

Rahmenplan „Ortsmitte Ailingen“

Abschließender Grundsatzbeschluss

- PBU 02.07.2019
- OR Ailingen 03.07.2019
- GR 22.07.2019

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen



Anlass der Planung

- Aktuelle Entwicklung in der Ortsmitte von Ailingen:
Neugestaltung durch mehrere Bauvorhaben mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem Bau eines leistungsstarken Vollsortimenters.
- Ausblick:
Aktuell und künftig weitere potenzielle Bauflächen am Markt mit dem Ziel, dort Neubauten zu schaffen.
- Potenzialflächen liegen zu einem großen Teil im unbeplanten Innenbereich.
Genehmigungskriterium: Einfügen des Bauvorhabens in Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB).
- Lösungen möglich, aber nicht auszuschließen, dass der gesamtheitliche Blick auf die weitere Entwicklung der Ortsmitte darunter leidet.
- Daher Erstellung eines Rahmenplan Ortsmitte Ailingen im Zuge der Vorarbeiten zu einer zukünftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen



Ziel der Planung

- Darstellung der Potenzialflächen in der gesamten Ortsmitte entlang der Achsen Hauptstraße / Hirschlatter Straße / Ittenhauser Straße.
- Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung für die Potenzialflächen.
- Stärkung des Ortskerns als Zentrum der Ortschaft und als Versorgungsbereich.
- Rahmenplan als integriertes Handlungskonzept
 - Aufzeigen von städtebaulichen Lösungsansätzen und von konkreten Maßnahmen zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt
 - Beitrag zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen



Handlungsrahmen

- Der Rahmenplan ist eine Richtschnur ohne Rechtsverbindlichkeit
- Dient lediglich zur Beschreibung der grundlegenden Planungsgedanken, Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsraum
- Ist flexible Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Planungen
- Stellt Orientierung für Eigentümer und Investoren bei Neuplanungen dar
- Bei Abweichung erfolgt Prüfung, ob ggf. ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, um die Ziele des Rahmenplans zu sichern
- Bildet eventuell die Basis für zukünftig aufzustellende Bebauungspläne

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen



Bisheriger Verfahrensablauf

- Auftaktbeschluss durch PBU zur Aufstellung des Rahmenplans Ortsmitte Ailingen am 06.11.2018
- Erstellung eines Konzeptentwurfs durch drei Planungsbüros:
 - Wick + Partner (Stuttgart)
 - Kienzle Vögele Blasberg (Friedrichshafen)
 - Fahle, Stadtplaner und Partner (Freiburg)
- Moderierte öffentliche Vorstellung der Konzepte im Bürgersaal des Rathaus in Ailingen am 29.01.2019
- Möglichkeit zur Rückmeldung der Bürger bis zum 08.02.2019
- Vorstellung der überarbeiteten Konzepte und Entscheidung für das Büro Wick und Partner zur weiteren detaillierten Ausarbeitung in der Sondersitzung des Ortschaftsrats am 20.02.2019
- Moderierte öffentliche Vorstellung des überarbeiteten Konzepts im Roncalli-Haus in Ailingen am 07.05.2019

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen

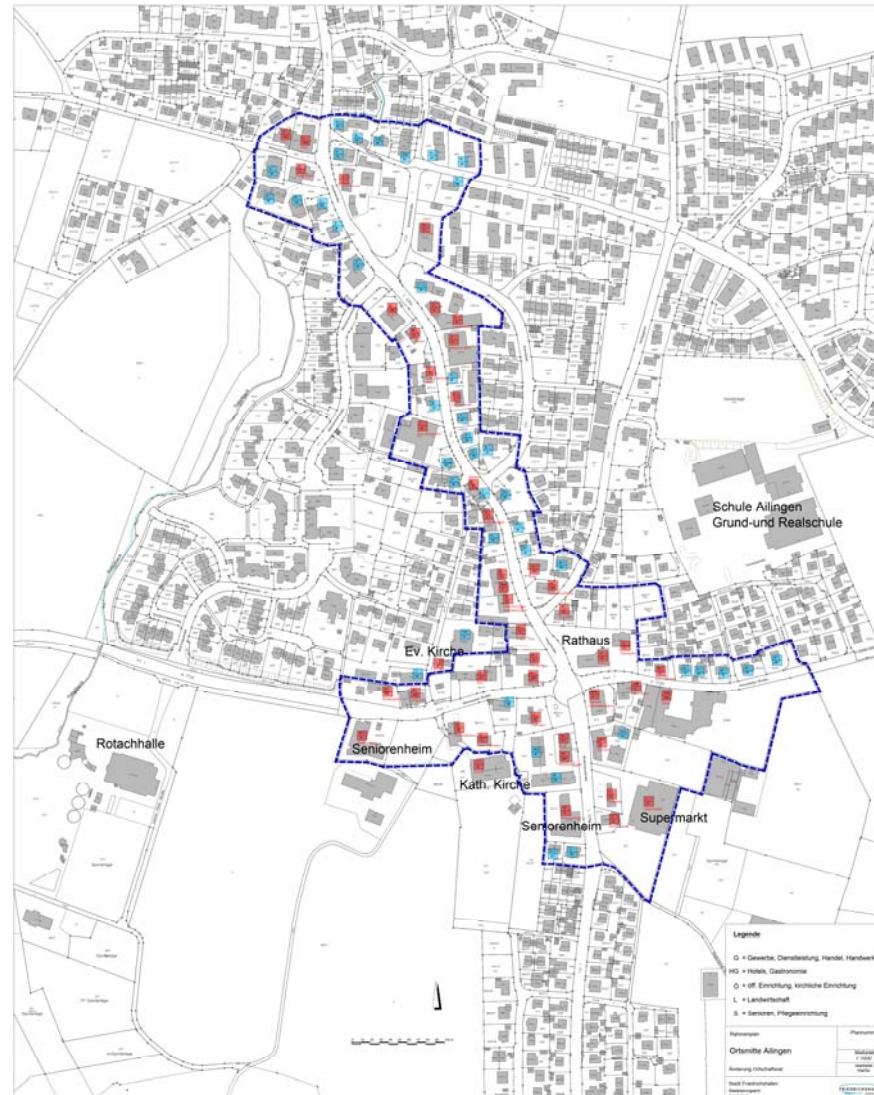


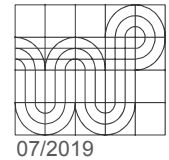
Weiteres Vorgehen

- Mit Beschlussfassung im GR wird der Rahmenplan ab sofort Grundlage für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung der Ortsmitte Ailingen
- Die Erstellung einer Broschüre als Handlungsleitfaden ist beabsichtigt

Rahmenplan Ortsmitte Ailingen

Lageplan

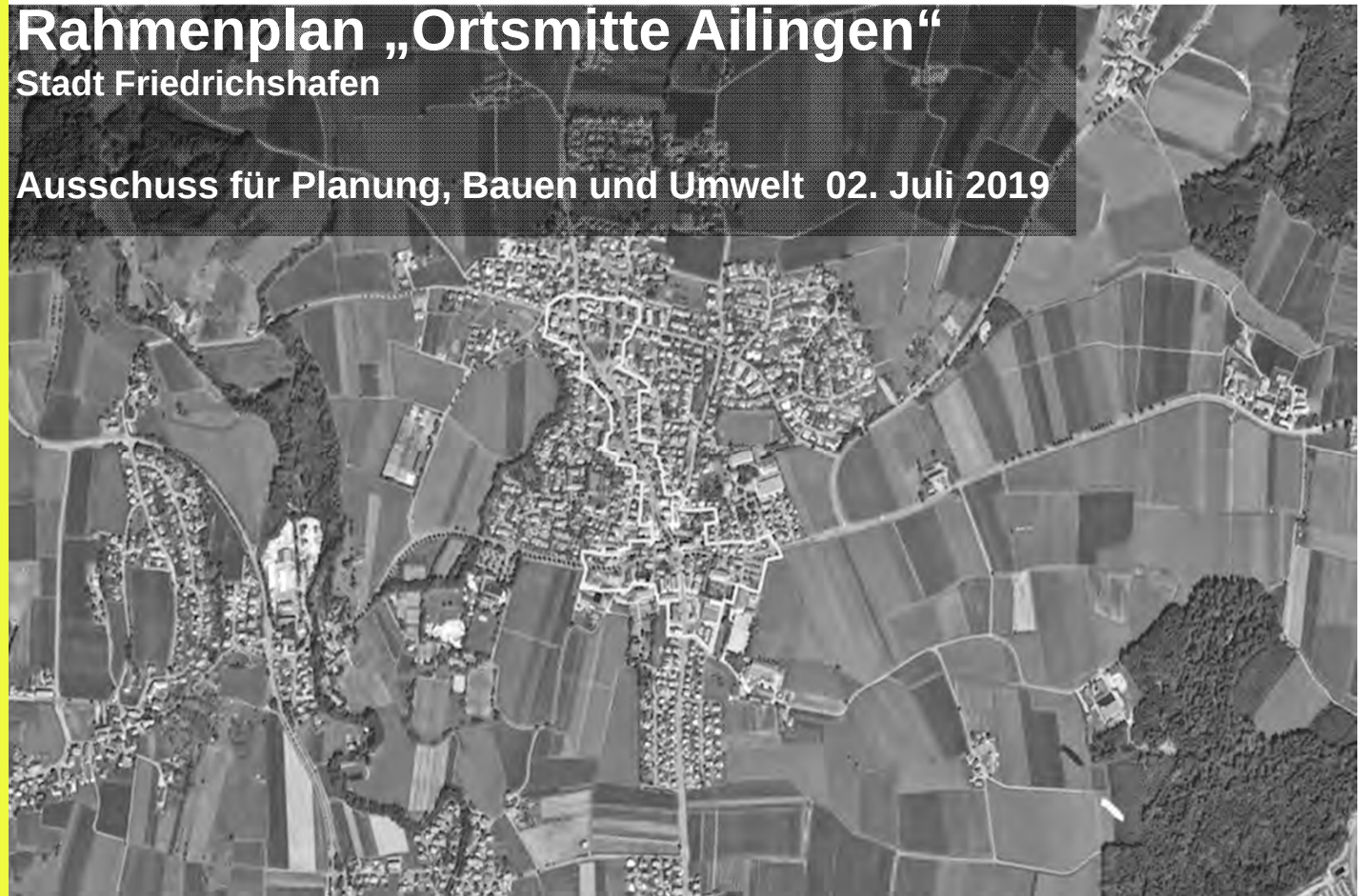




Rahmenplan „Ortsmitte Ailingen“

Stadt Friedrichshafen

Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt 02. Juli 2019



Rahmenplan – Skizze

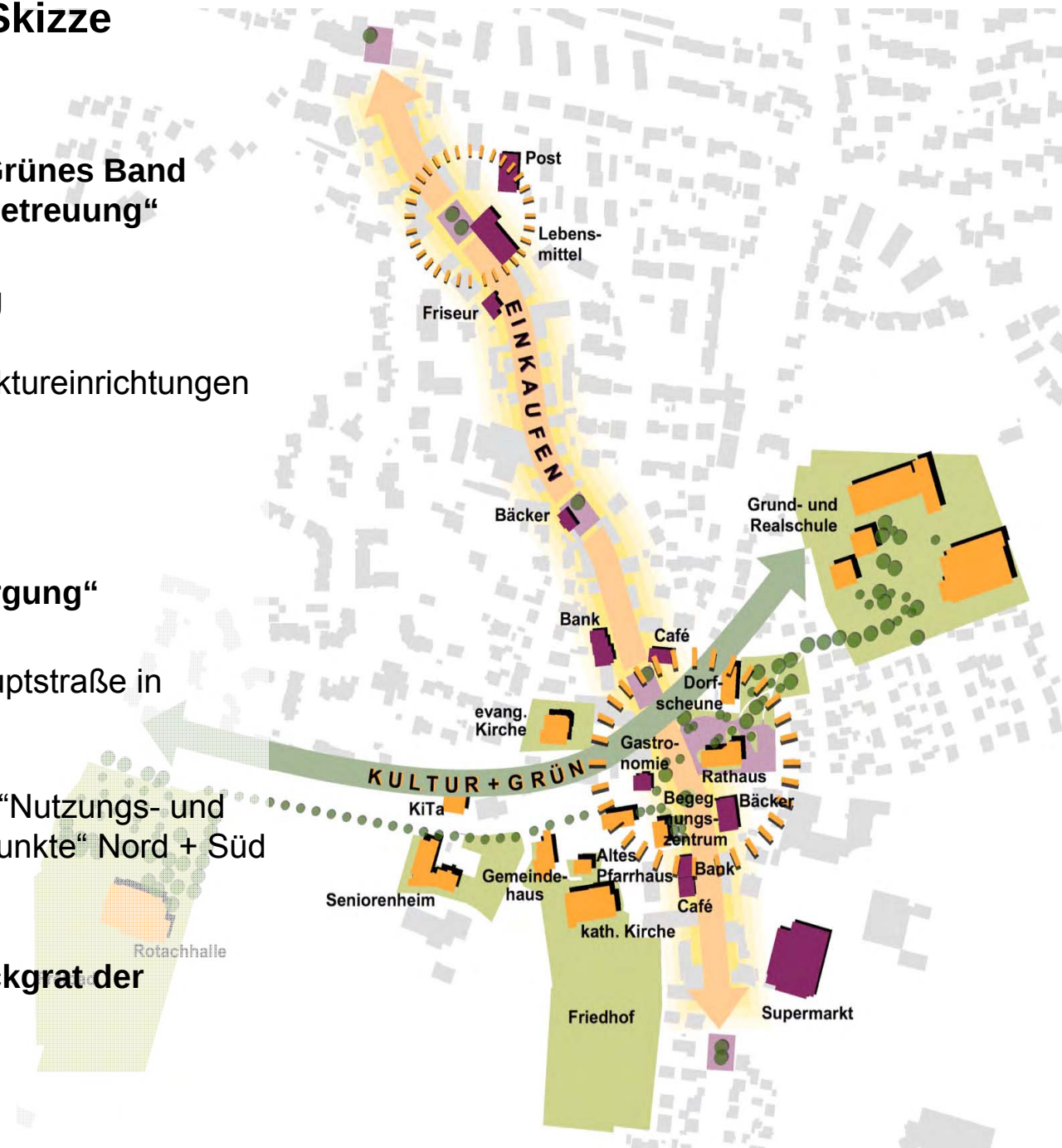
Ost-West-Achse – Grünes Band „Kultur, Bildung + Betreuung“

- Freiraumverbindung
- Öffentliche Infrastruktureinrichtungen entlang der Achse

Nord-Süd Achse „Einkaufen + Versorgung“

- Gliederung der Hauptstraße in Teilabschnitte
- Verbinden der zwei “Nutzungs- und Versorgungsschwerpunkte” Nord + Süd

→ Ortsmitte als Rückgrat der Entwicklung



Rahmenplan – Geschichtliche Entwicklung

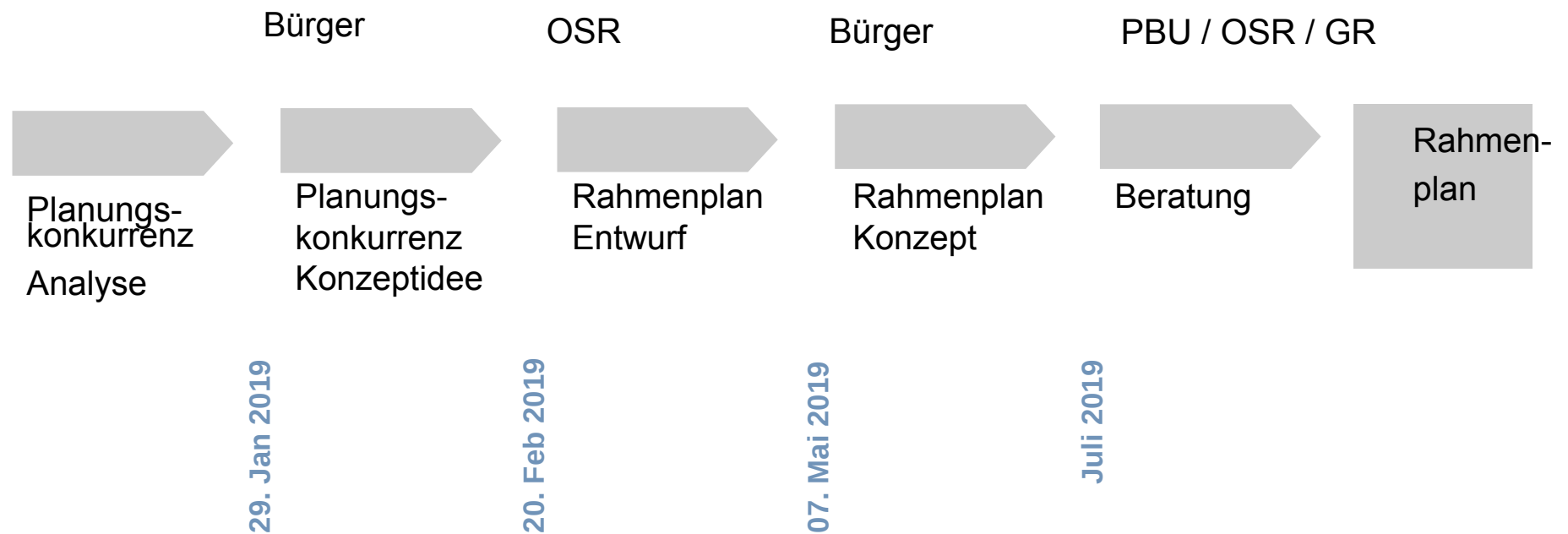
Historischer Plan 1824



Rahmenplanung



Ablauf Planprozess



Rahmenplan

Den Charakter des Ortes
finden!



Rahmenplan

Den Charakter des Ortes finden!

Der **Rahmenplan** setzt sich aus drei Themenkarten zusammen:

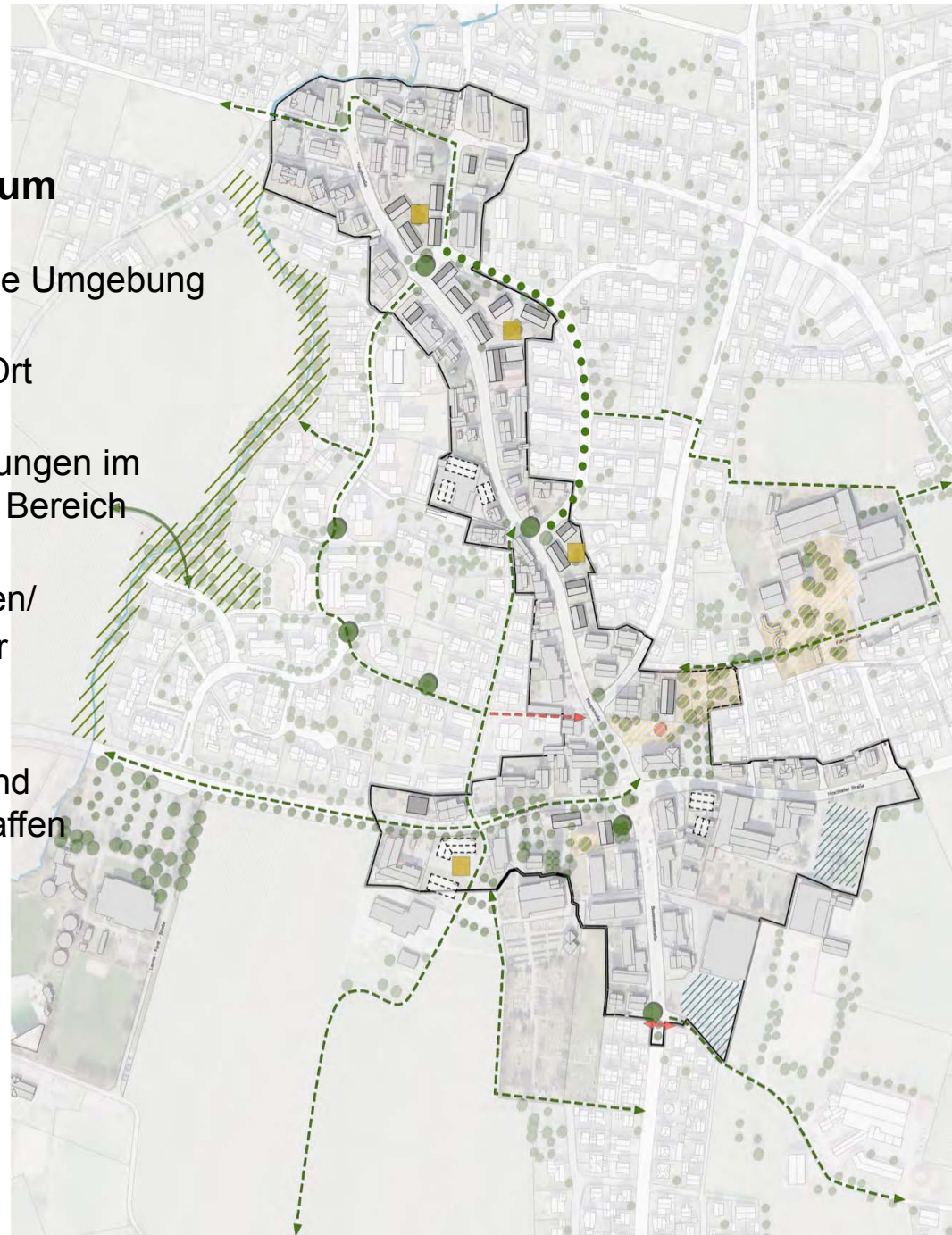
- Freiraum
- Baustruktur und Kanten
- Gestaltungsziele



Rahmenplan

Themenkarte: Freiraum

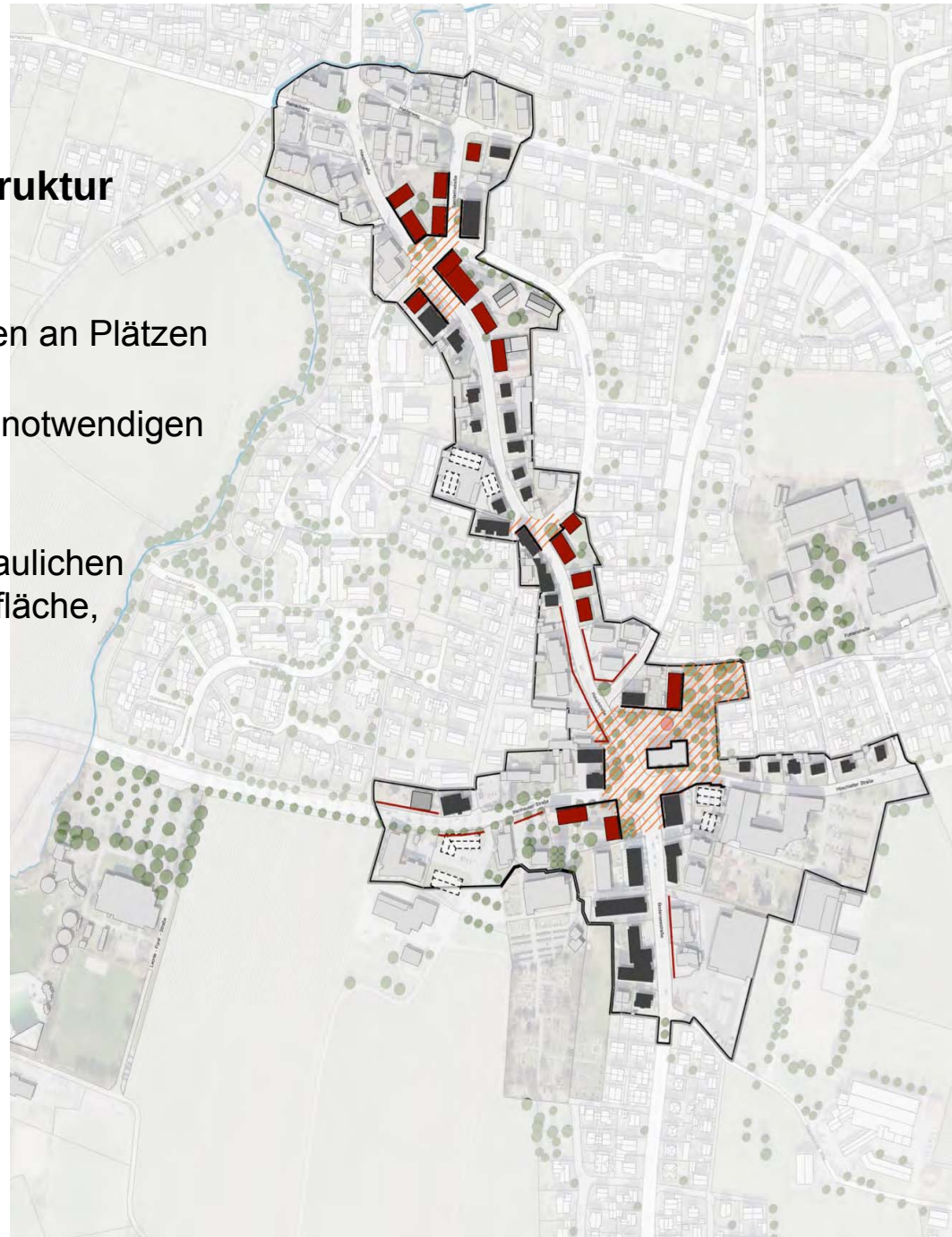
- (Grün-)Vernetzung in die Umgebung
- (Grün-)Vernetzung im Ort
- Klimarelevante Anpassungen im privaten und öffentlichen Bereich
 - Entsiegelung
 - Baumpflanzungen/
Schattenspender
 - Durchlüftung
- Aufenthaltsqualitäten und Orte zum Aufenthalt schaffen



Rahmenplan

Themenkarte: Baustruktur und Kanten

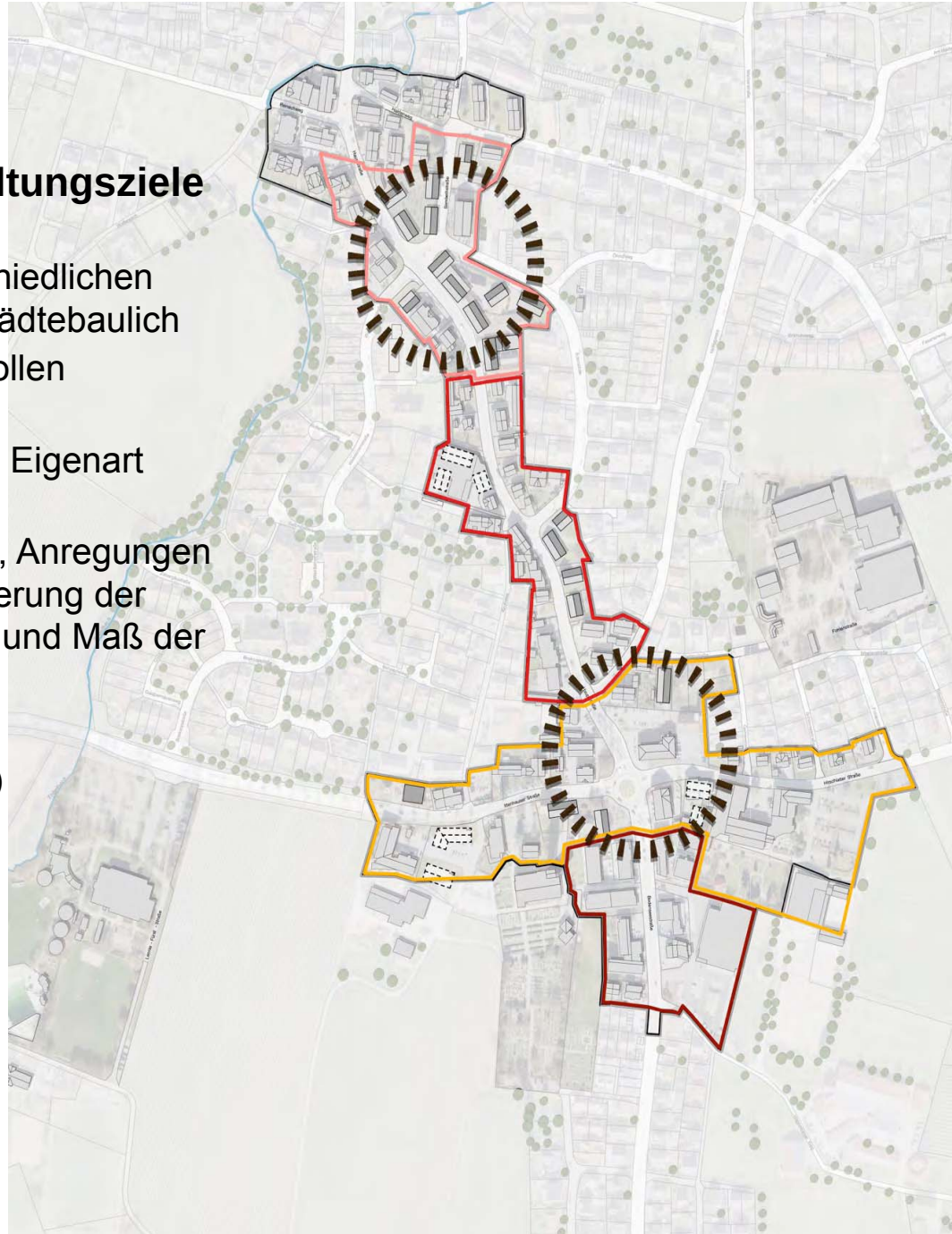
- Bildung von Raumkanten an Plätzen
- Definition von weiteren notwendigen Raumkanten
- Vorgabe einer „städtebaulichen Körnung“; Größe/ Grundfläche, Länge der Gebäude



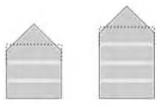
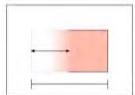
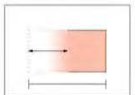
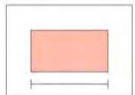
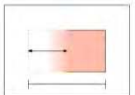
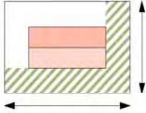
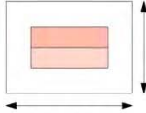
Rahmenplan

Themenkarte: Gestaltungsziele

- Definition von unterschiedlichen Teilgebieten die sich städtebaulich homogen entwickeln sollen
- Stärken der jeweiligen Eigenart
- Diskussionsgrundlage, Anregungen für die zukünftige Steuerung der Ortsentwicklung zu Art und Maß der baulichen Nutzung (ggf. Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen)



Themenkarte: Gestaltungsziele (Visualisierung der Kernaussagen)

	1_ Auftakt Ortsmitte - Nordportal	2_ Straßenbegleitende Bebauung	3_ Querachse	4_ Auftakt Ortsmitte - Südportal
Geschossigkeit und Dachform	 bis zu III+D Geschosse mit geneigtem Dach	 III+D Geschosse bis III Geschosse mit geneigtem Dach	 bis zu III / IV Geschosse mit geneigtem Dach; mit Flachdach als Sonderbaustein möglich	 bis zu IV Geschosse mit Flachdach
Grundfläche	 Breiten-Längen-Verhältnis bis zu 2:1; maximale Gebäudelänge 20 m	 Breiten-Längen-Verhältnis bis zu 2:1; maximale Gebäudelänge 20 m	 maximale Gebäudelänge 20 m	 Breiten-Längen-Verhältnis bis zu 2:1; maximale Gebäudelänge 20 m
Anblick vom Straßenraum		 Gebäude trauf- und giebelständig; Gebäudevorzone zum Straßenraum	 Gebäude trauf- und giebelständig	
Erdgeschossnutzung	 ergänzende Nicht-Wohnnutzung im EG möglich, am Platz verpflichtend	 ergänzende Nicht-Wohnnutzung im EG möglich		 ergänzende Nicht-Wohnnutzung im EG wünschenswert

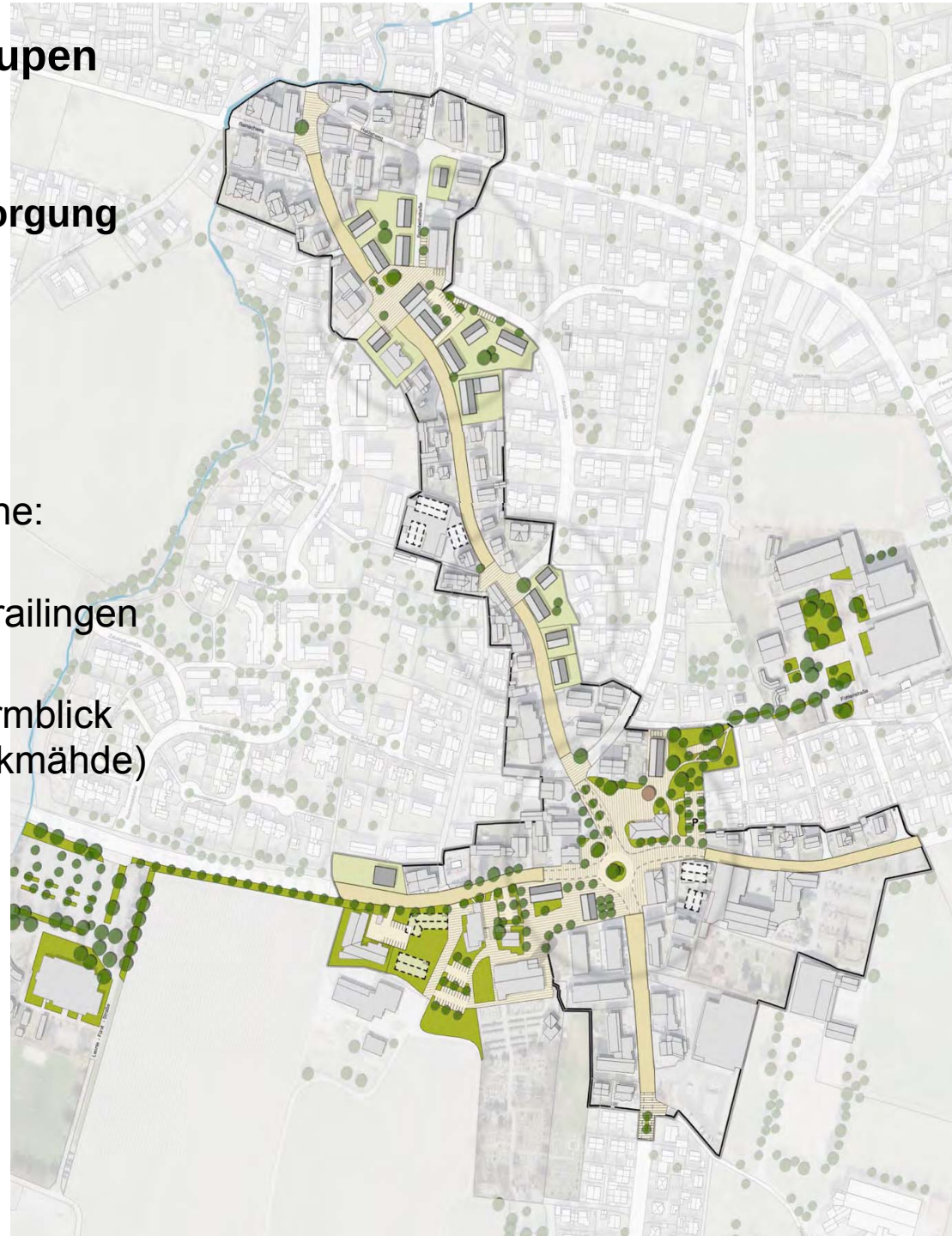
Rahmenplan – Lupen

Wohnen und Versorgung im Ortszentrum

Neue Qualitäten schaffen!

3 Vertiefungsbereiche:

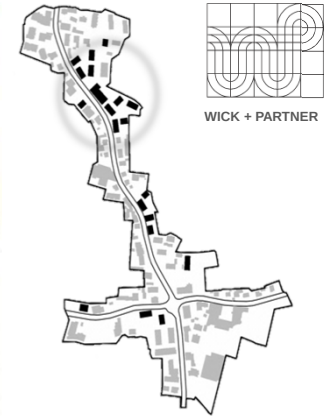
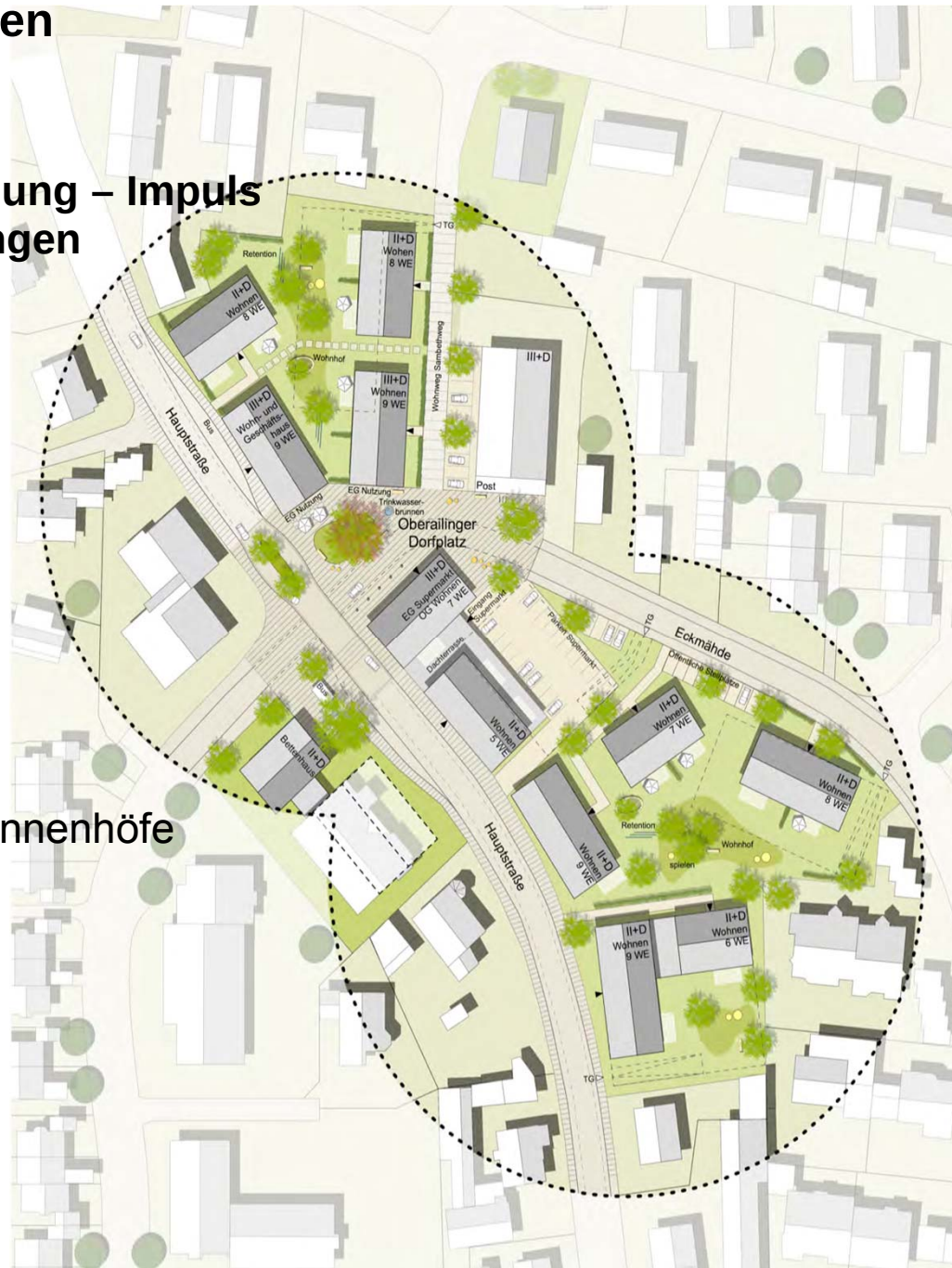
- Teilzentrum Oberailingen
- Platz mit Kirchturmblick
(Einmündung Eckmähde)
- Ortszentrum
(Unter-)Ailingen



Rahmenplan – Lupen

Wohnen und Versorgung – Impuls Teilzentrum Oberailingen

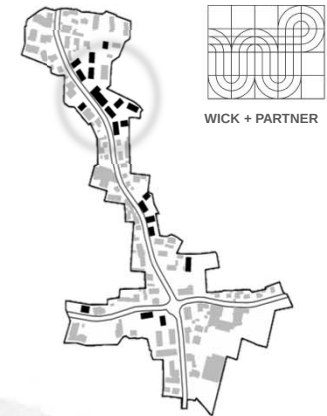
- Nachverdichtung, Ergänzung und Innenentwicklung
- Platzgestaltung
- Neustrukturierung
- Bauliche Kante zur Hauptstraße – Grüne Innenhöfe



Rahmenplan – Lupen

Wohnen und Versorgung – Impuls Teilzentrum Oberailingen

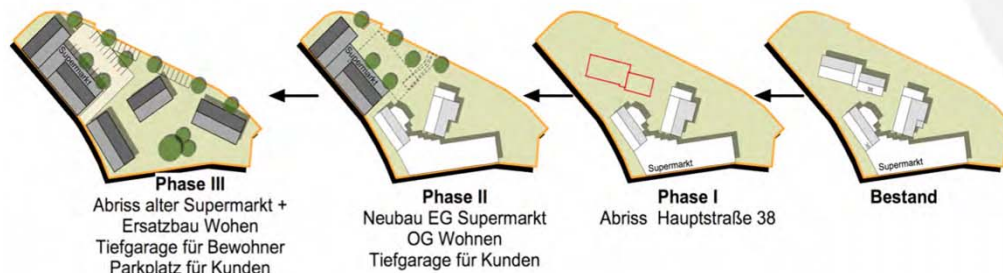
- Phasenweise Entwicklung des Areals
- EG Supermarkt; OG Wohnen



Bildbeispiel Wohnen und Versorgung



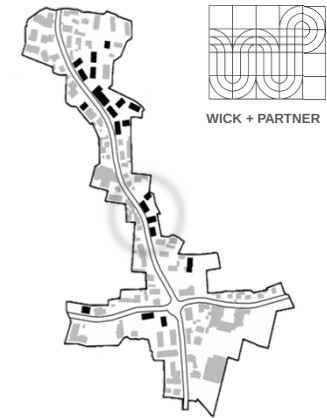
Oberwolfach, Harter + Kanzler



Rahmenplan – Lupen

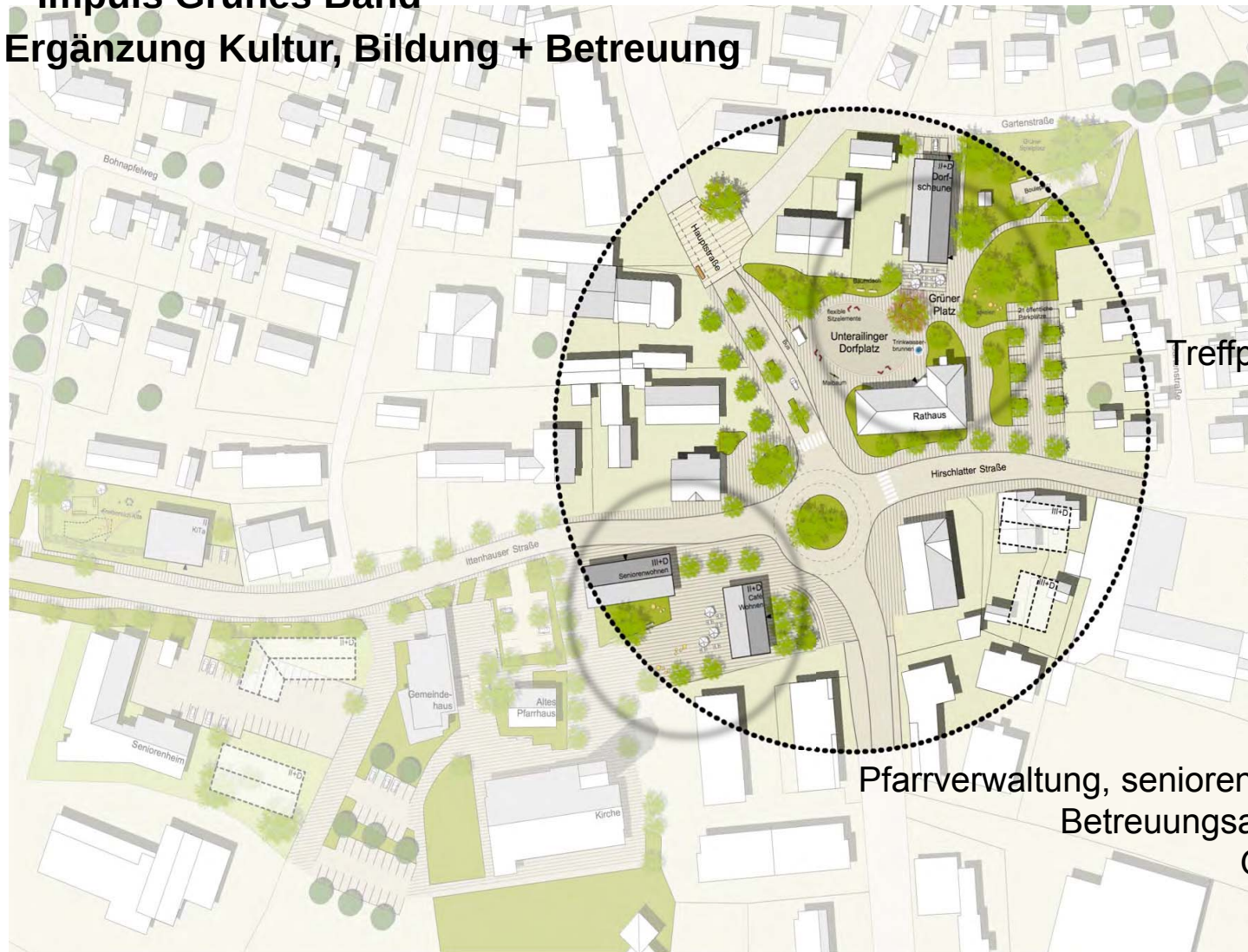
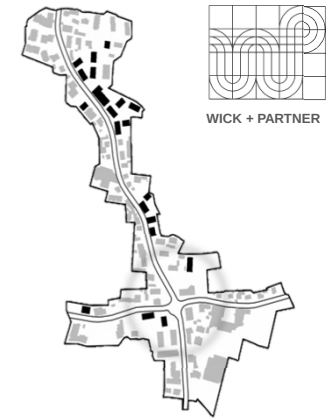
Neues Wohnen / Eckmähde Platz mit Kirchturmblick

- Nachverdichtung
- Gestaltung des Kreuzungsbereich



Rahmenplan – Lupen

**Wohnen, Aufenthalt und Versorgung im Ortszentrum
– Impuls Grünes Band
Ergänzung Kultur, Bildung + Betreuung**

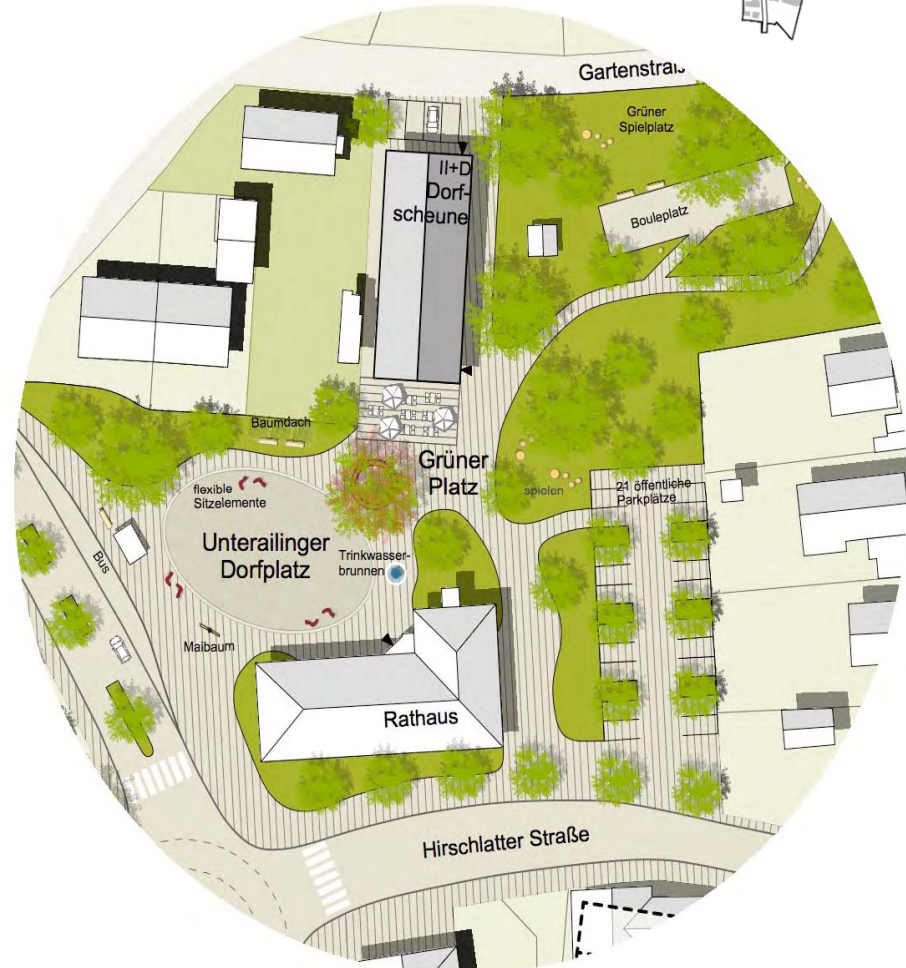
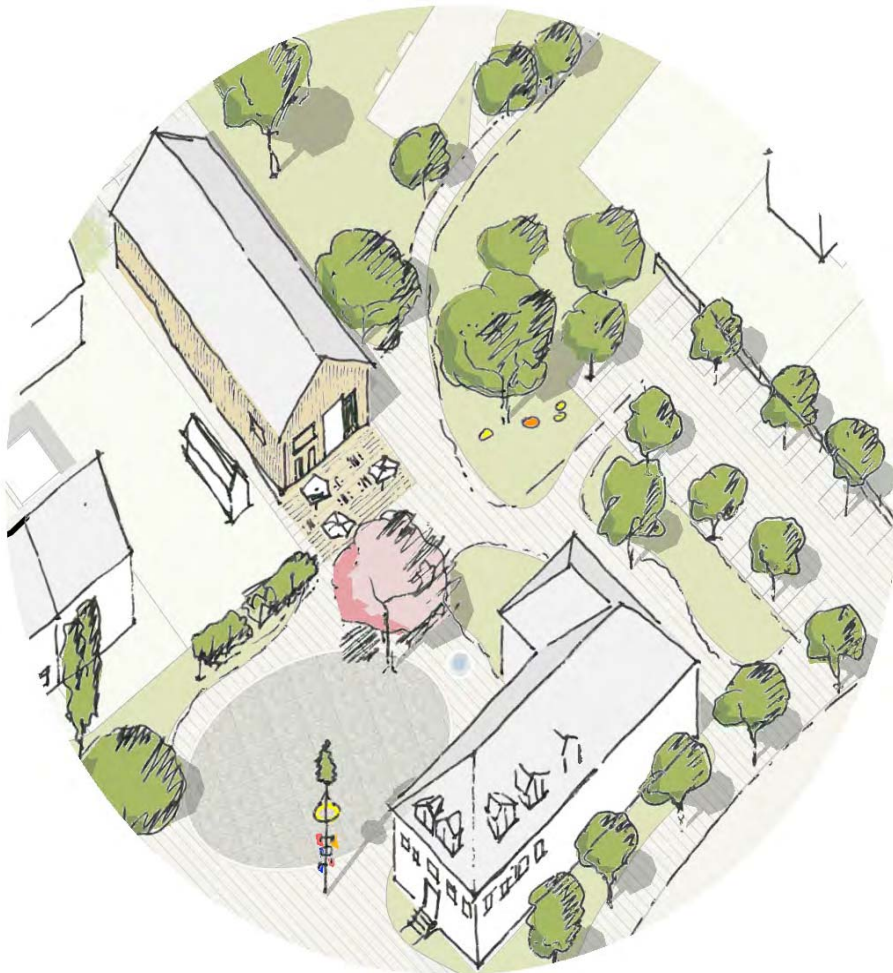
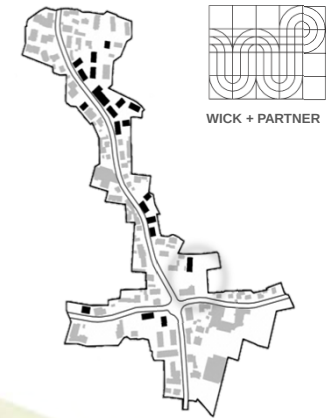


Dorfplatz
Dorfscheune als
Treffpunkt für die Bürger,
Vereinshaus,
Familienzentrum,...

Kaplaneiplatz
Pfarrverwaltung, seniorengerechtem Wohnen,
Betreuungsangebote, Tagescafé,
Generationenwohnen

Rahmenplan – Lupen

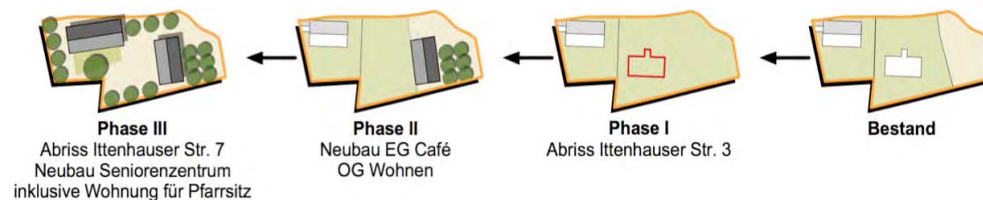
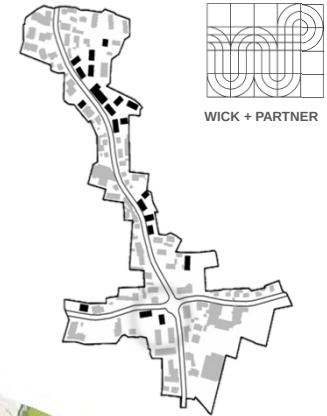
**Wohnen, Aufenthalt und Versorgung im Ortszentrum
– Impuls Grünes Band
Ergänzung Kultur, Bildung + Betreuung**



Rahmenplan – Lupen

Wohnen, Aufenthalt und Versorgung im Ortszentrum – Impuls Grünes Band Kirchhof mit Begegnungszentrum

- Phasenweise Entwicklung des Kaplaneiplatzes
- Platz öffnet sich zur Kirche
- Neubauten lassen Blick vom Rathausplatz auf Kirche frei



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

