

Stadt Friedrichshafen

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen



Auftraggeber:

Stadt Friedrichshafen

Vertreten durch:

Stadtplanungsamt

Charlottenstraße

88045 Friedrichshafen

Bearbeitung:

Wick + Partner

Architekten Stadtplaner

Gähkopf 18

70192 Stuttgart

T 0711 - 255 09 55 - 0

F 0711 - 257 87 06

info@wick-partner.de

Stand: 6. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Rahmenplangebiet	4
1.3	Planprozess	6
1.4	Planungskonkurrenz und Bürgerveranstaltung	6
1.5	Geschichtliche Entwicklung und Ausgangslage	7
2.	Großräumiger Überblick	9
3.	Städtebauliche Analyse	11
3.1	Räumliches Gefüge	11
3.2	Nutzungsgefüge Erdgeschoss und Infrastruktur	13
3.3	Grundfläche und Geschossigkeit	15
3.4	Baustruktur	17
3.5	Gebäudeausrichtung	19
4.	Bewertung	21
4.1	Schwächen, Defizite	21
4.2	Stärken, Begabungen, Entwicklungsziele	24
5.	Zukünftige Entwicklungen	27
5.1	Idee	27
5.2	Rahmenplan	30
5.3	Freiraum	32
5.4	Baustruktur und Kanten	34
5.5	Gestaltungsziele	36
6.	Vertiefungsbereiche	39
6.1	Wohnen und Versorgung im Teilzentrum Oberailingen	39
6.2	Platz mit Kirchturmblick/ Einmündung Eckmähde	44
6.3	Wohnen, Aufenthalt und Versorgung im Ortszentrum (Unter-)Ailingen	47
7.	Ausstattung der Plätze	52
7.1	Mobilität	52
7.2	Barrierefreiheit	52
7.3	Generationenvielfalt	52
8.	Zusammenfassung und Empfehlungen	54
9.	Plananhang	55
10.	Quellen	55

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der vorliegende Rahmenplan im Auftrag der Stadt Friedrichshafen stellt Entwicklungspotenziale für den Stadtteil Ailingen dar. Dazu wurde nach einer Mehrfachbeauftragung in der Konkurrenz von drei Büros das Büro Wick + Partner, Stuttgart, vom Ortschaftsrat Ailingen am 20.02.2019 für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Im Stadtteil Ailingen ist der strukturelle und bauliche Wandel in der Ortsmitte vielseitig spürbar. Abriss und Neubebauungen, Veränderungen im Geschäftsbesatz und Aufgabe von langjährigen (gastronomischen) Angeboten beeinflussen das Gemeindeleben; auch das Ortsbild verändert sich. Hieraus ergeben sich Fragestellungen der weiteren Ortsentwicklung.

Im Rahmenplan „Ortsmitte Ailingen“ wurde einerseits die gesamte Ortsmitte entlang der Achsen Hauptstraße / Hirschlatte Straße / Ittenhauser Straße untersucht und bewertet und sind andererseits potenzielle Bauflächen ermittelt und Entwicklungschancen aufgezeigt. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse sollen grundsätzliche Entwicklungsziele definiert werden.

Für Potenzialflächen stellt der Rahmenplan beispielhaft Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne von Lage- und Höhenentwicklungsplänen dar. Der Ortskern soll dabei in seiner Rolle als Zentrum der Ortschaft und in seiner Funktion als Versorgungsbereich gestärkt werden. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzepts liegt ein integriertes Handlungskonzept vor, in dem städtebauliche Lösungsansätze und konkrete Maßnahmen zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt und zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufgezeigt sind.

Der Rahmenplan zeigt Ziele und Maßnahmen für die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung von Friedrichshafen-Ailingen auf. Es ist eine informelle Planung; sie hat also keine unmittelbare Rechtswirkung für den Einzelnen vergleichbar einer Satzung wie dem Bebauungsplan. Gleichwohl geben sich Politik und Verwaltung mit dem Beschluss des Rahmenplans eine Richtschnur, an der sich die künftige Entwicklung orientieren soll. Bei einem Rahmenplan handelt es sich um eine integrierte (also Fach- und themenübergreifende) Planung für einen Ort oder Ortsteil.

1.2 Rahmenplangebiet

Das Rahmenplangebiet umfasst den Bereich des Ailinger Zentrums, sowie die Bereiche mit den wichtigsten örtlichen Infrastruktureinrichtungen. Das Gebiet ist von Norden nach Süden ca. 900 m lang und an der breitesten Stelle 500 m breit. Es umfasst hauptsächlich die Siedlungsbereiche entlang der Straßen Hauptstraße, Bodenseestraße, Ittenhauser Straße und Hirschlatte Straße. Im Rahmen der Bearbeitung

wird stets über den Rahmen der Abgrenzung geblickt und die Umgebung mit einbezogen.



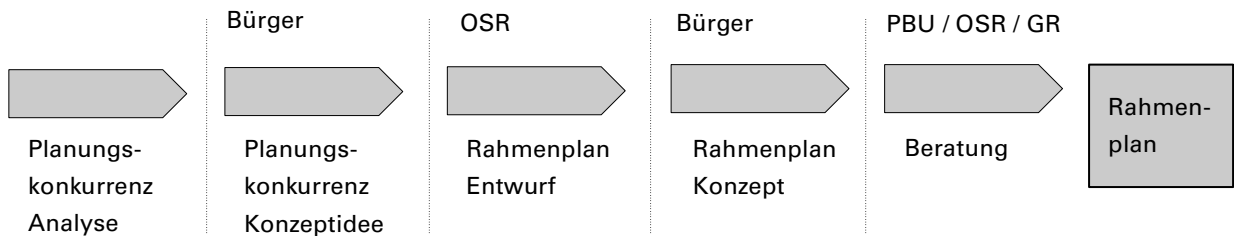
Luftbild Ailingen mit Eingrenzung Untersuchungs- und Rahmenplangebiet;

Quelle: Stadt Friedrichshafen

1.3

Planprozess

Die Erarbeitung des Rahmenplans Ortsmitte Ailingen ist ein stufenweiser Prozess über insgesamt sieben Monate von Dezember 2018 bis Juli 2019, in welchen die Ailinger Bürgerschaft einbezogen wurde.



Ablauf Planprozess

1.4

Planungskonkurrenz und Bürgerveranstaltung

In der ersten Runde wurden drei Planungsbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung beauftragt. Sie haben bei einer Infoveranstaltung am 29. Januar 2019 im Rathaus Ailingen den Bürgerinnen und Bürgern, der Politik und der Verwaltung ihre Ideen und Pläne präsentiert. In der Veranstaltung und online konnten die Bürger°Innen Fragen stellen und Anregungen geben.

Die meisten Anmerkungen hatten die Bürger°Innen im Bereich der Umgestaltung der Hauptstraße. Es wurde angemerkt, dass durch die Hauptstraße vier Buslinien, sowie der Schwertransport fahren. Eine neue Gestaltung, wie von einzelnen Teilnehmern vorgeschlagen durch Baumpflanzungen oder Straßenbelagsveränderungen sei zwar wünschenswert aber wird kritisch gesehen. Die Funktionalität der Straße dürfe darunter nicht leiden. Weitere Themen zu der Hauptstraße waren das Parken und der Radverkehr. Dies wurde den Bürger°Innen von den Planern bisher zu wenig thematisiert und aufgearbeitet.

Es gab Nachfragen zu den unterschiedlichen Nutzungen im Ort: inwieweit die Stadt Einfluss auf die Art der Hotelbetriebe hat, wo im Ort Gewerbe erhalten und auch neu angesiedelt werden kann und ob die Kindergartenplätze ausreichend sind.

Weitere Hinweise gab es zu den bestehenden Sichtachsen, welche auch in Zukunft erhalten werden sollen und dass bei Umgestaltungen neue Beläge auch für Rollstuhlfahrer°Innen, im Sinne der Barrierefreiheit geeignet sein sollen. Kritisiert wurde, dass die Topografie innerhalb Ailingens bisher nicht angesprochen wurde und die Gebäudelängen kein Thema seien.

Nach einer Überarbeitungsphase wurde nach einer Präsentation am 20. Februar 2019 im Ortschaftsrat, das Büro Wick + Partner zur weiteren Durchführung des Rahmenplans beauftragt. Auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung, aus der das ausgewählte Konzept

zur weiteren Bearbeitung hervorging, sollten die Inhalte für einen integrierten Rahmenplan ausgearbeitet werden.

In einer weiteren Bürgerinfoveranstaltung am 07. Mai 2019 wurden dann diese Ergebnisse wiederum vorgestellt. Auch hier konnten die BürgerInnen Fragen stellen und Hinweise geben.

Einige Themen, wie die Gestaltung der Hauptstraße, die Barrierefreiheit, die Bestandssicherung und die Ansiedlung des Handwerks und das Parkplatzproblem aus der ersten Bürgerinformationsveranstaltung waren auch in der zweiten Veranstaltung aktuell.

Es gab Rückfragen, wer die neuen Gebäude aus dem Rahmenplan bauen soll, wo die Pfarrwohnung in Zukunft Raum findet und inwieweit die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum schaffen kann. Es wurden außerdem Hinweise und Anregungen für die weitere Planung gegeben: dass die Jugendlichen auch einen Platz im Ort finden sollen, dass die Nutzung anderer Fortbewegungsmittel (Fuß und Rad) neben dem Auto attraktiver werden müssen, dass es schon bestehende untergenutzte Gebäude gibt, die wiedergenutzt werden könnten, dass die freie Sportfläche neben dem Schulzentrum mit in die Planung aufgenommen werden könne und dass über ein gemeinsames Kindergarten- und Seniorenzentrum nachgedacht werden soll.

Besonderes Lob und Zustimmung bekam die Aussage, dass die zukünftigen neuen Gebäude wieder vermehrt Satteldächer tragen sollen.

Alle Anregungen der BürgerInnen wurden überprüft, diskutiert und unter Berücksichtigung möglicher Zielkonflikte untereinander abgewogen. In Absprache mit der Stadtverwaltung Friedrichshafen konnte eine Vielzahl der Anregungen im Rahmenplan Berücksichtigung finden.

1.5

Geschichtliche Entwicklung und Ausgangslage

Ailingen wurde 771 n. Chr. erstmals urkundlich als „Villa Ailingas“ erwähnt. Die kleine Siedlung wächst bis zum Jahr 1000 n. Chr. nur gering, ist jedoch Mittelpunkt christlichen Lebens und Missionsstation der Umgebung. Im Jahr 1260 bekommt Ailingen eine Pfarrkirche und das Dominikanerinnen-Kloster Löwental vom damaligen Grafen geschenkt. Im Jahr 1719 wurde das Ailingen Pfarrhaus durch das Kloster Löwental gebaut.

Anhand eines historischen Plans von 1824 können die beiden, damals noch geografisch getrennten Ortschaften Ober Ailingen und Unter Ailingen erkannt werden. Aus diesem Plan wird deutlich, wo die damaligen Ortszentren und wichtigsten Kreuzungspunkte lagen. Die ursprünglich angelegte Ortsstruktur ist im heutigen Siedlungskörper noch ablesbar und bildet weiterhin das räumliche Gefüge der Ortsmitte.



Historischer Lageplan von Ailingen im Jahr 1824; Quelle Stadt Friedrichshafen

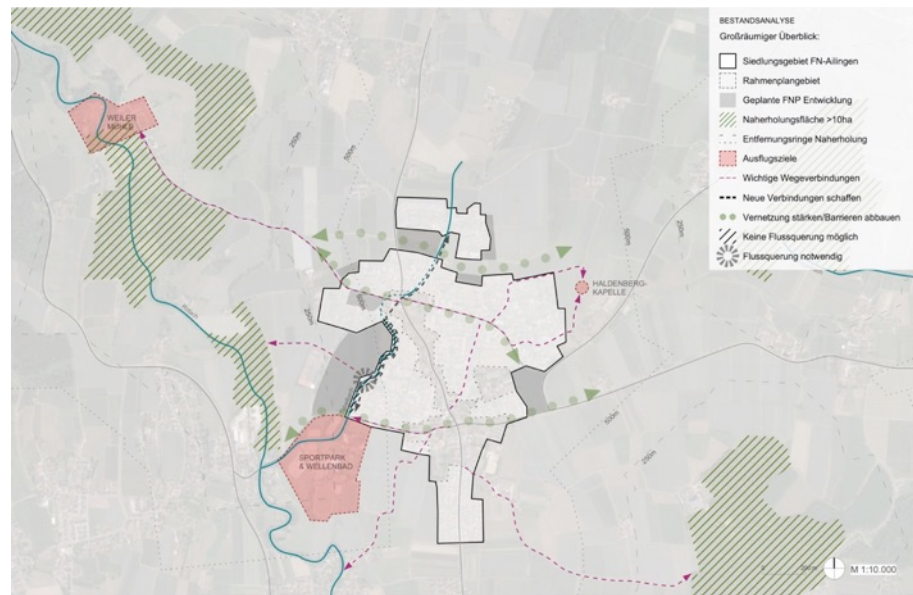
Anfang des 20. Jahrhunderts wanderten viele Ailingen aufgrund materieller Not nach Nord-Dakota in den USA aus. Im Zuge der Industrialisierung des Bodenseeraums wandelte sich das Dorf von einem Bauerndorf zu einer Wohngemeinde der in Friedrichshafen beschäftigten Bürger. Im zweiten Weltkrieg wurde ein Großteil der landwirtschaftlichen Fläche vorübergehend der Bewirtschaftung entzogen. Innerhalb des Gemeindegebiets gab es 900 Bombentrichter.

Im Jahr 1971, nach 1.200-jährigem bestehen, wurde Ailingen zur Stadt Friedrichshafen eingemeindet. Heute hat Ailingen über 7.900 Einwohner und hat neben dem Hauptort Ailingen die Teilorte Berg, Wiggenhausen, Bunkhofen, Unterraderach, Lottenweiler und Ittenhausen. Wenn im folgenden Rahmenplan von Ailingen gesprochen wird, ist ausschließlich der Hauptort gemeint. Seit 1974 ist Ailingen „Staatlich anerkannter Erholungsort“.

Heute blickt Ailingen auf eine fast 1250-jährige Geschichte zurück und hat sich zu einem aktiven dynamischen Ort entwickelt. Es gibt Kultur-, Musik- und Sportangebote, sowie ein buntes Vereinsleben und unterschiedliche Kirchengemeinden. Auch baulich entwickelt sich Ailingen mit modernen Kindergärten, dem Wellenfreibad, dem Schulzentrum und Kinderspielplätzen stetig fort.

2.

Großräumiger Überblick



Bestandsanalyse Großräumiger Überblick o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Ailingen ist die größte Ortschaft von Friedrichshafen am Bodensee und liegt nördlich der Kernstadt Friedrichshafen im Hinterland des Bodenseegebiets. Rund um das Siedlungsgebiet Ailingen hat sich der Obstanbau angesiedelt. Es werden dort hauptsächlich Äpfel angepflanzt und geerntet. Aufgrund der Dominanz des Obstanbaus grenzen kaum Naherholungsflächen in Form von Waldgebieten näher an das Siedlungsgebiet an. Um das nächste Waldstück erreichen zu können, müssen die Ailingen eine Distanz von oft mehr als 500 m Luftlinie überwinden. Neben den Waldflächen hat Ailingen drei Ausflugsziele in seiner näheren Umgebung: Die Haldenbergkapelle, die Weilmühle und das Wellenbad mit angrenzendem Sportpark.

Neben den Entfernungen zu den Naherholungsflächen und den Ausflugszielen spielen oft auch Barrieren eine Rolle beim Erreichen dieser. Eine dieser Barrieren ist der Tobelbach, der das Siedlungsgebiet Ailingen, eingebettet in die bachbegleitende Grünstruktur, von Norden nach Süden durchfließt. Es kann beispielsweise die westlich liegende Naherholungsfläche nur auf Umwegen erreicht werden, da der Tobelbach im südlichen Bereich des Siedlungsgebiets nicht überquert werden kann.

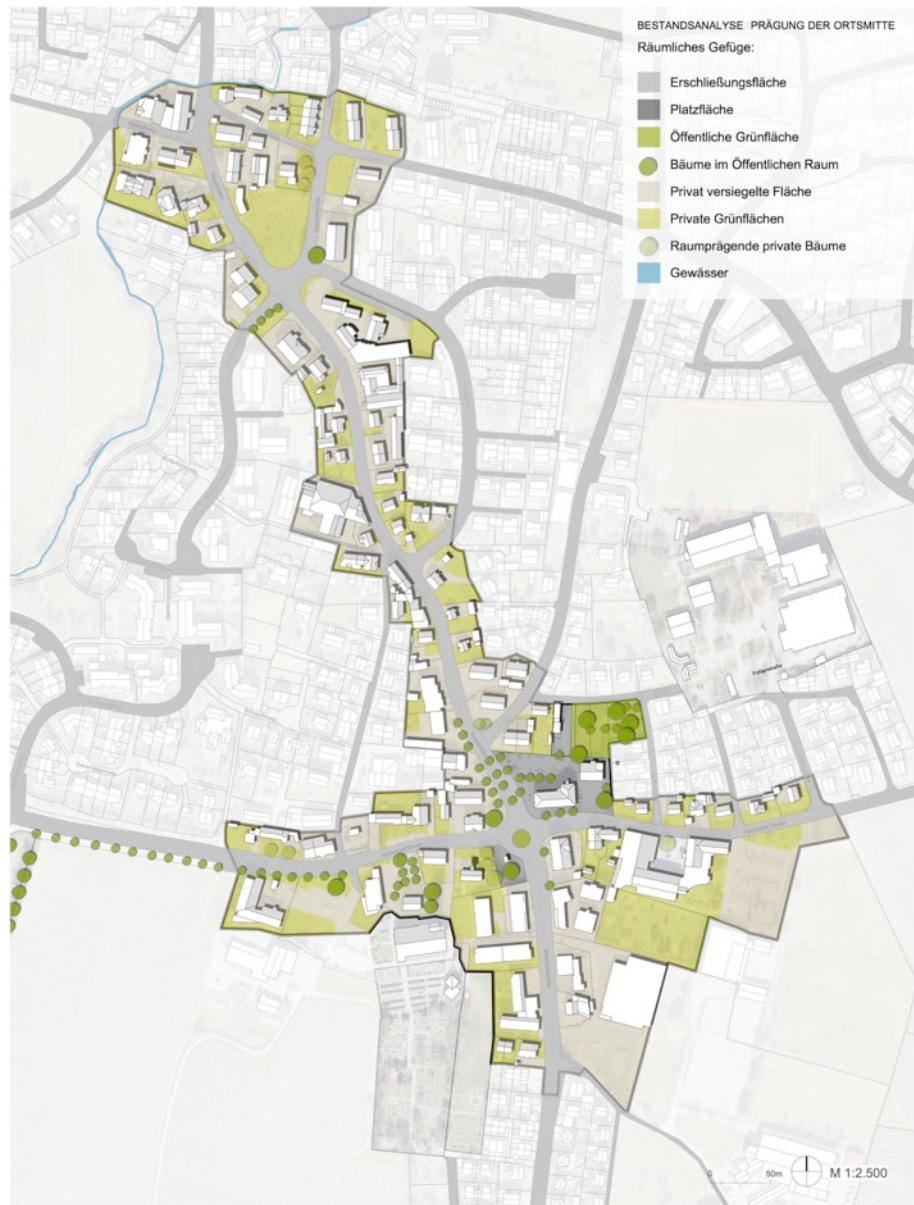
Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichshafen sind für den Ortsteil die geplanten Wohnbauflächen angrenzend an die Siedlungsflächen dargestellt. Die größte dafür vorgesehene Fläche liegt an der südwestlichen Siedlungsgrenze westlich auf der anderen Uferseite des Tobelbachs. Auch die Entwicklung dieser Fläche würde für eine notwendige Querung des Tobelbachs sprechen.

Aufgrund der langgestreckten Siedlungsausrichtung Ailingens, ist es wichtig, die grünräumliche Vernetzung durch den Ort von Freiraum zu Freiraum zu gewährleisten.

Zur Stärkung beziehungsweise Neuanlage macht der Rahmenplan entsprechende Vorschläge.

3. Städtebauliche Analyse

3.1 Räumliches Gefüge



Analyse Räumliches Gefüge o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Das Untersuchungsgebiet für den Rahmenplan der Ortsmitte in Ailingen erstreckt sich hauptsächlich entlang der Bodenseestraße, der Ittenhauser Straße, der Hirschlatte Straße, und der Hauptstraße und umfasst somit die wichtigsten innerörtlichen Siedlungsbereiche mit bedeutenden Straßenzügen und Kreuzungen.

An der Kreuzung Hauptstraße / Hirschlatte Straße ist der Standort des Rathauses.

Die räumliche Struktur der heutigen Ortsmitte Ailingens ist maßgeblich durch die historische Entwicklung entlang der zentralen Straßenachse

geprägt. Von ihr aus entwickelt sich ein Netz geschwungener Straßen an denen sich die fast ringförmige Siedlungsentwicklung zum Wohnstandort um die Ortsmitte ablesen lässt.

Die großzügigen Platzräume im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets um das Rathaus sind jüngeren Datums, der historische Ortsgrundriss grenzte dort bereits in die freie Landschaft.

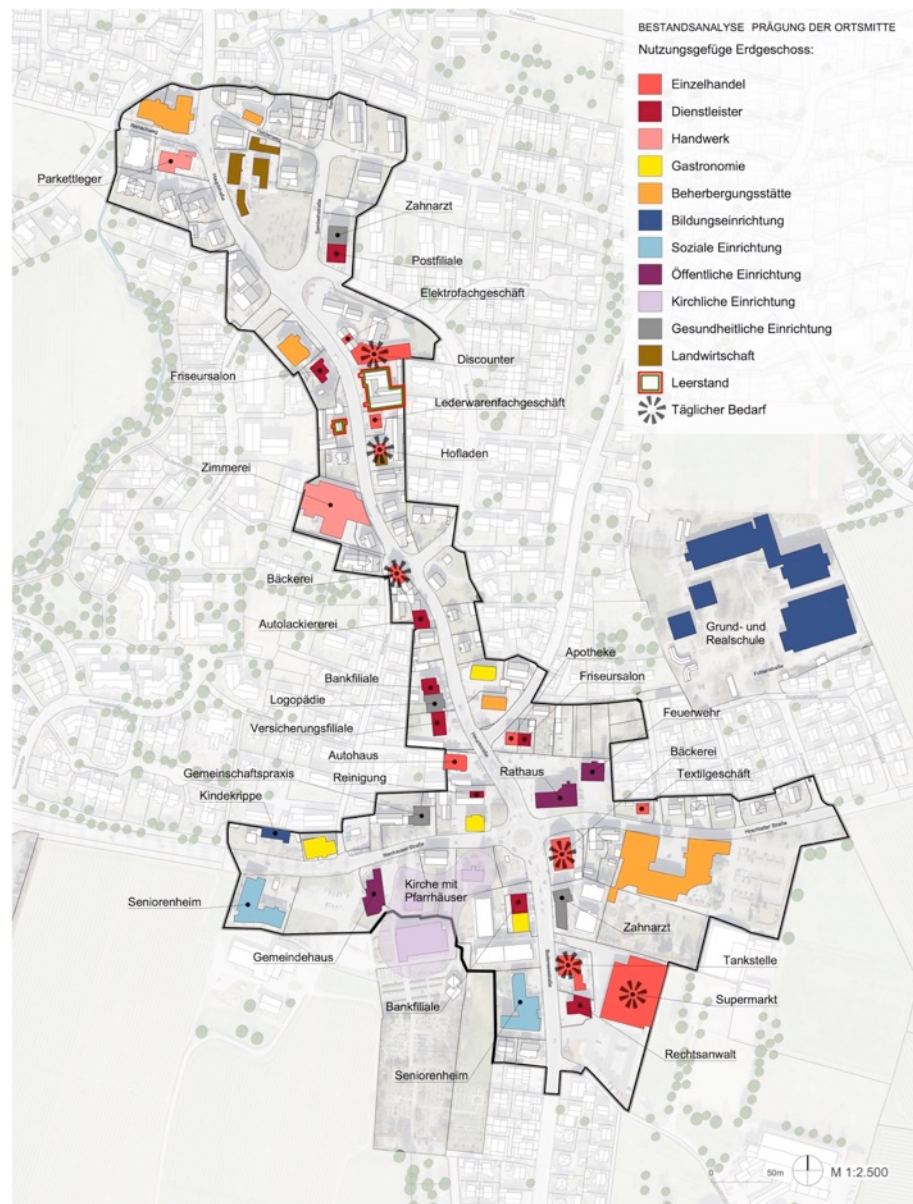
Der öffentliche Raum, eben die Flächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind und wo das Gemeinwesen stattfindet, ist dort deutlich ausgeprägter und gestalteter als im restlichen Gebiet. Hier gibt es zwei Plätze, Grünanlagen, einen kleinen Park, sowie Bäume im Straßenraum. Die beiden Plätze, Rathausplatz und Kaplaneiplatz sind bis auf ein paar Bäume jedoch weitestgehend versiegelt. Im nördlichen Bereich gibt es nur vereinzelt um die Kreuzung Hauptstraße / Sambethstraße Bäume im Straßenraum. Ansonsten besteht der öffentliche Raum hauptsächlich aus versiegelten Flächen stark verkehrsbetonter Gestaltung.

Auch wenn im privaten Bereich ein Großteil der Grundstücksflächen wenig versiegelt sind, auf einigen Grundstücken überwiegt jedoch der hoch versiegelte Anteil und es gibt kaum oder keine Grünflächen oder sonstige entsiegelte Bereiche. Die versiegelten Flächen erscheinen jedoch nur gering genutzt beziehungsweise die Versiegelung erscheint gar nicht funktional begründet oder erforderlich. Auf den privaten Grundstücken befinden sich Sträucher und Bäume als Gehölze der Gartengestaltung. Es gibt kaum privaten Baumbestand der auch den öffentlichen Raum prägt.

Die Siedlungsstruktur trägt wesentlich zum Charakter einer Ortschaft bei. Nutzungsverteilung, Körnung und Dichte im Zusammenhang sowie, Gebäudegröße, -stellung und -gestalt des einzelnen Objekts sind Merkmale dieser Eigenart und werden in den folgenden Analysekarten dargestellt.

3.2

Nutzungsgefüge Erdgeschoss und Infrastruktur



Analyse Nutzungsgefüge Erdgeschoss o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Ailingen besitzt mit dem Ailinger Rathaus, in der die Ortsverwaltung von Ailingen sitzt, der örtlichen freiwilligen Feuerwehr, mehreren Kirchen (Evangelische Kirche, Pfarrkirche Sankt Johannes Baptist, Haldenbergkapelle) wichtige öffentliche Einrichtungen vor Ort. Im Gemeindehaus Roncalli-Haus gibt es einen großen Veranstaltungsraum. In der Rotachhalle, etwas südwestlich außerhalb des Siedlungskerns, finden sich weitere Veranstaltungsräume. Im Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde gibt es eine Bücherei.

Ailingen verfügt über mehrere Kinderbetreuungsangebote (Kindergarten Ave Maria, Kindergarten Haldenberg, Kinderkrippe Sonnenschein,

Waldkindergarten Friedrichshafen), sowie über eine Grund- und Realschule. Für Sport- und Freizeit gibt es neben der oben genannten Rotachhalle und einer Sport- und Gymnastikhalle auf dem Schulzentrum die Sportanlagen des TC Ailingen und des TSG Ailingen, sowie ein Wellenfreibad. Für Jugendliche steht in der Nähe des Schulgeländes ein Jugendtreff zur Verfügung, für Senioren gibt es im Ort zwei Betreuungsangebote (Haus der Pflege St. Martin und Seniorenwohnanlage Bodenseestraße).

Im Plangebiet liegen die meisten der genannten Einrichtungen, zusätzlich findet man dort ein Angebot an unterschiedlichem Einzelhandel, Dienstleister, Handwerk, Gastronomie, Beherbergungsstätten, gesundheitliche Einrichtungen, sowie landwirtschaftliche Betriebe. Es kann keine Konzentration dieser an einer Stelle im Ort erkannt werden, stattdessen erstrecken sich die unterschiedlichen (Erdgeschoss-) Nutzungen und Angebote über die ganze Länge des Plangebiets.

Im Bereich des täglichen Bedarfs kann ebenfalls festgestellt werden, dass sich Einzelhändler wie Discounter, Supermarkt, Bäckereien, Hofläden und Tankstelle über das ganze Plangebiet verteilen und somit den Bedarf (noch) gut decken.

Auffallend ist, dass sich die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die keinen Konsum erfordern, wie öffentliche, soziale und kirchliche Einrichtungen sowie die Bildungseinrichtungen, im südlichen Bereich konzentrieren.

Die unterschiedlichen Angebote in Ailingen fallen durch ihre Individualität auf. Außer einigen Filialen wie dem Supermarkt, Discounter oder der Bankfiliale, können hauptsächlich individuelle ortsansässige Geschäfte und Angebote gefunden werden.

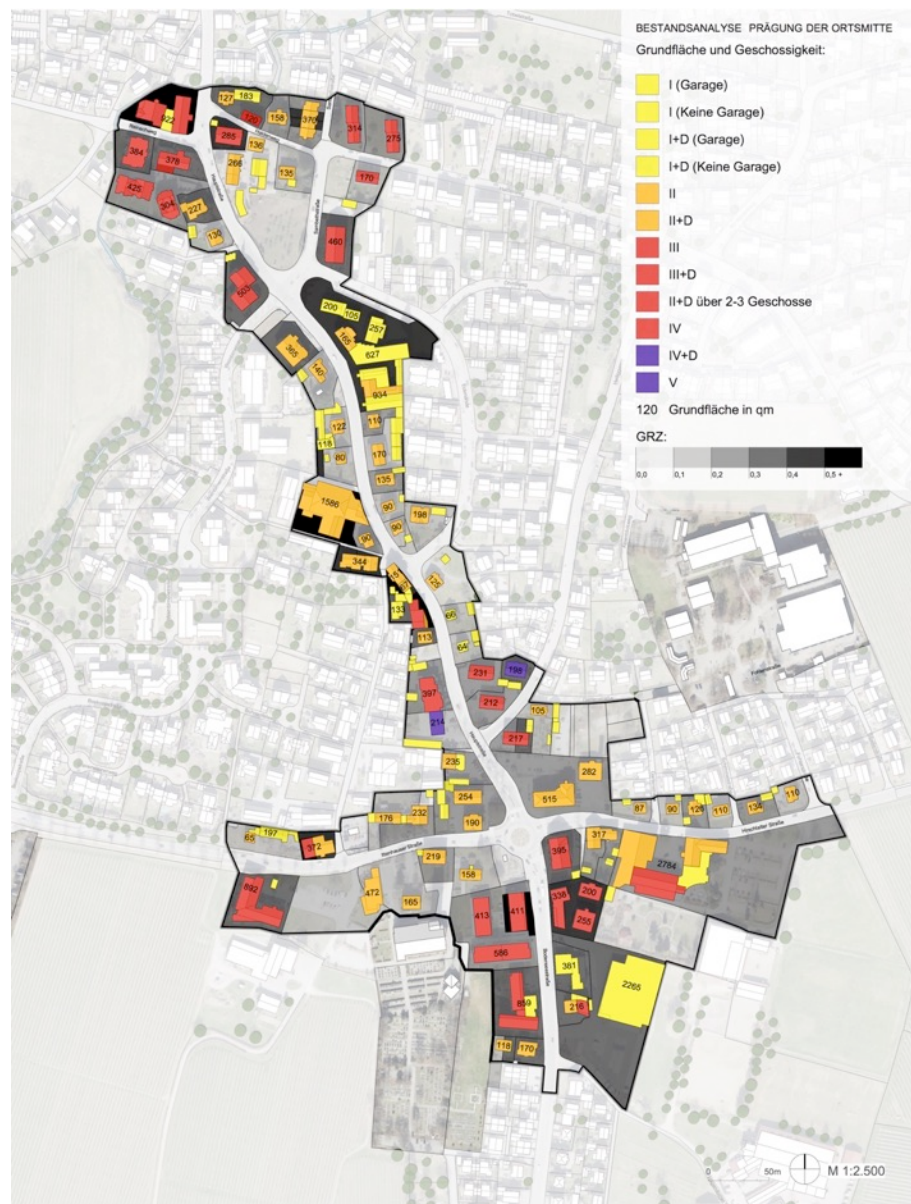
Insgesamt stellt sich das Rahmenplangebiet in Ailingen damit als vielfältig gemischt genutzte Ortsmitte mit unterschiedlichen Angeboten dar. Diese Qualität der Versorgungsstruktur gilt es zu erhalten.

Das gemeindliche, auch historische Zentrum Unterailingens kann aufgrund der angesiedelten Nutzungen, wie dem Rathaus, den kirchlichen Einrichtungen und diversen weiteren Nutzungen rund um die Kreuzung Hauptstraße, Ittenhauser Straße, Hirschlatte Straße und Bodenseestraße auch heute noch als Ortsmittelpunkt des Gesamtorts abgelesen werden. An der Einmündung Sambethstraße in die Hauptstraße sind mit kleinem Discounter und Poststelle zwar Versorgungseinrichtungen, eine vergleichbare Zentrumssituation stellt sich in Oberailingen mit den derzeitigen Qualitäten der angesiedelten Nutzungen jedoch nicht dar.

Die Bereiche östlich und westlich des Plangebiets dienen hauptsächlich dem Wohnen. Auf Grund der Form des Siedlungsgebietes und der zentral mittig liegenden „Versorgungsstraße“ können die Bewohner diese – auch zu Fuß oder mit dem Rad – sehr gut erreichen.

3.3

Grundfläche und Geschossigkeit



Bestandsanalyse Grundfläche und Geschossigkeit o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Die Gebäudehöhe ist ein wesentliches Merkmal für das Ortsbild und die entsprechende bauliche Dichte

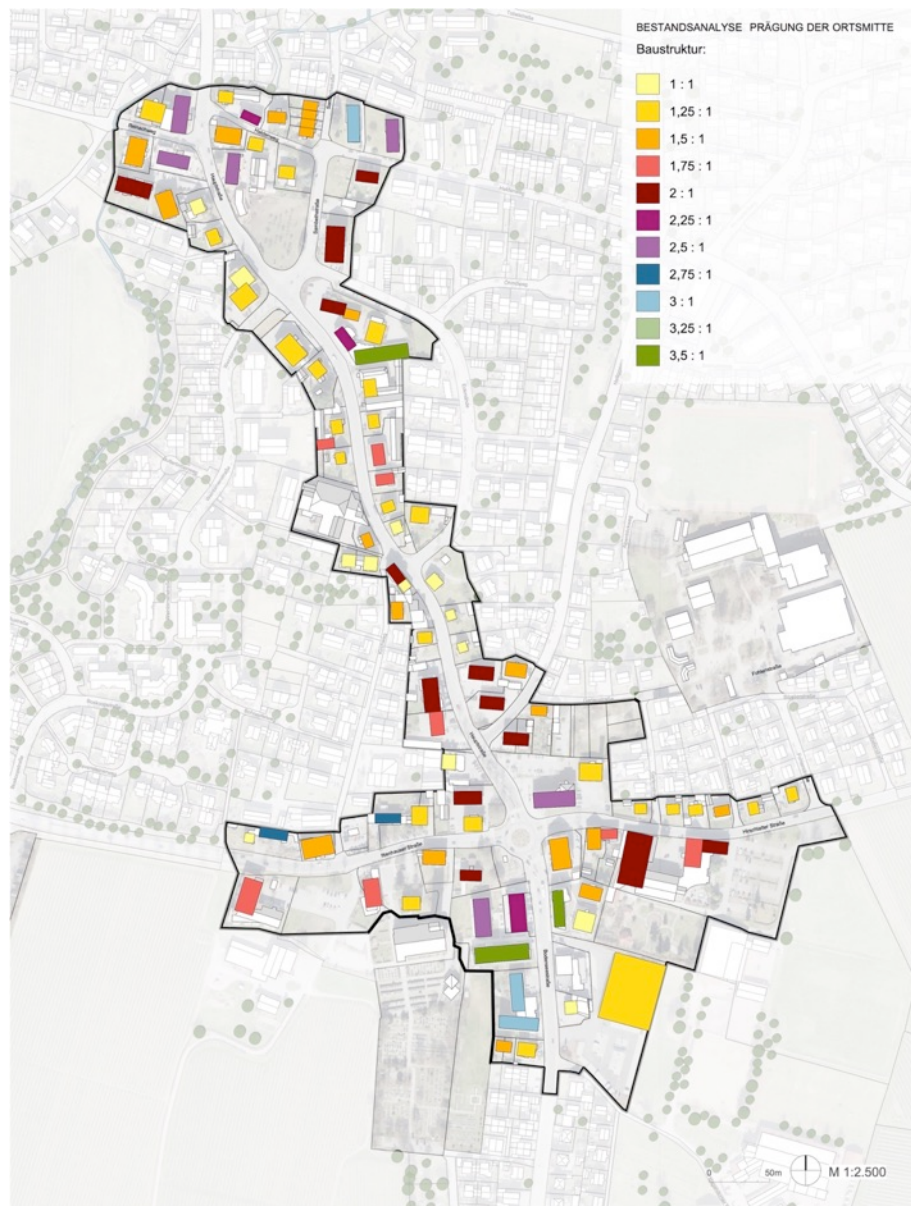
Die Geschossigkeit der Gebäude als Merkmal der Gebäudehöhe innerhalb des Plangebiets variiert von niedrigen I(+D)-geschossigen Nebengebäude, Garagen und Wohnhäusern bis zu V-geschossigen Wohngebäuden. Innerhalb des Gebiets erreichen ein IV+D-geschossiges und ein V-geschossiges Gebäude die maximale Gebäudehöhe. Insgesamt liegen die hohen Gebäude konzentriert im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (Reinachweg, Sambethstraße, Bodenseestraße). Hier liegen sie bei III-IV- Geschossen. Im mittleren Bereich

Hauptstraße/Eckmähde haben die Gebäude überwiegend II+D-Geschosse. Da sich die meisten Gebäude bis zu einer Geschossigkeit von II+D bis III+D erstrecken, wird dies als ortstypisch angesehen.

Neben der Geschossigkeit kann abgelesen werden, welchen Flächenanteil die Überbauung der Gebäude auf den Grundstücken einnehmen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden Baudichten ermittelt, bei denen die Grundflächenzahl der Gebäude 0,5 oder mehr einnimmt. Diese kommen jedoch nicht räumlich konzentriert, sondern über das Untersuchungsgebiet verteilt vor. Die überwiegend vorkommende Grundflächenausnutzung liegt bei 0,1 bis 0,3, was für die innerörtliche Lage und den Mischgebietscharakter als eher gering anzusehen ist. Punktuell findet man im Plangebiet zudem Grundstücke, die nicht bebaut sind oder nur eine sehr geringe Grundstücksnutzung (unter 0,1) aufweisen. Hieran kann bereits ein Innenentwicklungspotenzial der baulichen Entwicklung der Ortsmitte erkannt werden.

3.4

Baustruktur



Analyse Baustruktur o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

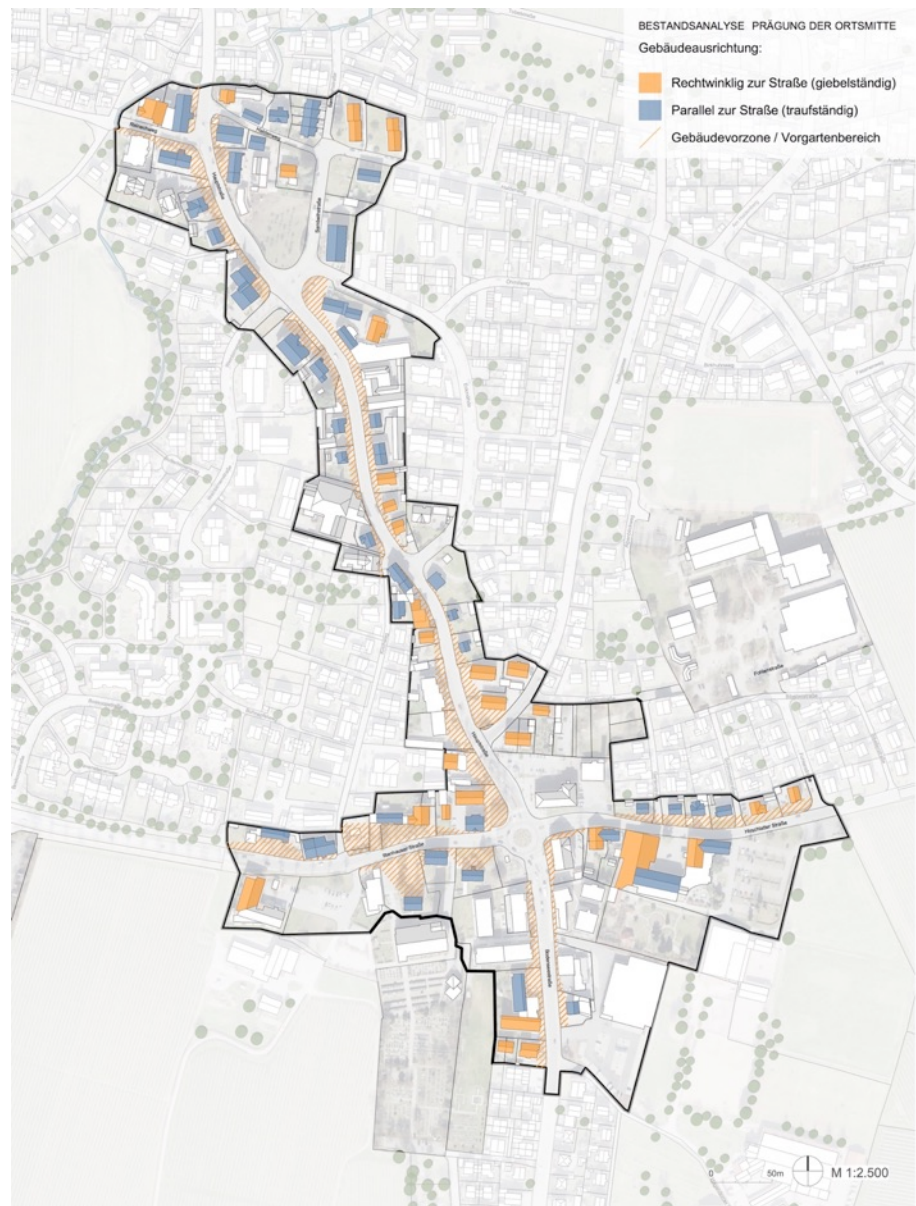
Das Längen- und Breitenverhältnis der Gebäude ist ein weiteres Maßstabskriterium der städtebaulichen Struktur, die auch als städtebauliche Körnung bezeichnet werden kann. Es variiert innerhalb des Plangebiets von 1:1 bis zu 3,5:1. Die Gebäude mit einer höheren Längen- und Breitendifferenz findet man vor allem im nördlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Zudem betrifft die Gebäude mit einer höheren Längen- und Breitenverhältnis in diesen Bereichen vor allem die im Vergleich neueren Gebäude und korrespondiert mit den Ermittlungen zu Gebäudehöhe und -dichte.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets findet man hingegen verhältnismäßig ältere Gebäude, die maximal ein Längen-Breitenverhältnis von

2:1 aufweisen. Das Längen-Breitenverhältnis von bis zu 2:1 wird deshalb als ortstypisch angesehen.

3.5

Gebäudeausrichtung



Analyse Gebäudeausrichtung o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Die Gebäude im Plangebiet orientieren sich mit dem Giebel parallel und senkrecht zur Straße. Dabei kann zwar kein System oder Einheitlichkeit erkannt und weiterverfolgt werden, es dokumentiert viel mehr die baulich-räumliche Vielfalt der historischen Baustruktur, die sich über die Jahrhunderte entwickelt hat. Die Straßenräume wirken lebendig und abwechslungsreich. Dies mindert nicht im geringsten den Charakter des Ortskerns sondern lässt Spielraum bei der zukünftigen Entwicklung, aber auch Verpflichtung den Charakter zu erhalten.

Auffallend dagegen sind einige Gebäude die auf Grund ihres Flachdachs keine klassische Trauf- oder Giebelrichtung aufweisen, aber gerade durch ihre überproportionale Längsrichtung (vgl. 3.4 Baustruktur)

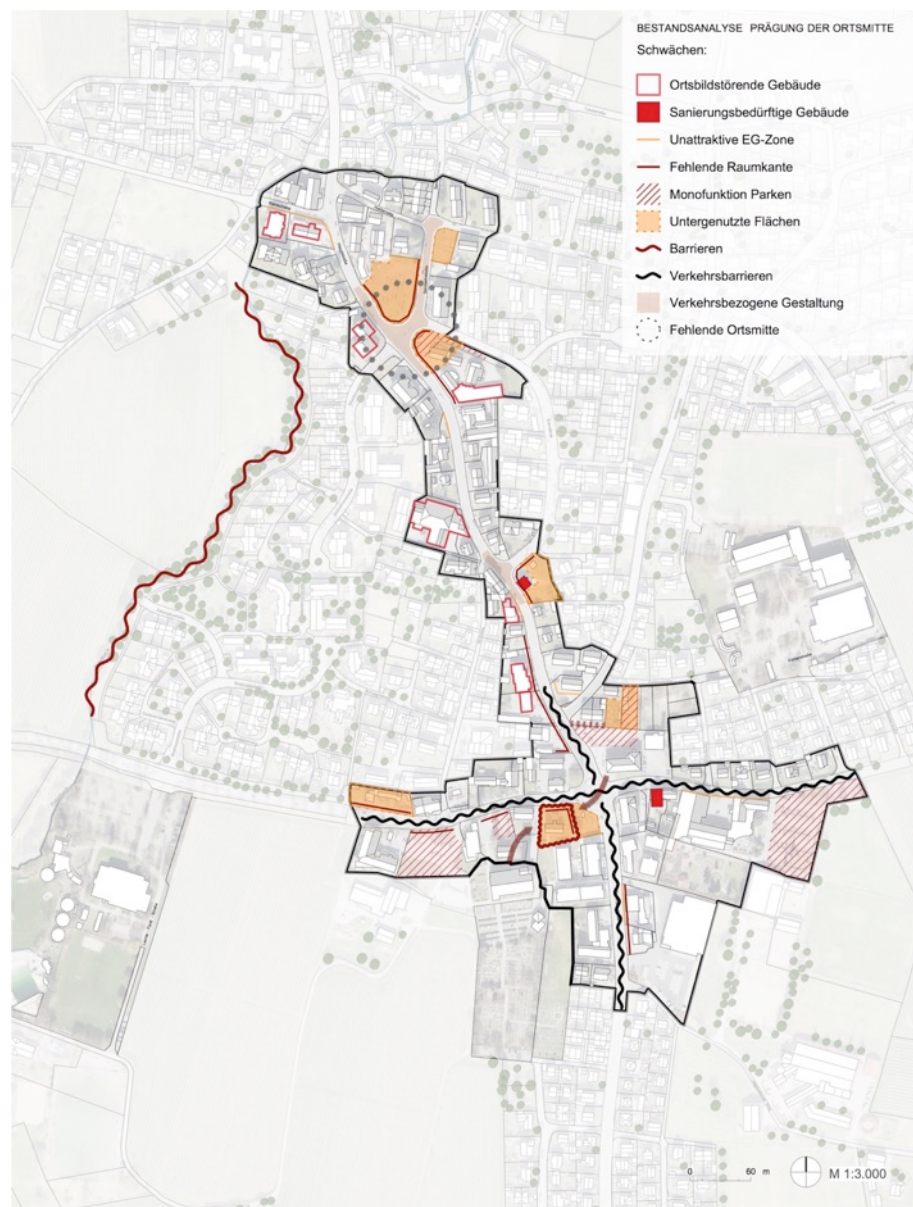
einen neuen Maßstab in die Straßenraumfassung bringen. Dies ist besonders bei den Neubauten festzustellen. Im Gesamtbild kann festgestellt werden, dass dies abweichend von der Struktur bisheriger Gebäude im Ort den Charakter des Ortsbereichs verändert hat.

Im Analyseplan wird die Vorzone der Gebäude zum öffentlichen Raum definiert. Dabei kann in Teilbereichen ein homogenes Bild erkannt werden: Entlang der Hauptstraße sind die Gebäude prägend, welche nahe an der Straße stehen, jedoch nicht direkt an den öffentlichen Raum angrenzen, sondern noch eine kleine Vorgartenzone beibehalten. In einigen Teilen des Untersuchungsgebietes sind dagegen starke Vor- und Rücksprünge der Gebäude, sowie fehlende Gebäude auffallend. Dies verändert die Vorgartenzone und stört das homogene Bild innerhalb eines Straßenverlaufs durch fehlende räumliche Fassung des Straßenraums.

4. Bewertung

In einer Bewertung des Untersuchungsgebiets werden die prägnantesten Schwächen und Stärken zusammengefasst und ein Überblick zu möglichen Zielen der Ortsentwicklung geschaffen.

4.1 Schwächen, Defizite



Bewertung Schwächen o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Aus der vorgegangenen Analyse konnten unter anderem aus den einzelnen Analysethemen Schwächen und Defizite festgestellt werden.

Bei den Gebäuden konzentrieren sich die Schwächen hauptsächlich auf ortsbildstörende und sanierungsbedürftige Gebäude. Bei den ortsbild-

störenden Gebäuden liegt das Defizit hauptsächlich in einer ortsuntypischen Maßstäblichkeit, die sich über das Längen- und Breitenverhältnis, der Geschossigkeit sowie in einer ortsuntypischen Dachform oder kumulierend dieser Kriterien abzeichnet. Sanierungsbedürftige Gebäude fallen hauptsächlich durch eine vernachlässigte Außenfassade bzw. deren optische Erscheinung im Vergleich zu den anderen Gebäuden ab. Eine Aussage über den gebäudeinnenliegenden Zustand und Qualitäten kann daraus nicht abgeleitet werden.

Neben den Gebäudeformen spielt auch die Straßenansicht als der Blick von der Straße eine Rolle bei der Bewertung der Gebäude. Hier wurden vor allem Defizite in einer unattraktiven EG-Zone, wie beispielsweise entlang von langen monotonen Wänden ohne Fenster oder gefühlten Gebäuderückseiten bemerkt. Negativ sind auch ungestaltete Außenansichten von unattraktiven gewerblichen Nutzungen (ohne Publikumsverkehr) zu bewerten. Teilweise störend wirken ungestaltete große Werbeanlagen, die Gebäudestrukturen und Fassadenelemente überdecken und damit die Gebäudeansichten beeinträchtigen. Neben den optischen Defiziten sind fehlende Gebäude und oder fehlende Raumkanten durch nach hinten gerückte Gebäude bei der Straßenansicht negativ aufgefallen.

Einige Grundstücke im Gebiet sind un- oder gering bebaut. Diese Flächen werden in einer Lage direkt im Ortskern als untergenutzte Flächen kategorisiert. Negativ wird zudem erachtet, dass es im Ortskern große Fläche gibt, die rein dem Parken dienen.

Insgesamt wurden drei städtebauliche Barrieren im und um das Untersuchungsgebiet festgestellt. Zum einen wird der Tobelbach, wie oben schon genannt, vor allem im südlichen Siedlungsbereich von Ailingen als Barriere wahrgenommen, da er dort auf langer Strecke nicht zu queren ist. Zudem wirken die Straßen rund um die Kreuzung Hauptstraße / Bodenseestraße / Ittenhauser Straße / Hirschlatte Straße aufgrund ihrer bestehenden Verkehrsbelastung als Barrieren.

Das große Grundstück des Pfarrhausgebäudes an der Ittenhauser Straße stellt eine weitere Barriere im Sinne kurzer Wege und einer guten räumlichen Vernetzung dar. Das abgegrenzte Grundstück macht es kaum möglich, eine direkte Verbindung zwischen dem Rathausbereich und dem Kirchbereich als Standort des Gemeinwesens zu schaffen.

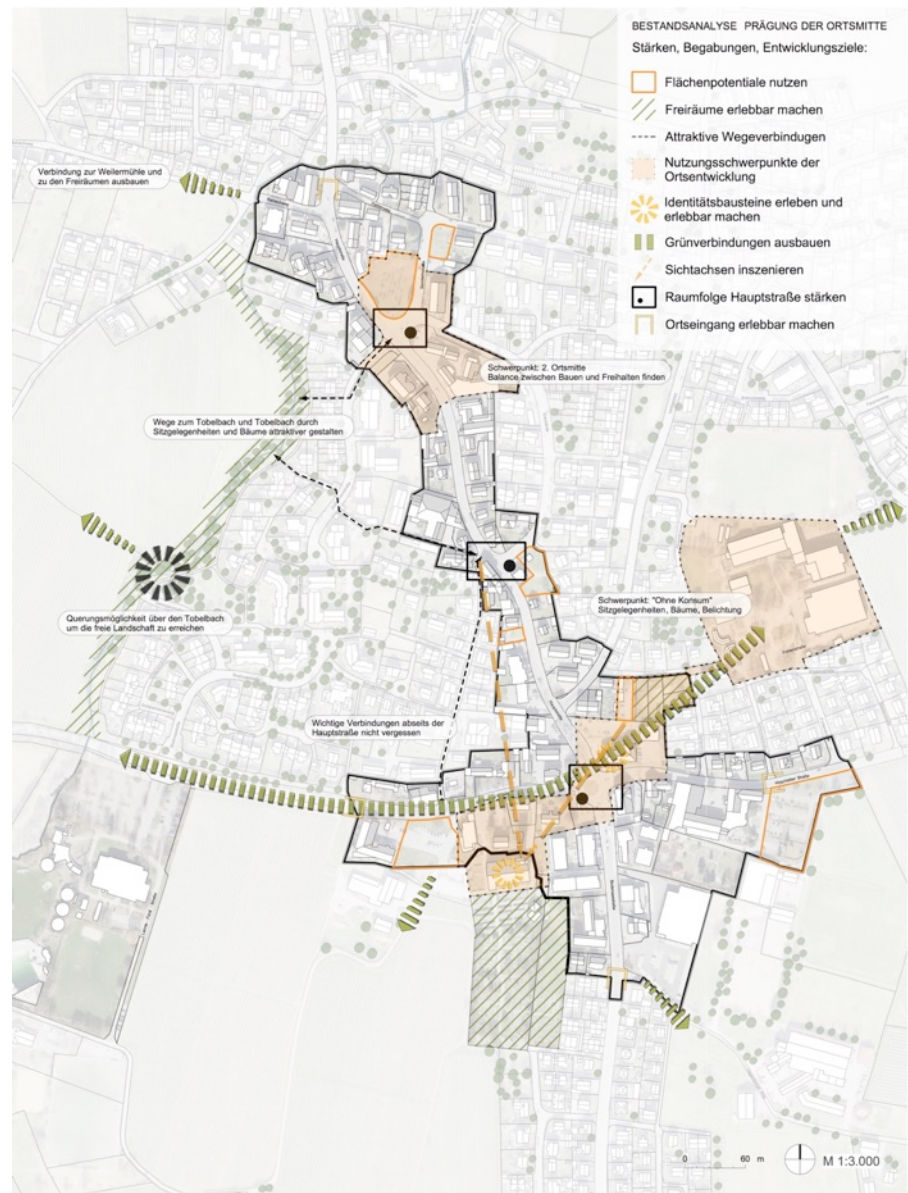
Im öffentlichen Raum sind im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Sambethstraße und der Kreuzung Hauptstraße / Eckmähde gestalterische wie auch funktionale Defizite festzustellen. Im nördlichen Kreuzungsbereich fallen besonders die großzügigen Verkehrsflächen auf, die so an dieser Stelle nicht erforderlich sind. Im südlicheren Kreuzungsbereich (Einfahrt Eckmähde) spielt vor allem das Thema Sicher-

heit eine große Rolle, da hier keine Querungsmöglichkeiten vorhanden sind und der Straßenraum nur sehr schlecht einzusehen ist.

Ein grundsätzlicher Mangel im Untersuchungsgebiet ist die unattraktive, nicht wahrnehmbare Orts- bzw. Quartiersmitte im Bereich Oberailingen. Der Versorgungsbereich an dieser Stelle ist aufgrund fehlender Gebäude, Raumkanten und Dichten sowie keine dafür angemessene Nutzung im Erdgeschoss nicht mehr zu erkennen und wird seiner Funktion als (Teil-)Zentrum nicht mehr gerecht.

4.2

Stärken, Begabungen, Entwicklungsziele



Bewertung Stärken/Ziele o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Im Weiteren sollen nun die Stärken aufgezeigt sowie die Entwicklungsziele, die sich daraus ergeben, dargestellt werden. Die Entwicklungsziele bieten Chancen die oben dargestellten Defizite zu beheben bzw. zumindest zu mindern.

Ein Ziel soll sein, die Eingänge in den Ort Ailingen bzw. in dessen Mitte besser zu definieren, erlebbarer und bewusster zu machen. Im Untersuchungsgebiet sollen weiter dann die Hauptstraße mit ihrer Raumfolge, ihren Plätzen und wichtigen Kreuzungen herausgearbeitet und gestärkt werden. Spannende, sich verändernde Raumfolgen führen zur einer optischen Belebung des öffentlichen Raums und entwickeln Atmosphä-

re und Identität der einzelnen Bereiche. Zudem wird das zu Fuß gehen dadurch abwechslungsreicher und attraktiver.

Ein weiteres Entwicklungsziel sind die Potenzialflächen, welche sich aus den untergenutzten Flächen, sowie der Monofunktion Parken ergeben. Auf diesen sollen Veränderungen angedacht werden. Beispielsweise die eben genannten Raumfolgen, sollen mit Hilfe der Potenzialflächen und darauf entstehenden Gebäuden besser räumlich gefasst und gestaltet werden. Flächen für ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss können diese Entwicklung unterstützen.

Als Stärke werden die größeren Freiräume wie die Freiflächen um den Tobelbach, der Friedhof oder die Parkanlage neben dem Rathaus gesehen. Diese sollen auch weiterhin erlebbar bleiben und gestärkt werden. Eine stärkere Vernetzung und bessere Erreichbarkeit soll angestrebt werden.

Die Straßenverbindungen Haupt- / Bodenseestraße und Ittenhauser- / Hirschlatter Straße bilden wichtige Verkehrstrassen im gesamtstädtischen Verkehrsnetz. Ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit müssen grundsätzlich erhalten bleiben. Dabei soll jedoch die Nutzungsqualität für alle Verkehrsteilnehmer insbesondere Fußgänger und Radfahrer verbessert werden und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Neben den wichtigen Verkehrsstraßen wie der Hauptstraße, der Ittenhauser Straße, der Hirschlatter Straße und der Bodenseestraße gibt es noch weitere wichtige innerörtliche Verbindungen die bedeutsame Orte miteinander verbinden. Das sind zum einen die Fußwegeverbindungen von der Kreuzung Hauptstraße / Sambethstraße und von der Kreuzung Hauptstraße / Eckmähde, die zum Tobelbach und seinen Freiflächen führen. Zum anderen die Wegeverbindung des Kirchwegs, welcher die Kreuzung Hauptstraße / Eckmähde über die evangelische Kirche mit dem Gemeindehaus und dem Gelände rund um die St. Baptist Kirche verbindet.

Zusätzlich zu den innerörtlichen Freiräumen soll auch die Anbindung an die außerörtlichen qualitätsvollen Freiräume und Naherholungsziele ausgebaut werden. Wesentliche Verbesserung ist dabei eine Querung des Tobelbachs an der westlichen Siedlungsgrenze.

Durch die Analyse der Bestandssituation sowie die historische Betrachtung haben sich zwei Nutzungsschwerpunkte des Ortes herauskristallisiert. Zum einen die Kreuzung Hauptstraße / Bodenseestraße / Ittenhauser Straße / Hirschlatter Straße, welche bereits heute das Ortszentrum von Ailingen darstellt und in welchem besonders viele Einrichtungen und Nutzungen des Gemeinwesens liegen. Dies gilt es zu bewahren, zu stärken, gestalterisch aufzuwerten um allen Menschen eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu ermöglichen. Zum anderen die nördlich liegende Kreuzung Hauptstraße / Sambethstraße, als Teilzentrum Oberai-

lingen, welches sich sowohl baulich als auch durch Nutzungen neu definieren muss. Hierbei ist es wichtig, ein angemessenes Maß an bebauten und freien Flächen zu finden.

Im heutigen Ortszentrum wurden zwei prägende Einzelbauwerke erkannt, zum einen das Rathaus und zum anderen die St. Baptist Kirche. Besonders hervor sticht dabei der Kirchturm, der vor allem aufgrund der versteckten Lage der Kirche eine besondere Funktion für die Wahrnehmung besitzt. Der Blick auf diesen sollte vielfältig möglich sein und deshalb frei gehalten und inszeniert werden. Die zwei wichtigsten Blickbeziehungen sind der Blick vom Rathausplatz und der Blick von der Kreuzung Ecke Kirchweg / Hauptstraße.

Öko- und Klimaziele

Mit der Stärkung von Grünstrukturen und dem Aufbau einer Grünvernetzung sollen klimaaktive Flächen im Siedlungsbereich verortet werden und mit diesen Klimaanpassungsmaßnahmen die Wohn- und Lebensqualität im bebauten Ortsbereich erhalten werden. Neue, schatten spendende Bäume übernehmen dabei die öko-klimatische Ausgleichsfunktion für die weitere bauliche Entwicklung.

Innenentwicklung

Für den Gesamtort, auch außerhalb des abgegrenzten Rahmenplangebiets, gelten die Prüfung und die Verbesserung einer angemessenen und dabei effizienten Flächennutzung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Dabei stellt die Revitalisierung bzw. Aktivierung von Flächenpotenzialen eine Chance zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zur Stärkung und Sicherung der Funktion der Ortsmitte im Rahmenplangebiet dar.

5. Zukünftige Entwicklungen

5.1 Idee

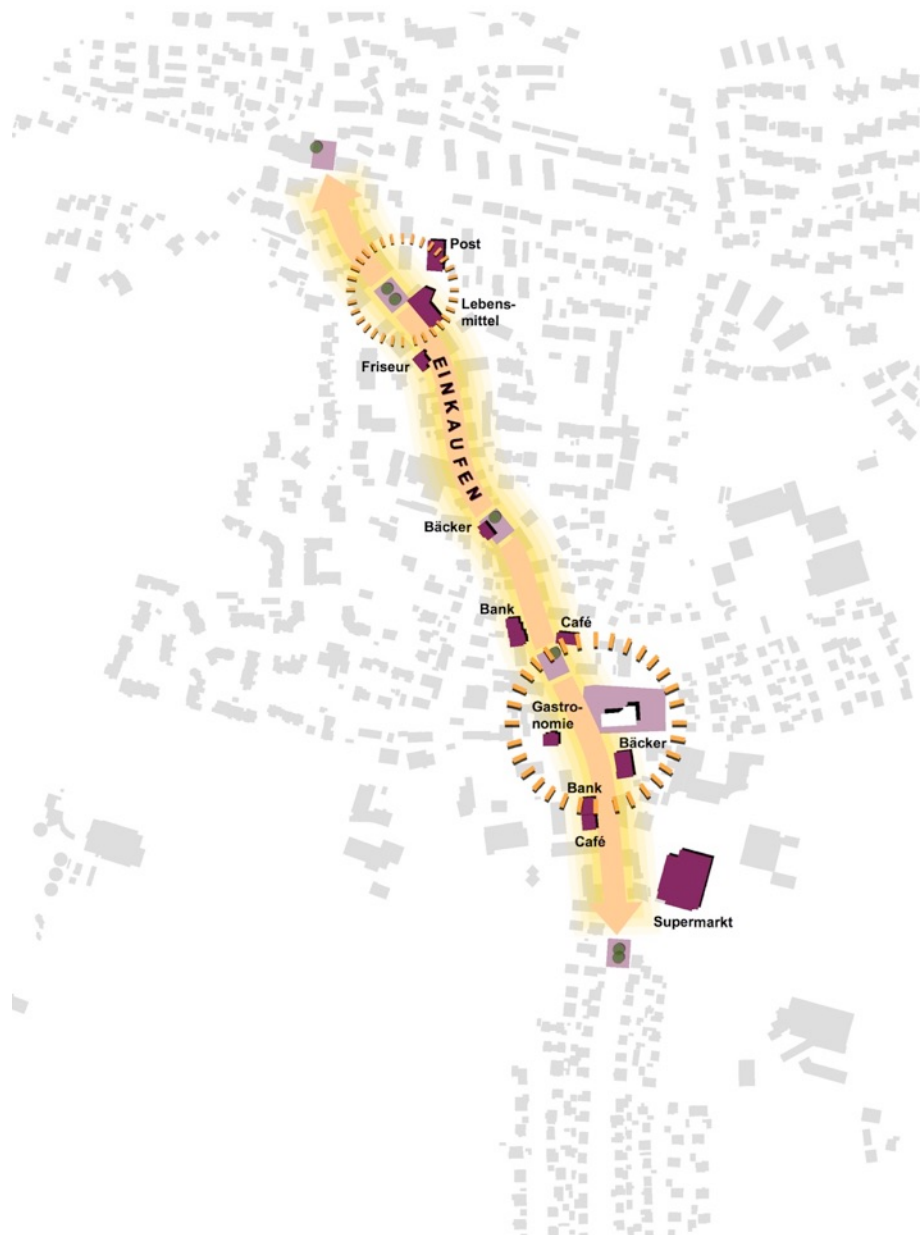
Die grundlegende Idee des Rahmenplans nimmt den vorhandenen Charakter des Ortes auf und stärkt diesen. Die Idee ist, die beiden schon im Ansatz vorhandenen Achsen, die Ost-West-Achse und die Nord-Süd-Achse, sowie ihre Funktionen auszubauen, zu stärken und miteinander zu verknüpfen, sodass die Ortsmitte weiterhin der Mittelpunkt und das Rückgrat der Entwicklung ist.



Idee Ost-West-Achse o.M.

Auf der Ost-West-Achse spielen aus der Analyse betrachtet die Themen Grün, Kultur, Bildung und Betreuung eine große Rolle. Dies gilt es im Rahmenplan beizubehalten. Es muss zum einen die Ost-West-

Freiraumverbindung gestärkt werden. Zum anderen sollen die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen auch weiterhin in dieser Achse angesiedelt werden.



Idee Nord-Süd-Achse o.M.

Die Nord-Süd-Achse bestimmen die Themen Einkaufen, Versorgung und Wohnen. Entlang der Achse folgen wichtige Kreuzungen und Plätze aufeinander, die die einzelnen Teilabschnitte der langen Achse gliedern. Die zwei „Nutzungs- und Versorgungsschwerpunkte“ im Norden und Süden sollen über die Achse abwechslungsreich verbunden und gestärkt werden.



Idee Verbindung der beiden Achsen o.M.

5.2

Rahmenplan

Der Rahmenplan baut die grundlegende Idee in zukünftige Perspektiven und baulich-räumliche Entwicklungen aus. In ihm ist in groben Zügen zu finden wo neue Gebäude, Bäume und Wegeverbindungen gedacht sind und definiert den Rahmen der Entwicklung.

Drei weitere Themenkarten zu Freiraum, Baustruktur/ Kanten und zu Gestaltungszielen unterstützen den Rahmenplan inhaltlich und geben zu ihren jeweiligen Themenbereichen genauere Aussagen. Der Rahmenplan selbst integriert diese Themenbereiche und verbindet sie in einem Gesamtkonzept:



Rahmenplan o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Das Rahmenplangebiet beginnt mit neu definierten Eingängen ins Gebiet. Dort sind am nördlichen und südlichen Eingang kleine flächige Belagsaufwertungen gedacht. Sie sollen bewusst machen, dass der Ort bzw. die Ortsmitte beginnt, den Verkehr entschleunigen und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöhen. Die Ortseingangssituationen werden durch Baumpflanzungen verstärkt.

Zwischen den zwei markierten Ortseingängen gibt es drei Bereiche die durch ihre neue Platzgestaltung und Neubauten neue Raumqualitäten definieren. Der nördliche Bereich wird als ergänzender Nutzungs- und Versorgungsschwerpunkt gestärkt und deshalb ausgebaut. Durch Neu- und Ersatzbauten entsteht eine Platzfläche, Flurstücke werden nachverdichtet und Raumkanten gebildet und ergänzt. So übernimmt der Bereich als zweites Teilzentrum von Ailingen Nahversorgungsfunktionen. Zudem wird durch die rotfarbige Markierung im Plan auf die Veränderung im Verkehrsraum aufmerksam gemacht; die Sambethstraße kann in ihrer Verkehrsfunktion zurückgenommen werden.

Am mittleren Kreuzungsbereich (Einmündung Eckmähde) spielen ebenfalls die Themen Platzgestaltung und Nachverdichtung eine Rolle. Neue Gebäude sollen die bestehenden, nicht zeitgemäßen, ersetzen und damit die Grundstücke besser ausnutzen. Die vorgeschlagene, an der Ortstypik orientierte Neubebauung zeigt Chancen der Nachverdichtung für die Grundstückseigentümer auf.

Im südlichen Bereich erstrecken sich die Veränderungen fast über die ganze Ortsmitte. Im westlichen Bereich entsteht die neue KiTa, der Bereich zwischen Kirche und Rathaus wird neu strukturiert. Dort entstehen zwei neue Gebäude die eine Kante zur Ittenhauser Straße bilden. Der Rathausplatz verändert sich mit der Verlegung der Feuerwehr. Im hinteren Rathausplatzbereich ist Platz für eine weitere öffentliche Einrichtung und der Platz selbst bleibt frei von Parkplätzen.

Zudem gibt es im Rahmenplan Vorschläge/Optionen für Bauvorschläge in der Hirschlatte Straße 6 und 6/1, der Hauptstraße 37 und zu einer Neuordnung auf der Fläche der Zimmerei in der Hauptstraße 27.

Außerdem markiert der Rahmenplan wo die wichtigsten Anbindungen sowohl innerörtlich, als auch in die umliegende Umgebung sind. Diese Verbindungen sind in Zukunft vorrangig zu betrachten und zu stärken.

Die Bebauungsvorschläge zeigen Chancen für einzelne Grundstücke auf. Im Sinne von Bausteinen sind sie überwiegend zeitlich und räumlich unabhängig voneinander realisierbar. Eine Umsetzung ist immer abhängig von den Zielen und Möglichkeiten der Grundstückseigentümer. Im Wortsinn zeigt der Rahmenplan einen „Rahmen“ im Sinne von Leitplanken der zukünftigen Entwicklung auf. Ein Rahmenplan kann situationsbedingt verändernden Anforderungen angepasst und fortgeschrieben werden. Er definiert jedoch grundsätzliche Entwicklungsziele.

5.3

Freiraum



Themenkarte Freiraum o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Der Themenbereich „Freiraum“ umfasst unterschiedliche öffentliche und privaten Freiräume, ihre Vernetzung sowie auch ökologische und klimatische Aspekte.

Bei der zukünftigen Entwicklung von Ailingen sind klimarelevante Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich wichtig. Dabei sind sowohl Klimaschutz, als auch Klimaanpassung bedeutsam.

Es sollen öffentliche Flächen entsiegelt werden. Auch im privaten Bereich soll die Entsiegelung eine zunehmende Rolle spielen. Die neuen Quartiere nehmen dabei eine Vorreiterrolle ein. Ihre Innenhöfe sind

größtenteils grün, weniger versiegelt und mit Flächen für Regenrückhaltung sowie mit größtmöglichen Gehölzstrukturen beispielhafter klimatischer Gestaltung. Dies sollte auch für alle weiteren innerörtlichen Entwicklungsflächen ein Ziel sein, um durch entsprechende Bepflanzung auch die Biodiversität in der Ortslage zu erhöhen.

Bäume haben eine große klimatische Funktion. In Ailingen sollen die versiegelten Parkplätze, welche auch in Zukunft benötigt werden, mit Bäumen versehen werden. Zudem gibt die Straße Eckmähde Potenzial für eine straßenbegleitende Baumreihe. Vereinzelt sind dort schon Bäume vorhanden, diese Reihe kann vervollständigt werden.

Im westlich vom Ortszentrum liegenden Wohngebiet gibt es kleine Wendehammer auf denen jeweils ein Baum gesetzt ist. Diese Bäume dienen im Sommer als schattige Plätzchen zum Verweilen und sollten noch einladender werden. Zudem sind diese schattigen Plätzchen kleine Etappen auf einer alternativen Fußwegeverbindungen parallel zur Hauptstraße oder als Verbindung zum Tobelbach. Die schattigen Plätzchen machen dabei diesen Weg attraktiver und erholsamer.

Innerhalb der Gemeinde gibt es noch weitere wichtige Fußwegeverbindungen, auch diese sollten vorrangig gestärkt werden. Im Bereich der Naherholung ist dies die Anbindung an den Tobelbach. Außerdem gibt es zwei zu ergänzende Verbindungen. Zum einen eine notwendige Straßenüberquerung am südlichen Ortseingang über die Bodensee-Straße, welche mit der Gestaltung des Ortseingangs verbunden werden kann. Diese Straßenquerung soll die westliche Ortsseite an die Verbindung zum südöstlich liegenden Forst verbessern.

Zum anderen sollte eine Verbindung in Verlängerung des Bohnapfelwegs vom Kirchweg zum Unterailinger Dorfplatz geschaffen werden. Diese Verbindung würde die Erreichbarkeit der Ortsmitte zu Fuß oder mit dem Rad deutlich attraktiver machen. Neben den innerörtlichen Verbindungen sind auch die Verbindungen in die umliegenden Freiräume, insbesondere die Querung des Tobelbachs zu verbessern und auszubauen.

Insgesamt ist es wichtig, dass in Ailingen mehrere Orte zum Aufenthalt geschaffen werden und die Aufenthaltsqualität insgesamt verbessert wird.

5.4

Baustruktur und Kanten



Themenkarte Baustruktur und Kanten o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Die Themenkarte „Baustruktur und Kanten“ hat zum Ziel bestehende und zu schaffende Raumkanten aufzuzeigen.

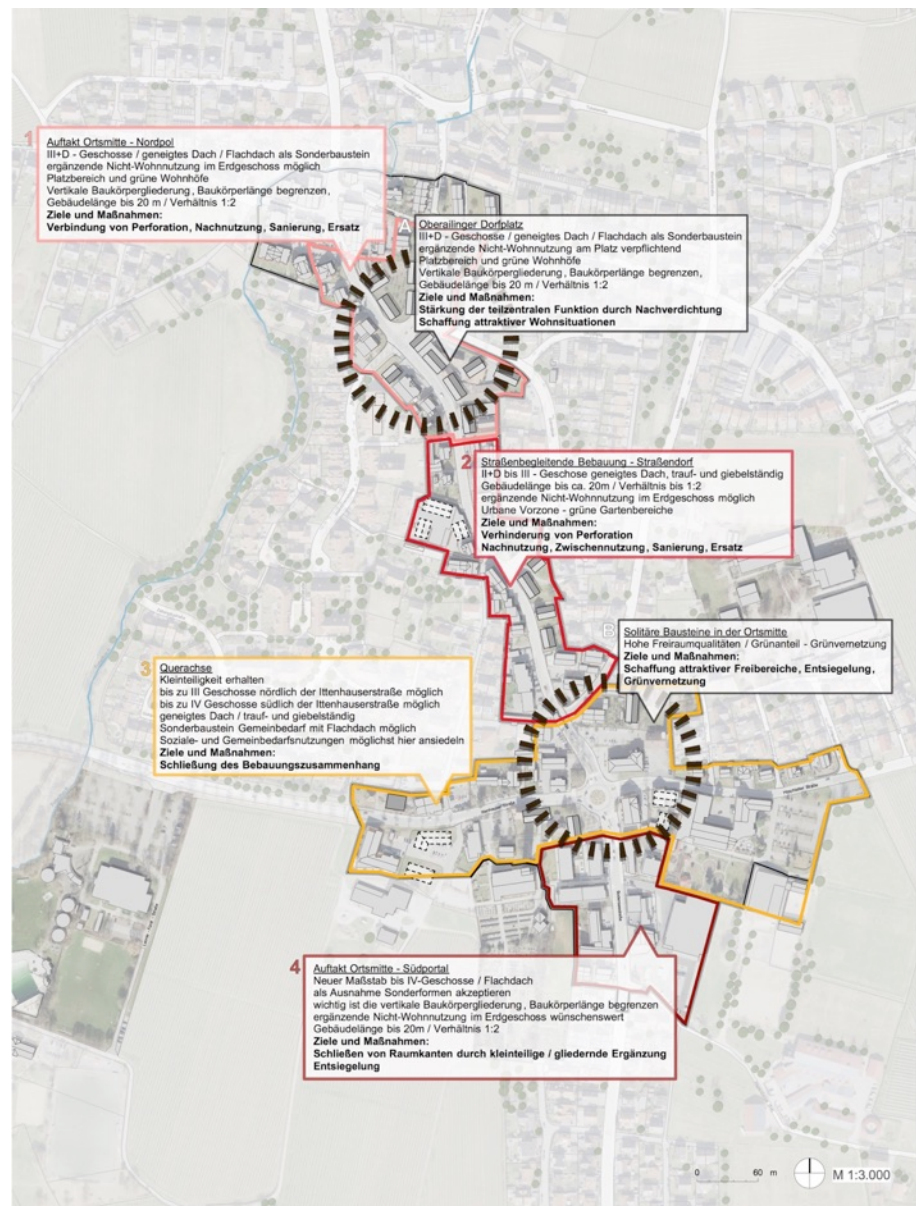
In dem Plan werden „graue“ und „rote“ Gebäude markiert. Diese definieren die Raumkanten entlang der Straßen und an Plätzen des Untersuchungsgebietes. Die „roten“, neuen Gebäude ergänzen die „grauen“, bestehenden Gebäude und gemeinsam definieren sie so den öffentlichen Raum.

Die neuen, „roten“ Gebäudestrukturen werden durch „weiße mit gestrichelter Linie“ dargestellten Gebäude ergänzt. Diese zeigen weitere Bauoptionen auf, die als Ersatz oder Ergänzungsbauten die Ortsstruktur sinnvoll ergänzen.

Wichtig ist dabei die Bildung von Raumkanten an Plätzen, sowie die Beibehaltung der typischen schmalen Gebäudevorzone entlang von Straßenverläufen. Dies sind ortstypische Strukturen. Die neuen Gebäude definieren nicht nur Räume, Straßen und Plätze, sondern geben auch die städtebauliche Körnung, das Verhältnis von Größe des Grundstücks zur Grundfläche und die Länge der Gebäude vor. Im Plan werden zudem weitere fehlende aber notwendige Raumkanten verdeutlicht.

5.5

Gestaltungsziele



Themenkarte Gestaltungsziele o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Die Themenkarte der „Gestaltungsziele“ beschäftigt sich mit der Eingrenzung und Definition von unterschiedlichen Teilgebieten im Plangebiet die sich städtebaulich homogen entwickeln sollen. Hier sollen der Charakter der jeweiligen Eigenart heraus gearbeitet/gestärkt werden und die zukünftige Entwicklung lenken.

Zudem ist dies Diskussionsgrundlage für die zukünftige Steuerung der Ortsentwicklung (ggf. Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen) und kann als Rahmen bei Anfragen künftiger Bauherren und Investoren herangezogen werden.

Es wurden vier Bereiche definiert. Die beiden Zentren unterscheiden sich dabei nochmals von den Bereichen in welchen sie liegen:

- 1_ Im nördlichen Bereich „Auftakt Ortsmitte – Nordportal“ sind Ziel und Maßnahme die Verhinderung von Perforation, Nachnutzung, Sanierung und der Ersatz von baufälligen Gebäuden.
Die neuen Gebäude sollen bis zu III+D-Geschosse haben. Die Dächer sollten geneigt sein, Flachdächer sind als Sonderbaustein möglich. Wichtigste Entwicklungen in diesem Bereich sind der Platzbereich Oberailinger Dorfplatz, sowie die aufgrund der dichteren Bebauung notwendigen grünen Wohnhöfe. Die neuen Gebäude sollen eine vertikale Baukörpergliederung haben, sowie eine Baukörperlänge von bis zu 20 m. Das Verhältnis von Länge zu Breite soll 1:2 sein. Im Erdgeschoss ist eine ergänzende Nicht-Wohnnutzung möglich.
- A_ In diesem Bereich befindet sich der Oberailinger Dorfplatz, der an manchen Punkten besondere oder ergänzende Vorgaben hat. Ziel am Oberailinger Dorfplatz ist es die teilzentrale Funktion durch Nachverdichtung zu stärken und attraktive Wohnsituationen zu schaffen. Im Erdgeschoss ist eine ergänzende Nicht-Wohnnutzung am Platz vorzusehen.
- 2_ In dem mittleren Bereich „Straßenbegleitende Bebauung – Straßendorf“ sind Ziel und Maßnahme die Verhinderung von Perforation, Nachnutzung, Zwischennutzung, Sanierung und Ersatz. Die Gebäude sollen II+D bis III-Geschosse haben, das Dach soll geneigt sein und die Gebäude können sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße stehen. Die Gebäude sollen eine Länge von 20 m nicht überschreiten und das Längen-Breiten-Verhältnis soll bis zu 1:2 sein. In den Erdgeschossen ist eine ergänzende Nicht-Wohnnutzung möglich. Die neuen Gebäude sollen so gebaut werden, dass die ortstypische urbane Vorzone bzw. ein grüner Vorgartenbereich möglich sind.
- 3_ In dem quer liegenden Bereich „Querachse“ ist Ziel und Maßnahme die Schließung des Bebauungszusammenhangs. Insgesamt soll die Kleinteiligkeit erhalten bleiben. Die Querachse fungiert als Verbindungsglied zwischen nördlichem und südlichem Dorfgebiet. Auf der nördlichen Straßenseite der Ittenhauser Straße und der Hirschlatte Straße sollen bis zu III-Geschosse möglich sein, auf der südlichen bis zu IV-Geschosse. Die Gebäude sollen geneigte Dächer haben und können sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße stehen. Bei Sonderbausteinen wie Gebäuden des Gemeinbedarfs sind auch Flachdächer möglich. Soziale- und Gemeinbedarfsnutzungen sind möglichst in diesem Feld anzusiedeln.
- B_ Innerhalb dieses Bereichs befindet sich die Ortsmitte mit ihren solitären Bausteinen, welche gesondert behandelt werden muss. Hier ist Ziel und Maßnahme die Schaffung von attraktiven Freibereichen, der Entsiegelung und die Grünvernetzung.

- 4_ Im südlichen Bereich „Auftakt Ortsmitte – Südportal“ ist es Ziel und Maßnahme die Raumkanten durch kleinteilige und gliedernde Ergänzungen zu schließen und die Grundstücke zu entsiegeln. In diesem Bereich bekommt der Ort einen neuen Maßstab und die Gebäude können bis zu IV-Geschosse haben. Außerdem soll hier das bereits dominierende Flachdach fortgeführt werden. Die Gebäude sollen eine vertikale Baukörpergliederung haben, die Gebäudelänge soll 20 m nicht überschreiten und das Verhältnis von Länge zu Breite soll bis zu 1:2 sein. In Ausnahmefällen können Sonderformen akzeptiert werden. Eine ergänzende Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss ist wünschenswert.

6. Vertiefungsbereiche

Aus der Analyse, der Bewertung und dem Rahmenplankonzept haben sich drei Orte entlang der Hauptstraße herausgebildet, die innerhalb der Gemeinde eine besondere Rolle spielen und absehbar großen Entwicklungsbedarf haben. Diese drei Orte werden deshalb vertiefend und beispielhaft betrachtet.

6.1 Wohnen und Versorgung im Teilzentrum Oberailingen



Vertiefungsbereich Oberailinger Zentrum o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Das Teilzentrum rund um die Kreuzung Hauptstraße / Sambethstraße wird zu einem Ergänzungsstandort der Versorgung von Ailingen, dem Oberailinger Zentrum ausgebaut und gestärkt. Mittelpunkt dieses

neuen Quartierszentrums ist der Oberailinger Dorfplatz. Rund um das Zentrum entstehen neue Quartiere in Form von Innenentwicklungsmaßnahmen, Nachverdichtung oder Ergänzung der bestehenden Quartiere. Bei der Entwicklung rund um den Oberailinger Dorfplatz muss angestrebt werden, den Platz und auch den Straßenraum durch neue Raumkanten und Gebäude räumlich zu fassen. Die neuen Gebäude grenzen deshalb überwiegend an den öffentlichen Raum an.



Detail Nördlicher Bereich des Oberailinger Zentrums o.M.

Das derzeit unbebaute Grundstück nördlich der Einmündung Sambethstraße wird mit vier Gebäuden bebaut. Die Gebäude gruppieren sich

um einen grünen Innenhof und dienen hauptsächlich als Wohngebäude. Das Gebäude, welches zum zukünftigen Oberailinger Platz und der Hauptstraße orientiert ist, kann auch als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Platzfläche sollen die Gebäude eine entsprechende Nutzung aufweisen, die sich auf den Platz hin orientiert. Die Verkehrsbeziehung in die Eckmähde bleibt erhalten, die Verkehrsfunktion wird gestalterisch jedoch zurückgenommen. Die Gebäude direkt am Oberailinger Platz weisen eine Geschossigkeit von III+D auf, die dahinterliegenden Gebäude eine Geschossigkeit von II+D. Die zentrale Funktion wird dadurch räumlich hervorgehoben.

Der begrünte Innenhof soll nach Möglichkeit so wenig wie notwendig versiegelt sein, zudem soll er eine Retentionsfläche haben. Diese beiden Maßnahmen dienen sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung. Die Bewohner parken in einer gemeinsamen Tiefgarage.

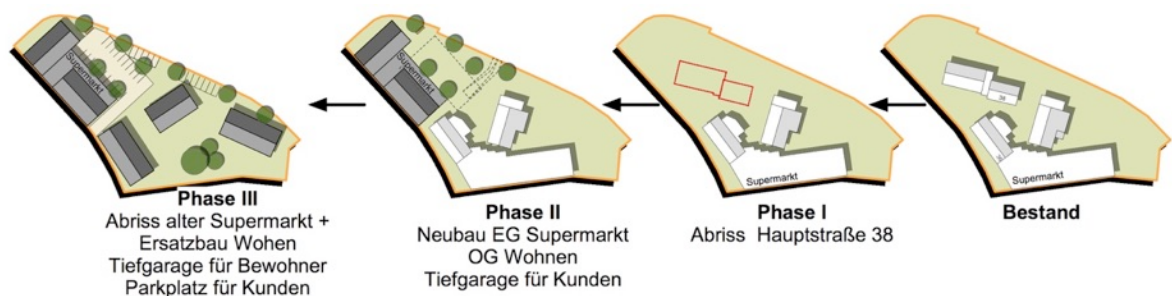


Südliche Bebauung des Oberailinger Zentrums o.M.

Die südlichen Grundstücke, auf dem sich heute der Discounter und das Elektrofachgeschäft, sowie das leerstehende Metzgereifachgeschäft befinden, werden neu strukturiert. Der Discounter findet seinen neuen Platz direkt am neuen Oberailinger Dorfplatz, da dort die Erdgeschossnutzungen angesiedelt werden sollen. Die südliche Hälfte des Grundstücks wird für eine Wohnraumentwicklung genutzt. Es entstehen beispielhaft insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser, die sich um begrünte Höfe gruppieren. Diese sollen möglichst unversiegelt und mit Retentionsflächen sein. Wie in dem Gebiet nördlich des Oberailinger Platz-

zes sind auch hier die Gebäude am Platz selbst III+D-Geschosse hoch und die dahinterliegenden haben II+D-Geschosse. Hier soll somit das Zentrum definiert und der Übergang in den Bestand harmonisch geschaffen werden. Die Bewohner parken in Tiefgaragen, die Besucher des Supermarktes auf dem dahinterliegenden Parkplatz.

Die vorgestellte Entwicklungsfläche gliedert sich im Bestand in zwei Flurstücke. Das südlichere davon kann problemlos neu entwickelt werden. Auf dem nördlicheren ist es wichtig, den Nahversorger durchgehend in Betrieb zu lassen um die Versorgung am Ort einerseits und die Kundenbindung andererseits durchgehend zu gewährleisten. Dazu muss dieses Grundstück in Etappen entwickelt werden. Deshalb wird in der ersten Phase nur das Gebäude Hauptstraße 38 abgerissen und (II) an dessen Stelle der Supermarkt mit Wohnen in den Obergeschossen gebaut. Der bisherige Laden bleibt bis zur Eröffnung dieses bestehen. Für eine Interimszeit wird der Supermarktparkplatz noch von Norden von der Eckmähde erschlossen. Sobald der neue Supermarkt dann in Betrieb ist, können (III) auch die restlichen Gebäude abgerissen und deren Ersatzneubauten gebaut werden und die Markterschließung von der Hauptstraße eingerichtet werden.



Phasenweise Entwicklung des Supermarkt Grundstückes

Gegenüber dem Oberailinger Dorfplatz steht mit der Hausnummer 37 ein Hotel, welches auf seiner Grundstücksfläche im nördlichen Bereich noch Platz für ein zweites Gebäude wie beispielsweise einem Bettenhaus hat. Dieses neue Gebäude könnte an der Ecke Hauptstraße / Weinbirnenstraße zusätzlich eine Raumkante und die Auftaktsituation von Norden schaffen.

Die ehemalige Kreuzung erfährt nicht nur eine neue Platzgestaltung sondern wird durch die Gebäude direkt am Platz sowie durch die Verschmälerung der Sambetstraße neu dimensioniert und somit zum Oberailinger Platz. Der Platz selbst bekommt eine neue Belagsgestaltung und verschiedene Platzelemente wie beispielsweise Sitzgelegenheiten einen neuen Platzcharakter und wird so als solcher nun wahrgenommen.

Auf dem Platz wird zwar weiterhin eine Durchfahrt möglich sein, jedoch soll eine gleichberechtigte Nutzung durch alle (Verkehrs-) Teilnehmer gestärkt werden (Shared Space).

6.2

Platz mit Kirchturmblick/ Einmündung Eckmähde



Vertiefungsbereich Platz mit Kirchturmblick o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Die Kreuzung Hauptstraße / Eckmähde wird aufgrund ihrer Sichtachse zum Kirchturm zum Platz mit Kirchturmblick, der neben dem Blick nun auch weitere Verweilqualitäten aufweist. Neben der Umgestaltung der Kreuzung zu einer Platzfläche mit Verbesserung der Querungsmöglichkeit, gibt es um die Kreuzung Potenzial zum Nachverdichten.

Drei Einfamilienhäuser um die Kreuzung und entlang der Hauptstraße werden durch vier Mehrfamilienhäuser, die die Grundstücksflächen angemessen ausnutzen (Innenentwicklung) ersetzt. Die neuen Gebäude nehmen den Charakter der Dorfstraße auf und liegen so entlang der Hauptstraße trauf- und giebelständig. Die Freiflächen der Gebäude be-

finden sich im hinteren Grundstücksbereich von der Straße abgewandt. Die Freiflächen als Gemeinschaftsflächen sind begrünt und möglichst unversiegelt. Auf den Freiflächen befinden sich Retentionsflächen, ähnlich wie die privaten Freiflächen rund um den Oberailinger Dorfplatz. Die neuen Gebäude fügen sich mit einer Geschossigkeit von II+D in die Umgebung ein und spiegeln so den typischen Dorfcharakter wieder. Die Bewohner parken teilweise oberirdisch, teilweise in Tiefgaragen.



Detail Platz mit Kirchturmblick

Die Kreuzung selbst bekommt einen neuen Platzbelag und kann dadurch als Platz wahrgenommen werden. Neben der Funktion als Platzfläche, führt der Belag auch zu mehr Sicherheit, da die Straßenseite nun einfacher gekreuzt werden kann. Neben dem neuen Platzbelag wird die Kreuzung durch zwei großkronige Bäume begrünt und der Bäcker kann auf dem Platz eine Außengastronomie anbieten. Insgesamt erhöht sich dadurch die Aufenthaltsqualität. Zusätzlich kann die Platzfläche vergrößert werden, wenn ein Teil der privaten Fläche des südöstlichen Grundstücks, auf dem die neuen Gebäude entstehen, gegebenenfalls verbunden mit einer Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss, dem öffentlichen Raum zugegeben wird.

6.3

Wohnen, Aufenthalt und Versorgung im Ortszentrum (Unter-)Ailingen

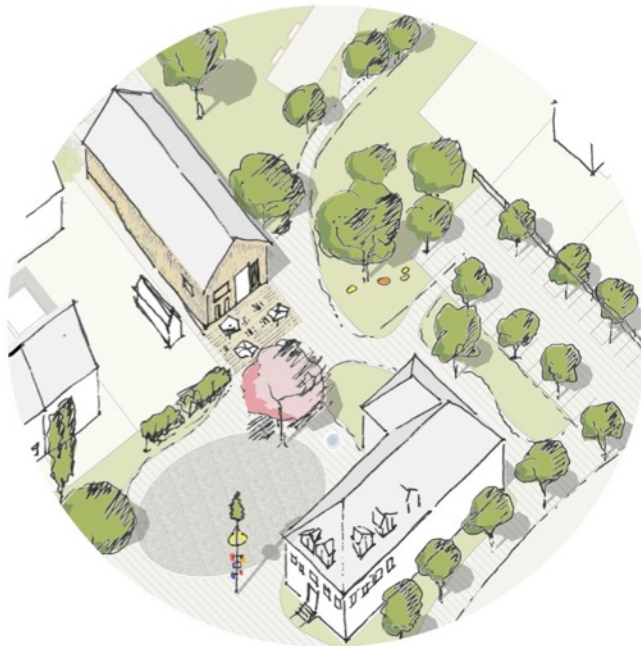
Der südliche Vertiefungsbereich beschäftigt sich mit dem Dorfplatz vor dem Rathaus, dem Kaplaneiplatz und dem KiTa Neubau, welche innerhalb des Grünen Bandes liegen, das sich durch das Ortszentrum zieht und die Freiräume östlich und westlich des Siedlungsgebiets miteinander verbindet.



Vertiefungsbereich Ortszentrum (Unter-)Ailingen o.M. (Maßstabsgetreu im Anhang)

Unterailinger Dorfplatz mit Dorfscheune

Die Fläche rund um das Rathaus bietet im Zuge der Umsiedlung des Feuerwehrhauses Potenzial zur Umgestaltung. Wenn das Feuerwehrhaus verlegt wurde, entsteht eine neue „Dorfscheune“ anstelle der nördlich liegenden Parkplätze. Die Dorfscheune kann beispielsweise von Vereinen, als Familienzentrum oder anderweitig genutzt werden. Der Außenbereich der Dorfscheune öffnet sich nach Süden zum Dorfplatz. Auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände entstehen rund 20 öffentliche Parkplätze (Ersatz der bisher ca. 30 Stellplätze). Vor dem Rathaus liegt der Ailinger Dorfplatz, ohne Parkplatznutzung auf der Fläche. Die Platzfläche des Dorfplatzes ist begrünt, es gibt einen Trinkwasserbrunnen, Schatten und verschiedene Sitzgelegenheiten und lädt so zum Verweilen ein. Außerdem soll die Grünanlage Richtung Schulstandort auf den Platzbereich verlängert werden.



Detail Rathausplatz

Kirchhof mit Begegnungszentrum

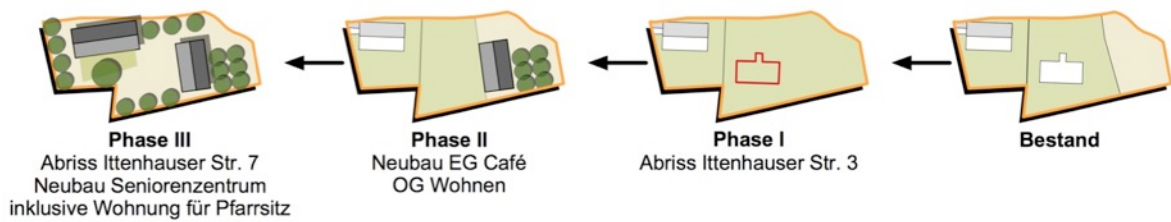
Auf dem Kaplaneiplatz und den danebenliegenden Grundstücken soll der Kirchhof mit Begegnungszentrum entstehen. Zwei neue Gebäude ersetzen die beiden bestehenden Gebäude und bilden eine neue Raumkante entlang der Ittenhauser Straße und der Hauptstraße. In den Neubauten können Seniorenwohnen, die Wohnräume für den Pfarrsitz und ein Café Platz finden. Gemeinsam bilden die beiden Gebäude einen geschützten Innenhof, welcher sich zur Kirche hin öffnet.

Die Kirche bzw. der Kirchturm ist trotz der beiden Gebäude durch den dazwischenliegenden offenen Bereich von dem Rathausplatz sichtbar und erlebbar.



Detail Kirchhof mit Begegnungszentrum

Der Kirchhof mit Begegnungszentrum ist phasenweise entwickelbar. Dazu wird in einem ersten Schritt die Ittenhauser Straße 3 abgerissen und (II) der östliche Teil mit einem der beiden Gebäude entwickelt. Erst in einer dritten Phase wird die westliche Hälfte entwickelt.



Phasenweise Entwicklung Kirchhof mit Begegnungszentrum

Kindertagesstätte

Im westlichen Teil des Ortszentrums sind wichtige Orte der Kultur, Bildung und Betreuung zu finden. So entsteht auf dem bereits bestehenden Grundstück der Kinderkrippe Sonnenschein an der Ittenhauser Straße 20/22, ein Neubau für eine viergruppige KiTa mit Freibereich.



Detail Kindertagesstätte

Impuls Grünes Band

Das Grüne Band, welches sich von Osten nach Westen durch das Ortszentrum zieht, legt sich um die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und bettet diese ein und verbindet sie miteinander. Gleichzeitig knüpft das Grüne Band an verschiedene Freiräume an und verbindet den Ort mit diesen.



Grünes Band durch das Ortszentrum o.M.

7. Ausstattung der Plätze

Im Ortszentrum von Ailingen sollen die Plätze Oberailinger Platz, Platz mit Kirchturmblick sowie die Fläche um die beiden Bereiche Unterailinger Dorfplatz und Kaplaneiplatz/Kirchhof entstehen oder ausgebaut werden. Für die Entwicklung und Ausstattung dieser Plätze sollten im Bereich der Mobilität, der Barrierefreiheit und der Generationenvielfalt verschiedene Punkte beachtet werden.

7.1 Mobilität

Im Bereich der Mobilität soll sich das Ortszentrum in Richtung Verkehrswende entwickeln. Dies gilt es deshalb sowohl durch Push-, als auch durch Pull-Faktoren zu unterstützen. Mit einer Push and Pull-Strategie sollen sowohl innovative Maßnahmen zur Akzeptanzfindung in der Bevölkerung vorgestellt werden (Push) wie auch nachgefragte Maßnahmen (Pull) zur Verfügung stehen.

Der Ausbau des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll reduziert werden, energiesparsame Konzepte sollten dagegen unterstützt und attraktiviert werden. Für die Gestaltung der Plätze gilt deshalb:

- Systematische Reduzierung des Angebots an öffentliche Stellplätzen für Fahrzeuge mit Kraftstoffbetrieb
- Ausbau der E-Ladestationen für Kfz, E-Räder und elektrische Rollstühle zu Mobilitätsstationen mit Serviceangeboten
- (Sichere) Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Roller, ...
- Bessere Fuß-/Radwegevernetzung zu den Plätzen

7.2 Barrierefreiheit

Damit die Plätze auch Menschen mit einer körperlichen Einschränkung zum Verweilen einladen, sollen einige gestalterische Maßnahmen beachtet werden:

- Bänke, Mülleimer oder sonstige Gebrauchsgegenstände sollen nicht auf einem Podest stehen
- Bänke, Mülleimer oder sonstige Gebrauchsgegenstände sollen nicht im Gras stehen
- Belagsübergänge und kleingliedriger Bodenbelag soll weitestgehend vermieden werden
- Stufen und Bordsteine vermeiden oder alternative ebene Wege schaffen
- Ladestation für den elektrischen Rollstuhl

7.3 Generationenvielfalt

Alle Ailingen sollen sich auf den Plätzen willkommen fühlen, dort wohlfühlen und am öffentlichen Leben teilhaben. Deshalb sollten die Angebote der Plätze alle Generationen ansprechen:

- Ausreichend Sitzgelegenheiten, nach Möglichkeit auch an unterschiedlichen Ecken, damit sich eine Gruppe auch etwas zurückziehen und für sich sein kann
- Ausreichende schattige Plätzchen um v.a. schwächere Menschen vor der Sonne im Sommer zu schützen
- Trinkwassermöglichkeiten um Menschen im Sommer zu erfrischen

8.**Zusammenfassung und Empfehlungen**

Ailingen ist ein dynamischer wachsender Ortsteil von Friedrichshafen am Bodensee mit einer sehr guten Infrastruktur. Da sich in den letzten Jahren sowohl baulich vieles verändert hat als auch durch veränderte Nutzungsstrukturen, stellt die Stadt einen Rahmenplan auf um diese Entwicklungen steuern und mit einem klaren Ziel lenken zu können.

In Zukunft gilt es die Infrastruktur in Ailingen zu erhalten und in einem gewissen Maße zu lenken um sie fit für die Zukunft zu machen. Besonders Gewicht liegt dabei auf der Stärkung der beiden Zentren, Unter- und Oberailingen. Diese sollen in Zukunft als Versorgungs- und Nutzungsschwerpunkt fungieren. Die bauliche Entwicklung in Ailingen soll in Zukunft deutlich homogener verlaufen, Vorbild sind dabei die ortstypischen Strukturen.

Durch die Insellage von Ailingen inmitten von Obstplantagen müssen die örtlichen Freiraum- und Grünstrukturen noch mehr als in anderen Gemeinden gestärkt und aufgewertet werden. Auch im Hinblick auf die Veränderungen im Klima. Es gilt zudem die Fuß- und Radwegeverbindungen zu verbessern um eine Änderung des Mobilitätsverhaltens zu fordern. Ailingen hat eine räumliche Ausdehnung die eine Ortsstruktur „der kurzen Weg“ ermöglicht und eigentlich den Verzicht auf das Auto ermöglicht, dies würde die öffentliche Parkierungsproblematik reduzieren und einen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen bilden.

9.**Plananhang**

- Plan 1: Bestandsanalyse Großräumiger Überblick
- Plan 2: Bestandsanalyse Räumliches Gefüge
- Plan 3: Bestandsanalyse Nutzungsgefüge Erdgeschoss
- Plan 4: Bestandsanalyse Grundfläche und Geschossigkeit
- Plan 5: Bestandsanalyse Baustruktur
- Plan 6: Bestandsanalyse Gebäudeausrichtung
- Plan 7: Bestandsanalyse Schwächen
- Plan 8: Bestandsanalyse Stärken, Begabungen, Entwicklungsziele
- Plan 9: Rahmenplan
- Plan 10: Themenkarte Freiraum
- Plan 11: Themenkarte Baustruktur und Kanten
- Plan 12: Themenkarte Gestaltungsziele
- Plan 13: Vertiefungsbereich Oberailinger Zentrum
- Plan 14: Vertiefungsbereich Platz mit Kirchturmblick
- Plan 15: Vertiefungsbereich Ortszentrum (Unter-)Ailingen

10.**Quellen**

- Stadt Friedrichshafen
- Homepage der Ortschaft Ailingen <https://www.ailingen.de>
- Google Maps