZUNGSSTRUKTUR

Wohnen | Wohnlagen & Zweitwohnsitze

Karte Wohnlagen | M 1:20.000

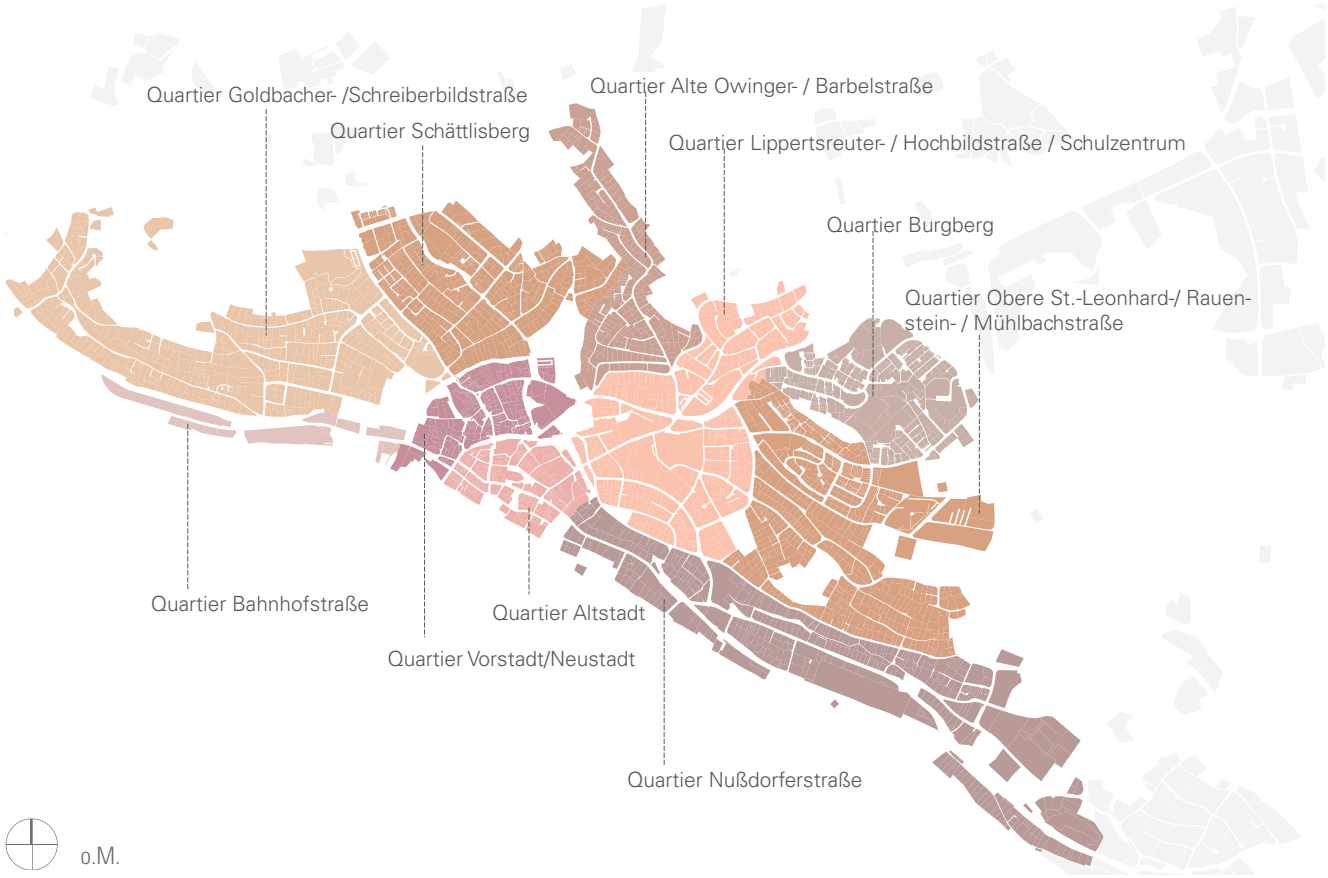
NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Wohnlagen & Zweitwohnsitze

WOHNLAGEN

Die Stadt Überlingen weist eine hohe Qualität ihrer Wohnlagen auf. Sehr gute Wohnlagen sind entlang des Ufers lokalisiert. Diese zeichnen sich durch Blickbeziehungen zum See sowie stark durchgrünte großzügige Privatparzellen aus, vorwiegend besetzt mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei besteht teilweise wenig bis keine Verkehrsbelastung vor Ort.

Die übrigen Wohnlagen sind zunehmend gekennzeichnet durch verdichteten Wohnungsbau, eine höhere Verkehrsbelastung an den Randbereichen, fehlende Blickbeziehungen zum See und die Entfernung zu den Nahversorgungszentren und der Innenstadt. Sie sind jedoch weiterhin als gute Wohnlagen einzustufen durch die ausreichende gesundheitliche und schulische Versorgung in einer relativ ruhigen Lage mit direkter Nähe zu einem abwechslungsreichen Naturraum, klimatisch begünstigt durch den See. So sind etwa die Wohnbereiche an der Lippertsreuter-/ Hochbildstraße sowie an der Schillerstraße als gute Wohnlage, jedoch teilweise mit Defiziten einzustufen, da der exponierte Bereich durch den Verkehr der Hauptstraße und die direkte Nähe zu störender gewerblicher Nutzung beeinträchtigt wird. Zusätzlich fehlt in großen Bereichen ein fußläufig zu erreichendes Nahversorgungsangebot.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere



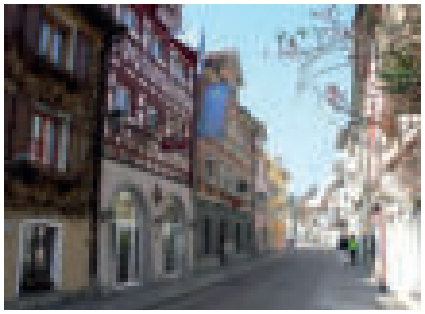
o.M.

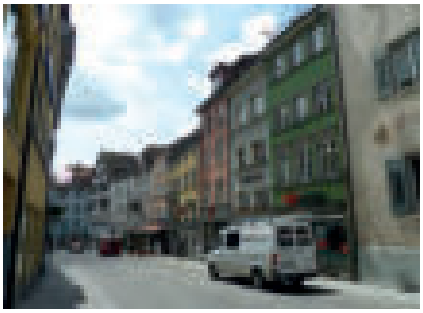
WOHNQUARTIERE KERNSTADT

Ausgehend von der historischen Entwicklung und der räumlichen Prägung wurden unterschiedliche Wohnquartiere abgegrenzt. Diese glänzen jeweils mit eigenen Stärken, sind aber auch mit spezifischen Problemfeldern konfrontiert. Geschichtliche Entwicklung, Struktur, Typologie, Wohnlagen und Anbindung wurden bereits dargestellt.

Im Folgenden sind die Quartiere Überlingens mit ihren jeweiligen Stärken und Schwächen erläutert.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere





WOHNQUARTIER ALTSTADT

Die Altstadt als Wohnquartier ist geprägt durch den mittelalterlichen Stadtgrundgriss. Das verdichtete Wohnen zeichnet sich durch die vorherrschende Mischnutzung, vor allem in der Erdgeschosszone, aus. Die Gebäude besitzen wenig privaten Grünanteil im zentralen Bereich um die Hofstatt und den Landungsplatz.

Die hochwertige Wohnlage wird gebildet aus dem alten Gebäudebestand, der Konzentration und fußläufigen Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Nahversorgung.

Die starke Verkehrsbelastung entlang des Altstadtrings, der Franziskanerstraße/Christophstraße/Jakob-Kessenringstraße sowie Hafenstraße stellt ein allgemeines Problem für den Wohn- als auch Einzelhandel- bzw. Tourismusstandort Altstadt dar.

POSITIV

+ Altstadt als Kulturdenkmal
+ Einzelhandel/Versorgung vor Ort
+ städtisches/urbanes Wohnen

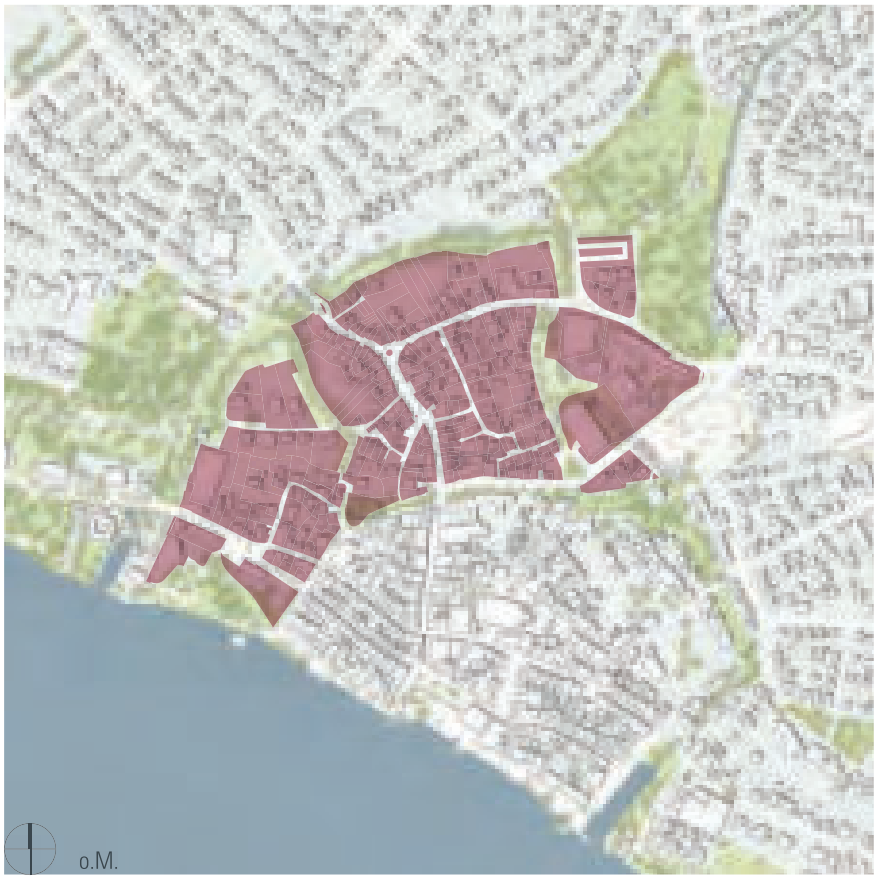
NEGATIV

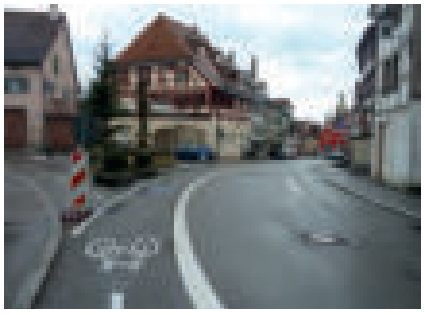
- Hohe Verkehrsbelastung
- Parkdruck
- Wenig Grünanteil im Privaten
- Nutzungskonflikte Tourismus

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere

WOHNQUARTIER VORSTADT

Das Quartier ist geprägt durch verdichtetes Wohnen. Hierbei stellt ein höherer Gartenanteil der Grundstücke im Vergleich zur Altstadt und die stadträumliche Einbindung in das ortsbildprägende Stadtgrabensystem die Besonderheit des Quartiers heraus. Die direkte Nähe zur Altstadt und die direkte Grünanbindung, zum See, den öffentlichen Freiflächen und den wasserbezogenen Freizeiteinrichtungen am Ufer sind positive Standortqualitäten für das Wohnquartier. Die hochwertige Wohnlage wird gemindert durch die bestehende Verkehrsbelastung an der Aufkicher Straße sowie der Bahnhofstraße, als westlicher Eingang zur Altstadt. Das Gebiet wird vom historischen Stadtgraben im Nordwesten umsäumt.





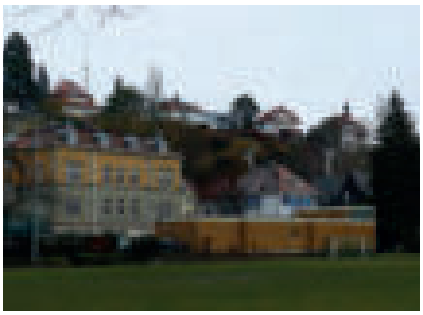
POSITIV

+ Historische Bebauung
+ Vernetzung „Grün“
+ Hoher Gartenanteil
+ Zentrale Lage

NEGATIV

- Hohe Verkehrsbelastung in der Franziskaner- und Wiestorstraße

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere



WOHNQUARTIER
NUSSDORFER STRAßE

Das Quartier ist geprägt durch die zentral durch das Gebiet verlaufende Nußdorfer Straße, die eine hohe Verkehrsbelastung für das Quartier darstellt.

Es ist in seiner Typologie geprägt durch eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungsbau und freistehenden Einfamilienhäusern. Südlich der Nußdorfer Straße und der dazu parallel verlaufenden Bahngleise wird das Bild bestimmt durch größere Gewerbe- und Dienstleistungsbauten, durch städtische Einrichtungen und Freizeitnutzungen sowie hochwertige Wohnlagen.

Das zur Zeit untergenutzte Kramerareal stellt ein letztes hochwertiges Flächenpotenzial in diesem Bereich dar.

POSITIV

+ Lage am See
+ Blickbeziehungen zum See
+ z.T. große Gartengrundstücke

NEGATIV

- Hohe Verkehrsbelastung
- Untergenutzte hochwertige Flächen
- Räumliche Barrieren Straße/Bahn

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere

WOHNQUARTIER GOLDBACHER-/ SCHREIBERSBILDSTRAßE

Das Quartier ist stark nachverdichtet und beinhaltet größtenteils sehr hochwertige Wohnlagen. Es ist vorwiegend besetzt durch freistehende Einfamilienhäuser. Innerhalb des Gebiets sind mehrere überregional bedeutsame Kliniken verortet. Prägend ist die nach Süden zum See abgegrenzte Lage durch die steil aufragenden Molassefelsen an den Bahngleisen. Die hochwertige Wohnlage ergibt sich aus der relativ geringen Verkehrsbelastung innerhalb des Quartiers, dem Blick auf den Überlinger See und dem direkten Übergang in die Landschaft im Norden.

Im Bereich der Aufkircher Straße sowie im Bereich des Teilortes Goldbach besteht eine höhere Verkehrsbelastung. Im zentralen Bereich fehlt ein fußläufig zu erreichendes Nahversorgungsangebot und es bestehen teilweise unterdimensionierte Straßen.

POSITIV

+ Blickbeziehungen zum See
+ Große Gartengrundstücke
+ Ruhige Lage
+ Nähe Natur

NEGATIV

- Räumliche Barrieren zum See durch Bahnlinien
- Versorgungsdefizit
- Teilw. unterdimensionierte Erschließung

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere

WOHNQUARTIER SCHÄTTLISBERG

Das Quartier besitzt eine Mischung unterschiedlicher Typologien. Hier sind Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende-, Reihen- oder Doppelhäuser vertreten. Die jüngste Wohnbauentwicklung wurde im nördlichen Bereich im Übergang zur Landschaft realisiert.

Das Quartier besitzt stark verkehrsbelastete Wohnlagen entlang der Aufkircher Straße als auch der Zahnstraße. Dies wird verstärkt durch zusätzlichen Ziel- und Suchverkehr sowie einen hohen Parkdruck in den Nebenstraßen. Es fehlt eine fußläufige Verbindung im Bereich der Nahversorgung. Durch die Planung eines Nahversorgers nördlich der Klinik wird ein großer Teilbereich im Norden zukünftig abgedeckt.

POSITIV

+ Nähe Natur
+ Teilweise ruhige Lage
+ Mischung Wohntypologien

NEGATIV

- Hohe Verkehrsbelastung im Bereich Schättlisberg
- Parkdruck
- Versorgungsdefizit

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere

WOHNQUARTIER ALTE OWINGER STRASSE / BARBELSTRASSE

Das Wohnquartier ist geprägt durch seine ruhige Lage, eingerahmt zu beiden Seiten durch die angrenzende Kulturlandschaft im nördlichen Bereich. Im Süden wird es abgegrenzt durch den Friedhof. Im Osten erfolgt der bauliche Übergang zum Wohnquartier Lippertsreuter Straße / Hochbildstraße.

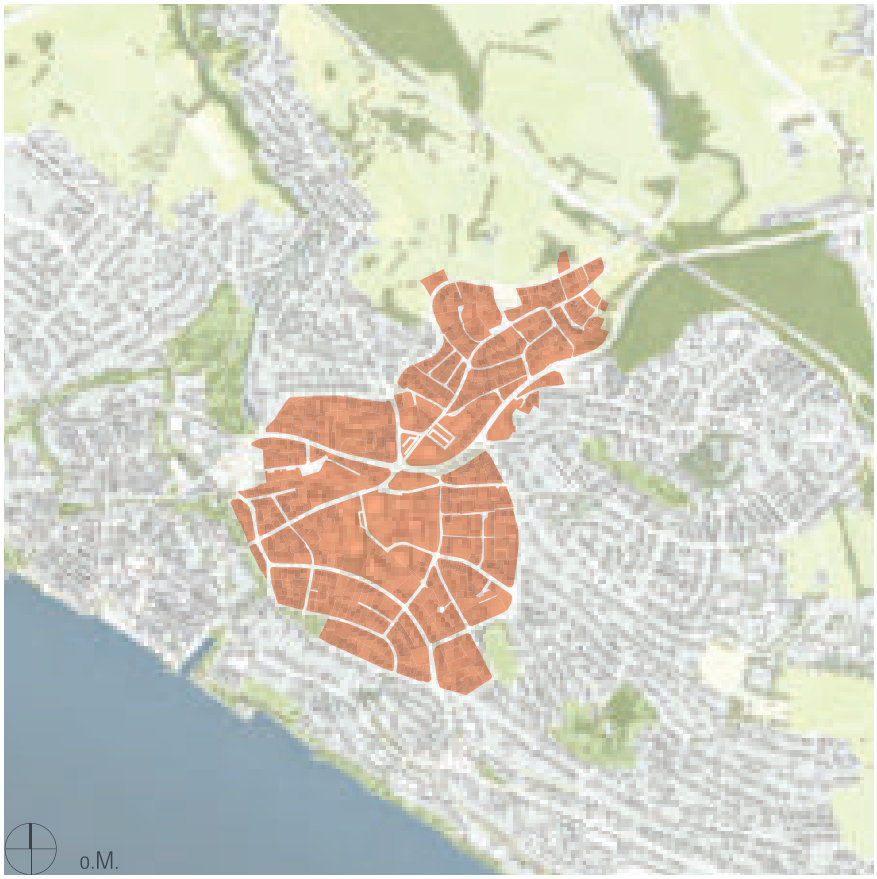
Das Quartier ist vorwiegend besetzt mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Zentrale Erschließungsachse ist die Alte Owinger Straße. Prägend für das Gebiet ist der parallel zum Quartier verlaufende Nellenbach.

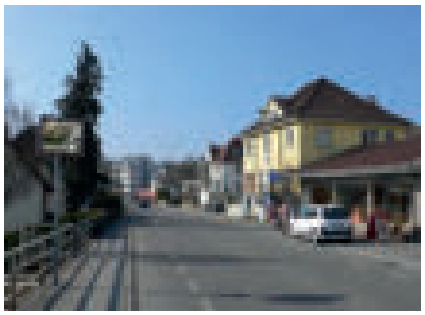
Das Quartier stellt einen räumlich isolierten Wohnstandort im Bereich der Kernstadt dar. Zentrale Anknüpfungen gibt es nur im südlichen Bereich. Ebenso fehlt eine fußläufige Anbindung an das Nahversorgungsangebot der Kernstadt.

POSITIV
+ Nähe Natur
+ Ruhige Lage

NEGATIV
- Räumlich isolierte Lage
- Versorgungsdefizit
- Teilw. unterdimensionierte Erschließung

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere





WOHNQUARTIER LIPPERTS-REUTER- / HOCHBILDSTRASSE / SCHULZENTRUM

Das Quartier ist in seinem zentralen Bereich an der Lippertsreuter- / Hochbildstraße geprägt durch Mischnutzung. Neben Nahversorgern, Gewerbebauten sowie Dienstleistungseinrichtungen befindet sich hier der zentrale Bildungsstandort der Kernstadt. Die Wohntypologie wird bestimmt durch freistehende Einfamilienhäuser, vorwiegend an den Randbereichen im Norden als auch im Süden, sowie Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau zwischen Schillerstraße und Lippertsreuter Straße. Die Qualität des Wohnens wird durch die Verkehrsbelastung auf Grund der für die Kernstadt wichtigen Haupterschließungsstraßen eingeschränkt. Zusätzlich stellt die Querverbindung von der Nußdorfer Straße über die Sankt-Ulrich-Straße, Schillerstraße und Frohsinnstraße eine hohe Verkehrsbelastung dar. Dies wird ergänzt durch den städtebaulichen diffusen Charakter im zentralen Bereich und die dort auftretende Gemengelage.

POSITIV

+ Schul- und Versorgungsstandort
+ Mischung Wohntypologien

NEGATIV

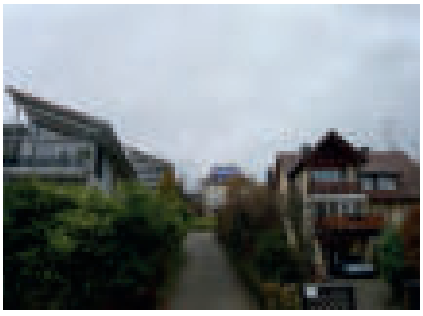
- Hohe Verkehrsbelastung entlang Lippertsreuter Straße
- Gemengelage
- Städtebaulich diffuser Charakter

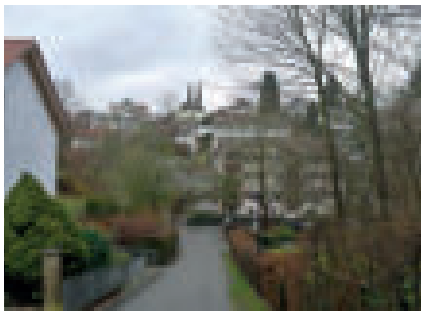
NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere

WOHNQUARTIER OBERE ST.-LEONHARD- / RAUENSTEIN-/ MÜHLBACHSTRASSE

Das Quartier ist im Ganzen stark nachverdichtet. Es wird vorwiegend bestimmt durch freistehende Einfamilienhäuser. Besondere Nutzungen innerhalb des Quartiers stellt das Schloss Rauenstein mit seiner großzügigen Freifläche dar. Ebenso gliedern sich im Osten weitere besondere Nutzungen wie eine Klinik und ein Hotel an.

Die stark ansteigende Topographie innerhalb des Quartiers von Süd nach Nord bedingt eine prägende Hangbebauung mit Seeblick. Diese prägt vor Ort das Bild des Quartiers. Durch die Lage zwischen den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen ergibt sich eine relativ ruhige Wohnlage. Nach Westen erfolgt ein Übergang in die Landschaft. Es fehlt größtenteils, wie in den anderen Wohnquartieren, eine direkte fußläufige Anbindung zum Nahversorgungsangebot der Kernstadt.





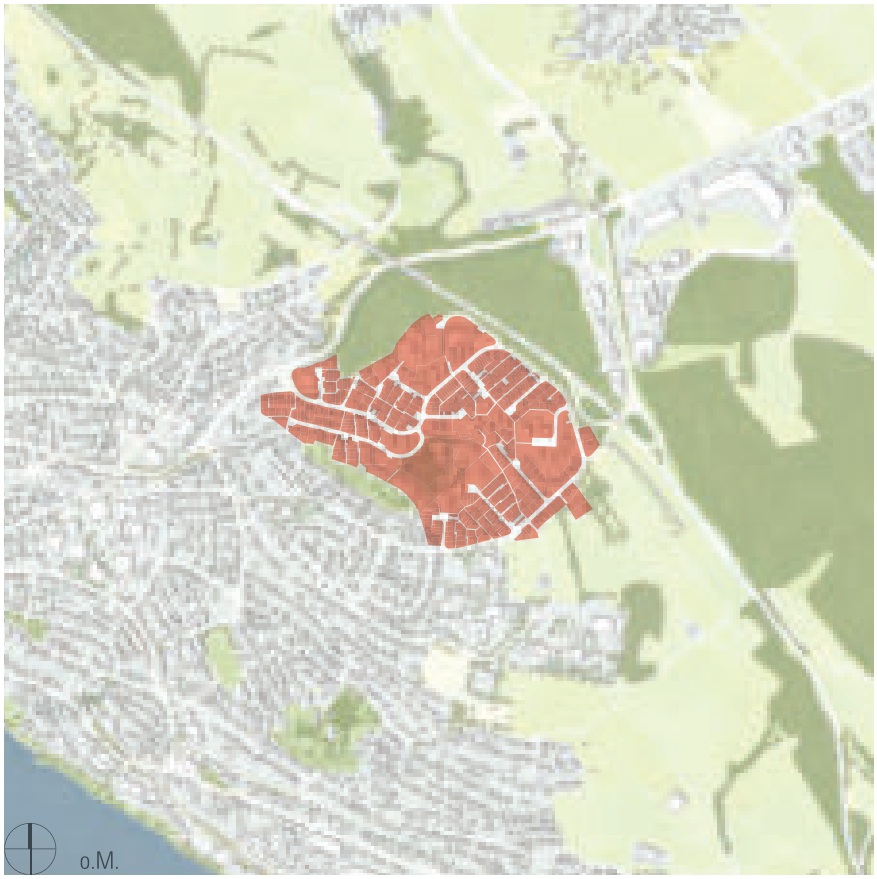
POSITIV

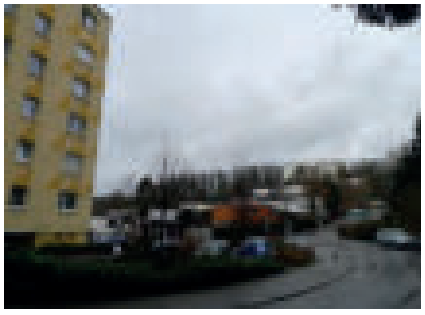
+ Nähe Natur
+ Große Gartengrundstücke
+ Blickbeziehungen zum See

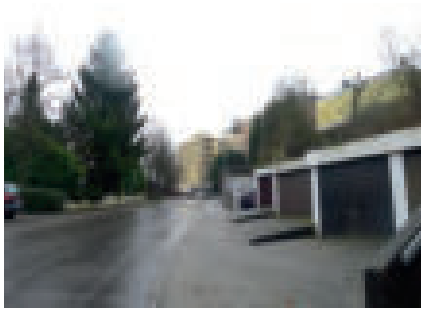
NEGATIV

- Versorgungsdefizit
- Teilweise unterdimensionierte Erschließung

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wohnen | Quartiere







WOHNQUARTIER BURGBERG

Das Wohngebiet Burgberg ist geprägt durch verdichteten Einfamilienhausbau mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Es enstand als geschlossener Siedlungskörper Anfang der 70er Jahre.

Ebenso wie das Quartier Owinger Straße / Hohle Straße stellt der Burgberg einen räumlich isolierten Wohnstandort im Bereich der Kernstadt dar. Zentrale Anknüpfungen gibt es nur im westlichen Bereich an der stark befahrenen Lippertsreuter Straße.

Attraktive Fuß- und Radverbindungen zu den nächstgelegenen Nahversorgungsstandorten im Norden, im Gewerbegebiet Oberried, sowie entlang der Lippertsreuter Straße sind nicht vorhanden.

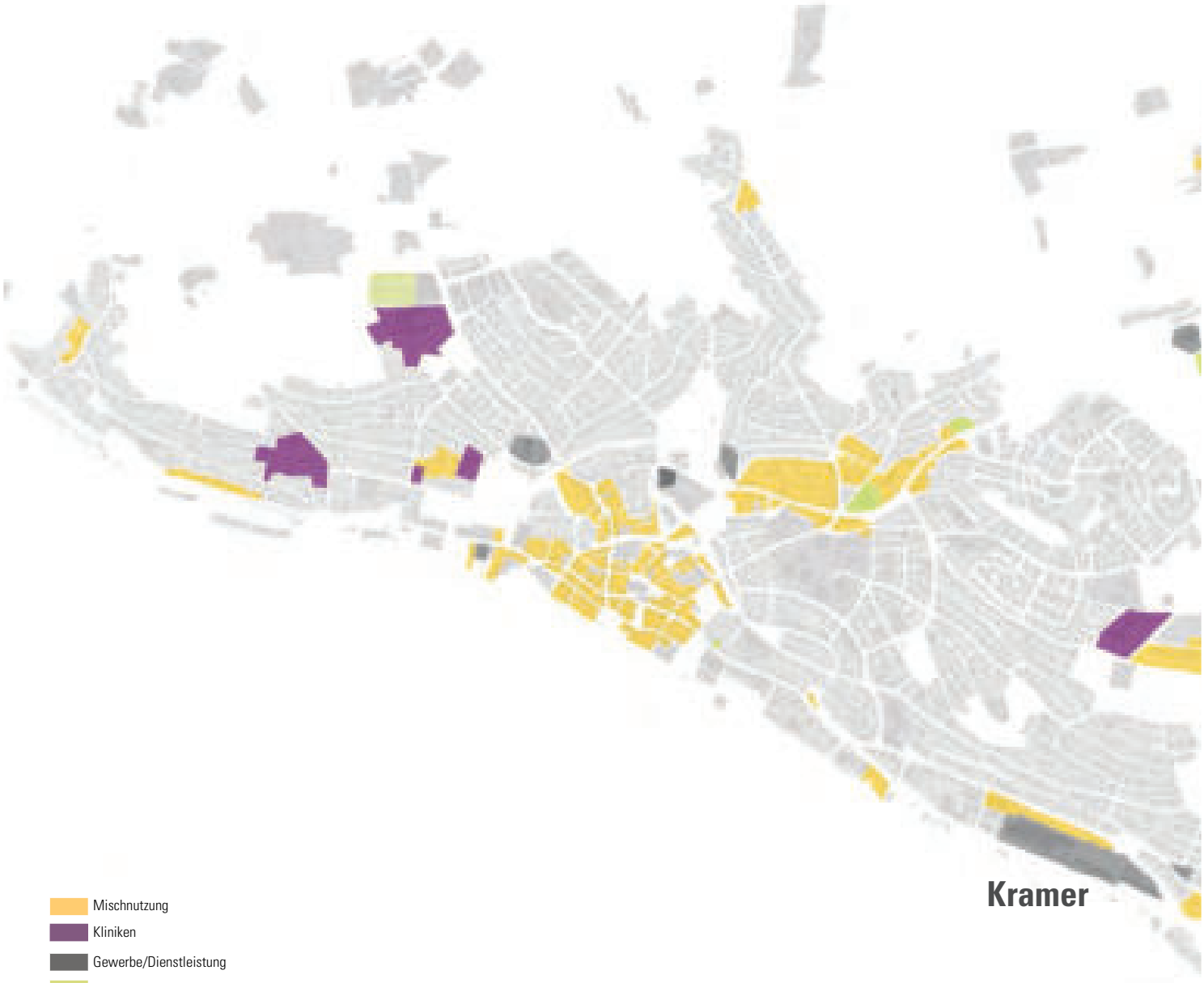
POSITIV

+ Ruhige Lage
+ Mischung Wohntypologien
+ Nähe Natur

NEGATIV

- Räumlich isolierte Lage
- Versorgungsdefizit
- Lärmbelastung durch B31

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung



Karte Wirtschaft und Beschäftigung mit Potenzialflächen Gewerbe* | M 1:20.000

*Stand: 2016, Quelle: Stadt Überlingen

NUTZUNGSSTRUKTUR
Wirtschaft und Beschäftigung

WIRTSCHAFT UND BESCHÄFTIGUNG

Neben dem Dienstleistungssektor stellt das produzierende Gewerbe den zweiten wirtschaftschaftlichen Schwerpunkt der Stadt dar. Das Gewerbegebiet Oberried ist der größte zusammenhängende gewerbliche Standort der Stadt Überlingen und besitzt mit dem Standort LaPiazza zudem ein Versorgungszentrum für die Gesamtstadt. Insgesamt fehlt es dem Gebiet jedoch an einem einheitlichem Auftreten mit einer städtebaulichen Adressbildung. Das Kramerareal bildet zusammen mit den Diehlwerken die südliche Gewerbekonzentration der Stadt.

Das Kramerareal weist eine hohe Standortqualität auf. In diesem Zusammenhang erscheint der Bereich untergenutzt. Überlingen ist durchaus für Firmen attraktiv: Es besteht eine Nachfrage an Gewerbestandorten und -erweiterungen v.a. in der Kernstadt. Die Stadt weist zwischen Andelshofen und Reutehöfe sowie entlang der L200 eine großflächige Entwicklungsmöglichkeit für den Standort Oberried auf. Dieses Potenzial ist, kombiniert mit einer möglichen neuen Wohnbebauung, in diesem Bereich zu prüfen. Innerhalb der bestehenden gewerblichen Strukturen gibt es vorhandenes privates Flächenpotenzial durch Brachen oder untergenutzte gewerbliche Flächen.

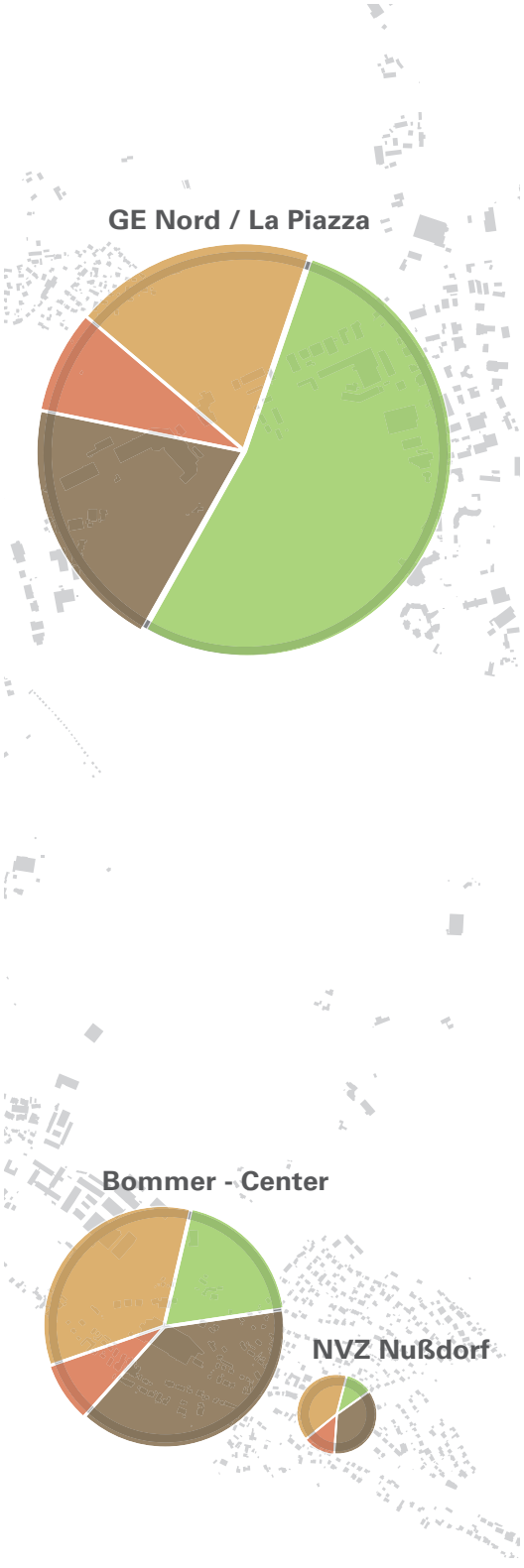
NUTZUNGSSTRUKTUR

Versorgung und Handel | Zentren

Karte Versorgungszentren* | M 1:20.000

*Stand: Juni 2014, Quelle: Dr. Donato Acocella

NUTZUNGSSTRUKTUR
Versorgung und Handel | Zentren



VERSORGUNGSZENTREN

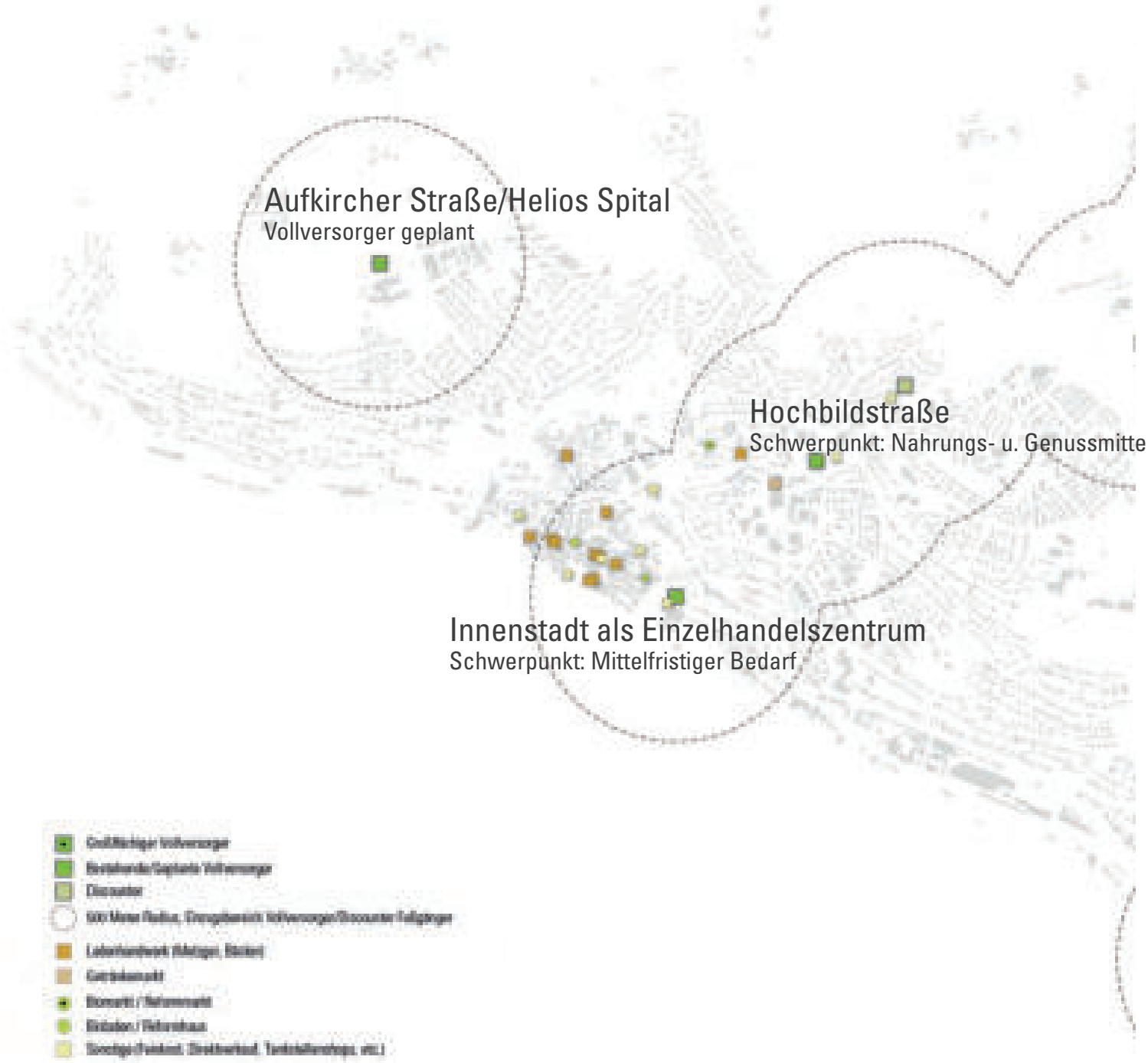
Es gibt definierte Versorgungszentren innerhalb der Kernstadt. Diese sind die Innenstadt, der Bereich an der Hochbild-/ Lippertsreuter Straße, die nicht räumlich integrierten Standorte Gewerbegebiet Oberried und das Bommercenter, sowie das Versorgungszentrum in Nußdorf.

Die flächenmäßig größten Standorte für Versorgung und Handel sind die Innenstadt sowie das Gewerbegebiet Oberrried. Der mittelfristige Bedarf an Angeboten konzentriert sich dabei auf die Innenstadt. Sie stellt das Einzelhandelszentrum von Überlingen dar. Der Standort Gewerbegebiet Oberried/La Piazza stellt die Konzentration des langfristigen Bedarfs in der Kernstadt dar.

Das Einzelhandelskonzept Überlingens zielt auf eine Einzelhandelsentwicklung Überlingens, die den „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt" und die „Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung" zur Grundlage hat. Die relativ schwach frequentierte Fußgängerzone Münsterstraße und die verkehrsbelastete Haupteinkaufszone Christophstraße sind besondere Herausforderungen an die Stadtentwicklung. In den nicht integrierten Standorten soll zukünftig das zentrenrelevante Sortiment eingeschränkt werden, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

NUTZUNGSSTRUKTUR

Versorgung und Handel | Lebensmittel



Karte Lebensmittelangebote in der Kernstadt* | M 1:20.000

*Stand: Juni 2014, Quelle: Dr. Donato Acocella

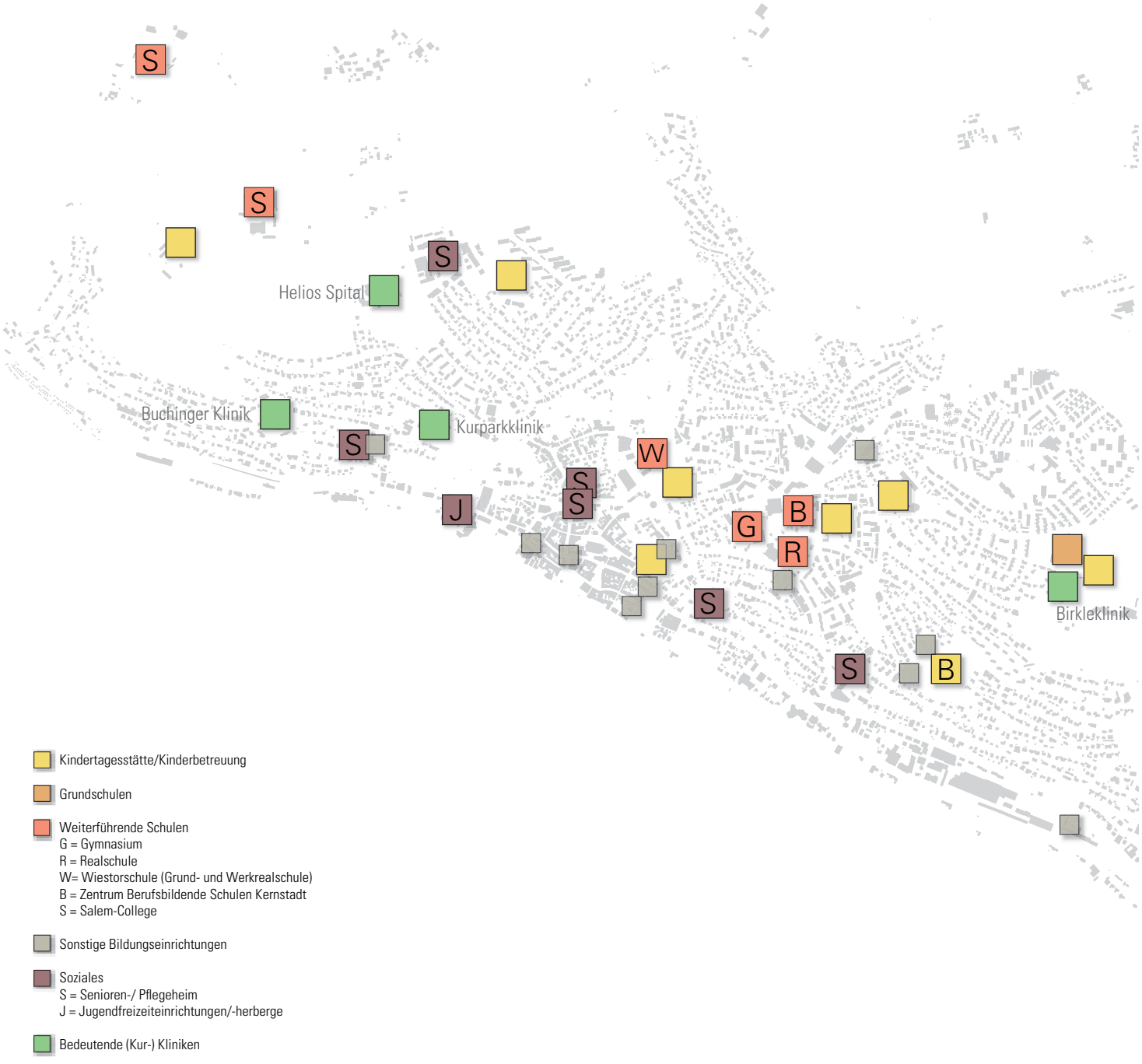
NUTZUNGSSTRUKTUR
Versorgung und Handel | Lebensmittel

LEBENSMITTEL

In der Altstadt konzentriert sich das Versorgungsangebot der Kernstadt. Der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt erstreckt sich über die Christoph-/Münster-/ und Franziskanerstraße.

Die übrigen Versorgungsstandorte befinden sich am Rande der Kernstadt. Die größeren Teilbereiche der Wohnquartiere sind unter dem Aspekt einer adäquaten fußläufigen Anbindung zum nächsten Nahversorgungsangebot jedoch unterversorgt.

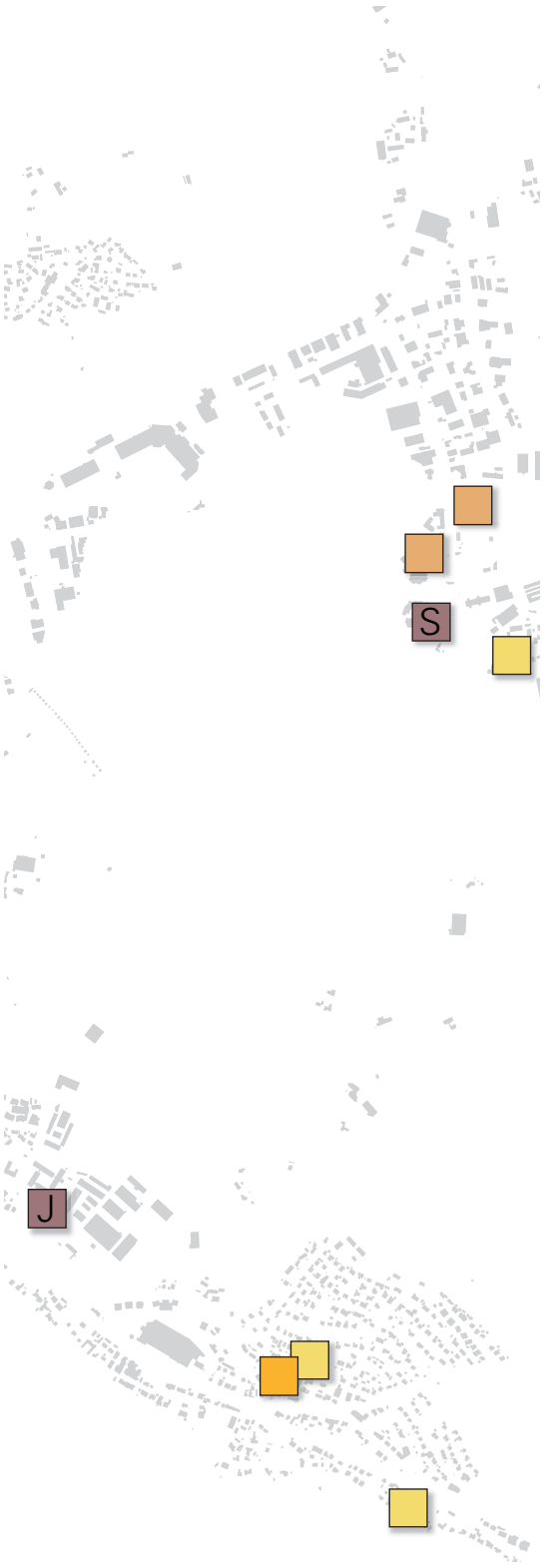
NUTZUNGSSTRUKTUR
Bildung, Soziales und Gesundheit



- Kindertagesstätte/Kinderbetreuung
- Grundschulen
- Weiterführende Schulen
  - G = Gymnasium
  - R = Realschule
  - W= Wiestorschule (Grund- und Werkrealschule)
  - B = Zentrum Berufsbildende Schulen Kernstadt
  - S = Salem-College
- Sonstige Bildungseinrichtungen
- Soziales
  - S = Senioren-/ Pflegeheim
  - J = Jugendfreizeiteinrichtungen/-herberge
- Bedeutende (Kur-) Kliniken

Karte Bildung, Soziales und Gesundheit in der Kernstadt | M 1:20.000

NUTZUNGSSTRUKTUR
Bildung, Soziales und Gesundheit

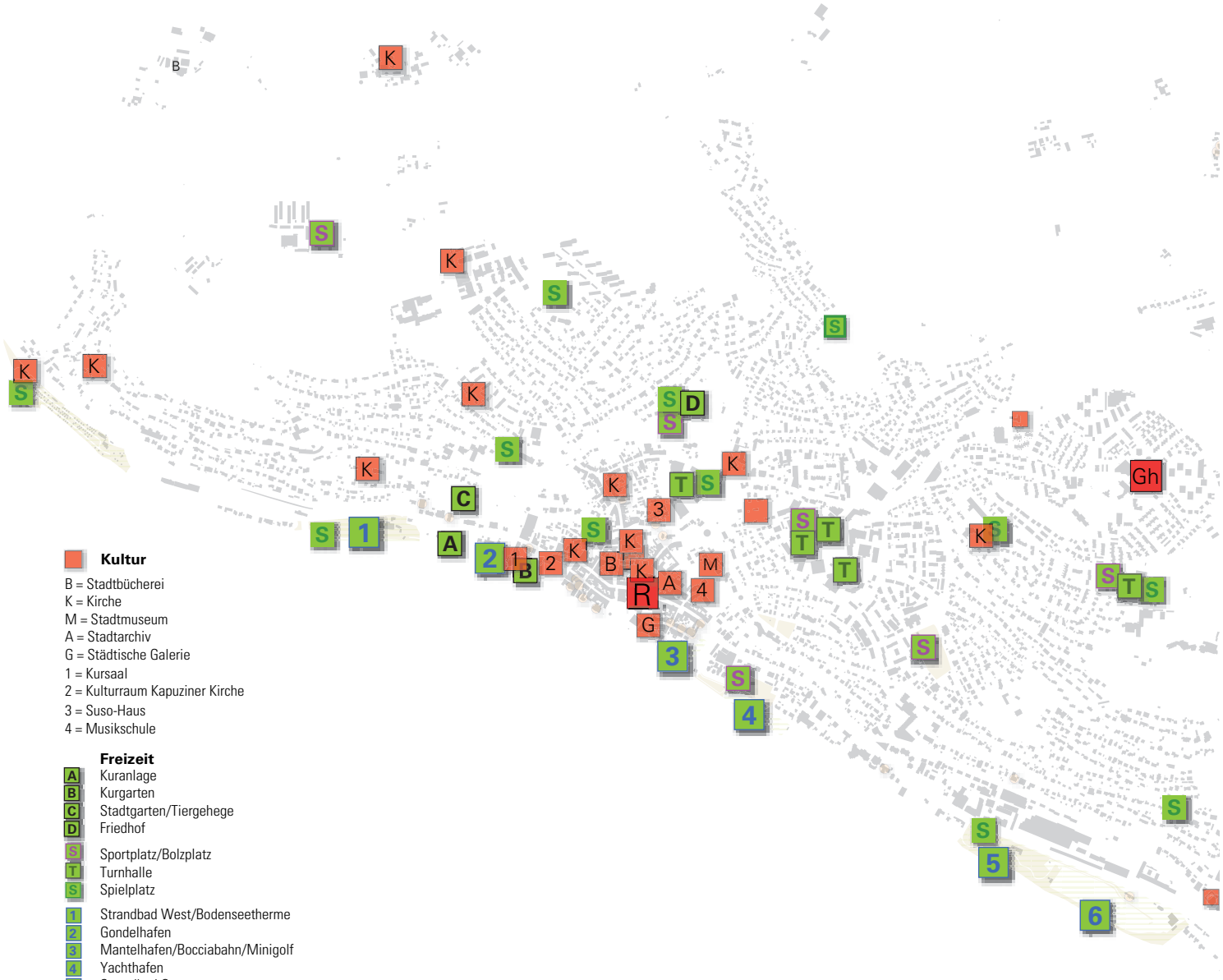


BILDUNG, SOZIALES, GESUNDHEIT

Die schulischen Einrichtungen sind vorwiegend konzentriert an zwei zentralen Standorten entlang an der Lippertsreuter Straße / Hochbildstraße. Dies ist die Wiestorschule zusammen mit der Förderschule Franz-Sales-Wocheler Schule gegenüber dem Bahnhof Mitte, sowie der Schulstandort an der Rauensteinstraße, der Gymnasium, Realschule und die drei berufsbildenden Schulen vereint. Ein weiterer Schulstandort ist im Gewerbegebiet Oberried verortet. Hier befindet sich die Waldorfschule Überlingen sowie die Kaspar-Hauser-Schule, eine freie Förderschule. Das Salemcollege, ein überregional bekanntes Internat, besitzt mehrere Standorte in Überlingen, darunter den Schulstandort außerhalb der westlichen Wohnquartiere der Kernstadt Richtung Spetzgarter Tobel.

Senioren- und Pflegeheime haben alle ihren Standort in der Kernstadt. Jugendfreizeiteinrichtungen als auch die Jugendherberge sind ebenso in der Kernstadt verortet. Es fehlen im Bereich der Kernstadt größere Veranstaltungsräume für die Vereine bzw. für größere lokale Veranstaltungen. Die ärztliche Versorgung ist für die Kernstadt gesichert. Überregional bedeutsame Kliniken prägen das Bild des Gesundheitsstandorts Überlingen. Die Kurkliniken sind in den Wohnquartieren lokalisiert und innerhalb der Kernstadt räumlich verteilt.

NUTZUNGSSTRUKTUR
Kultur, Freizeit und Tourismus



Kultur

B = Stadtbücherei
K = Kirche
M = Stadtmuseum
A = Stadtarchiv
G = Städtische Galerie
1 = Kursaal
2 = Kulturraum Kapuziner Kirche
3 = Suso-Haus
4 = Musikschule

Freizeit

A Kuranlage
B Kurgarten
C Stadtgarten/Tiergehege
D Friedhof

S Sportplatz/Bolzplatz
T Turnhalle
S Spielplatz

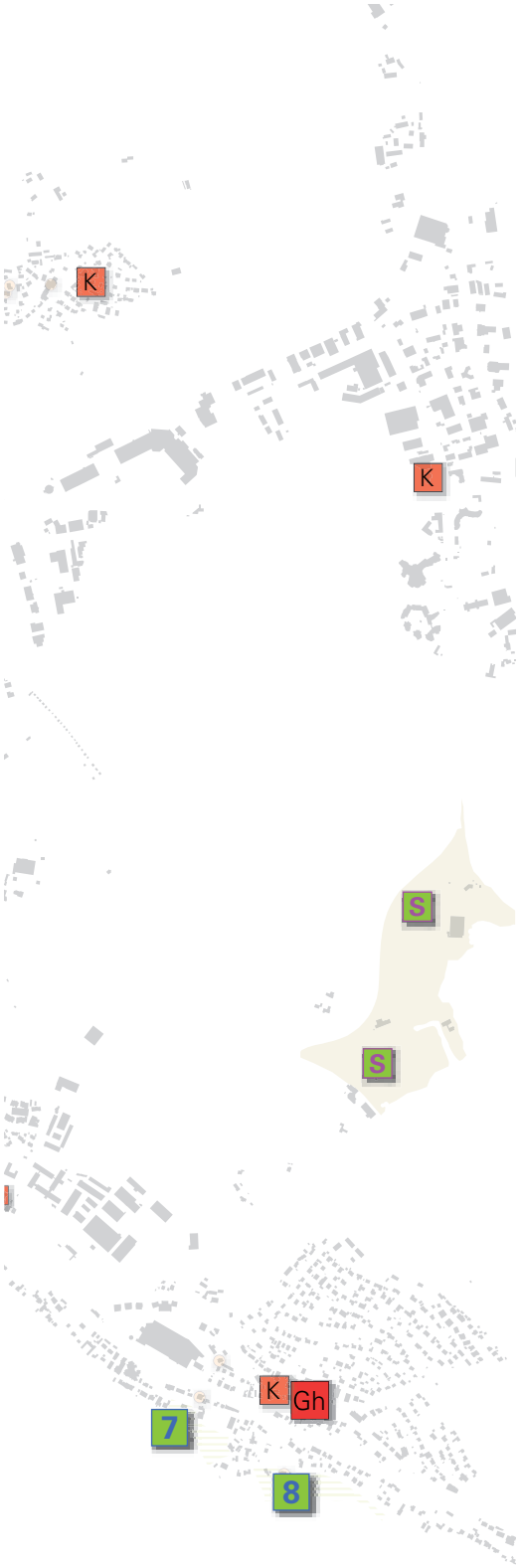
1 Strandbad West/Bodenseetherme
2 Gondelhafen
3 Mantelhafen/Bocciabahn/Minigolf
4 Yachthafen
5 Strandbad Ost
6 Sportboothafen Ost
7 Campingplatz
8 Strandbad Nußdorf

Wichtige Städtische Einrichtungen

R = Rathaus
Gh = Gemeindehaus

Karte Kultur, Freizeit und Tourismus | M 1:20.000

NUTZUNGSSTRUKTUR
Kultur, Freizeit und Tourismus



KULTUR, FREIZEIT UND TOURISMUS

Überlingen ist im Bereich Kunst und Kultur sehr gut aufgestellt. Es gibt hochwertige kulturelle Einrichtungen wie etwa das Stadtmuseum oder das Suso-Haus im Bereich der Altstadt.

Daneben verfügt die Stadt über eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen und Naherholungsmöglickeiten am Wasser und im Hinterland für Einwohner als auch Touristen. Wichtige Standorte direkt am Wasser sind dabei die Bodenseethermen, die Strandbäder als auch der Yachthafen. Gondel- und Mantelhafen sind die beiden Pole der Uferpromenade in der Altstadt.

Durch ihre Lage, die historische Altstadt, die Freizeiteinrichtungen vor allem am See, die kulturellen Veranstaltungen, die Gastronomie und die hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten kann Überlingen vor allem den gehobenen Tourismussektor bedienen. Hierbei gibt es drei Hauptkonzentrationen innerhalb des Tourismus in Überlingen: Die Stadt wird vorwiegend zur Hauptsaison besucht. Der Schwerpunkt der Zielgruppe setzt sich aus Familien und vor allem älteren Menschen (60+) zusammen. Es gibt dabei eine räumliche Schwerpunktsetzung vor allem in der Altstadt entlang der Promenade, was Nutzungskonflikte hervorruft.

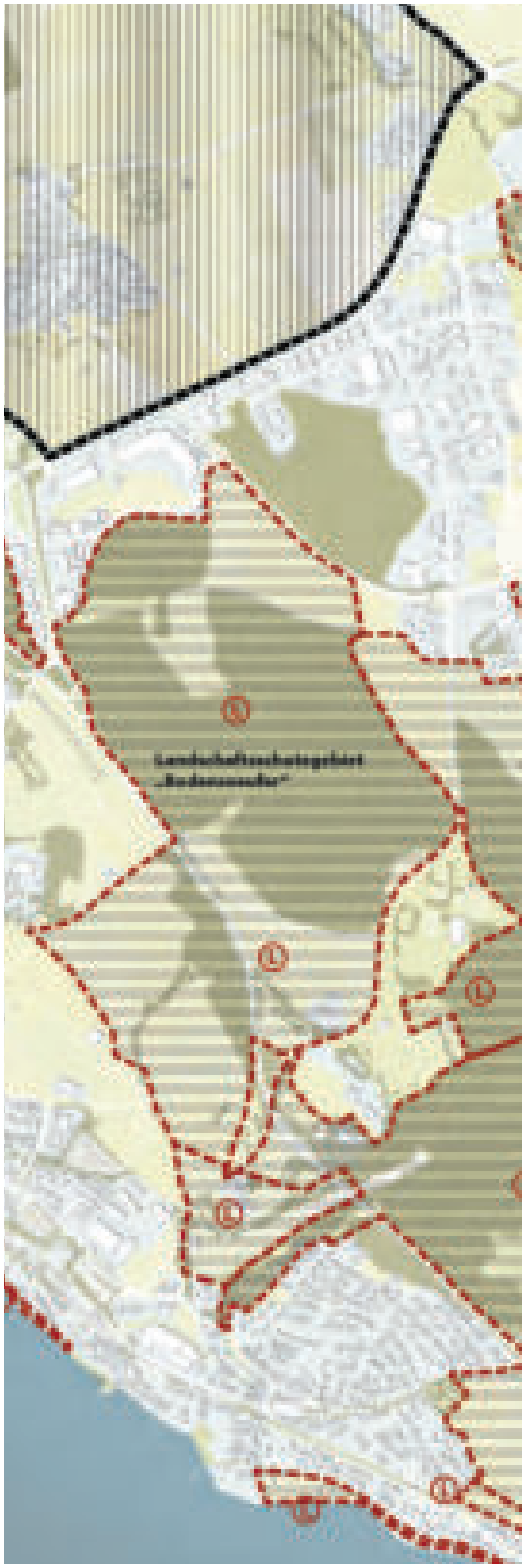
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Restriktionen Freiraum

Karte Restriktionen Freiraum, Schutzgebiete* | M 1:20.000

*Stand: 2014, Quelle: Stadt Überlingen, FNP

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
Restriktionen Freiraum



RESTRIKTIONEN FREIRAUM

Restriktionen der baulichen Erweiterung der Kernstadt ergeben sich aus den Schutzgebieten sowie dem regionalen Grünzug, die sich teilweise überlagern. Der Grünzug wurde dabei in Abstimmung mit der Stadt nur dort extra dargestellt, wo sich keine Schutzgebiete befinden. Die Schutzgebiete reichen dabei teilweise über die B31 hinweg bis zu den bestehenden Siedlungsrändern der Kernstadt.

Das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer bildet einen Gürtel um die Kernstadt. Der regionale Grünzug reicht im Bereich der Kernstadt bis an das Gewerbegebiet Oberried an der L200.

AKTUELLE PROJEKTE

WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG „SÜDLICH HÄRLEN“

Das Gebiet „Südlich Härlen“ ist bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1997 als Wohnbaufläche dargestellt und soll zeitnah im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung entwickelt werden. Die aktuellen konzeptionellen Überlegungen umfassen eine Wohnbaufläche von rd. 15.500 Quadratmetern, auf der ca. 100 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG „TURMGARTENWEG“

Das Gebiet war als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und als Parkplatz ausgewiesen. Für die Erweiterung des Friedhofs besteht aber kein Bedarf mehr. Die Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Friedhof-Zahnstraße 3. Teiländerung“ überplant. Der aktuelle Vorentwurf ermöglicht auf dem ca. 9.000 Quadratmeter großen Areal die Realisierung von rd. 20 Wohneinheiten.

GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

In Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beauftragte die Stadt Überlingen ein Büro mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts. Dieses Konzept soll die langfristig orientierte konzeptionelle Grundlage für die künftige Entwicklung und Nutzung gewerblicher Bauflächen bilden und eine fundierte fachspezifische Grundlage für die anstehende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes darstellen. Die Untersuchungen beinhalten neben einer datenbasierten Analyse der Wirtschaftsstruktur in Überlingen und der Entwicklung in den letzten Jahren auch eine Bestimmung des künftigen Flächenbedarfs, bestehend aus einer modelltheoretischen Berechnung sowie einer Umfrage unter den gewerbeflächenrelevanten Betrieben in Überlingen. Die so gewonnenen Erkenntnisse werden anschließend in einer gemeinsamen Prognose bis zum Jahr 2030 zusammengefasst. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept trifft darüber hinaus konkrete Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der bestehenden Überlinger Gewerbestandorte sowie den verfügbaren und aktivierbaren gewerblichen Flächenreserven. Durch einen Abgleich mit dem zu erwartenden Flächenbedarf können abschließend Vorschläge für die zukünftige Flächenpolitik in Überlingen abgeleitet werden.

EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Überlingen hat im Juli 2013 beschlossen, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2004 fort zuschreiben bzw. zu aktualisieren. Um fundierte Grundlagen für die Fortschreibung zu erhalten, wurde das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erstellung eines „Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ beauftragt. In die Erstellung des Gutachtens wurden Mitglieder des Gemeinderats, der Handelsverband Südbaden, die Industrie- und Handelskammer, der Wirtschaftsverbund Überlingen und die Interessengemeinschaft Oberried in Form von zwei Arbeitsgruppenterminen einbezogen. Auf Grundlage des am 15.5.2014 fertiggestellten „Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts“ wurde das Einzelhandelskonzept 2014 am 17.9.2014 vom Gemeinderat der Stadt Überlingen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

Für das Gebiet „Stadteingang West“ beschloss der Überlinger Gemeinderat am 24.7.2013 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Nach Kenntnisnahme des Untersuchungsberichts und Zustimmung zu den Sanierungszielen wurde das Gebiet mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2014 als städtebauliches Sanierungsgebiet festgelegt. Weitere bestehende Sanierungsgebiete sind die Altstadt II West und Altstadt III Nord.

LANDESGARTENSCHAU 2020

Die Landesgartenschau (LGS) wird im Jahr 2020 in Überlingen stattfinden.

AKTUELLE PROJEKTE

Innerhalb eines Gesamtkonzepts werden große Bereiche der Innenstadt und entlang des Ufers umstrukturiert, bestehende Missstände erhoben und die Aufenthaltsqualität verbessert. Hierbei ist ein neuer Uferpark am westlichen Stadteingang geplant. In diesem Rahmen wird die Bahnhofsstraße verlegt, das Ufer auf ganzer Länge geöffnet und begehbar gemacht: Ein Bürgerpark soll entstehen. Die historischen Grünanlagen und Ausstellungsflächen der Kernstadt sollen dabei ebenso mit integriert und aufgewertet werden. Überlingen will sich als Gartenstadt stärker positionieren. Das Projekt wird durch das Land gefördert. Für die Erarbeitung einer langfristig orientierten Stadtentwicklungsperspektive gilt es, das Projekt Landesgartenschau mit ihren neuen Anforderungen und Entwicklungsimpulsen, für Innenstadt als auch Kernstadt, in ein Gesamtkonzept, das ISEK, zu integrieren.

VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN

Die Bewältigung der insbesondere in der Saison und an Wochenenden erheblichen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr bedarf konsequenter Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt. Angesichts des Bodenseeradwegs und der steigenden Zahlen im Radtourismus kommt dabei auch der adäquaten Führung des Radverkehrs eine große Bedeutung zu. Um Parksuchverkehr zu vermeiden, sind öffentliche Stellplätze in der Innenstadt weit möglichst zu reduzieren und die zentralen Abstellanlagen außerhalb der Altstadt gezielt und dynamisch auszuschildern. Nach umfangreichen Untersuchungen und Beratungen in den politischen Gremien beschloss der Überlinger Gemeinderat im Juli 2015 ein Konzept zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt. Dieses umfasst zahlreiche aufeinander aufbauende Maßnahmen, die in ihrer Summe zu einer deutlichen Entlastung der Innenstadtachsen führen, wie z.B.:

» Einführung eines dynamischen Parkleitsystems.
» Verzicht auf öffentlichen Stellplätze in der Innenstadt zur Vermeidung von Parksuchverkehren.
» Einrichtung von Tempo 20 in zentralen Straßen der Altstadt zur Umsetzung einer umfassenden Verkehrsberuhigung.
» Tonnagebeschränkung in der Innenstadt zur Reduzierung des Schadstoffaufkommens.
» Verbesserte Führung des Bodenseeradwegs im Bereich der Innenstadt (Realisierung einer fahrradfreien Fußgängerzone durch Einführung einer Fahrradstraße).
» Öffnung der Zahnstraße in beide Fahrtrichtungen zur Vermeidung von Umwegeverkehren auf Grund von vorhandenen Einbahnstraßenregelungen.
» Perspektivische Einrichtung von Mobilitätsstationen an den Innenstadteingängen zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs in der Innenstadt.

RADVERKEHRSKONZEPT

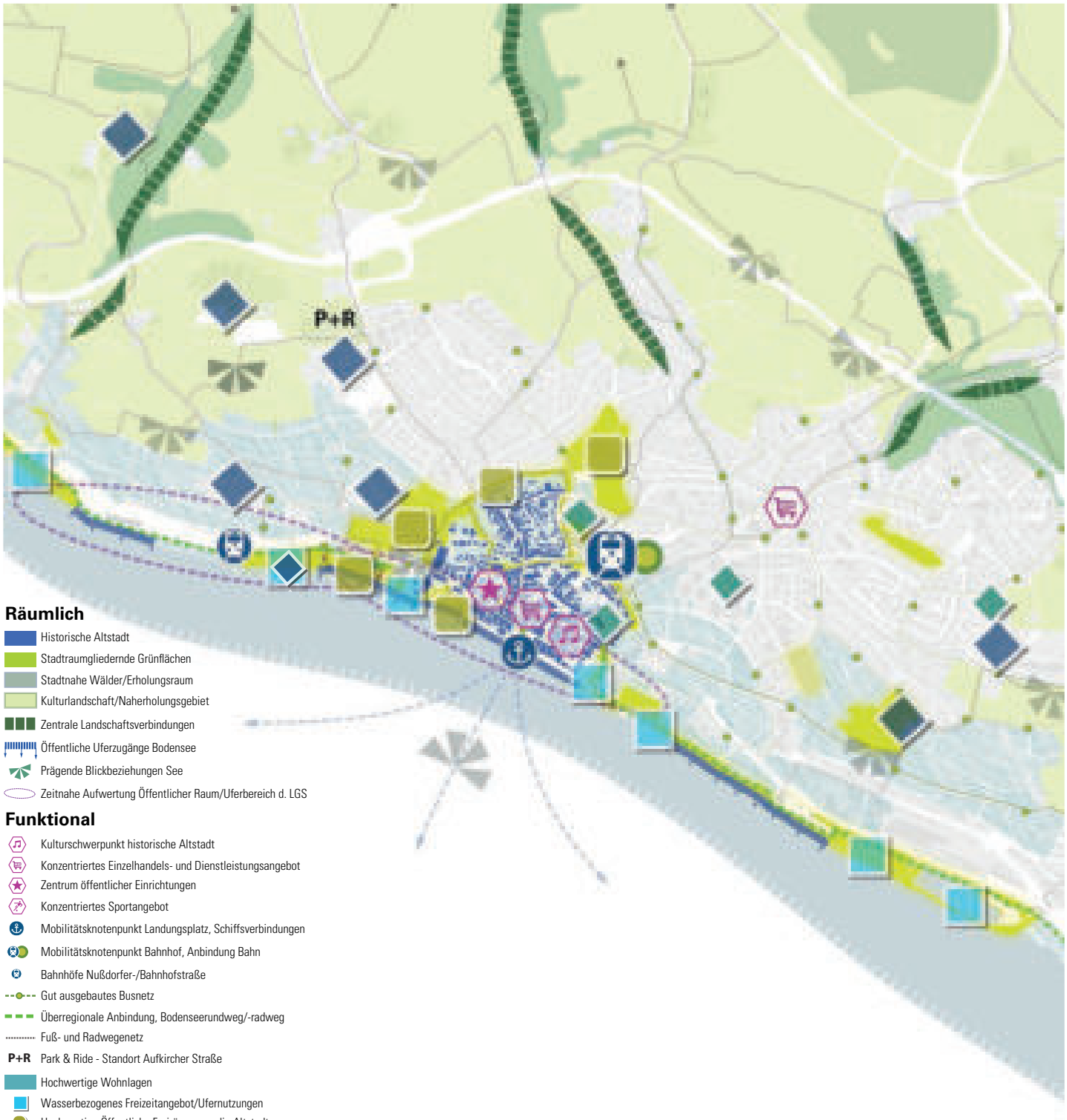
Das Radverkehrskonzept wurden ebenso in dem Rahmen des Vekehrsdialogs erstellt. Unter anderem wurde eine Haushaltsbefragung innerhalb der Quartiere der Kernstadt durchgeführt. Hierbei gaben die Bürger an, bei über 50% der alltäglichen Wege auf den PKW zurückzugreifen. Nur etwa 10 % gaben dabei an, mit dem Fahrrad zu fahren, ca. 20% sind zu Fuß unterwegs. Gerade bei Fahrten in Bezug auf Arbeit und Einkaufen wird das Auto häufiger genutzt. Fahrradfahren erscheint nicht attraktiv. Es gilt als zentrale Aufgabenstellung die funktionsgerechte und verkehrssichere Radverkehrsführung in der Innenstadt zu fokussieren. Es wurden Ziele formuliert und eine abschließende Netzkonzeption mit Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts erarbeitet. Durch Verbesserungen unter anderem in der Radverkehrsführung und den Radabstellanlagen soll dabei die Radverkehrs-Mobilität gefördert und attraktiviert werden.

Die Kernstadt - Stärken und Schwächen

4

Stärken - Die Begabungen von Überlingen
Schwächen - Die Probleme von Überlingen

STÄRKEN
Die Begabungen von Überlingen



Räumlich

- Historische Altstadt
- Stadtraumgliedernde Grünflächen
- Stadtnahe Wälder/Erholungsraum
- Kulturlandschaft/Naherholungsgebiet
- Zentrale Landschaftsverbindungen
- Öffentliche Uferzugänge Bodensee
- Prägende Blickbeziehungen See
- Zeitnahe Aufwertung Öffentlicher Raum/Uferbereich d. LGS

Funktional

- Kulturschwerpunkt historische Altstadt
- Konzentriertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot
- Zentrum öffentlicher Einrichtungen
- Konzentriertes Sportangebot
- Mobilitätsknotenpunkt Landungsplatz, Schiffsverbindungen
- Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof, Anbindung Bahn
- Bahnhöfe Nußdorfer-/Bahnhofstraße
- Gut ausgebautes Busnetz
- Überregionale Anbindung, Bodenseerundweg/-radweg
- Fuß- und Radwegenetz
- P+R Park & Ride - Standort Aufkircher Straße
- Hochwertige Wohnlagen
- Wasserbezogenes Freizeitangebot/Ufernutzungen
- Hochwertige Öffentliche Freiräume um die Altstadt
- Überregional bedeutsame Einrichtungen
- Konzentriertes gesichertes Bildungsangebot

Karte räumliche und funktionale Stärken der Kernstadt | M 1:20.000

STÄRKEN
Die Begabungen von Überlingen

GESAMTSTADT

Überlingen weist eine Vielzahl an Qualitäten auf. Die Gesamtstadt kann als klare Stärke ihre Lage in einer wirtschaftlich starken und landschaftlich überaus reizvollen Region mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert vorweisen. Hinzu kommen die identitätsstiftenden dörflichen Strukturen und Eigenarten der Teilorte sowie die prägende historische Altstadt. Durch seine zentralörtliche Funktion besitzt Überlingen große Bedeutung für seine Umgebung.

KERNSTADT

Die Begabungen von Überlingen konzentrieren und überlagern sich dabei in der Kernstadt. Sie bildet den räumlichen und funktionalen Schwerpunkt von Überlingen und sitzt im Fokus der Betrachtung.

Die historische Altstadt Überlingens mit ihrem mittelalterlichen Stadtgrundriss und den erhaltenen Bauwerken stellt eine wesentliche Stärke der Stadt dar. Neben den Patrizierhäusern und Fachwerkbauten sind dies vorallem das Münster, das Rathaus sowie der Stadtgraben und die erhaltene Stadtbefestigung, welche als Sachgesamtheit geschützt sind. Der Altstadt kommt darüber hinaus eine weitere Bedeutung zu: Sie ist Zentrum öffentlicher Einrichtungen mit einem konzentrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Hochwertige stadtraumgliedernde öffentliche Freiräume rahmen die Altstadt entlang des Stadtgrabensystems ein. Mit der Uferpromenade, der ansässigen Gastronomie und dem hochwertigen Beherbergungsgewerbe bildet die Altstadt die Hauptdestination für den Tourismus.

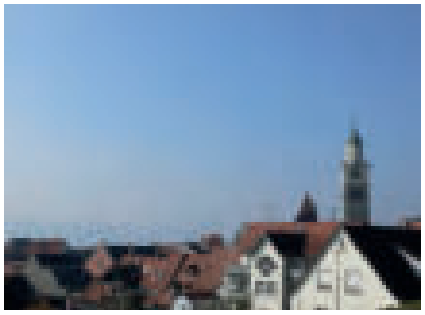
Durch wasserbezogene Freizeitangebote und Ufernutzungen wird das touristische Angebot in der Altstadt ergänzt. Das Potenzial des Bodensees wird in Gänze ausgenutzt. Dies wird ergänzt durch die in der Kernstadt vorhandenen Sporteinrichtungen.

Die Stadt besitzt darüber hinaus ein reichhaltiges Angebot an Kultureinrichtungen und ein reges Kulturleben. Bildungseinrichtungen sind in der Kernstadt an zentralen Orten konzentriert. Das Angebot von Grund-, Mittel- und weiterführenden Schulen sowie vorschulischer Betreuungseinrichtungen ist sehr breit aufgestellt und gesichert. Die Stadt kann zusätzlich ein breites Spektrum an weiteren sonstigen Bildungseinrichtungen vorweisen.

Schließlich kann die Stadt überregional bedeutsame Einrichtungen wie das Salem College, die Bodenseetherme als auch die in der Kernstadt ansässigen Kliniken vorweisen. Die Einrichtungen

STÄRKEN
Die Begabungen von Überlingen

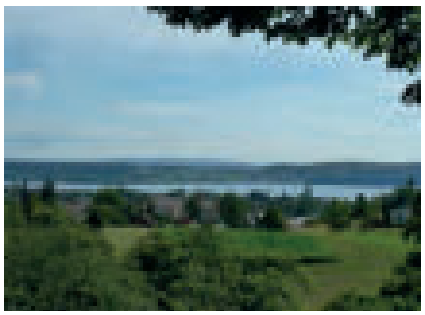
Räumliche Stärken



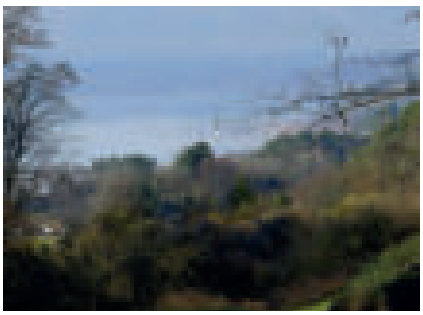
Historische Altstadt
Blick Sandbergweg

Uferpromenade
Blick Landungsplatz

Stadtraumgliedernde Grünflächen
Stadtgarten

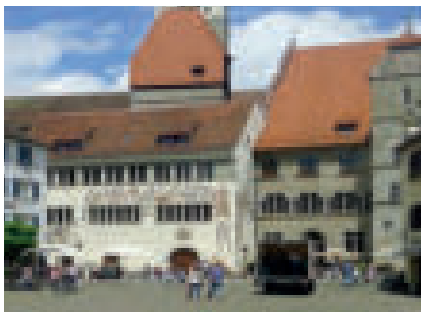


Panoramablick Bodensee
Blick von der B31



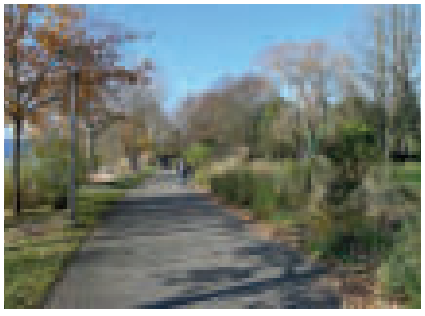
Stadtnahe Wälder/Erholungsraum
Hödinger Tobel

Funktionale Stärken



Altstadt als Zentrum öffentlicher
Einrichtungen

Konzentriertes Einzelhandels- und
Dienstleistungsangebot



Fußwege
hier: entlang des Kurgartens

Wasserbezogene Freizeiteinrichtungen
Bodenseetherme

Hochwertige Wohnlagen am Bodensee

STÄRKEN
Die Begabungen von Überlingen

Reichhaltige Kulturlandschaft
Blick Spetzgarter Tobel Richtung Bodensee

Öffentliche Uferzugänge
Uferpromeande

Zentrale Bildungeseinrichungen
Zentraler Schulstandort Rauensteinstraße

Mobilitätsknotenpunkt Bahnhof
Wiestorstraße

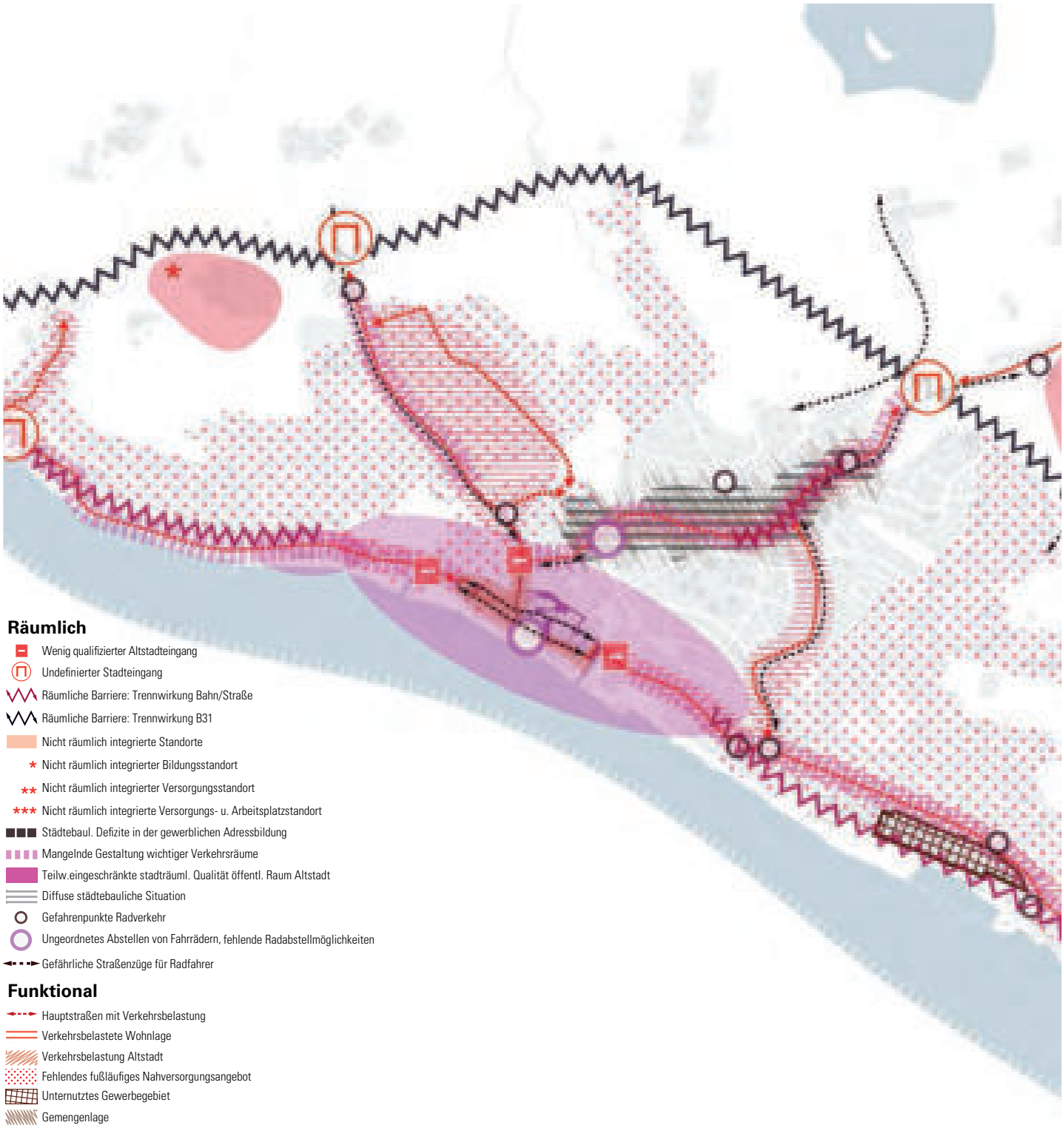
sind überregional bekannt, wirtschaftliche Schwerpunkte und stellen eine bedeutsame Stärke von Überlingen dar.

Im Bereich Wohnen, ein zentrales Zukunftsthema für die Stadt, ist Überlingen ambivalent zu sehen. Die Stadt hat zwar noch ausreichend Wohnbauflächenreserven in der Kernstadt und in den Teilorten, es herrscht dennoch ein hoher Wohnungsdruck mit wenig bezahlbaren Angeboten. Die Stadt kann abseits der Altstadt hochwertige attraktive Wohnquartiere aufweisen. Die hohen Boden- und Mietpreise in der Überlinger Kernstadt verdeutlichen die hohe Nachfrage und lassen die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnraum zum Problem werden. Die attraktivsten Wohngegenden sind dabei die Quartiere an den Hängen parallel zum Bodenseeufer mit großzügigen stark durchgrünten Privatparzellen und Blick auf den See.

Als weitere große Stärke der Kernstadt ist schließlich die reizvolle naturräumliche Lage direkt am Bodensee, die reichhaltige Kulturlandschaft sowie prägnante Blickbeziehungen über den See auf das Alpenpanorama zu nennen. Zentrale Landschaftsverbindungen vernetzen die Kernstadt mit der Umgebung, öffentliche Uferzugänge öffnen die Stadt zum See. Dies wird ergänzt durch die regionalen und überregionalen Fuß-, Wander- und Radwege, die entlang des Ufers führen und von der Altstadt ausgehend in das Hinterland führen. Sie sind Frequenzbringer und tragen mit zu einer überregionalen Bedeutung Überlingens bei. Die Landesgartenschau (LGS), der neue „Bürgerpark" und die damit verbundene Verlegung der Bahnhofsstraße werten den Uferbereich der Altstadt und westlich davon deutlich auf und verbessern die Zugänglichkeit merklich.

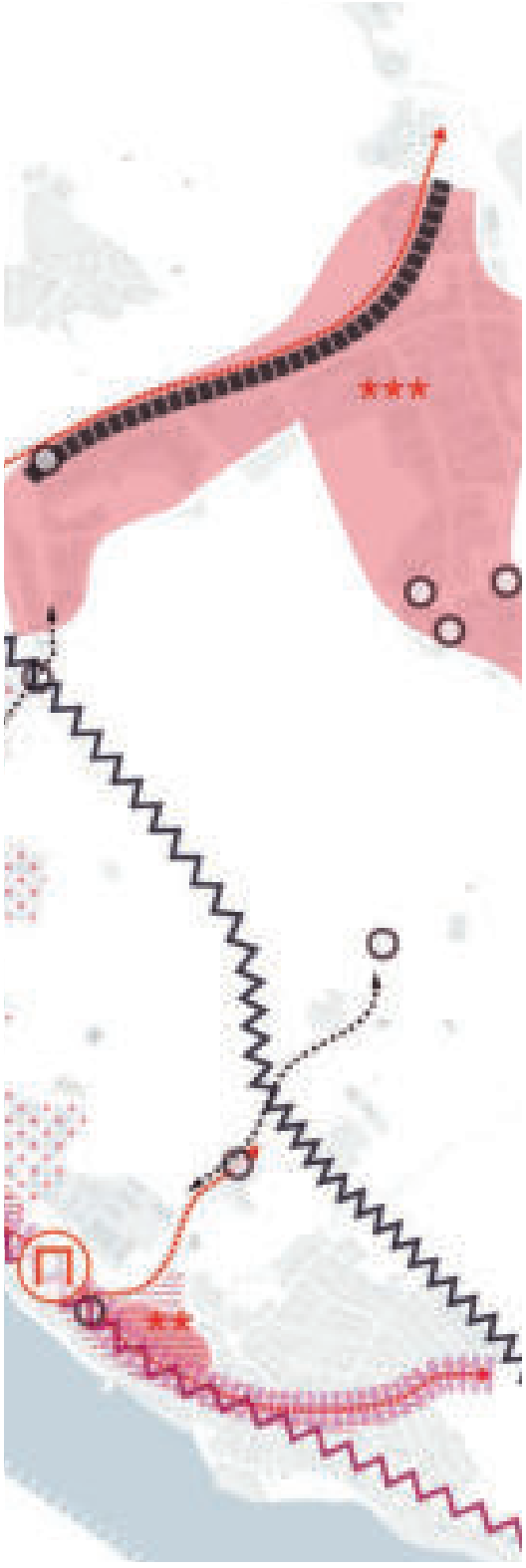
Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität kann Überlingen eine gute Ausgangslage vorweisen. Durch die bestehende Infrastruktur Bus, Bahn, Schiff sowie dem Netz aus Fuß- und Radwegen ist die Stadt gut aufgestellt. Es besteht dennoch Ausbaubedarf, qualitativ als auch quantitativ. Hierbei müssen neue Alternativen zum MIV angedacht werden. Die wichtigen Mobilitätsknotenpunkte Bahnhof und Landungsplatz stellen bereits durch ihre zentrale Lage an der Altstadt eine Stärke dar. Sie bündeln die vorhandenen unterschiedlichen Mobilitätsarten. Hier sind bereits erste Ansätze getan, den ÖPNV flexibler zu gestalten und zusätzliche Alternativen zum Auto bereit zu stellen, wie etwa die Einrichtung einer Ladestation. Nur durch den Ausbau und Kombination unterschiedlicher Mobilitätsarten kann die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr in Zukunft mit minimiert werden.

SCHWÄCHEN
Die Probleme von Überlingen



Karte räumliche und funktionale Schwächen der Kernstadt | M 1:20.000

SCHWÄCHEN
Die Probleme von Überlingen



GESAMTSTADT

Die hohe Aufenthaltsqualität und touristische Attraktivität mit der Lage in der Freizeit- und Erholungsregion direkt am Bodensee bringen gleichzeitig Probleme mit sich. Viele touristische Aktivitäten konzentrieren sich im Bereich der Altstadt, eine hohe Verkehrsbelastung entsteht dabei in weiten Teilen der Kernstadt. Ebenso hat die attraktive Lage zu einem jahrzehntelangen und bis heute existierenden Siedlungsdruck geführt, was in der Vergangenheit ungehemmte und unstrukturierte Entwicklungen v.a. innerhalb der Kernstadt nach sich gezogen hat.

KERNSTADT

So bündeln sich die Probleme von Überlingen v.a. in der Kernstadt. Räumliche und funktionale Schwächen konzentrieren sich dabei auf bestimmte Bereiche und überlagern sich, ähnlich wie die Stärken der Stadt.

Eine räumliche Schwäche Überlingens ist vor allem die Barrierewirkung der B31alt. Sie schneidet den Kernstadtbereich vom umliegenden Naturraum und den Ortsteilen größtenteils ab. Auch die Bahntrasse und die Nußdorfer Straße entlang des Ufers, die den Siedlungsbereich vom Bodensee abtrennen und damit die Zugänglichkeit des Seeufers für die Öffentlichkeit erschweren, stellen eine räumliche Barriere und damit eine Schwäche dar. Neben der trennenden Wirkung sorgt auch die verkehrsbezogene Gestaltung vor allem der Hauptstraßen für eine mangelnde Aufenthaltsqualität.

Entlang der Hochbildstraße / Lippertsreuter Straße, der zentralen Erschließungsstraße der Kernstadt, konzentrieren sich städtebauliche Defizite. Entlang der Haupteinfallsstraße im Norden lässt sich eine diffuse städtebauliche Situation vorfinden. Hier konzentrieren sich unterschiedliche Nutzungen und Nutzungsschwerpunkte mit unterschiedlicher Bebauungstypologie.

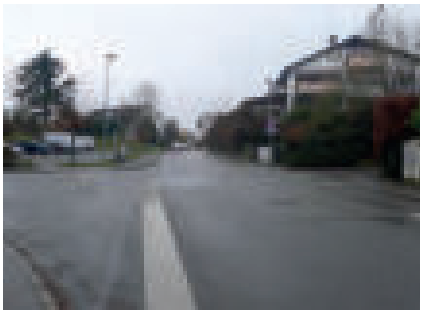
Ein räumlich relativ isolierter Standort ist die Einrichtung des Salem Colleges, das keine direkte Anknüpfung an die Kernstadt besitzt. Das Gewerbegebiet Oberried kann zwar hochwertige Betriebe aufweisen und bildet ein Versorgungsszentrum der Stadt, jedoch weist es Schwächen auf. Dies sind die räumlich isolierte Lage durch fehlende bzw. unterqualifizierte Anknüpfungen an die Kernstadt sowie Defizite in der gewerblichen Adressbildung. Der östliche Versorgungsstandort erscheint ebenso räumlich isoliert in der Kernstadt.

Neben den räumlichen Problembereichen in den gewerblich genutzten Gebieten sind weitere Defizite zu nennen: Überlingen besitzt ein begrenztes

SCHWÄCHEN
Die Probleme von Überlingen

Räumliche Schwächen

Bahnstrecke als räumliche Barriere
Bereich Schilfweg



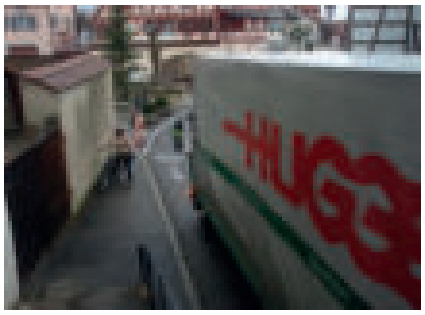
Verkehrsbezogene Gestaltung
Aufkircher Straße

Bahnstrecke als räumliche Barriere
Bereich Mühlenstraße

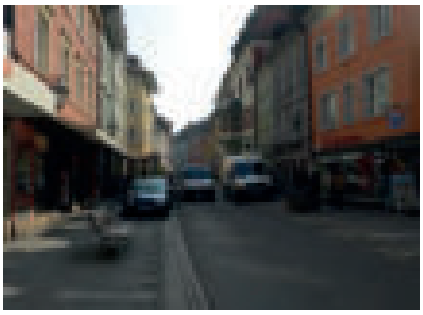
Nicht räumlich integrierte Standorte
Wohnquartier Burgberg

Städtebauliche Defizite
in der gewerblichen Adressbildung Oberried

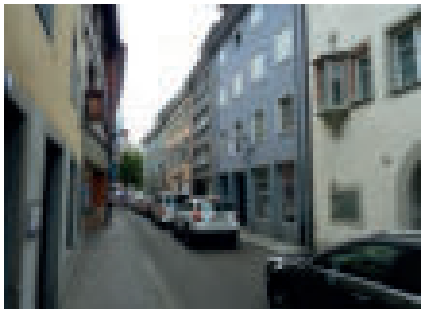
Funktionale Schwächen



Hauptstraße mit Verkehrsbelastung
Aufkircher Straße



Verkehrsbelastung Innenstadt
Christophstraße



Verkehrsbelastung Innenstadt
Jakob-Kessenring-Straße

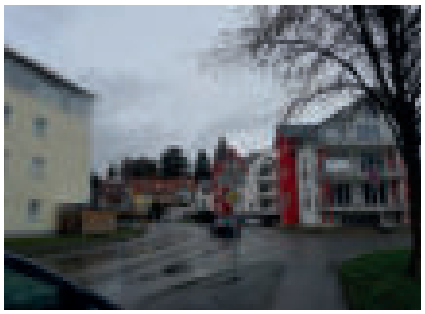
Eingeschränkter Zugang Ufer
Bahnhofstraße, Campingplatz

Gemengelage
Hohle Straße

SCHWÄCHEN
Die Probleme von Überlingen

Wenig qualifizierte Eingänge Altstadt
Eingangssituation Mantelhafen

Räumliche Barriere
Lippertsreuter Straße



Verkehrsbelastete Wohnlagen
Schillerstraße

Untergenutztes Gewerbegebiet
Kramerareal

Gewerbeflächenpotenzial. Hierbei stellt das Kramerareal, trotz hochwertiger Lage untergenutzt, momentan eine klare Schwäche dar.

Auf den Hauptstraßen ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Durch das Verkehrsaufkommen sind die angrenzenden Wohnquartiere einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Dies ist besonders deutlich im Bereich der Aufkircher Str. Richtung Nord-West festzustellen. Die Altstadt selbst ist durch den Innenstadtring stark durch den Kfz-Verkehr belastet. Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern an zentralen Stellen, wie etwa dem Landungsplatz, bestehen.

Das Radwegekonzept 2015 hat in seiner Bestandsaufnahme als weitere Schwäche zahlreiche Gefahrenpunkte für Radfahrer gerade auf den von Kfz stark frequentierten Straßen festgestellt: Dies sind einzelne punktuelle Bereiche als auch ganze Straßenzüge, die eine sichere Befahrung für Radfahrer und damit eine attraktive Alternative zum MIV schwierig machen. Es herrscht in den Wohnquartieren ebenso größtenteils ein fehlendes fußläufig zu erreichendes Nahversorgungsangebot. Die Versorgungsstandorte der Kernstadt sind auf das Auto ausgelegt. Zusätzlich ist der Wohnungsmarkt mit seinen hochpreisigen Angeboten ein großes Problem. Die Grundstückspreise sind teilweise überdurchschnittlich hoch. Es herrscht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Mietwohnungssektor als auch der Grundstücksmarkt sind dahingehend nicht breit genug aufgestellt. Die allgemein als schlecht empfundene Angebotssituation drückt sich beispielsweise durch ein zögerliches Interesse an Neuansiedlungen von Betrieben aus, deren Mitarbeiter vor Ort keinen preiswerten Wohnraum finden. Familien mit durchschnittlichen Einkommen werden gezwungen in die Umgebung auszuweichen.

Eine große Stärke sind die wasserbezogenen Freizeiteinrichtungen in der Uferzone am Bodensee. Durch eine starke Konzentration der touristischen Aktivitäten im Bereich der Uferpromenade in der Altstadt entsteht eine starke Bündelung auf engstem Raum. Rückwärtige Bereiche in zweiter und dritter Reihe können von der hohen Frequentierung im Uferbereich kaum profitieren. Fehlende Mobilitätsalternativen als auch ein fehlendes Parkleitsystem führt zu einer Konzentration und einer daraus resultierenden hohen Verkehrsbelastung innerhalb des zuvor beschriebenen Bereiches. Die Wohnquartiere der Kernstadt leiden unter einer hohen Verkehrsbelastung, da der Kfz-Verkehr erst am Rande der Altstadt abgefangen wird.

Anhang

5

Dokumentation Fachforen
Abbildungs- und Quellenverzeichnis

DOKUMENTATION FACHFOREN
Allgemein

Einen ersten Schritt in der Erarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ für Überlingen stellten die Fachforen am 10. Dezember 2014 dar. Experten aus Überlingen und zuständige Behörden waren eingeladen, um mit den Planern ins Gespräch zu kommen und die „Sicht von Außen“ des Planungsbüros durch die „Sicht von Innen“ zu ergänzen.

In drei Fachforen fand ein reger Meinungsaustausch statt. Das erste Fachforum behandelte die Themenbereiche „Wohnen und Wohnungsmarkt“, „Bildung, Soziales und Gesundheit“ sowie „Einzelhandel und Nahversorgung“. In einem zweiten Forum wurden die Themenblöcke „Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Fachkräfte“, „Vereinbarkeit von Familie und Beruf“ und „Infrastruktur und Erreichbarkeit / ÖPNV-Mobilität“ diskutiert. Im abschließenden dritten Fachforum wurden „Grün- und Freiflächen“, „Sport und Freizeit“, „Tourismus“, „Kunst und Kultur“ sowie „Stadtbild und öffentlicher Raum“ erörtert.

Damit wurden wichtige Themenbereiche diskutiert, die als Grundlage zur Erstellung des ISEK dienen und dort Berücksichtigung finden sollen. Im Folgenden sind die Ergebnisse der Fachforen dokumentiert.

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 1

THEMENBLOCK 1 - WOHNEN UND WOHNUNGSMARKT

Allgemein

- Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum
- Der Mietwohnungssektor als auch der Grundstücksmarkt ist nicht breit genug aufgestellt zu Gunsten von Ferienwohnungen / Zweitwohnungen
- Der Wunsch nach Vergrößerung von Familien mit durchschnittl. Einkommen zwingt viele Bürger in die umliegenden Städte und Gemeinden auszuweichen. Nicht nur bei Vergrößerung sondern auch bei Niedrig-Verdienern als auch ALG2-Empfängern ist die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung schwierig; Familien sollten innerhalb des Stadtgebietes, in den Ortsteilen als auch innerhalb der Kernstadt, Möglichkeiten zur Vergrößerung finden
- Die Stadt muss aktive Grundstückspolitik mit Geschosswohnungsbau betreiben, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum mit moderate Mietpreisen zu schaffen. Das Vorkaufsrecht muss dafür eingesetzt werden. Dies ist die größte Einflussmöglichkeit von Seiten der Stadt. Auch besteht für Grundstücke mit neuen EFH oder DH die Möglichkeit, im Gemeinderat Richtlinien der Vergabegrundsätze anzupassen im Hinblick auf Familien bspw. mit einem Punktesystem
- Es gibt vorhandenen nicht genutzten Wohnraum, viele Mieter (v.a. ältere Bürger) vermieten nicht
- Hierbei muss/soll/könnte die Stadt mobilisieren und Hilfestellung geben bzw. es müsste einen „Kümmerer" geben
- Kann die Stadt dies übernehmen? Bzw. gibt es nicht bereits solche Interessensverbände/Vereine: Eine neutrale Instanz bspw. Baugenossenschaft ohne kommerziellem Interesse

Altstadt als Wohnstandort mit Potenzial

- Die Innenstadt bietet viele Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand als auch Flächen zur weiteren Nachverdichtung. Hierbei muss die Stadt v.a. auf bezahlbaren Wohnraum / Mietwohnungen setzen
- Viel Wohnraum liegt brach, zugunsten größerer Verkaufsflächen der Geschäfte
- Eigentümer haben wenig Interesse an Vermietung, es gibt viele 1-Personen-Haushalte
- Zentrale Lage und Wohnumfeld, v.a. fußläufige Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten, können höher bewertet werden als Seeblick bzw. Kfz-Stellplatz
- Das gesamte Potenzial (Dachgeschoss/Hinterhofbebauung als auch ungenutzte Flächen wie etwa Stellpatzflächen in der Fischerhäuser Vorstadt, etc.) innerhalb der Innenstadt muss ausgeschöpft werden

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 1

Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere

- Akzeptanz einer moderaten Nachverdichtung muss gesteigert werden.
- Probleme sind u.a. die fehlende Aktualität der B-Pläne
- Das sog. „Villensterben" betrifft nur hochwertige Wohnlagen, es gibt wenig Einfluss darauf
- Es gibt bereits gute Beispiele einer Nachverdichtung
- Burgberg bietet Potential für Familienwohnen
- Unterschiedliche Wohnquartiere könnten unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Singles, Senioren etc.) ansprechen

Ortsteile

- Die Bildungsinfrastruktur ist gut aufgestellt
- Um eine langfristige Sicherung, v.a. in den Ortsteilen, zu gewährleisten ist hierbei eine moderate Baugrundstücksentwicklung in den Ortsteilen wichtig (z.B. Deisendorf, Dorfhalde Nord)

Baugenossenschaft

- Größere Projekte scheitern an vorhandenen nicht bezahlbaren Grundstücken
- Allein bei den Baukosten liegt man in Überlingen schon bei ca. 2.300 € / qm (ohne Grundstück)
- Die Miete liegt dabei bereits bei über 10 € / qm
- Wie könnte man Neubau subventionieren?
- Die Baugenossenschaft agiert dabei nur in der Kernstadt, wobei die Satzung auch Bauen in den Teilorten zulässt
- Parallel könnte es zur Baugenossenschaft eine städtische Wohnungsbaugesellschaft geben, gerade um die sozialen Aspekte mit einzubringen

Fazit

- Es muss eine Bündelung unterschiedlicher Maßnahmen geben, eine aktive Grundstückspolitik betrieben werden.
- Die Teilorte spielen dabei eine gewisse Rolle, obwohl hierbei jede Entwicklung außerhalb der Kernstadt zusätzlichen Verkehr und damit eine weitere Belastung für die Kernstadt generiert.
- Der Druck auf die Kernstadt ist da. Hierbei muss man einen klaren Schwerpunkt setzen. Die Angebote im hochwertigen Bereich wird die Wirtschaft regeln. Die Stadt muss den Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnraum setzen.
- Quartiersprofile der Kernstadt müssen herausgearbeitet werden

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 1

Themenblock 2 - Bildung, Soziales und Gesundheit

Bildung

- Die Prognose der Bevölkerungsstruktur muss angepasst werden, das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat eine neue Berechnung angestellt
- Es wird bei den unter 3-jährigen eine über 30%-ige Steigerung in den nächsten Jahren geben, was den Ausbau des derzeitigen Betreuungsangebotes in den Kindergärten erfordert
- Es gibt einen hohen Anteil auswärtiger Schüler, ein regionaler Schulentwicklungsplan ist nötig
- Überlingen ist attraktiv als Schulstandort auch für Schüler außerhalb des Landkreises, sog. landkreisfremde Schüler kommen z.T. aus Stockach oder Wilhelmsdorf
- Es gibt weiterführende Kooperationen, bspw. die Kooperation zwischen der Justus v. Liebig Schule mit dem Helios Spital

Gesundheit

- Das ärztliche Angebot für die Kernstadt ist sehr gut, nach Aussage von Frau OB Becker gibt es eine 110 - 140%ige Abdeckung

Senioren

- Die Stadt muss Möglichkeiten der Begegnung und Betreuung schaffen
- Caritas hat in Überlingen selbst keine Einrichtung, alle anderen Dienstleister sind präsent
- Es gibt einen wachsenden Anteil älterer Menschen, Altersarmut wird steigen
- Alten- und Pflegebetreuung des Landratsamts war in der Stadt ansässig, ist jedoch wegen zu geringer Nachfrage nach Friedrichshafen umgezogen
- Ein Seniorenrat wird ambivalent gesehen. Sind gut in anderen Organisationen und Räten vertreten
- Es existiert eine hohe Nachfrage bei kulturellen Angeboten im Bereich der älteren Bürger

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 1

Themenblock 3 - Einzelhandel und Nahversorgung

Nahversorgung

- Die Aufgabe des Burgbergcenters hat gezeigt, dass kleinflächige Nahversorger hier nicht funktionieren
- Diese Aufgabe hat dem Wohnquartier sehr geschadet
- Die Neuplanung am Schättlisberg geht von 1.200 qm Verkaufsfläche aus (Fläche war von Edeka gefordert)
- Die Nahversorgung ist gut, jedoch ist die fußläufige Anbindung ausbaufähig. Die meisten Einwohner fahren mit dem Auto zum Einkaufen
- Die fußläufige Anbindung zum Versorgungszentrum Oberried ist ausbaufähig, wird nicht genutzt
- Der Standort Edeka in der Altstadt muss gesichert werden, auch wenn die baulichen Vorraussetzungen nicht gut sind
- Es ist die Vernetzung wichtig, gerade am neuen Standort. Hier muss die Anbindung Richtung Innenstadt gewährleistet sein, Achse muss permanent bedient werden

Fazit

- Betreuungsangebote für unter 3-jährige müssen ausgebaut werden
- Das Bildungsangebot ist gerade durch den hohen Anteil an auswärtigen Schülern gesichert
- Es gibt bereits weiterführende Kooperationen in den Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen
- Die ärztliche Versorgung ist gesichert
- Der hohe Anteil an älteren Menschen prägt das kulturelle Leben in der Stadt
- Die Nahversorgung muss im Bereich Aufkircher Straße/Innenstadt und Versorgungszentrum Oberried innerhalb der fußläufigen Anbindung als auch im ÖPNV besser vernetzt und eingebunden werden.
- Der Versorgungsstandort in der Altstadt muss gesichert werden

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 2

Themenblock 1 - Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Fachkräfte

Wohnen als Risikofaktor

- Die beiden wirtschaftlichen Standbeine der Stadt sind der Tourismus UND das Gewerbe
- Überlingen ist attraktiv für die best. Betriebe, Überlingen besitzt Wohnqualität, jedoch Grundstückspreise zu hoch
- Es müssen bezahlbare Wohnungen bei einer Neuansiedlung von Betrieben für die Mitarbeiter vor Ort vorhanden sein. Diese Wohnungen gibt es nicht / die Wohnungssituation ist schlecht
- Problem bezahlbarer Wohnungen setzt sich ebenso bei bestehenden Betrieben fort. Fachkräfte / Auszubildende entscheiden sich deswegen oft gegen den Standort Überlingen
- Die Anbindung über Fähre als auch Kfz dauert ebenso zu lange für Wohnstandorte außerhalb Überlingens
- Die Kommune ist in Sachen Vereinbarkeit von Familie und Beruf gut aufgestellt.
- Alle Möglichkeiten zur Restriktion von Zweitwohnungen als Ferienwohnungen sind ausgenutzt (Zweitwohnungssteuer/Teilungsverbot ist nicht zulässig

Gewerbegebiete

- Problem: Fehlende potentielle Gewerbeflächen
- Interkommunales Gewerbegebiet als Lösung - Bereits jetzt muss für größere Gewerbeflächen ab 10 ha dies interkommunal gelöst werden (RP-Fortschreibung), ein Flächenbündnis z.B. mit Owingen wäre vorstellbar (Bsp. Allgäu)
- Erweiterung stößt auch durch die Topographie an ihre Grenzen. Hohe Erschließungs- und Entwicklungskosten für die Betriebe
- Der Bestand muss optimiert werden. Es muss ein Gewerbeflächenmangement dieses Potential (16 ha) nutzen
- Konflikt Gewerbe - Tourismus ist nicht groß, da es einen großen Anteil an Hightech Unternehmen gibt, die ebenso viel verdienen und Kultur- und Freizeitangebote vor Ort nutzen. Diese sind Teil des Tourismus
- Kramerareal ist ein nicht genutztes Potential (ob Wohnen oder Gewerbe). Bis 2018 bleibt dies genutzt
- Nähe Deisendorf gibt es die Möglichkeit einer zusammenhängenden Fläche
- Wirtschaftsförderung ist nicht präsent
- Überlingen ist attraktiv durch seine weichen Standortfaktoren

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 2

Fokus auf unterschiedliche Branchen

- Es gibt Alternativen zur Entwicklung klassischer Gewerbegebiete (z.B. Büroflächen/Labore/Existenzgründungen)
- Kleingefächerte Grundstücke für kleine Gewerbebetriebe sind anzudenken
- Kramerareal kann ein Baustein für solche Ausgründungen sein

Tourismus

- Dieser ist ein wirtschaftliches Standbein, Zahl der Angestellten schwankt zwischen der Saison (200 - 500) und diese sind eher im Niedriglohnsektor angesiedelt
- Sie brauchen ebenso Wohnraum, z.B. Gemeinschaftl. Mietshäuser

Themenblock 2 - Vereinbarkeit von Familie und Beruf

- Eine durchgehende Betreuung von Kindern ist notwendig
- Es wird einen Kindergartenbedarfsplan geben
- Ferienbetreuung für Schulkinder ist wichtig (gerade für Eltern als Angestellte im touristischen Bereich)
- Ganztagsschulen
- Flexibilität am Arbeitsplatz

Fazit

- Bezahlbarer Wohnraum ist wichtig für Mitarbeiter und Auszubildende, leider nicht vorhanden
- Es fehlen potentielle Gewerbeflächen
- Gewerbeentwicklung muss regional gesehen werden, man darf sich nicht zu sehr auf Mikrostandorte fokussieren
- Der Bestand muss dabei trotzdem optimiert werden z.B. durch ein Gewerbeflächenmanagement
- Kramerareal ist ein nicht genutztes Potential (ob Wohnen oder Gewerbe/High-tech/Büro)
- Alternativen zum klassischen Gewerbegebiet sind anzudenken, könnten besser in die Kernstadt integriert werden
- Die Ganztagsbetreuung und Ferienbetreuung für Kinder als auch Flexibilität am Arbeitsplatz vor Ort ist wichtig für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 2

Themenblock 3 - Infrastruktur und Erreichbarkeit / ÖPNV-Mobilität

Kfz und Parken

- Es gibt zu wenig Parkplätze
- Die drei bestehenden Parkhäuser als auch das neue Parkhaus müssen unbehindert angefahren werden können (nicht aber unbedingt von allen Richtungen)
- Verkehrsleitsystem muss installiert werden
- Der bestehende P + R - Stellplatz wird alle 15 min. Richtung Innenstadt angefahren über Aufkircher Straße. Es gibt spezielle Angebote, werden jedoch nicht völlig ausgenutzt
- Es gibt einen Parkdruck auf Aufkircher Straße (kostenlos), hierbei die Forderung nach einem Parkverbot in der Aufkircher Straße
- Allgemeines Problem: Wohnstraßen von Dauerparker vollgeparkt
- Straße ist jedoch allgemein als Wohnparkplatzfläche erforderlich

ÖPNV und Alternativen

- Der ÖPNV ist gut aufgestellt, muss jedoch stärker beworben werden
- Die Qualität der Haltestellen kann verbessert werden, AST wird genutzt
- Alternativen des ÖPNVs müssen ausgebaut werden
- Anfänge im Bereich der e-Mobilität sind gemacht und müssen ausgebaut werden
- Betriebsfahrräder / Mitfahrzentrale für Kollegen sind weitere Ideen
- Es muss hierbei ein Austausch in den Unternehmen erfolgen
- Car-sharing wird zunehmen

Fahrrad

- Mehr Raum für Fahrradfahrer, z.B. Richtung Oberried, Lippertsreuter Straße (Problem Topographie)
- Es muss ein Ort des Ankommens für das Fahrrad geben
- Angebote zum Abstellen/Abschließen bspw. abschließbare Fächer v.a. am ZOB sind auszubauen (z.B. Wangen)
- Es braucht allgemein mehr Fahrradstellplätze v.a. in der Innenstadt
- Der Bodenseeradweg ist Frequenzbringer für die Altstadt

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 2 / 3

Fußgänger

- Evtl. ist ein Durchbruch des tiefer gelegten Bahnhaltepunkts Richtung Stadtgraben als direkte Fußgängerverknüpfung mit der Altstadt anzudenken ODER ein Rampensystem für barrierefreien Zugang zum Bahnsteig
- Ein Durchbruch könnte als Angstraum empfunden werden, evtl. kann dies mit einer mehr öffentlichen Nutzung wie bspw. ein Parkhaus übernommen werden
- Hierbei eher juristische als technische Probleme

Fazit

- Es fehlt ein Verkehrsleitsystem
- Es gibt einen hohen Parkdruck in den Wohnquartieren als auch auf den Hauptstraßen
- Verknüpfung des Autoverkehrs mit dem ÖPNV muss forciert werden, z.B. Ausbau P + R
- Die Angebote des ÖPNVs sind gut, müssen mehr beworben werden
- Alternativen zur klassischen Mobilität müssen ausgebaut werden
- Fahrradstellplätze müssen ausgebaut werden
- Die Fußgängerleitung Richtung Innenstadt als auch Gewerbegebiet Oberried muss ausgebaut werden

Themenblock 1 + 2 + 3
Grün- und Freiflächen, Sport und Freizeit, Tourismus, Kunst und Kultur, Stadtbild und öffentlicher Raum

Bestehende kulturelle Einrichtungen

- Es gibt kulturelle „Leuchttürme“
  - Stadtbücherei/Musikschule
  - Vereinsförderung
  - Sommertheater
  - Hohes Angebot an Kleinkunst, privatorganisiert
- Daneben gibt es die „klassischen“ kulturellen Einrichtungen
  - Bibliothek (Stadt/Wissenschaftlicher Bereich ist jedoch kaum bekannt)
  - Stadtmuseum (Sehr gut ausgestattet, tragende Kultureinrichtung, Verkörperung der Staufferstadt/Reichsstadt)
  - Stadtarchiv (Standort in einem der wertvollsten Renaissancegebäude der Stadt)
  - Ebenso prägt die Galerie Faule Pelz das Kulturleben

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 3

Potentiale der Kulturlandschaft

- Eine Strategie zur Verbesserung der Vermarktung der Geschichte der Stadt könnte das Herausstellen des reichsstädtischen Charakters der Stadt sein, v.a. im Hinblick auf die 1250 Jahr-Feier (bspw. mit einer Stadtchronik)
- Stadtgeschichte muss anders kommuniziert werden, bspw. durch die Architektur/Stadtmuseum
- Galerie ist touristische Attraktion, Vermarktung Überlinger Künstler
- Überlingen besitzt Potential an sakralen Räumen, diese müssen mehr kulturell und damit auch touristisch genutzt werden, bspw. für klass. Musik/Kammermusik z.B. im Winter
- Heimatmuseum muss mehr vermarktet werden
- Kleinkunstfestival im Juli + August muss nicht unbedingt zeitlich dort sein, da bereits in der Hauptsaison starker Druck durch Besucher da ist

Tourismus

- Überlingen ist kein Billig-Urlaubsstandort, Touristen stellen hohe Qualitätsanforderungen (Kultur/Gastronomie/Übernachtung)
- Die Stadt hat den Ruf einer schönen intakten Altstadt am See (Münster, Barock-Franziskanerkirche, Rathaussaal, badische alte Amtsstadt/Reichsstadt…)
- Insgesamt gibt es drei Konzentrationen innerhalb des Tourismus
    - Saisonal (nur Hauptsaison)
    - Altersgruppe (Schwerpunkt der touristischen Besucher sind Familien und ältere Touristen (60+)
    - Ort (alles geschieht um die Promenade)
- Ziel muss eine Saisonerweiterung als auch ein breiteres Spektrum an Freizeitangeboten sein
    - Entzerrung des zeitlichen Rahmens
    - Premiumwanderweg als gute Initiative (evtl. bessere Vernetzung mit den Orten)
    - Ausbau Schlechtwetterangebote (z.B. Schwimmbad)
    - Differenzierte Angebote für unterschiedliche Altersgruppen, v.a. jüngere, müssen forciert werden (z.B. Führungen, Sport,…)
- Schifffahrt ist wichtig, hier v.a. die Außenwirkung. Diese muss gesteigert werden
- Die LGS nutzt vorhandenes Potential des Grünraums/See zentrales Thema (Gartenkultur und Landschaft)

DOKUMENTATION FACHFOREN
Fachforum 3

Defizite Tourismus

- Es gibt keine Themenführungen (z.B. Architektur)
- Großteil der Gastronomie/Hotels ist im Winter geschlossen
- Gastronomieangebot in der Innenstadt muss in seiner Qualität gesteigert werden
- Promenade ist nur einseitig besetzt („Masse statt Klasse")
- Thema „Citta slow" gerät in Vergessenheit
- Fast schon zuviel Tourismus (großer Anteil an Ferien + Zweitwohnungen), was Defizite für die eigene Bevölkerung nach sich zieht (v.a. im Bereich Verkehr und Einschränkung Erlebnis See)

Vereine

- Veranstaltungsräume für Vereine / vereinstauglicher Saal für größere Veranstaltungen fehlt
- Kursaal ist nicht geeignet wegen fehlender gastronomischer Bewirtungsmöglichkeit
- Kapuzinerkirche kann nicht ganzjährig genutzt werden (bspw. für Hochzeiten), Denkmalschutz erschwert Umrüstung für Winter (Kosten ca. 2,5 Mio. Euro)
- Nutzungskonflikte z.T. zwischen Vereinen und Tourismus (bspw. Tennisturnier zur Hauptsaison an Promenade)
- Alpenverein ist auf der Suche nach Begegnungsstätten (sportl. Aspekt)
- Ein Sportentwicklungsplan (Bsp. Heidenheim) ist anzudenken

LGS + Stadtentwicklung

- Zeitliche Entzerrung zur Hauptsaison, räumliche Entzerrung da mehr Fläche für Touristen
- LGS- Flächen führen trittsteinartig von Westen in die Stadt
- Kulturpfad (Menzingerhausgärten / Thema Gartenstadt, Kennzeichen für Überlingen, wird genutzt
- Zusätzliche Angebote wirken auch städtebaulich/ sind städtebauliche Umbaumaßnahmen die das Stadtbild aufwerten
- Im Rahmen der LGS wird v.a die Struktur verbessert und die Aufenthaltsqualität am See gesteigert, räumlich entflechtet (Druck auf Landungsplatz wird weggenommen)
- LGS hat die Bündelung von Fördermitteln zur Folge
- Sport soll bzw. ist als ein weiterer Baustein der LGS angedacht werden

Stadtbild und öffentlicher Raum

- Erhaltung Grünflächen wichtig (hochwertige + stadtbildprägende)
- Überlingen besitzt Potential durch eigene Gärtnerei (Wissen + Identifikation)

- Defizite im öffentlichen Raum/Gestaltungsmangel (Bsp. Christophstraße) beruhend auf unterschiedlichen Konzepten
- Dies hat eine fehlende Leitung/Führung der Kfz + Fußgänger zur Folge
- Die Stadt wächst, braucht weitere Grünflächen als Faktor für Lebens- und Wohnqualität
- Die Einfahrtsstraßen sind nicht alle einladend, Aufwertungen wurden schon begonnen (Bsp. Bepflanzung Kreisel)
- Grünflächen müssen multifunktional sein (auch für junge Menschen)
- Im Osten wurde bereits der Spielplatz erneuert
- Es müssen gezielter Flächen rausgesucht und speziell auf Altersgruppen abgestimmt werden
- Arbeitsgruppe Schulcampus

Fazit

- Kulturlandschaft in Kernstadt als auch in den Ortsteilen (v.a. Gastronomie) ist ein großes Potential, Einrichtungen müssen erhalten bleiben
- Es fehlt ein großer Veranstaltungsraum (Stadthalle)
- Die Kultur ist Begegnungsstätte zwischen dem Touristen und den Einheimischen. Die Doppelfunktion der Kultureinrichtungen muss gesichert werden: Für die Bewohner als auch Touristen
- Die Hauptsaison muss entzerrt werden, z.B. durch ein antizyklisches Konzept oder Verlängerung der Saison
- Der Fokus kultureller Veranstaltungen als auch des Tourismus selbst muss auf diesem antizyklischen Konzept liegen
- Kulturförderung muss gezielt stattfinden, speziell Vor- und Nachsaison
- Überlingen als Winterdestination muss ausgebaut werden (Beispiel Konstanz, übertragbar auf Überlingen?)
- Die LGS entzerrt den Druck auf die Altstadt dabei räumlich und zeitlich. Trägt positiv zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt bei
- Es gibt ein Ausbaupotential im sanften Tourismus und Naturtourismus (z.B. Touren ins Hinterland/Thema Wasser)
- Die Vereinsstruktur ist gut aufgestellt, es fehlt jedoch an einem großflächigen Veranstaltungsort
- Gastronomieangebot und die Gestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt müssen in ihrer Qualität gesteigert werden
- Es fehlt ein Gesamtkonzept zur Gestaltung und Außendarstellung der Innenstadt / Gestaltungssatzung
- Die Eingangssituationen der Kernstadt haben Defizite

DOKUMENTATION FACHFOREN
Teilnehmer

Im Folgenden sind die Teilnehmer der Fachforen benannt. Es haben an den Fachforen Vertreter der verschiedenen Abteilungen der Stadt, des Kreises sowie der verschiedenen städtischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Organisationen, Vereine, Ortsvorsteher, Gemeinderäte als auch Vertreter der Wirtschaft teilgenommen.

Organisation (alphabetisch)	Funktion	Vorname	Nachname	Teilnahme an den Foren
Agentur für Arbeit		Karin	Humpenöder	2
Bad Hotel Überlingen	Direktor	Prodromos	Hatzifotiou	3
Baugenossenschaft Überlingen eG	Geschäftsführer	Dieter	Ressel	1
Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundgesellschaft mbH	Abteilungsleiter Verkehrsplanung	Tugba	Altinok	1
Bodensee-Therme Überlingen	Betriebsleiter	Peter	Koop	3
Caritasverband für das Dekanat Linzgau e.V.		Christine	Mezger	1
CDU	Gemeinderat	Ulrich	Krezdorn	1 / 2 / 3
CJD Bodensee-Oberschwaben	Jugendmigrationsdienst Überlingen	Jonathan	Schütz	1
Constantin-Vanotti-Schule	Schulleitung	Günter	Reichle	1/2
Constantin-Vanotti-Schule	Stellv. Schulleiter	Stefan	Wunder	1/2
DB ZugBus Regionalverkehr	Alb-Bodensee GmbH (RAB)	Steven	Gay	2
DEHOGA Überlingen	Vorsitzender	Andreas	Liebich	3
Deutscher Alpenverein e.V.	Sektion Überlingen, 1. Vorstand	Klaus	Haberstroh	3
Deutscher Alpenverein e.V.	Sektion Überlingen, Vereinsmanager / Jugendreferent	Dirk	Schumann	3
Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.	Beratungsstelle Überlingen	Hanna	Blohm	1
Deutsches Rotes Kreuz	Ortsverein Überlingen e.V.	Reinhard	Ebersbach	1/3
Diakonisches Werk Überlingen-Stockach	Geschäftsführer	Udo	Pursche	1
Die Linke	Gemeinderat	Roland	Biniossek	1 / 2 / 3
Diehl Defence Holding GmbH	Leiter Bau- und Betriebstechnik	Ottmar	Buttgereit	2
Diehl Defence Holding GmbH	Geschäftsführer	Günther	Claus	2
FDP	Gemeinderat	Raimund C.	Wilhelmi	1 / 2 / 3
Freie Waldorfschule Überlingen	Vorstand	Martin	Beyersdorffer	1
FUTUR e.V.		Tim	Kaysers	3
FUTUR e.V.	Vorsitzender	Johann	Senner	3
FWV/ÜfA	Gemeinderat	Robert	Dreher	1 / 2 / 3
Grundschule Burgberg	Schulleitung	Wolfgang	Panzner	1
Handelsverband Südbaden e.V.	Geschäftsstelle Bodensee-Baar	Sabine	Zufahl	2
Handwerkskammer Ulm	Geschäftsbereich Standortsicherung, Unternehmensberatung	Dr. Stefan	Rössler	1
Helios Spital Überlingen	Ärztlicher Direktor	Dr. Christoph	Miltenberger	1
Hofgut Rengoldshausen		Walter	Sorms	2
IHK Bodensee-Oberschwaben	Leitung Standortpolitik und Unternehmensförderung	Dr. Wolfgang	Heine	2
Johann Bommer GmbH & Co. KG		Helmut	Bommer	2
Klinik Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG		Raimund C.	Wilhelmi	1 / 2 / 3
Kneipp- und Vital-Hotel Röther	Geschäftsführer	Michael	Röther	2
Kreisseniorenrat Bodenseekreis	Vorsitzender	Harald	Leber	1
Kur und Touristik Überlingen GmbH	Geschäftsführer	Jürgen	Jankowiak	3
La Piazza Verwaltungs GmbH & Co. KG	Geschäftsführer	Marcus	Gross	2
Landesgartenschau Überlingen 2020 GmbH	Geschäftsführer	Roland	Leitner	3
Landratsamt Bodenseekreis	Amt für Kreisentwicklung	Helmut	Jung	1 / 2 / 3
LBU	Gemeinderat	Dr. Ulf	Janicke	1 / 2 / 3
LBU		Marga	Lenski	1 / 2 / 3
Omnibus Morath GmbH & Co. KG	Geschäftsführer	Marc	Morath	1

DOKUMENTATION FACHFOREN
Teilnehmer

Organisation (alphabetisch)	Funktion	Vorname	Nachname	Teilnahme an den Foren
Ortsvorsteher Bambergen	Ortsvorsteher	Siegfried	Weber	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Bonndorf	Ortsvorsteher	Dominik	Schatz	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Deisendorf	Ortsvorsteher	Martin	Strehl	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Hödingen		Martin	Kessler	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Lippertsreute	Ortsvorsteher	Gottfried	Mayer	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Nesselwangen	Ortsvorsteher	Wolfgang	Käppeler	1 / 2 / 3
Ortsvorsteher Nußdorf	Ortsvorsteher	Dietram	Hoffmann	1 / 2 / 3
Parkhotel St. Leonhard	Grundstücks- und Hotelbetriebs-KG	Dr. Wolfgang	Spang	3
Personenschifffahrt Giess & Giess GbR	Geschäftsführer	Ewald	Giess	1
puren Gmbh		Karl-Heinz	Heilig	2
Rafi Eltec	Geschäftsführung	Frank	Federer	2
Regierungspräsidium Tübingen	Bauleitung Überlingen	Toni	Saupp	2
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	Abteilungsleiter Verkehrsplanung	Malte	Grunow	1 / 2 / 3
Salem International College	Stufenleiter Oberstufe	Ken	Lander	1
Schirmer Architekten und Stadtplaner	Mitarbeiter, Organisation	Lukas	Hoch	1 / 2 / 3
Schirmer Architekten und Stadtplaner	Büroinhaber, Moderator	Prof. Martin	Schirmer	1 / 2 / 3
Sparkasse Bodensee	Immobilienberatung	Dieter	Wolf	1
SPD	Gemeinderat	Oswald	Burger	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Oberbürgermeisterin	Sabine	Becker	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Leiter Abt. Kultur	Michael	Brunner	3
Stadt Überlingen	Stadtjugendpflegerin Jugendreferat	Juan	Diabuno	1
Stadt Überlingen	Revierleiter Revier Überlingen, Abt. Grün, Umwelt und Forst	Rolf	Geiger	3
Stadt Überlingen	Abt. Stadtplanung, Organisation	Andreas	Gorgol	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Stadtjugendpflegerin Jugendreferat	Sylvia	Grau	1
Stadt Überlingen	Gemeinderat	Günther	Hornstein	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Abt. Tiefbau	Helmut	Köberlein	2
Stadt Überlingen	Bürgermeister	Matthias	Längin	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Leiter Stadtarchiv	Walter	Liehner	3
Stadt Überlingen	Leiter Abt. Stadtplanung	Axel	Philipp	1 / 2 / 3
Stadt Überlingen	Abt. Öffentliche Ordnung	Dagmar	Schaupp	3
Stadt Überlingen	Abt. Liegenschaften, Beiträge und Grundbucheinsichtsstelle	Martina	Vollstädt	1
Stadt Überlingen	Abteilungsleiter Fachbereich 1 - Hauptverwaltung, Kultur, Sport und Bürgerservice	Raphael	Wiedemer-Steidinger	1 / 2 / 3
Stadtwerk am See	Geschäftsführung	Klaus	Eder	2
Teledata GmbH	Geschäftsführer	Stephan	Linz	2
Turnverein 1885 Überlingen e.V.	Vorsitzender	Reinhard	Ebersbach	1/3
Verschönerungsverein Überlingen e.V.		Michael	Wilkendorf	3
Volksbank Überlingen	Leiter Immobilienberatung	Oliver	Watzke	1
Wirtschaftsförderung Bodenseekreis GmbH	Geschäftsstellenleitung Überlingen	Bernhard	Grieb	2
Wirtschaftsförderung Bodenseekreis GmbH	Geschäftsführer	Benedikt	Otte	2
WVÜ Wirtschaftsverbund Überlingen e.V.	Marketing	Birgit	Frauenfelder	1/2

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern im Bericht nicht anders angegeben sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen
vom Büro Schirmer | Architekten + Stadtplaner selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Informationen zu aktuellen Zahlen zu Bevölkerung/Flächenanteile/Wohn- und Gewerbeflächenpotentiale sowie Zweitwohnungen etc. der Stadt Überlingen wurden direkt vom zuständigen Amt erfragt und sind grafisch in den Bericht eingearbeitet worden.

Die Kartengrundlage wurde zur Verfügung gestellt von: Stadt Überlingen

Titelseite	Luftbild Überlingen zur Verfügung gestellt von Abteilung Stadtplanung Überlingen, Stadt Überlingen
Seite 12/13	Luftbild Überlingen zur Verfügung gestellt von Abteilung Stadtplanung Überlingen, Stadt Überlingen

QUELLENVERZEICHNIS

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
Statistik kommunal 2012 (Lindau)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2011):
Wohnungsmarktprognose 2030

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012):
Raumordnungsbericht 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012):
Raumordnungsprognose 2030

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2011):
Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012):
Immobilienpreise und Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt

Internationale Bodensee Konferenz IBK (Hrsg.) (2008):
Leitbild der internationalen Bodensee Konferenz (IBK) für den Bodenseeraum

Kur und Touristik Überlingen GmbH
Geschäftsbericht 2013

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg und Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (1994):
Ortskernatlas Baden-Württemberg. Band 4.3, Stadt Überlingen, Bodenseekreis

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg
Hinweispapier vom 23.Mai 2013. Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Absatz 2 BauGB

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege in Verbindung mit der Stadt Überlingen (Hrsg.) (2008):
Archäologisches Stadtkataster Baden-Württemberg. Band 34, Überlingen

Regierungspräsidium Tübingen (Hrsg.) (2011)
Managementplan für das FHH-Gebiet 8221-341 „Bodenseehinterland bei Überlingen".
Bearbeitet von AG Flachsbühl, Büro Grilliere (unveröffentlicht)

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Hrsg.) (1996):
Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Stadt Konstanz, Stadt Radolfzell, Stadt Schaffhausen, Stadt Singen, Stadt Überlingen (2011)
Interreg IV „Städte gestalten Zukunft": Stadtentwicklung und demographischer Wandel.
Erarbeitet durch das Institut empirica, Berlin

Stadt Konstanz, Stadt Radolfzell, Stadt Schaffhausen, Stadt Singen, Stadt Überlingen (2011)
Interreg IV „Städte gestalten Zukunft": Wanderungsmotiv-Befragung zur Wohnungswahl und -qualitäten.
Erarbeitet durch das Institut empirica, Berlin

ANHANG

QUELLENVERZEICHNIS

Stadt Überlingen
Einzelhandelskonzept 2014. Erarbeitet durch das Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach

Stadt Überlingen
Flächennutzungspläne 1953/1980

Stadt Überlingen
Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. 2014. Erarbeitet durch das Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach

Stadt Überlingen
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Überlingen. 2016

Stadt Überlingen
Lärmaktionsplan der Stadt Überlingen. 2011. Erarbeitet durch Gabriele Schulze Verkehrsplanungen, Markdorf und Wurster Wirsing Kupfer Rechtsanwälte, Freiburg Stuttgart

Stadt Überlingen (Hrsg.) (2014)
Mietspiegel von Überlingen 2014 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stadt Überlingen
Örtliches Entwicklungskonzept Lippertsreute. 2003. Erarbeitet durch das Büro B-Plan, Überlingen

Stadt Überlingen
Örtliches Entwicklungskonzept Ernatsreute. 1989. Erarbeitet durch das Büro Husserl + Fischer, Freiburg

Stadt Überlingen
Fortschreibung Entwicklungskonzept Bambergen. 1995. Erarbeitet durch die Büros Makler - Binder, Kressborn am Bodensee und dem Johann Senner, Überlingen

Stadt Überlingen
Örtliches Entwicklungskonzept Deisendorf. 1993. Erarbeitet durch das Büro Helmut Hornstein, Überlingen

Stadt Überlingen
Örtliches Entwicklungskonzept Bonndorf. 1988. Erarbeitet durch das Büro Husserl + Fischer, Freiburg

Stadt Überlingen
Radverkehrskonzept. 2015. Erarbeitet durch Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart

Stadt Überlingen
Schulentwicklungsplan Große Kreisstadt Überlingen - Fortschreibung 2013/14 bis 2018/19 mit einem Ausblick bis zum Jahr 2027. Erarbeitet durch das Büro Projektgruppe Bildung und Region, Bonn Godesberg

Stadt Überlingen
Stadtentwicklungsplan Überlingen/Bodensee, Abschlussbericht. 2003. Erarbeitet durch das Büro Körper Barton Fahle, Freiburg

Stadt Überlingen
Verkehrsentwicklungsplan - Verkehrsdialog 2010 - 2012, Präsentation. 2013. Erarbeitet durch Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2010), Stuttgart
Statistik Kommunal 2010. Stadt Überlingen

QUELLENVERZEICHNIS

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2015), Stuttgart
Karte. Kaufwerte für Bauland in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württemberg 2014

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, Bodenseekreis
Flächennutzungsplan 1998; Erarbeitet durch das Büro Fischer, Freiburg

Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen, Bodenseekreis
Landschaftsplan 1997; Erarbeitet durch das Büro K.Eberhard + Partner, Konstanz

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landentwicklung (Hrsg.) (2002):
Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg - LEP 2002

INTERNET

Homepage des Bodenseekreises
URL: https://www.bodenseekreis.de

Homepage mit Datenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
URL: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de

Homepage des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben
URL: http://www.bodensee-oberschwaben.de/10_Home_de.RVBO?ActiveID=1025

Homepage der Stadt Überlingen
URL: http://www.ueberlingen.de

Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
URL:http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml

Homepage des Landeskundlichen Informationssystems Baden-Württemberg LEO BW
URL: http://www.leo-bw.de/web/guest/home

Homepage des Ministeriums für Verkehr, Infrastruktur, Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
URL: https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/de/kartenviewer

Homepage des Regierungspräsidiums Tübingen
URL: https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpt/Seiten/default.aspx

Homepage der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben
URL: http://www.weingarten.ihk.de

Homepage des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Geoportal
URL: http://www.geoportal.de/DE/Geoportal/geoportal.html?lang=de

Homepage der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune
URL: http://www.wegweiser-kommune.de/home

Homepage der Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011
URL: https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html

Homepage der Landesgartenschau Überlingen 2020 (LGS)
URL: http://www.ueberlingen-2020.de