



Städtebaulicher Rahmenplan Hauptstraße und Bachstraße



Gefördert durch das
Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Inhalt

	Seite		Seite
1. Allgemeine Angaben / Projektbeteiligte	3	19. Städtebaulicher Rahmenplan	32
2. Vorbericht / Aufgabenstellung	4	• Plangebiet – Lageplan + Beschreibung	33
3. strategische Teilkonzepte	5	• Bürgerbeteiligung	40
4. Aufgaben des Stadtplaners	5	• Entwicklungskonzept	41
5. Aufgaben des Verkehrsplaners	6	• Hauptstraße West	43
6. Ablauf Bürgerbeteiligung / Zeitablauf	6	• Bachstraße	58
7. Bürgerspaziergang 23.03.2019	7	• Hauptstraße Mitte	68
8. Online-Bürgerbeteiligung	10	• Hauptstraße Ost	79
9. Städtebauliche Analyse Stadtplaner Hornstein	11	• Nutzungen	95
10. Bürgerbeteiligung und Gemeinderat	12	• Maß der baulichen Nutzung	96
11. Ergebnis und Auswertung der Bürgerbeiträge	13	• Gestaltungsrichtlinien	97
12. Priorisierung von Themen	17	• Denkmalschutz	98
13. Verkehrsuntersuchung / Bestandsaufnahme	18	• Verkehr	99
14. Verkehrsuntersuchung / Parkraum	22	• Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung	102
15. Ergebnisse/Maßnahmen Verkehrserhebung	25	• Freiraum / Grünflächen	109
16. Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise	26	20. Freiraum / Flächenbedarf	113
17. Werkzeuge des Rahmenplanes	29	21. Wohnbau Flächengewinn	114
18. Funktionsbereiche / Themenbereiche	30	22. Pressespiegel	117

1. Allgemeine Angaben:

Projekttitlel

„Mitte gestalten“ - städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde
Immenstaad am Bodensee für die Hauptstraße und die Bachstraße“

Projektträger:

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bürgermeister Johannes Henne
Dr.-Zimmermann-Straße 1
88090 Immenstaad am Bodensee
Tel. 05 45 / 201 - 0
jhenne@immenstaad.de
www.immenstaad.de



Förderprogramm:

„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg
Zuwendungsbescheid vom 19.11.2018 AZ: WM 5-8800.0/350

Bearbeitungszeitraum: März 2019 bis Januar 2020

Bilder und Grafiken:

- Gemeinde Immenstaad am Bodensee
- Planungsbüro Helmut Hornstein
- Modus Consult GmbH
- Alexander Leitz
- www.fotolia.de
- Auszüge Schwäbische Zeitung, Südkurier

Projektbeteiligte:

Stadtplanung

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
Tel. 07551-915043
hornstein@helmuthornstein.de
www.helmuthornstein.de

Verkehrsplanung:

Modus Consult Ulm GmbH
Claus Kiener
Schillerstraße 18
89077 Ulm
Tel. 0731/39 94 94 -21
c.kiener@modusconsult-ulm.de
www.modusconsult-ulm.de

Strategie, Moderation und Gesamtedaktion

LEITZ Verwaltung+Wirtschaft
Alexander Leitz
Breitenlohweg 1/1
88348 Bad Saulgau
Tel. 07581/9099972
leitz@verwaltung-wirtschaft.de
www.verwaltung-wirtschaft.de

Rechtsberatung:

Rechtsanwälte Mohring & Kollegen
Dr. Dieter Weiblen
Lessingstraße 16
70174 Stuttgart
Tel. 0711 / 21 47 95 90
rae.mohring-kollegen@gmx.de

2. Vorbericht / Aufgabenstellung

Der zentrale städtebauliche und strukturelle Bereich in der Gemeinde Immenstaad am Bodensee ist das Quartier „Hauptstraße / Bachstraße“. Diese beiden Straßenzüge sind einerseits die kommerzielle und touristische Lebensader der Gemeinde, andererseits auch Lebens- und Wohnumfeld der Bürgerinnen und Bürger.

Das Stadtbild hat keine attraktive gemeinsame Sprache. Es fehlen öffentliche Aufenthaltsräume und öffentliches Grün. Aufgrund des nahen Seeufers drängen immer mehr Investoren in diesen Bereich. Der Druck auf Flächen steigt immer mehr und die Grundstückspreise schnellen in die Höhe. Die Gemeinde hat bis dato keine planerische und rechtliche Handhabe, um diese Situation im Sinne des Gemeinwohls ordnen zu können.

Auf engem Raum drängen sich – insbesondere in den Sommermonaten – Touristen, Fahrräder, Fußgänger (vom Schiff), PKW, LKW, Transitverkehr, Quell-/Zielverkehr, Anwohnerverkehr, Kunden- und Lieferverkehr der Geschäfte.

Der Gemeinderat hat als Ergebnis einer Klausurtagung im Frühjahr 2018 festgelegt, mit dem Instrument der städtebaulichen Leitlinie bzw. eines städtebaulichen Rahmenplans aktiv Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung der Flächen im Quartier zu nehmen. Dieses planerische und rechtliche Eingreifen soll auf Basis einer intensive Bürgerbeteiligung stattfinden.

Flächenentwicklung geht nur zusammen mit den Eigentümern und Bürgern.

Das Maßnahmengbiet strahlt zentral als „Herz“ mit seinen Funktionen Leben, Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie und Tourismus in die gesamte Gemeinde aus.

Der Rahmenplan analysiert städtebauliche Missstände und gibt Empfehlungen und Vorgaben aus der Gemeinde und für die Gemeinde, um die städtebaulichen Funktionen zukunftsfähig zu entwickeln.



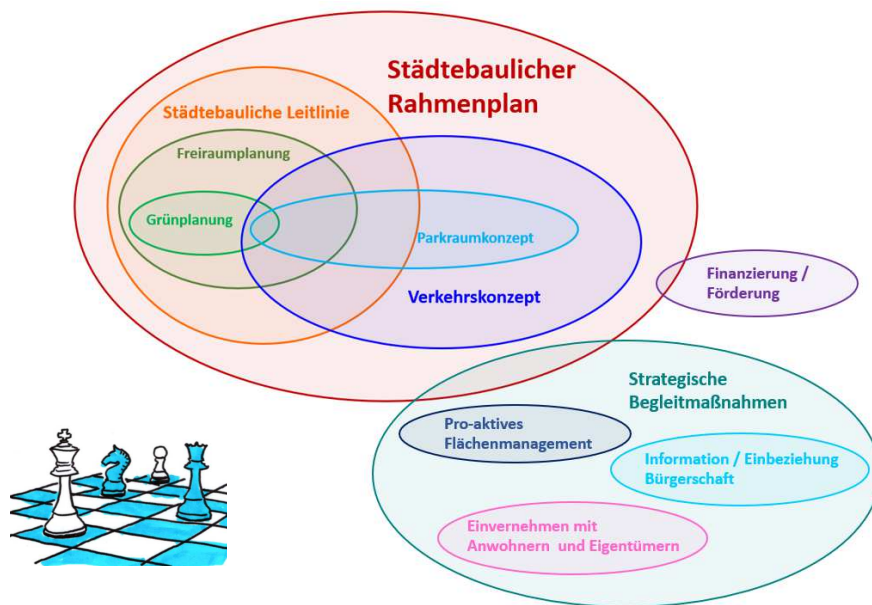
Die Gemeinde möchte mit dem städtebaulichen Rahmenplan sowohl die Hochbausituation, als auch die Freiraumsituation ordnen und dadurch alle Flächen zur Zufriedenheit aller Beteiligten besser nutzen (Qualitätssteigerung aller Flächen).

**Übergeordnetes Ziel:
Flächenaktivierung durch Flächenordnung
und Qualitätssteigerung**

3. strategische Teilkonzepte

Im Hinblick auf eine spätere Akzeptanz, spätere förmliche Rechtsverfahren und eine realitätsnahe Wirksamkeit wurde der Rahmenplan auf Basis einer umfassenden Bürgerbeteiligung erstellt. Wesentliche Engpässe und Fragen sind unmittelbar vom Verkehr und von der bisherigen städtebaulichen Entwicklung abhängig. Aus diesem Grund war es unerlässlich von vorne herein zur Begleitung der Bürgerbeteiligung unabhängige Stadtplaner und Verkehrsplaner hinzuzuziehen. Beide Fachplaner erstellten für ihren Bereich anhand der IST-Situation eine Stärken- und Schwächen-Analyse, die im Zuge der Bürgerveranstaltungen vorgestellt wurden.

Der Beteiligungsprozesses wurde auf Basis einer Kommunikations- und Strategieberatung durch einen externen Moderator durchgeführt. Während des gesamten Verfahrens konnte eine außerordentlich hohe Mitwirkung seitens der Bürgerschaft, eine hohe Akzeptanz zum gesamten Prozess und schließlich eine einmütige Beschlussfassung zum Rahmenplan im Gemeinderat erreicht werden. Kontroverse Themen und Einzelpunkte konnten im Rahmen des Prozesses einvernehmlich aufgelöst werden.



Die Teilkonzepte und verschiedenen Themenbereiche wurden am Ende zu einem integrierten und vernetzten Gesamt-Rahmenplan, der sowohl für die Gemeinde, als auch für die Bürger und Investoren ein griffiges und praxisorientiertes Instrument der städtebaulichen Entwicklung der nächsten Jahre darstellt.

4. Aufgaben des Stadtplaners:



- Ermittlung von Flächenpotenzialen untergliedert in unbebaute Flächen / Baulücken / Abbruchgebäude
- Leerstände / Umbau- und Erweiterungspotenziale / extensive Nutzungen
- Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials (Wohnen, Einzelhandel / Gastronomie, Gewerbe / Dienstleistungen / Infrastruktur, öffentlicher Raum / Freiflächen)
- Bestandsermittlung Verkehrsflächen
- Entwicklungsstudie Flächen- / Strukturplanung Nutzungszuordnungen
- Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Ermittlung des Innenpotenzials und der Aufwertung öffentlicher Räume
- Vorentwurfs- / Entwurfsplanung der quartiers- / straßenbezogene städtebaulichen Entwürfe
- Konzeption öffentlicher Räume, Straßen- und Platzgestaltung

5. Aufgaben des Verkehrsplaners:

- Basis der Untersuchung: Bestandsaufnahme der Verkehrs-/Freiraum-Flächen durch den Stadtplaner
- Bestandsaufnahme des fließenden und ruhenden Verkehrs (qualitativ und quantitativ) im Planungsbereich – IST-Zustand.
- Fachliche Definition der verkehrstechnischen Missstände
- Fachliche Beratung und Ermittlung des SOLL-Zustands / Zieldefinition gemeinsam mit der Verwaltung dem Stadtplaner u. lokalen Akteuren (Input aus d. parallel laufenden Bürgerbeteiligung)
- Mögliche Maßnahmen: Abgrenzung, Umlenkung, Aufwertung, Verlagerung, Neuweisung von Flächen und Verkehren, Parkraumkonzept Berücksichtigung der Ermittlung des Innenpotentials, der Aufwertung öffentlicher Räume, mehr Aufenthaltsqualität - weniger „sichtbares Blech“
- Detailfragen:
 - Parkhaus? Tiefgarage?
 - Parkraumbewirtschaftung?
 - saisonale Regelungen?
 - vergleichbare „best-practice“-Beispiele?
 - ISEK-Integration

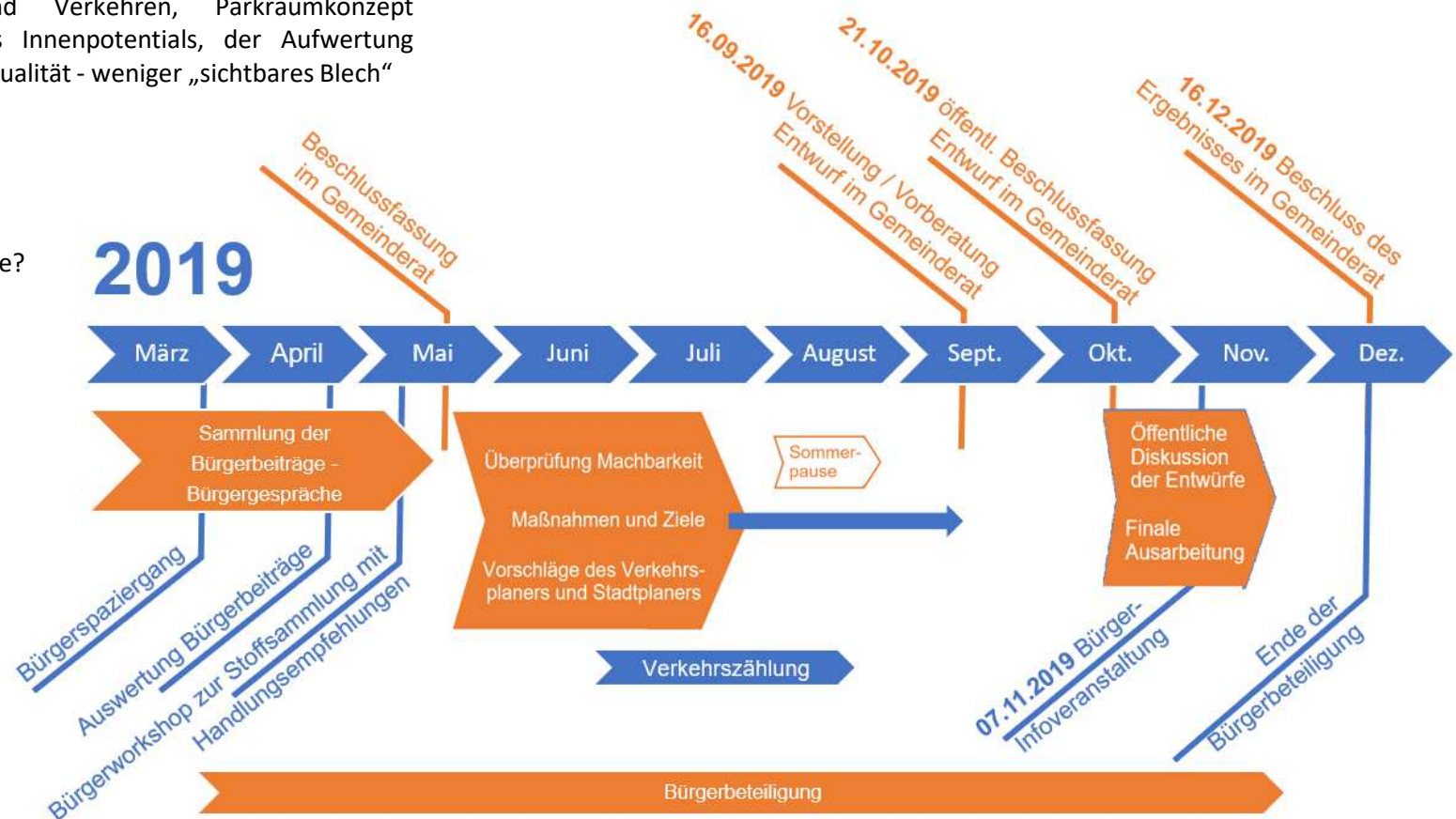


6. Ablauf Bürgerbeteiligung

Zunächst war es wichtig, die Bürgerschaft für das Thema zu sensibilisieren, damit sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger betroffen fühlten und mit den Inhalten beschäftigten. Im Mitteilungsblatt, mit Flyern, Plakaten sowie über die Homepage der Gemeinde wurde das Projekt „Mitte gestalten“ auch unter Marketing-Sicht bekannt gemacht.



Zeitablauf:



7. Auftakt Bürgerbeteiligung: Bürgerspaziergang am 23.03.2019



IMMENSTAAD

AKTUELL

AM BODENSEE

Amtsblatt der Gemeinde Immenstaad am Bodensee mit den Ortsteilen Kippenhausen, Frenkenbach, Kirchberg

46. Jahrgang Freitag, 8. März 2019 Nummer 10




Einladung zum Bürgerspaziergang und Bürgerworkshop

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich Sie als interessierte Bürgerinnen und Bürger zum Bürgerspaziergang am

Samstag, 23. März 2019
von 14.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr

einladen.

Wir treffen uns hierzu um 14.00 Uhr vor dem Rathaus. Wir werden gemeinsam mit einem Stadtplanungsbüro und begleitet durch einen Moderator durch die Hauptstraße und die Bachstraße gehen und an verschiedenen Stationen Informationen erhalten. Im Anschluss wird ein gemeinsamer Austausch im Bürgersaal stattfinden.

Bitte teilen Sie uns unter der E-Mail-Adresse: mittegestalten@immenstaad.de unverbindlich mit, ob Sie eine Kinderbetreuung benötigen (Bitte hierbei das Alter des Kindes angeben).

Ich freue mich auf Ihre Teilnahme und Ihre Mitwirkung am Projekt „Mitte gestalten“.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr
Johannes Henne
Bürgermeister



Das Projekt wird gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.



Städtebaulicher Rahmenplan Hauptstraße und Bachstraße

Einladung zum
Bürgerspaziergang und Bürgerworkshop
am

Samstag, 23. März 2019
14.00 Uhr
Treffpunkt Rathausplatz




Situation

- kaum öffentliches Grün.
- Ortsbild uneinheitlich.
- Parkplätze sind knapp.
- starke Rolle von Investoren.
- wenig öffentliche Aufenthaltsräume.
- Verkehrsbereiche zeitweise überlastet.

- Wie sollen die Gebäude in Zukunft aussehen ?
- Welche Bedeutung hat die Bachstraße ?
- Verkehr: Segen und Fluch ?
- Wo sind unsere gemeinsamen Aufenthaltsorte ?



Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Flyer an alle Haushalte



Die Gemeinde Immenstaad lädt alle Bürgerinnen und Bürger herzlich ein zum

Bürgerspaziergang mit Bürgerworkshop

Städtebaulicher Rahmenplan Hauptstraße und Bachstraße

Samstag, 23. März 2019 - 14.00 Uhr
Treffpunkt Rathausplatz

Situation

- kaum öffentliches Grün.
- Ortsbild uneinheitlich.
- Parkplätze sind knapp.
- starke Rolle von Investoren.
- wenig öffentliche Aufenthaltsräume.
- Verkehrsbereiche zeitweise überlastet.

- Wie sollen die Gebäude in Zukunft aussehen ?
- Welche Bedeutung hat die Bachstraße ?
- Verkehr: Segen und Fluch ?
- Wo sind unsere gemeinsamen Aufenthaltsorte ?



Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Plakatierung im Ort

Auftakt Bürgerbeteiligung: Bürgerspaziergang am 23.03.2019



Wie sollen die Gebäude
in Zukunft aussehen?

Wo sind unsere
gemeinsamen
Aufenthaltsorte?



Verkehr –
Segen und Fluch?

Welche Bedeutung hat
die Bachstraße ?



Ca. 250 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen am Bürgerspaziergang mit anschließendem Workshop im Bürgersaal teil

schwäbische
Immenstaad

Bürger machen Verbesserungsvorschläge zu Haupt- und Bachstraße

LESEDAUER: 4 MIN



Bürgerworkshop im Bürgersaal: In vier Arbeitsgruppen können Bürger ihre Meinung an die Stellwände pinnen oder mit Punkten bewerten. (Foto: hke)

Immenstaad: Stadtplaner warnt vor weiteren gesichtslosen Neubauten

LESEDAUER: 6 MIN



Rund 250 Immenstaader kamen am Samstag zum Bürgerspaziergang. Kritische Anmerkungen des Stadtplaners gab es auch zu Neubauobjekten, wie an der Bachstraße/Ecke Hauptstraße. (Foto: Heidi Keller)

SÜDKURIER <https://www.suedkurier.de/10092989>

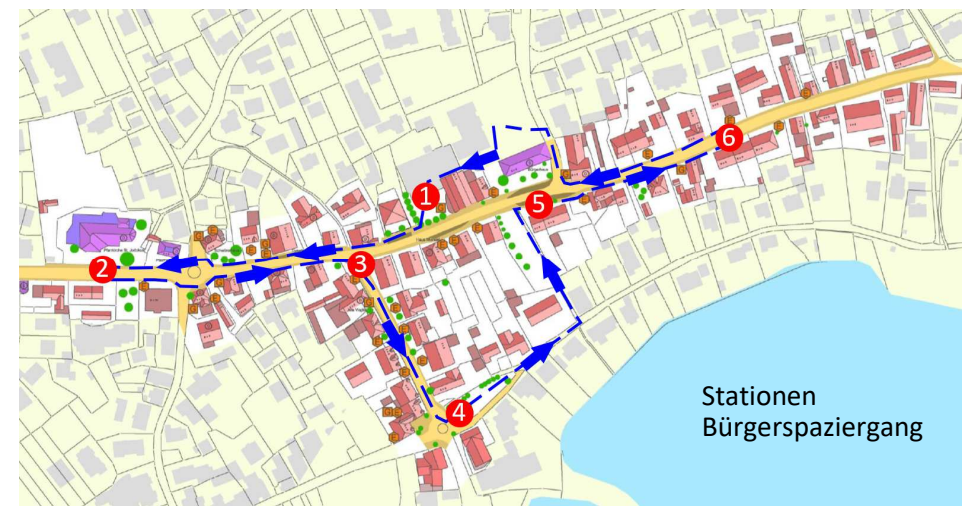
IMMENSTAAD vor 18 Stunden

Rege Teilnahme am Bürgerspaziergang: Die Bürger wollen den Dorfkern mitgestalten

Rund 250 Immenstaader waren dabei und brachten viele Ideen für mehr Aufenthaltsqualität ein. Am Projekt "Mitte gestalten" können die Bürger auch online teilnehmen.



Darüber, dass die Bachstraße viel Potential aufweist, jedoch der Begriff "Einfügen" für die Neubauten am Hirscheneck sehr großzügig ausgelegt wurde, waren sich alle Immenstaader einig, die hier den Ausführungen von Helmut Hornstein zuhörten. | Bild: Gisela Keller



8. Online-Bürgerbeteiligung

Über den gesamten Zeitraum des Verfahrens fand die Bürgerbeteiligung auch im Internet statt. Auf der Homepage der Gemeinde wurde laufend über den Sachstand und den Fortgang berichtet. Präsentationen und Informationen standen als Download zur Verfügung. Auf der professionell moderierten Plattform „Politaktiv“ stand ein öffentliches Forum und eine Pinnwand zur Verfügung. Zahlreiche Anregungen zum Projekt gingen per Email ein. Die Online-Beiträge wurden ebenfalls in den Gesamtprozess eingepflegt.

Immenstaad: Mitte gestalten!

Mitmachen beim Bürgerdialog Immenstaad

Gemeinsam Leitlinien für die Ortsmitte entwickeln

Das Quartier "Hauptstraße/Bachstraße" ist der zentrale städtebauliche und strukturelle Bereich in der Gemeinde Immenstaad. Hier befindet sich einerseits die kommerzielle und touristische Lebensader der Gemeinde, andererseits sind die beiden Straßen auch Lebens- und Wohnumfeld vieler Bürgerinnen und Bürger.

Allerdings spricht das Stadtbild hier keine attraktive, gemeinsame Sprache. Auf dem engen Raum drängen sich – insbesondere in den Sommermonaten – Gäste- und Anwohnerfahrzeuge, Kunden- und Lieferverkehr der Geschäfte, Fahrräder, Fußgänger (vom Schiff), PKW und durchfahrende LKW. Es fehlt an einladenden Aufenthaltsräumen und öffentlichem Grün. Aufgrund des Seufers drängen immer mehr Investoren in diesen Bereich, was die Grundstückspreise in die Höhe schießen lässt. Die Gemeinde hat bis dato keine planerische und rechtliche Handhabe um diese Situation im Sinne des Gemeinwohls ordnen zu können.

Der Gemeinderat hat als Ergebnis einer Klausurtagung im Frühjahr 2018 festgelegt, mit dem Instrument der städtebaulichen Leitlinien bzw. eines städtebaulichen Rahmenplans aktiv Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung der Flächen im Quartier zu nehmen. Dieses planerische und rechtliche Eingreifen soll auf Basis einer intensiven Bürgerbeteiligung stattfinden. Wesentliche Gruppen (z.B. Handel, Tourismus, Gastronomie und Eigentümer) sollen in den Prozess eingebunden werden. Denn natürlich kann Flächenentwicklung nur gemeinsam gelingen.

Diskutieren im FORUM

Ideen und Anliegen auf der PINNWAND

Aktuelles
Bürgerberatung und Bürgerworkshop am Samstag, 23.03.19, um 14:00.
Treffpunkt: Rebausplatz

Mitte gestalten!

Gefördert durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



IMMENSTAAD AM BODENSEE

VIER LÄNDER REGION BODENSEE

Impressum | Datenschutz | Inhalt

Tourismus

Unsere Gemeinde | Rathaus & Service | Leben & Wohnen | Wirtschaft

Hier gehts zum Projekt **Mitte gestalten!**

Suchbegriff eingeben ...

Sie sind hier: Startseite | Unsere Gemeinde | Mitte gestalten! - städtebaulicher Rahmenplan | Mitte gestalten! - Allgemein

„Städtebaulicher Rahmenplan – Willkommen zum Bürgerdialog!“

Mitte gestalten!

925 Jahre IMMENSTAAD 2019

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Gäste,

mit der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Hauptstraße und die Bachstraße wollen wir die Weichen für eine vertragliche Weiterentwicklung unserer Ortsmitte stellen. Im Fokus stehen dabei in erster Linie städtebauliche Maßgaben für künftige bauliche Veränderungen, die Gestaltung von Straßen und Plätzen oder die Verbesserung der Verkehrsstrukturen.

Dabei wollen wir Sie aktiv miteinbinden und in unterschiedlichen Formaten mit Ihnen über Chancen und Herausforderungen sprechen. Denn unsere „Mitte“ ist sowohl kommerzielle und touristische Lebensader, als auch Lebens- und Wohnumfeld für uns Bürgerinnen und Bürger. Deshalb sind Sie herzlich eingeladen, diesen Bereich mit Ihren Ideen „mitzugestalten“.

Ich freue mich auf Ihre rege Teilnahme und eine konstruktive Diskussion.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Johannes Henne

Johannes Henne, Bürgermeister

Unsere Gemeinde

- Immenstaad Aktuell
- Anfahrt & Ortsplan
- Webcam
- Veranstaltungen
- Mitte gestalten! - städtebaulicher Rahmenplan**
 - Mitte gestalten! - Allgemein
 - Projektbeschreibung und Zielsatzung
 - Zeitplan
 - Bürgerbeteiligung
 - Rahmenplan
 - Was bisher geschah?
 - Presseschau
- „Immenstaad hilft“ Asylsuchenden Menschen
- Planung zur B31
- Geschichte Immenstaad
- Ortsteil Kippenhausen
- Zahlen & Daten
- Ortsrecht & Finanzen

Gemeinderat 20.05.2019

- Bericht Herr Leitz über den Bürgerworkshop am 07.05.2019

Gemeinderat 21.10.2019

- Sitzungsvorlage Sitzung Gemeinderat 20.05.2019
- Präsentation von Herrn Leitz im Gemeinderat 20.05.2019

Bürgerversammlung am 07. November 2019

Die Präsentationen zum Download:

- Präsentation Herr Leitz
- Präsentation Herr Hornstein

9. Städtebauliche Analyse Stadtplaner Hornstein:

HELMUT HORNSTEIN

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA STADTPLANER SRL
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADT-, UND UMWELTPLANUNG
AUFKIRCHER STR. 25 88662 ÜBERLINGEN/BODENSEE TEL. 07551/915043 FAX 915044

Neue Ortsmitte:

- positives Beispiel der städtebaulichen Entwicklung,
- erlebbare Ortsmitte,
- gemischte, vielfältige Nutzungen,
- hohe Aufenthaltsqualität,
- Verkehrsberuhigung,
- Gestaltungselemente: Pergola, Bäume, Möblierung

Kirche – Eingang West zum Ortszentrum

- Entlang der Straße lebendige Abfolge unterschiedlicher Situationen: Garten Einzelhandel - öffentlicher Platz,
- Gestaltung der Seitenbereiche,
- Kirche optisch in die Straße einbeziehen / Platzgestaltung (analog zur Situation am Schwörer-Haus)
- Kirchengrundstück aufwerten, alter Friedhof künftig als Park / ruhiger Rückzugsraum im Ort,
- Eingang zur Ortsmitte

Kreuzung Hauptstraße / Bachstraße

- Entlang der Straße ab der Volksbank bis zur Kreuzung älterer Gebäudebestand = Veränderungs-/Entwicklungspotential,
- künftige Bauformen, Nutzungen,
- an der Kreuzung markante Neubebauung - Erdgeschoss ohne Bezug zum öffentlichen Raum,
- Blickbeziehung in die Bachstraße = vielfältig gegliederte Einkaufsstraße / Flaniermeile mit kleinstädtischem Flair,
- abwechslungsreiche Nutzungen,
- Vor- und Rücksprünge bilden Räume,
- unterschiedliche Gebäudetypen / Bauformen,
- Fahrzeuge prägen / dominieren das Straßenbild

Bachstraße / Seestraße West/Ost

- Tor zum See / Ankommen / Nahtstelle Ortsmitte Seeufer,
- Bachstraße 'zieht' Besucher zur Ortsmitte,
- Vielfalt der Nutzungen + Funktionen,
- Neuordnung des Übergangs zur Mole / Konzertbühne

Hauptstraße / Fußweg zum See / Bürgerhaus

- Sicht- und Wegebeziehungen zum See erhalten,
- Neubebauung in zweiter Reihe als Innenentwicklung,
- Bauformen, Bauvolumen in der Ortsmitte,
- Bewohner/ Nutzungen,
- Straßen-Seitenbereiche werden zum Platz,
- Einbeziehung prägender Gebäude in den öffentlichen Raum
- Gasthof Adler/ Bürgerhaus/Volksbank als raumbildende Kanten

Hauptstraße Mitte

- Aufwertung des Straßenraums, wird von Fahrzeugen dominiert,
- Gestaltung der Seitenbereiche / Aufweitungen / Aufenthaltsqualität,
- Bebauung an der Straße,
- in Teilbereichen Entwicklungs- /Veränderungspotential,
- künftige Bebauung an der Straße/Bauflüchten / Vor- und Rücksprünge,
- Umgang mit dem ruhenden Verkehr / Stellplätze

Hauptstraße Ost / Eingang Ost Ortszentrum

- Auftakt zum Ortszentrum derzeit nicht ablesbar,
- Aufwertung des Straßenraums,
- künftige Verkehrsführung,
- Wegebeziehung zum See



Städtebauliche Leitlinie/Rahmenplan für die Ortsmitte der Gemeinde Immenstaad am Bodensee im Bereich um die Hauptstraße und Bachstraße

10. Bürgerbeteiligung und Gemeinderat

Die beim Bürgerspaziergang eingegangenen Beiträge wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern am 07.05.2019 in einem weiteren Workshop diskutiert und ergänzt. Die erste Stufe der Bürgerbeteiligung (Information und Einbringung von Bedenken und Anregungen) endete Ende Juli 2019. Das Ergebnis der Bürgerbeiträge (S. 13 ff.) wurde zusammen mit den Untersuchungen und Entwürfen der Fachplaner sowie den rechtlichen Hinweisen des Fachanwalts am 16.09.2019 im Rahmen einer **Klausursitzung des Gemeinderats** diskutiert. Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans mit Einzelsteckbriefen aller Gebäude enthielt bereits alle wesentlichen Vorgaben und Ziele. Diese Ziele und Vorgaben waren auch in ihrer Begründung so konkret, dass sie unmittelbar als Rechtsfestsetzungen in einen Bebauungsplan übergeleitet werden könnten. Bei verschiedenen Gebäuden hatte der Gemeinderat den Wunsch, zwei Alternativen in den Rahmenplan aufzunehmen (Bsp. Varianten für Abbruch und Modernisierung). Der Vorschlag von Stadtplaner Hornstein wurde vom Gemeinderat lediglich in wenigen Einzelfallsituationen nochmals konkretisiert und an den Bürgerwillen angepasst.

Dieser mit dem Gemeinderat abgestimmte Entwurf des Rahmenplanes wurde am 07.11.2019 in einer **öffentlichen Informationsveranstaltung** den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Ca. 70 Bürgerinnen und Bürger nahmen daran teil. Aus der Bürgerschaft kamen im wesentlichen Lob und Anerkennung zu dem Gesamtwerk, mit der Hoffnung, dass dieser Rahmenplan in der Praxis nun auch seine Wirkung zeige.

Die Bürgerschaft erhielt **abschließend nochmals 4 Wochen** die Gelegenheit, den Rahmenplan mit den Gebäudesteckbriefen **öffentlich einzusehen** (Online-Download und Aushang im Rathaus) sowie Bedenken und Anregungen einzubringen. Auch das Online-Forum konnte für öffentliche Stellungnahmen nach wie vor genutzt werden. Nachdem der Entwurf nun auf Basis dieser abschließenden Beteiligungsrunde der Bürger in wenigen Einzelfällen nochmals angepasst wurde, hat der Gemeinderat den städtebaulichen Rahmenplan mit den Gebäudesteckbriefen in seiner Sitzung am 16.12.2019 als wirksam beschlossen.

Das große Interesse an dem Beteiligungsprozess und die hohe Akzeptanz des Rahmenplans untermauert die Bedeutung dieser städtebaulichen Leitlinien für die gesamte Gemeinde Immenstaad.

großes Interesse beim Bürgerworkshop am 07.05.2019:



abschließende Bürgerversammlung am 07.11.2019:



11. Ergebnis und Auswertung der Bürgerbeiträge

Rahmenbedingungen:

1. Sämtliche 220 Bürgerbeiträge wurden erfasst, strukturiert und mit einer **Priorisierung** ausgewertet.
2. Der Bearbeitungsbereich betrifft das im Vorfeld abgegrenzte **Untersuchungsgebiet** der Hauptstraße und Bachstraße sowie den Bereich der Meersburger Straße bis zur katholischen Kirche. Außerhalb liegende Straßenzüge wurden nur dann einbezogen, wenn sich diese unmittelbar auf Maßnahmen im Untersuchungsgebiet auswirkten (Bsp. Verkehrsumleitung).
3. Die **empfohlenen Maßnahmen** waren keine tatsächliche Realisierungsmaßnahmen, sondern Prüfaufträge für die Fachplaner. Wenige Einzelbeiträge empfehlen einfache Sofortmaßnahmen, die nach entsprechender Prüfung und Entscheidung durch die Verwaltung und den Gemeinderat auch kurzfristig realisiert werden können.
4. Die einzelnen Themen stehen mit zahlreichen **vernetzten Wechselwirkungen** in gegenseitiger Abhängigkeit. (Verkehr – Freiflächen – Gebäude – Eigentümer – Bewohner – Gewerbe – Gastronomie – Tourismus, etc...). Die Maßnahmen und Lösungen werden stets ganzheitlich im Hinblick auf diese Vernetzung und Abhängigkeiten betrachtet.
5. Die Beiträge können nicht alle gemeinsam gelöst werden. Die Realisierung erfolgt nach einer im Sinne des **Gemeinwohls empfohlenen Priorisierung**.
6. Obwohl die Beiträge von Einzelpersonen häufig auch aus **Einzelfallbetrachtungen** heraus erfolgen, werden diese im Sinne des Gesamtprojekts betrachtet. Konflikte und Gegensätze werden im **konstruktiven Diskurs** im Sinne des Allgemeinwohls bearbeitet.
7. Die Bürgerinnen und Bürger erkennen bei aller Vielfalt die Bedeutung eines **gemeinsamen Anliegens**, eines gemeinsamen Leitbildes, um für die Gemeinde wirksam Ziele erreichen zu können.
8. Der Grundsatz vom **Vorrang gesetzlicher Regelungen** (Bsp. Baurecht, Verkehrsrecht, Bürgerliches Recht, etc...) schließt über das Kommunalrecht auch die dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde ein. 46% der gewünschten Maßnahmen lösen unmittelbar kommunale Investitionen aus, weshalb die Priorisierung auch aus **rechtlichen und finanziellen Gründen** zwingend ist.

Ergebnis nach Einzelthemen:

1. Charakter und Leitbild

- Die Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit von Immenstaad bewahren (dörflicher Charakter) und weiterentwickeln (modernen Akzenten).
- Immenstaads Ortsmitte als lebendiges und vielfältiges Zentrum für Bürger und Gäste.
- Nachhaltigkeit und Kontinuität im Wandel als Leitlinien für die Entwicklung der Immenstaader Ortsmitte.

2. „Gebäude / Architektur“

2.1 Allgemein:

- Darstellung von Entwicklungsflächen / Veränderungspotenzial
- Aussagen zur Gebäudetypologie, Bauformen
- angemessene Begrenzung von Gebäudehöhen, Geschossen, Grundfläche (Begrenzung Maß der Nutzung)
- Respektierung historischer Bausubstanz
- offene Bauweise, Regelung Verhältnis von Freiflächen zu bebauten Flächen
- Fassadengestaltung (Gliederung, „Lochfassaden“, Geschossigkeit ablesbar, kein Beton)
- Dachformen sowie Dachneigungen (vorrangig Satteldächer)
- Vorgaben zu Einfriedungen
- Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen
- harmonische, offene Stellung der Gebäude
- Maßgaben zur Aufwertung der Vorplätze von Gebäuden.
- Zulässigkeit und Begrenzung von Zweitwohnungen / Ferienwohnungen Tiefgaragenpflicht;
- Notwendigkeit und Anforderungen von Stellplätzen: Möglichkeit zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung Tiefgaragenpflicht.
- gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel im EG) sind abhängig vom Kundenbekenntnis der Bürger („Fahr nicht fort, kauf im Ort“)
- Falls keine gewerbliche Rentabilität besteht, im EG Wohnen gestalterisch optimieren.



11. Ergebnis und Auswertung der Bürgerbeiträge

2.2 Hauptstraße Ost

- Einbeziehung des öffentlichen Raums Vor- und Rücksprünge
- Neubebauung in Teilbereichen prüfen, Testentwürfe
- Bebauung kleingliedriger
- Zweigeschossigkeit
- Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile
- Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums, Erhalt + Neuanlage von Vorgärten



2.3 Hauptstraße Mitte

- Aussagen zur angestrebten Nutzungsstruktur
- Organisation der Stellplätze
- Testentwürfe für städtebaulich wichtige Bereiche (ggf. auch 3D-Animationen und Lattengerüste)
- Möglichkeiten zum Erhalt und zur Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zum See.
- Neubebauung in zweiter Reihe prüfen, Sichtbezug zum See erhalten, Testentwürfe
- Zweigeschossigkeit in zweiter Reihe, an der Hauptstraße an einzelnen markanten Punkten Dreigeschossigkeit prüfen
- Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile
- Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums
- In den Erdgeschossen zwingend Einzelhandel / Dienstleistungen / öffentliche Nutzungen

2.4 Hauptstraße West

- Neubebauung entlang der südlichen Straßenseite prüfen, Testentwürfe
- Zweigeschossigkeit
- Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile
- Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums
- Im südwestlichen Bereich in den Erdgeschossen zwingend Einzelhandel / Dienstleistungen. (Alternativ Optimierung der EG-Wohnnutzungen).

2.5 Bachstraße

- Neubebauung in Teilbereichen prüfen, Testentwürfe
- Zweigeschossigkeit
- Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile
- Gegliederte Fassaden ('Lochfassaden'), Geschossigkeit ablesbar
- Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums
- in den Erdgeschossen zwingend Einzelhandel / Dienstleistungen. (Alternativ Optimierung der EG-Wohnnutzungen).

3. „Freiflächen“ und „Grün“

3.1 Sinn und Zweck der Planung

Im Freiraumkonzept werden Vorschläge zur Gestaltung der öffentlichen Flächen, Straßen und Plätze erarbeitet. Darüber hinaus zeigt es Möglichkeiten der Einbeziehung privater Flächen auf und entwickelt Kriterien, die bei der Beurteilung von Neubaumaßnahmen herangezogen werden



3.2. Allgemeine Empfehlungen:

- Maßnahmen zur Aufwertung von Straßen- und Platzräumen,
- Ausweisung öffentlicher Freiflächen innerhalb des Siedlungsgefüges
- Es sollten allgemein mehr und größere Bäume und mehr Blumen gepflanzt werden (keine Platanen)
- Es sollte sich bei der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und der Plätze ein einheitliches Bild durch die Gemeinde ziehen, bspw. (Materialkonzept, „Material-CI“)
- Aussagen zur Freiraumgestaltung, Bepflanzungskonzept für den öffentlichen Raum (Baumstandorte, Baumarten u. a.),
- Es sollten mehr Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Spielplätze besser gestalten, Aufenthaltsorte für Kinder einrichten.
- Prüfung der Möglichkeiten von Wasser im öffentlichen Raum

3.3. Die Aufenthaltsqualität auf den folgenden Plätzen sollte erhöht werden

- (mehr Grün, Bänke, Wasserspiel / Brunnen), insbesondere
- Platz in der Ortsmitte belebter und grüner gestalten;
- Platz um die Kirche aufwerten;
- „Alter Friedhof“ als Ruhe- und Rückzugsraum erhalten;
- „Alte Musikterrasse“ am Hennenbrunnen aufwerten und grüner gestalten;
- Platz um das Bürgerhaus und das Rathaus neugestalten.

11. Ergebnis und Auswertung der Bürgerbeiträge

3.4 Freiraum Hauptstraße Ost:

- Verkehrsberuhigung durch Bäume an der Hauptstraße
- Linienführung der Straße durch Aufweitungen (Seitenbereiche) auflösen
- Neuer Eingang Ost zur Ortsmitte definieren
- Bäume als Gestaltungs- / Gliederungselemente
- Aufenthaltsbereiche entlang der Straße (Bänke, Bäume.)
- Privates Grün erhalten und in den öffentlichen Raum einbeziehen.
- Vorkaufsrecht für Gehwegflächen prüfen.



3.5 Freiraum Hauptstraße Mitte:

- Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erhöhen (Möblierung, Grünelemente etc.)
- Seitenbereiche als Platz zusammenführen

3.6 Freiraum Hauptstraße West

- Kirchemumfeld als Platz zum Straßenraum orientiert („Kirchplatz“)
- Entwicklung des alten Friedhofs zum Park („grüner“ Rückzugsraum im Ort)
- Kleine Plätze / Aufenthaltsbereiche mit Bäumen + Bänken entlang der Straßen
- Seitenbereiche entlang der Straße aufweiten

3.7 Freiraum Bachstraße

- Verkehrsberuhigung / Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Bachstraße
- Straßenraumgestaltung als 'Einkaufsstraße'
- Einmündungsbereich Hauptstraße / Bachstraße als Platz aufwerten
- Fließender Übergang der Seitenbereiche in den Straßenraum
- Aufenthaltsbereiche gestalten
- Musikterrasse mit Grünflächen / Pflanzbeeten aufwerten
- Straßenkreuzung mit Hennenbrunnen als Platz gestalten
- Weg zum See aufwerten ('Promenade')
- Prüfung ob und unter welchen Voraussetzungen der Bach in der Bachstraße wieder geöffnet werden kann.

3.8 Grünplanung

Aufgrund der häufigen Forderung nach mehr Grünflächen (Bäume, Schatten, Pflanzbeete, ...) soll bei allen Planungen ein Landschaftsarchitekt eingebunden werden. Sämtliche Planungen können ein Gesamtkonzept für Grünplanung ergeben. Das Grünkonzept soll für Bäume und Pflanzbeete einen Katalog für Sofortmaßnahmen aufweisen.

4. „Verkehr“



4.1. Hauptstraße:

- Verkehrsberuhigung, bspw. durch entsprechende bauliche Anlagen;
- Gehwege besser oder überhaupt ausbauen;
- Überprüfung, ob die Hauptstraße vom Status einer Ausweichstrecke für Schwerlastverkehr befreit werden kann;
- Einrichtungen eines Kreisverkehrs an der Kreuzung zur Happenweilerstraße;
- Ausweisung von klar definierten Parkbuchten;
- Verlagerung der Bushaltestellen.
- Prüfung Umleitung von Transitverkehren (Radfahrer, Pendler, etc.)
- Keine Einbahnregelung in der Hauptstraße (Prüfung)

4.2. Bachstraße

- Kann die Bachstraße weiter verkehrsberuhigt werden? Kann die bestehende Verkehrsberuhigung noch deutlicher gemacht werden?
- Welche Zeitonenregelungen machen in der Bachstraße Sinn? (Bsp. Lieferverkehr, Schwerverkehr, Busse) – täglich, saisonal?
- Prüfung einer Einbahnregelung
- Keine Fußgängerzone in der Bachstraße? Ermittlung statistischer Vergleichsdaten (Handelsverbände) ähnlicher Gemeinden.

4.3 Verkehrsverlagerung

- Verkehrsverlagerung auch außerhalb, Umgang mit Verkehrsverlagerung Wattgraben, Kniebachweg, Seestraße West und der Seestraße Ost – Verlagerung der Belastung / Abwägung

4.4 Parkieren

- „Parkplatzordnung“, gutes Parkleitsystem / Parkraumkonzept entwickeln
- Abgrenzung der Parkbucht durch grüne Elemente (Baum, Strauch, Blumen).
- zu wenige Parkplätze in zentraler Lage
- Wo kann man mittel- bis langfristig zentralen Parkraum generieren? Was ist notwendig und was ist sinnvoll von der Erreichbarkeit?
- Tiefgaragenpflicht?
- Erhöhung der Stellplatzzahl?
- Parkplätze außerhalb des Ortes schaffen (Parkgebührenabstufung innen – außen)
- Tiefgarage beim Alten Friedhof? Tiefgarage beim Rathausparkplatz?

11. Ergebnis und Auswertung der Bürgerbeiträge

4.5 Gestalten und Ordnen

- Ordnung von unterschiedlichen Verkehren (wo/wie die Fußgänger, wo/wie die Radfahrer, wo/wie der ÖPNV, wo/wie PKW etc.?)
- Wegebeziehungen verbessern und aufwerten
- Erreichbarkeit der Bachstraße zu gelangen.
- öffentliche Wege und Plätze, private Gebäudevorflächen optimaler nutzen
- gutes Radwegekonzept entwickeln
- Prüfung des Einsatzes von Kleinbussen zur Reduzierung der Belastungen und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit



4.6 Verhalten der Verkehrsteilnehmer

- Korrekte Geschwindigkeitsmessungen, OWI-Messungen zur Kontrolle, verdeckte Messung zur transparenten Information
- Aufklärung und Motivation der Bürger zur Nutzung alternativer Verkehrsformen (Rad, Fußgänger) und insbesondere bei kurzen Fahrten auf das Auto zu verzichten.

5. Anwohner

Verbesserung des Lärmschutzes für Anwohner (insb. bei Nacht).

- Begrenzung von Festen / Konzerten
- Einschränkung des Badens bei Nacht (Jugendliche)
- Herbeiführen von Ruhezeiten
- Zeitzonen für Lieferverkehr / Schwerlastverkehr / Busse

6. mögliche Sofortmaßnahmen

Unabhängig von einzelnen Beiträgen bei Ziff. 6 bis 10 werden noch folgende Sofortmaßnahmen, die möglicherweise kurzfristig realisiert werden können, von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagen:

- Bestuhlung bei der "Alten Musikterrasse"
- Tischtennisplatte, Bücherregal
- größere Mülltonnen beim Gemeindestrand
- Kinderaufenthaltsorte mit Ruhebänken und kleinen Spielmöglichkeiten
- best. Spielplätze besser gestalten
- Sitzbänke pflegen insbesondere an Hennenbrunnen und Musikterrasse
- Behindertenparkplätze Bachstraße / Landesteg

6. mögliche Sofortmaßnahmen

- Hauptstraße Ost: Ausweis / Kennzeichnung von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr (Wildparken vermeiden)
- Verkehrsführung Hauptstraße zu gefährlich. Hauptstraße Happenweiler Straße: abknickende Vorfahrtsstraße
- Ausweitung der verkehrsberuhigten Zone von Hennen-Brunnen bis mindestens See-Apotheke
- Begrünung der Knochensteinflächen vor ehemaliger Post und der versiegelte Fläche neben der Auto-Werkstatt.
- Austausch der energiefressenden Straßenbeleuchtung in energiesparende langlebigere LED-Leuchten.
- Gehweg in Meersburger Straße wird von Radfahrern befahren. Hinweis auf Gehweg.
- mehr Fahrradständer

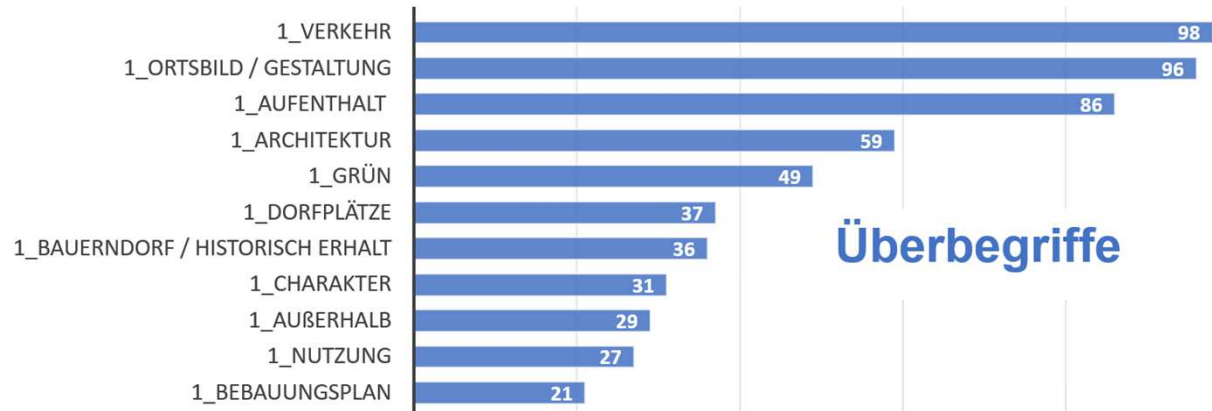
7. Nachgelagerte Entwicklungen

Mittelfristig anstreben eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts als Basis von städtebaulichen Fördermitteln. Damit verbunden nachgelagerte Teilkonzepte wie z.B. Bürgerprojekte, soziales Miteinander, Seniorenkonzept, Nachbarschaftshilfe, „Caring Communities“, alternative Mobilitätskonzepte

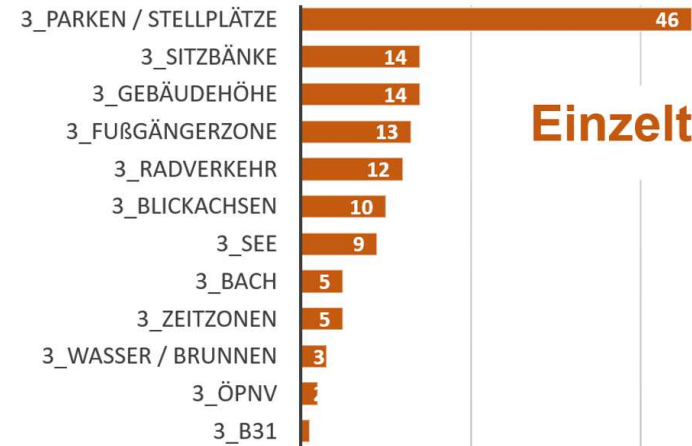


Zum Dank für die außerordentlich große Resonanz und die engagierte Beteiligung lud die Gemeinde die Bürgerinnen und Bürger zum Abschluss des Prozesses zu einem Imbiss ein.

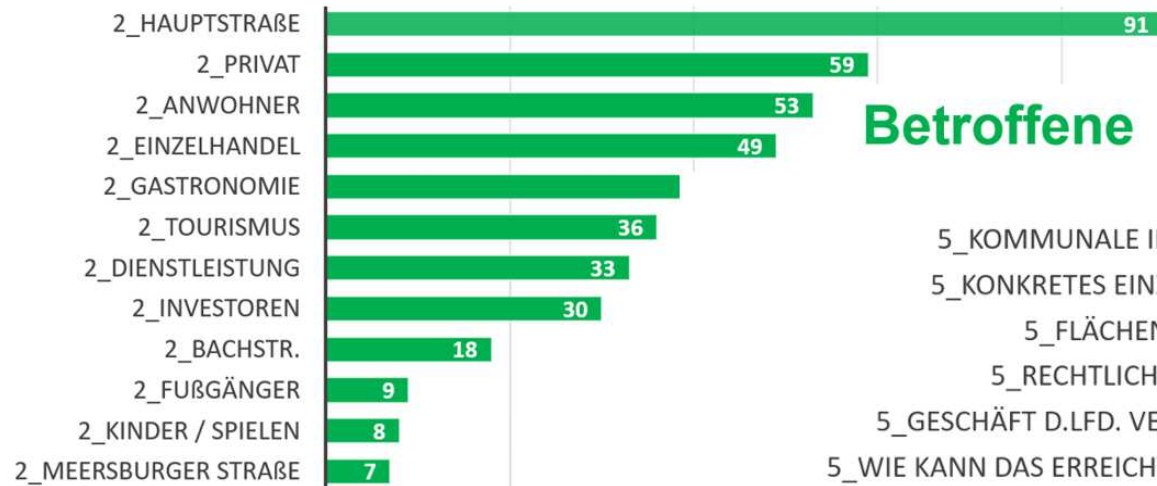
12. Priorisierung von Themen



Überbegriffe



Einzelthemen



Betroffene



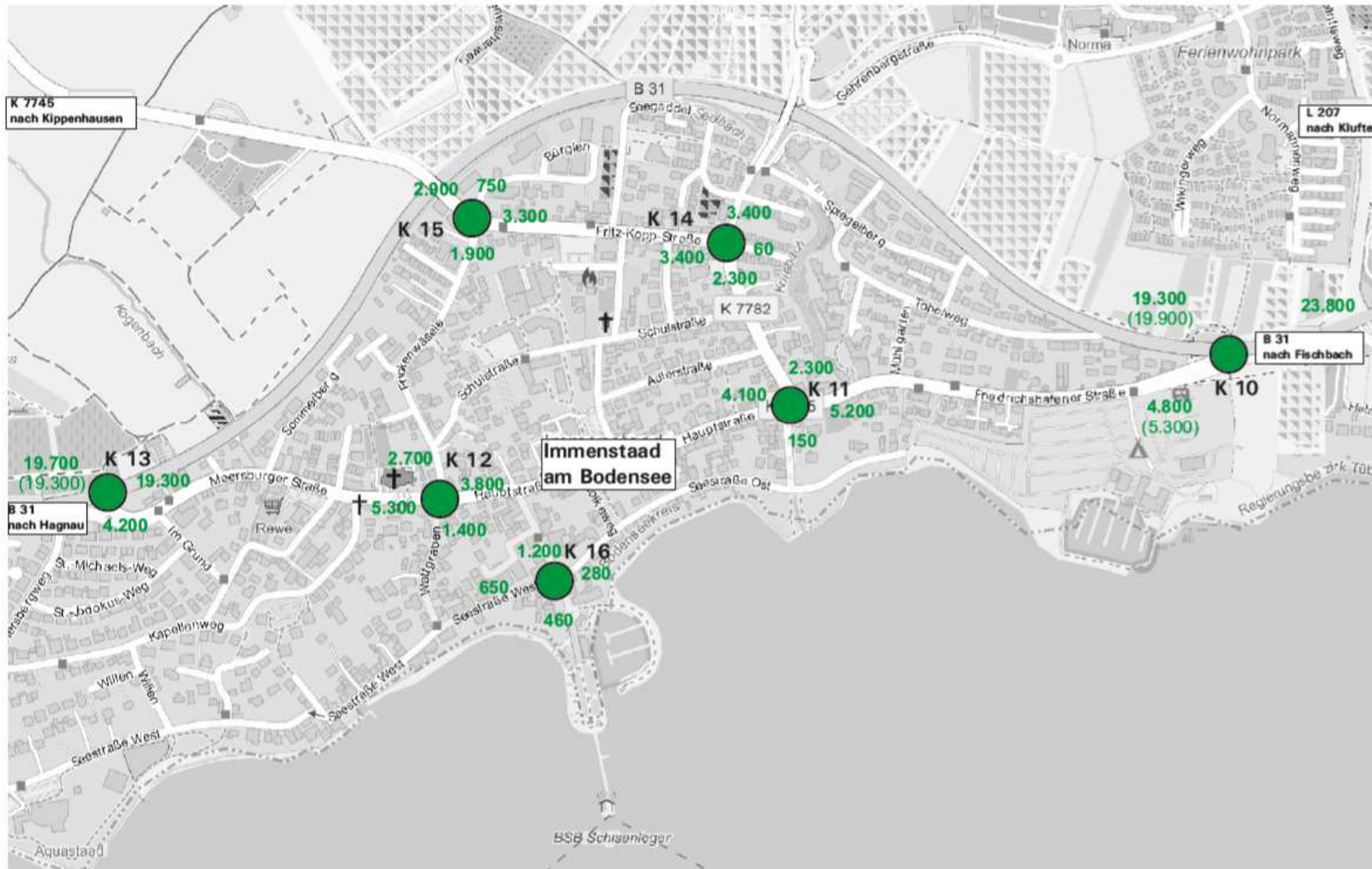
Auswertung

13. Verkehrsuntersuchung

Städtebauliche Leitlinien / Rahmenplan
Bestandsaufnahme 2019

Zählstellen mit Verkehrsaufkommen DTVw / 24 h

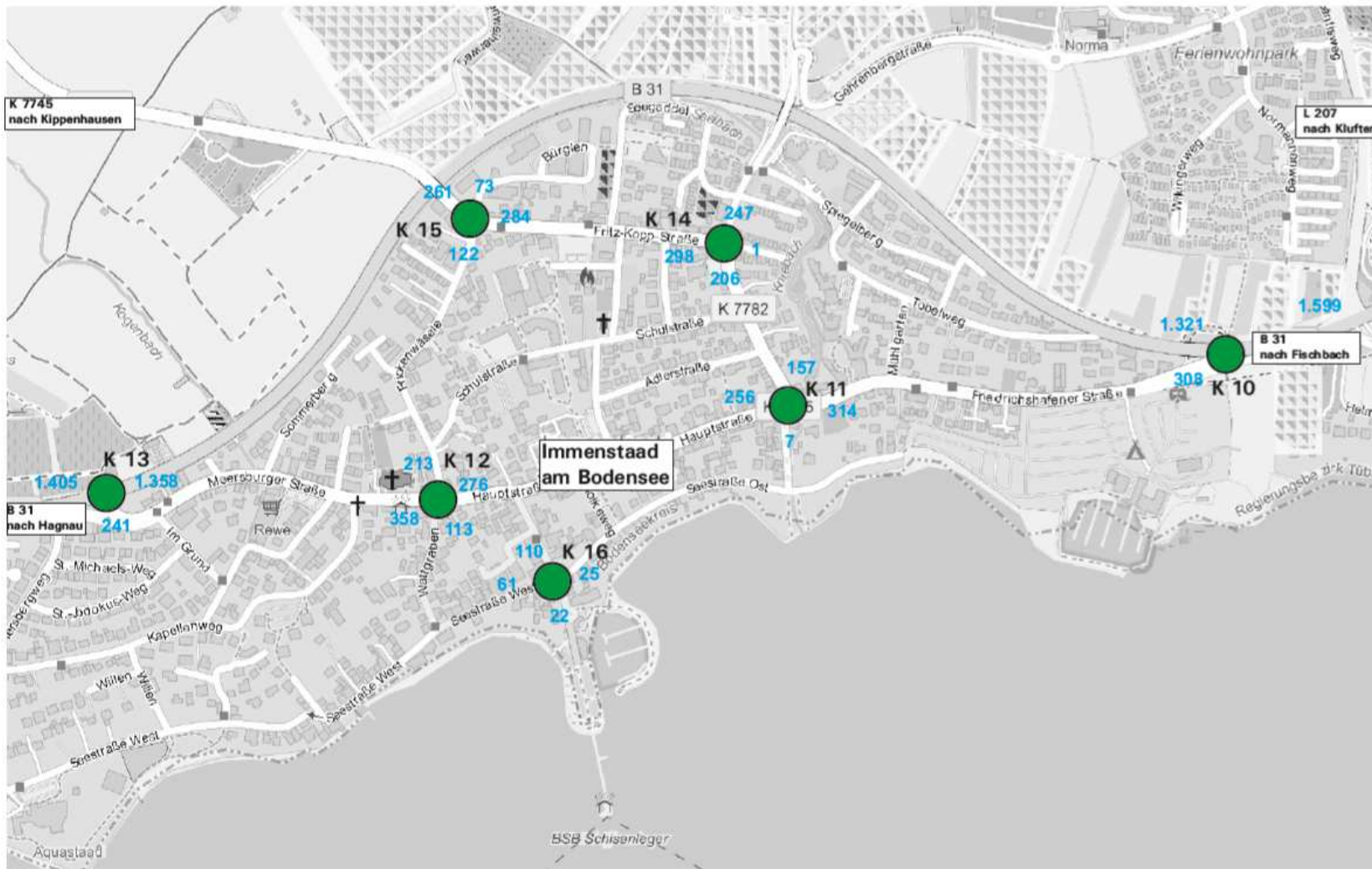
Erhebungstag: 25.06.2019
(ANF 2016)



● Knotenpunktzählung von 06 - 20 Uhr



Zählstellen mit Verkehrsaufkommen Morgenspitze



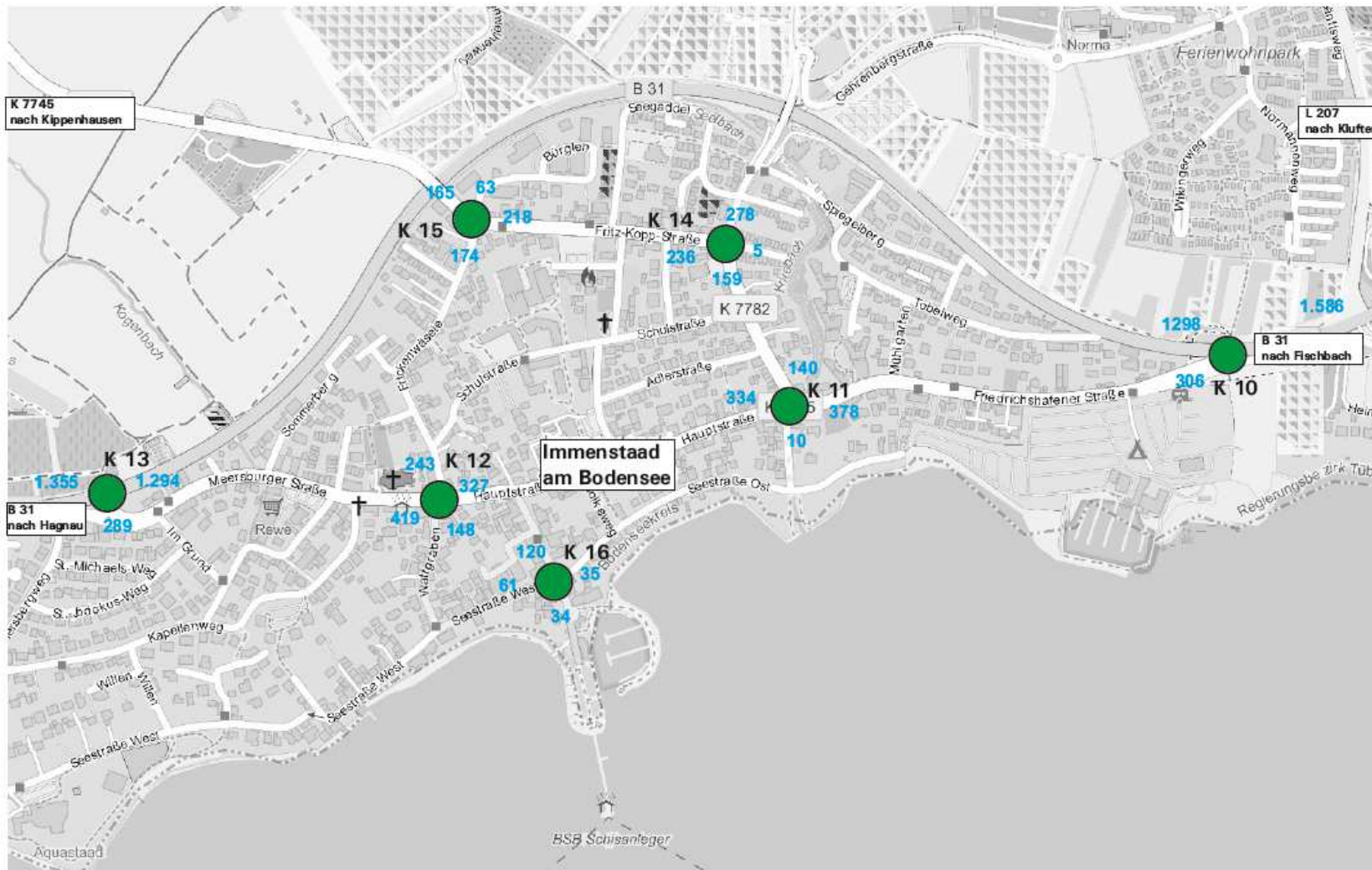
Erhebungstag: 25.06.2019

- Morgenspitze:
- K10 : 09:45 - 10:45 Uhr
 - K11 : 09:45 - 10:45 Uhr
 - K12 : 10:30 - 11:30 Uhr
 - K13 : 09:45 - 10:45 Uhr
 - K14 : 07:30 - 08:30 Uhr
 - K15 : 07:30 - 08:30 Uhr
 - K16 : 10:30 - 11:30 Uhr

● Knotenpunktzählung von 06 - 20 Uhr



Zählstellen mit Verkehrsaufkommen Mittagsspitze



Erhebungstag: 25.06.2019

Mittagsspitze:

- K10 : 13:45 - 14:45 Uhr
- K11 : 11:15 - 12:15 Uhr
- K12 : 11:15 - 12:15 Uhr
- K13 : 14:00 - 15:00 Uhr
- K14 : 11:30 - 12:30 Uhr
- K15 : 11:15 - 12:15 Uhr
- K16 : 11:00 - 12:00 Uhr

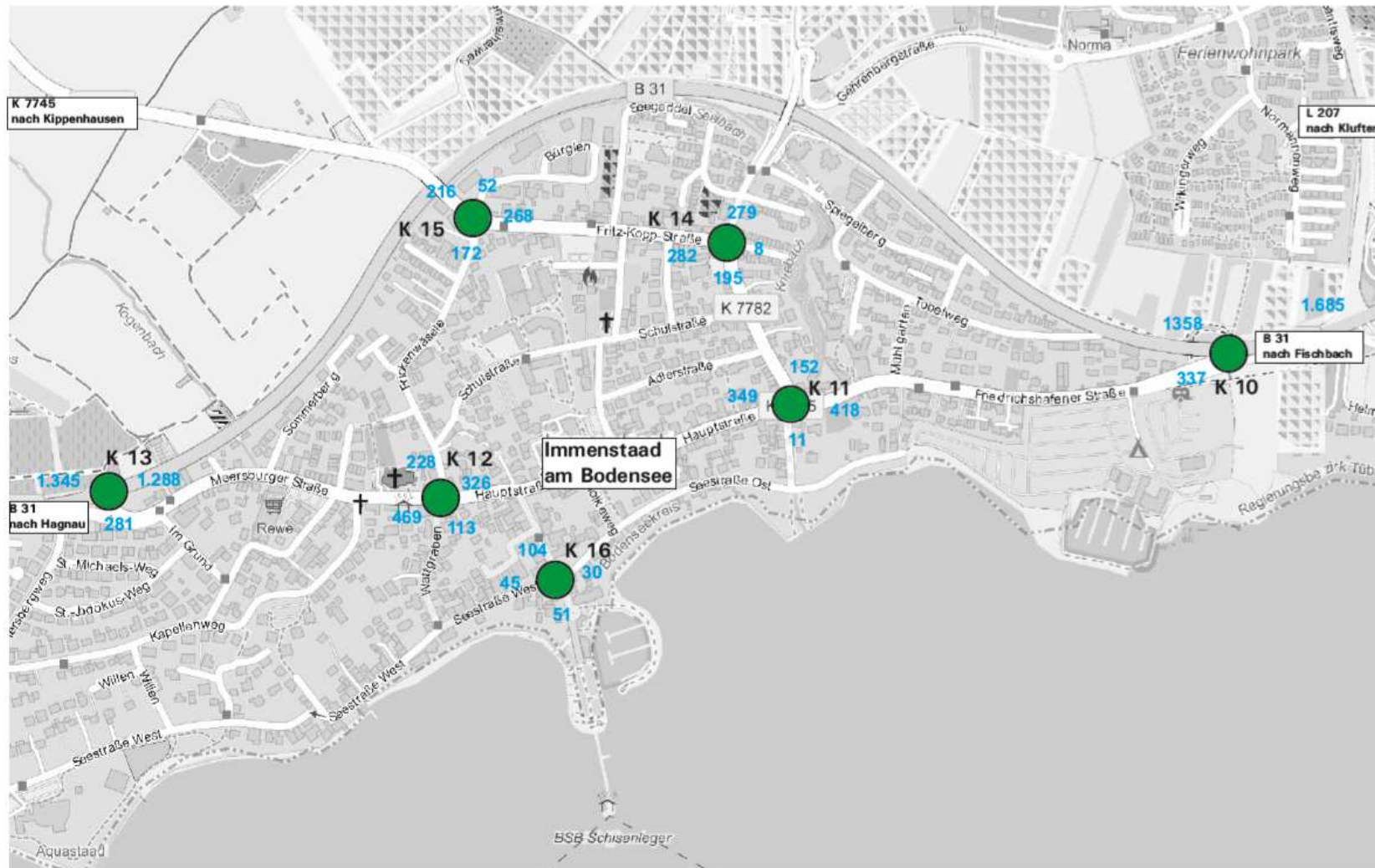
● Knotenpunktzählung von 06 - 20 Uhr



Erhebungstag: 25.06.2019

Abendspitze:

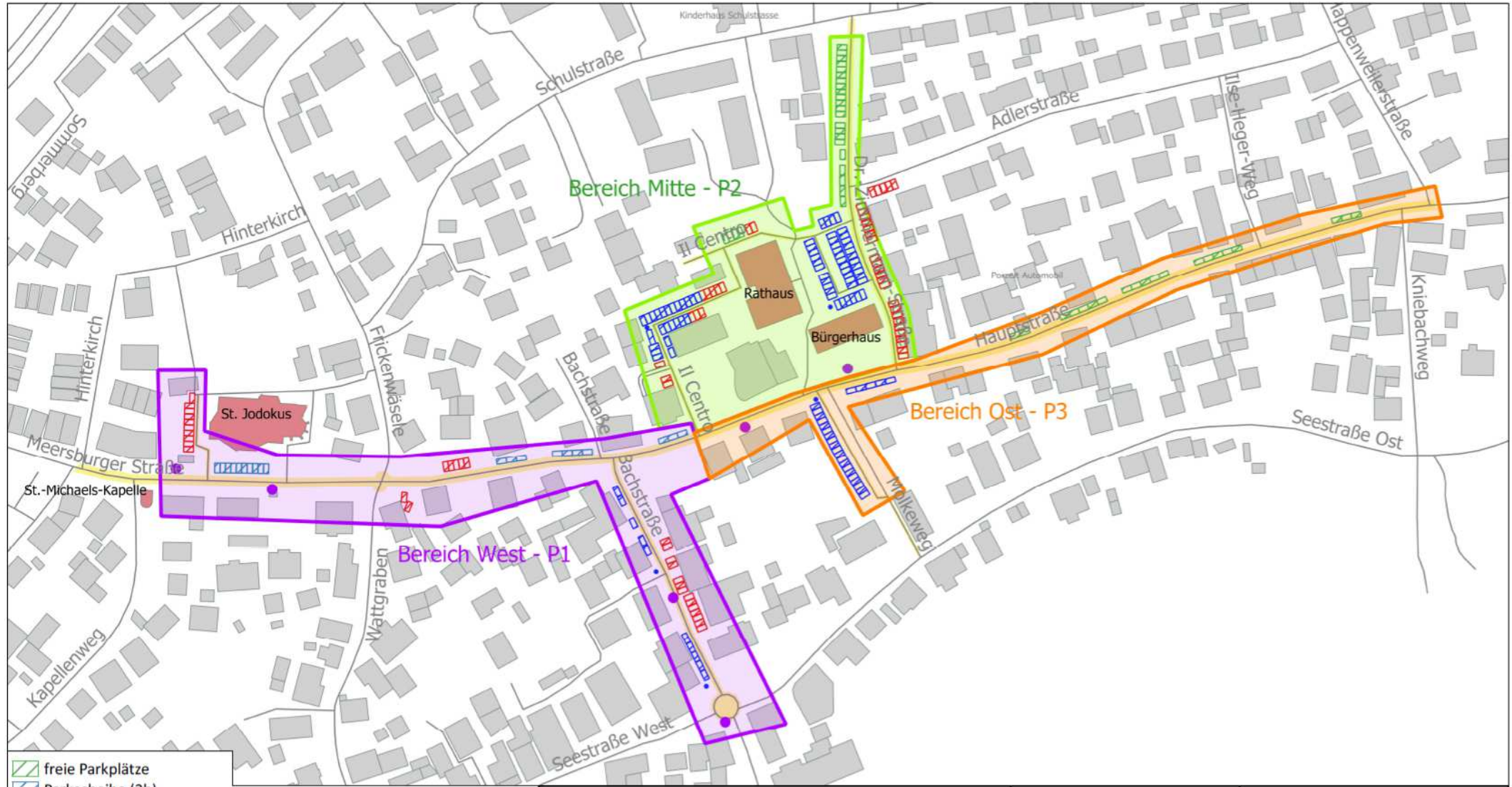
- K10 : 16:15 - 17:15 Uhr
- K11 : 17:30 - 18:30 Uhr
- K12 : 17:30 - 18:30 Uhr
- K13 : 14:15 - 15:15 Uhr
- K14 : 17:00 - 18:00 Uhr
- K15 : 17:00 - 18:00 Uhr
- K16 : 17:30 - 18:30 Uhr



● Knotenpunktzählung von 06 - 20 Uhr

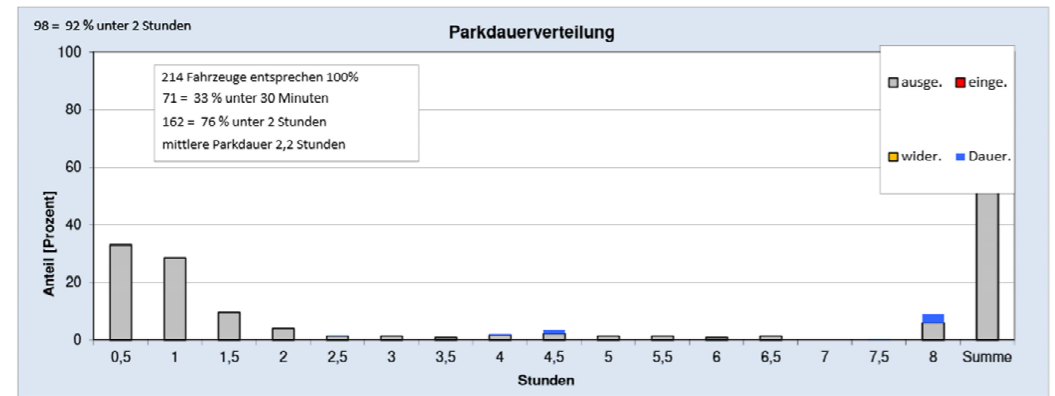
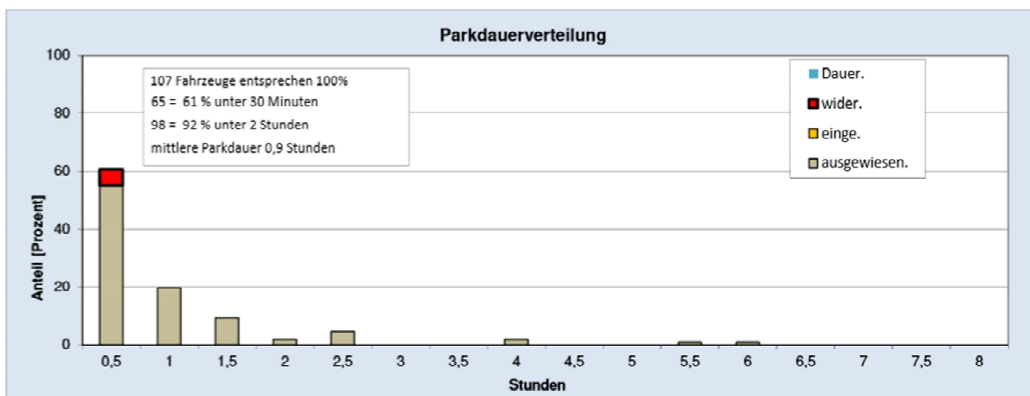
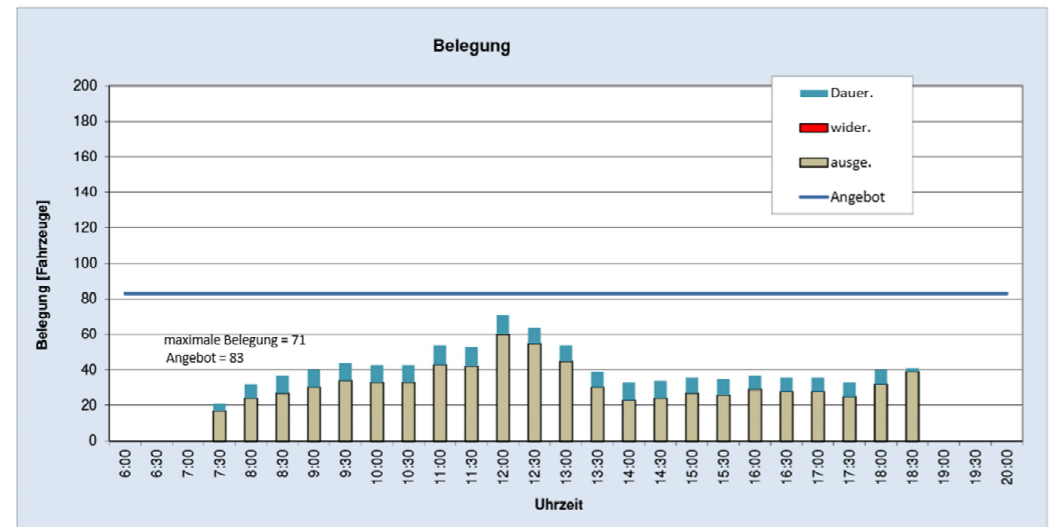
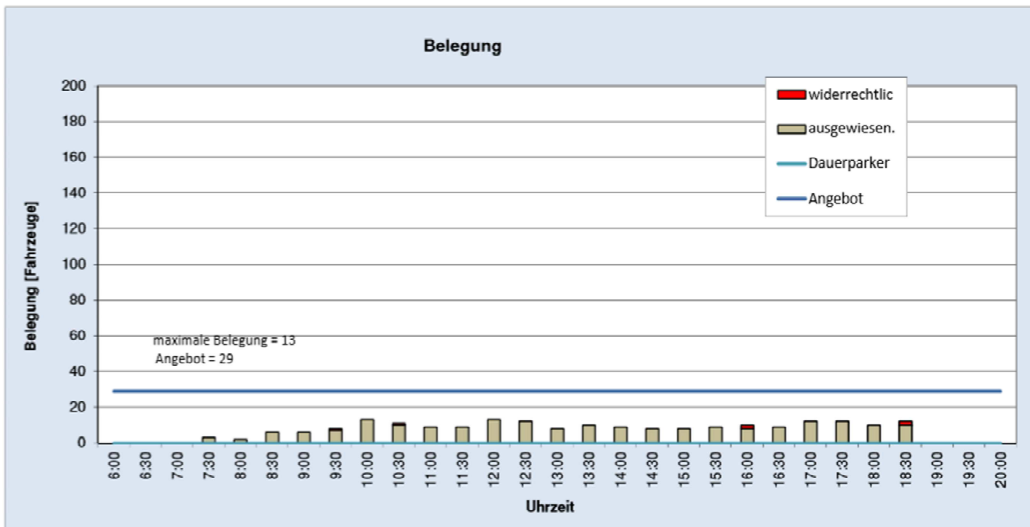
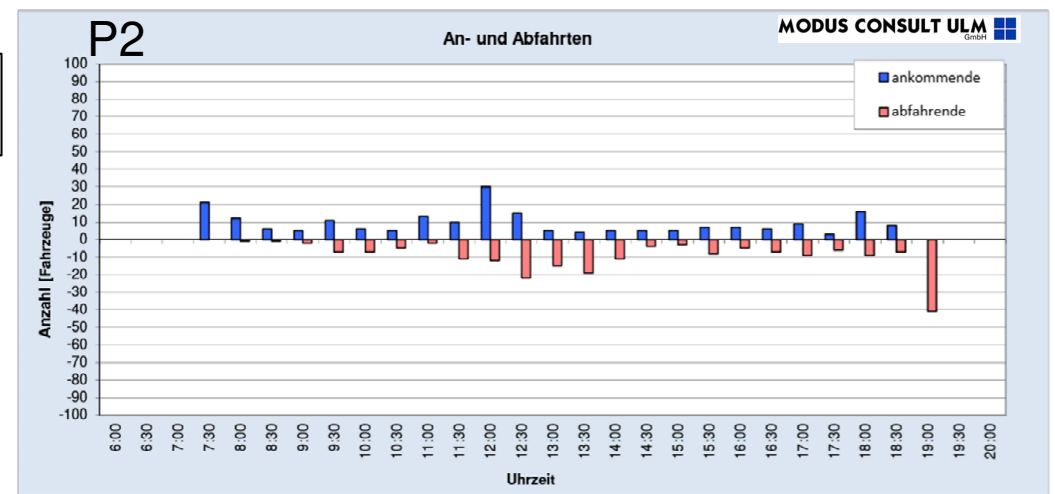
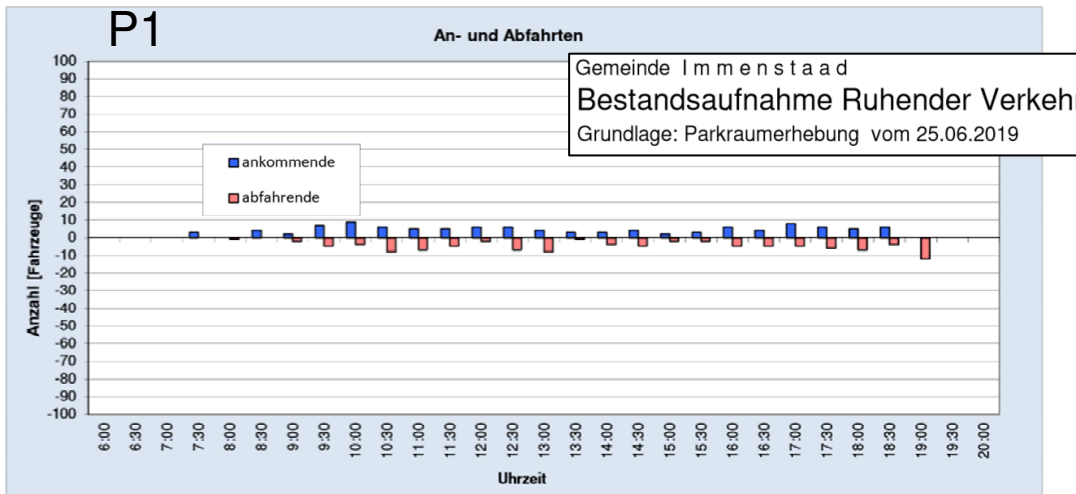


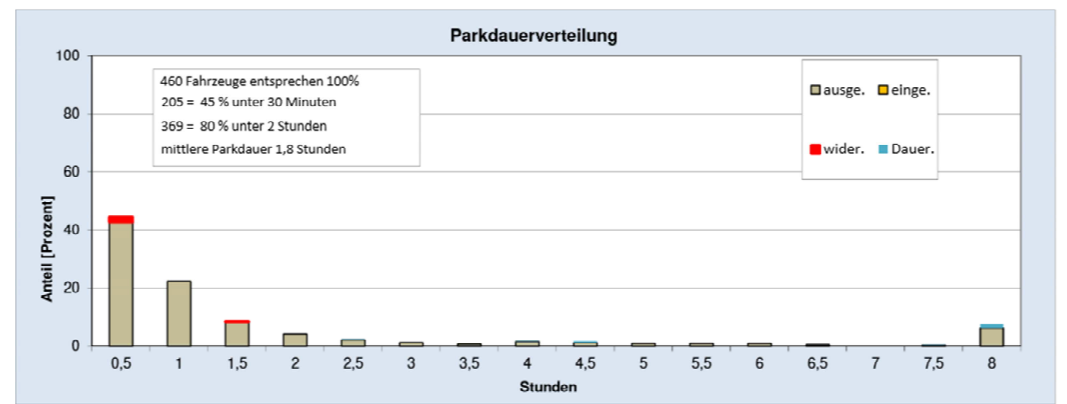
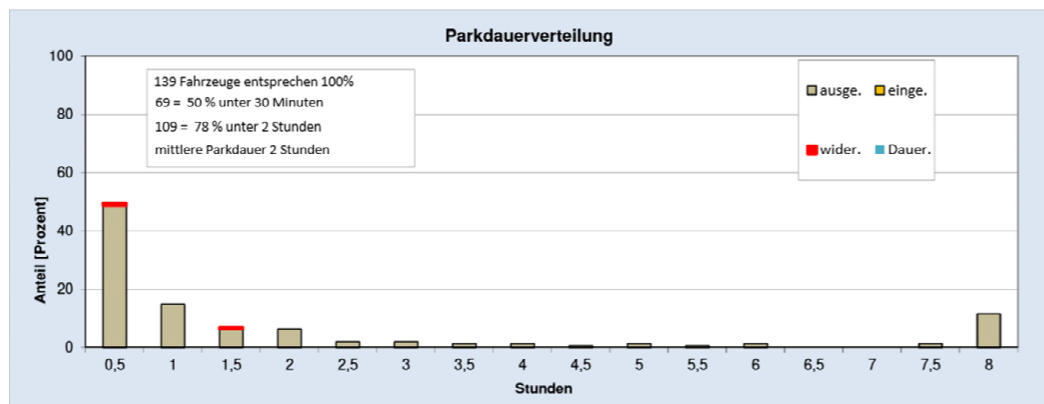
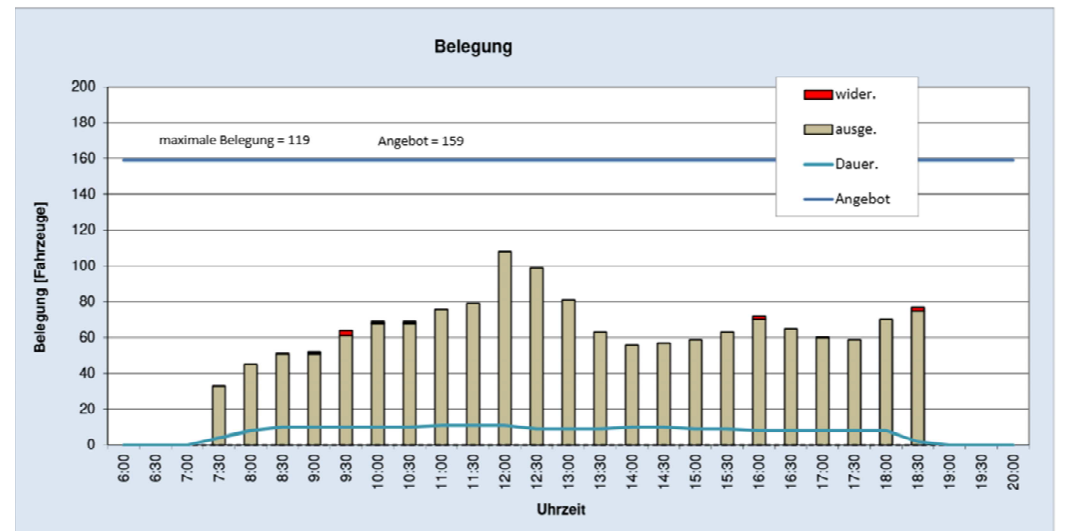
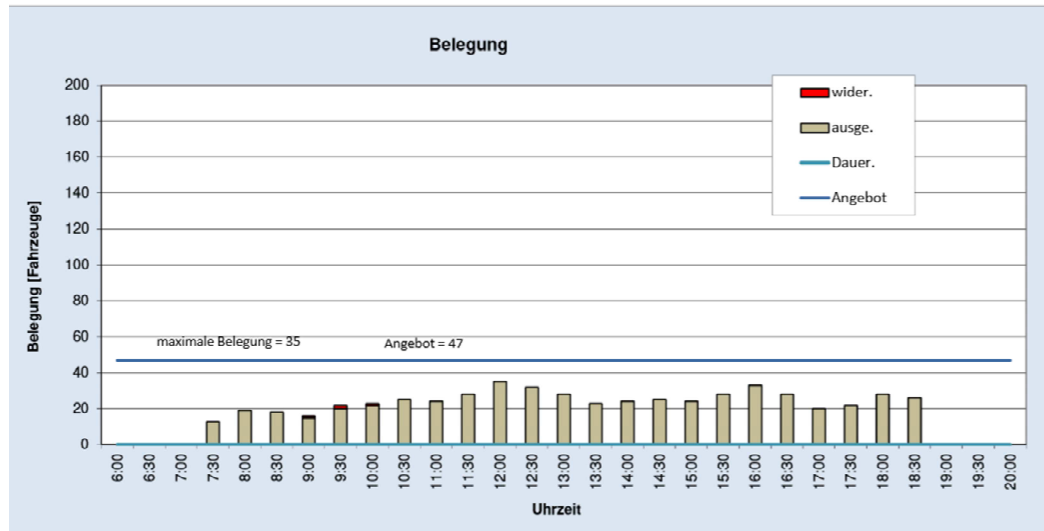
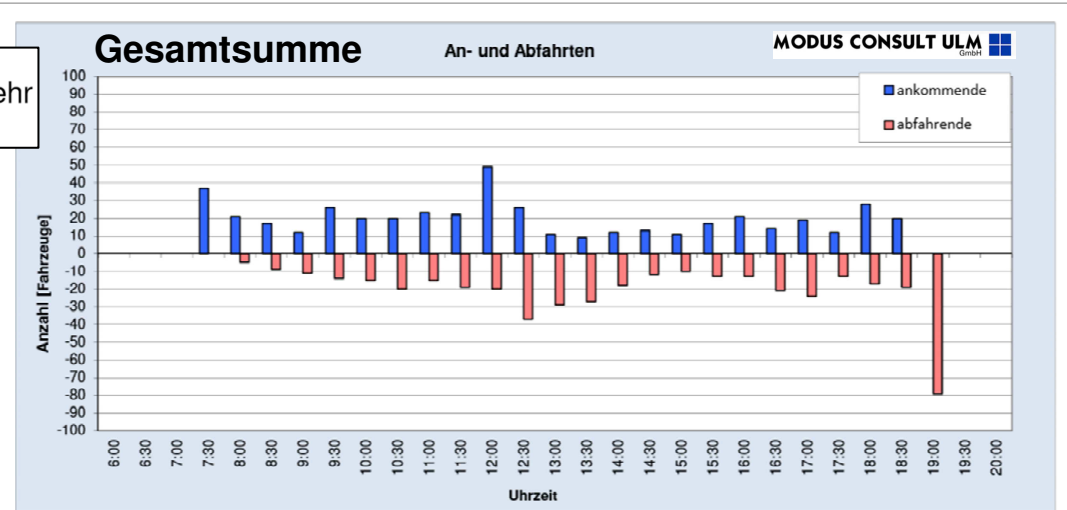
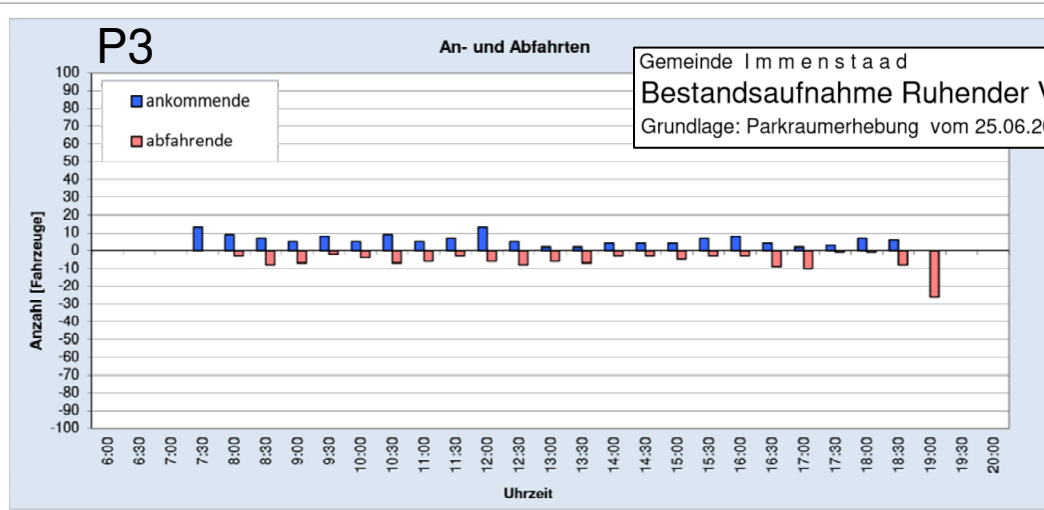
14. Verkehrsuntersuchung / Parkraum



- ▨ freie Parkplätze
- ▨ Parkscheibe (2h)
- ▨ Parkscheinautomat
- ▨ Privatparkplätze
- Parkautomaten
- ▭ Erhebungsbereich Ost
- ▭ Erhebungsbereich West
- ▭ Erhebungsbereich Mitte
- Bushaltestellen
- ▭ Öffentl. Gebäude

Parkraumuntersuchung Immenstaad am Bodensee	Massstab: 1 - 4.000	Plan-Nr./Anlage: 0.0
	bearbeitet: 28.05.2019 / cs	Projekt-Nr.: 41361
Lageplan Erhebungsbereiche		MODUS CONSULT ULM GmbH





15. Ergebnisse Verkehrs- und Parkraumerhebung:

Verkehrserhebung:

- Die werktäglichen Verkehrsmengen DTV(W) sind im ersten Plan (S.18) abgebildet: im Bereich der Hauptstraße (zwischen den Zählknoten K11 und K12) haben wir ein derzeitiges Verkehrsaufkommen zwischen rund 3.800 und 4.100 Kfz/24 h ermittelt.
- Das Verkehrsaufkommen in der nördlichen Bachstraße (Zählknoten K16) wurde mit rund 1.200 Kfz/24 h ermittelt.
- Der Anteil des Schwerverkehrs (= Lkw > 3,5t + Lastzüge + Busse) liegt zwischen den Zählknoten K11 und K12 zwischen 4,1 bis 5,0 %.
- Im Bereich der nördlichen Bachstraße liegt der Schwerverkehrsanteil bei 3,9 %.
- Während der Morgenspitze (ab 9:45 Uhr) sind in der Hauptstraße rund 260 bis 280 Kfz/h unterwegs (jeweils im Querschnitt).
- Während der Mittagsspitze (ab 11:15 Uhr) sind in der Hauptstraße rund 330 bis 340 Kfz/h unterwegs.
- Während der Abendspitze (ab 17:30 Uhr) sind in der Hauptstraße rund 330 bis 350 Kfz/h unterwegs.
- **Bei dieser Verkehrsmenge sind generell keine Bedenken hinsichtlich einer städtebaulichen Überplanung vorhanden.**

Parkraumerhebung:

- Die Parkraumerhebung wurde in drei Abschnitte untergliedert. Die Ergebnisse werden für jeden einzelnen Abschnitt sowie als Gesamtschau über alle drei Abschnitte dargestellt.
- Im Abschnitt „P1“ waren von den 29 vorhandenen maximal 13 Stellplätze belegt. Die Parkdauer aller parkierenden Fahrzeuge wurde mit 61 % unter 30 Minuten und 91 % unter 2 h ermittelt. Die durchschnittliche Parkdauer betrug 0,9 h.
- Abschnitt „P2“: vorhanden 83, maximale Belegung 71; 33 % unter 30 Min., 76 % unter 2 h, im Durchschnitt 2,2 h
- Abschnitt „P3“: vorhanden 47, maximale Belegung 35; 50 % unter 30 Min., 78 % unter 2 h, im Durchschnitt 2,0 h
- Abschnitt „P1 – P3“: vorhanden 159, maximale Belegung 119; 45 % unter 30 Min., 80 % unter 2h, im Durchschnitt 1,8 h
- Bei der festgestellten Anzahl an Parkplätzen (am Erhebungstag waren aufgrund von Bauarbeiten im Bereich der Hauptstraße einige Stellplätze gesperrt). **Im Verhältnis zur Auslastung wäre es bei Bedarf möglich, bei der städtebaulichen Überplanung auch auf Parkplätze zu verzichten.**

Generelle Maßnahmen aus verkehrlicher Sicht:

- Anpassung des Straßenquerschnittes an das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen zur Förderung von Maßnahmen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV
- Ausbildung eines östlichen „Portals“ (wie bereits am Gourmet-Kreisel) im Bereich der Einmündung Hauptstraße/Kippenhauser Straße
- Durchgängige Führung der Radfahrer (Stichwort „Alltagsradler“) im Bereich der Hauptstraße (ggf. unter Verzicht auf Längsparkplätze bzw. Neuordnung derer)
- Ggf. alternative Führung der Radfahrer in Seenähe (Radwegekonzept), Stichwort „Freizeitradler“
- Überprüfung der Notwendigkeit einiger weniger Stellplätze in der Bachstraße – Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer
- Überprüfung der Notwendigkeit der Bushaltestelle in der Bachstraße

16. Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise

Zahlreiche der durch die Bürgerbeteiligung zusammengetragenen Punkte können naturgemäß Gegenstand eines **Bebauungsplanverfahrens** sein und innerhalb des Festsetzungskataloges gemäß §9 Abs. 1 BauGB Inhalte eines Bebauungsplans werden – mit rechtlicher Verbindlichkeit für künftige Baumaßnahmen. Die Zunahme von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ist nicht nur städtebaulich-fachlich eine Funktionsschwäche des Planungsbereiches sondern dieser Missstand geht auch aus dem Bürgerwillen hervor: Das einmütige **übergeordnete Leitbild** der Bürger heißt: *„Die Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit von Immenstaad bewahren (dörflicher Charakter) und weiterentwickeln (moderne Akzente); Immenstaads Ortsmitte als lebendiges und vielfältiges Zentrum für Bürger und Gäste“*. Um dieses ausgewogene Verhältnis zu bewahren, ist ein Gegensteuern mit bauleitplanerischen Instrumenten erforderlich. Demographische Megatrends sowie kommerzielle Interessen von Investoren in der lang anhaltenden Niedrigzinsphase führten in den letzten Jahren zu einem unverhältnismäßig hohen Interessensanstieg von Zweit- und Ferienwohnungen. Die Gemeinde Immenstaad ist als Tourismusgemeinde gastfreundlich und unterstützt Zweit- und Ferienwohnungen im verträglichen Maße. Dem Gemeinwohl verpflichtet sind die Verantwortlichen der Gemeinde jedoch gezwungen, soweit erforderlich bauleitplanerische Maßnahmen zu ergreifen, um dieses gesunde Gleichgewicht in Zukunft zu erhalten. Abweichend von klassischen Instrumentarien wie der Festsetzung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Gemeinde soweit erforderlich die **Thematik Zweit- und Ferienwohnungen** ergänzende Regularien unterwerfen, mit dem Ziel, den von der Bürgerschaft zurecht beklagten missbräuchlichen und funktionsschwächenden Entwicklungen entgegenzuwirken. Ergänzend wird noch auf die unten stehenden Ausführungen im Zusammenhang mit der **Erhaltungssatzung** verwiesen. In § 13a BauNVO hat der Gesetzgeber den Nutzungsbegriff der Ferienwohnung neu definiert und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach den §§ 2-7 der Baunutzungs-verordnung ausdrücklich geregelt. Modifizierte Festsetzungen zu Ferien-wohnungen konnten bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes 2017 nur aufgrund des § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden. Auf der Grundlage der Neuregelung mit § 13a BauNVO ist es nunmehr grundsätzlich möglich, Ferienwohnungen in solchen Baugebieten - sei es als Gewerbebetrieb oder sei es als Betrieb des Beherbergungsbetriebes - allgemein zulässig, aus städtebaulichen Gründen für nicht zulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig zu erklären.

Die Gemeinde Immenstaad hat in der Vergangenheit für bestimmte Bereiche des Untersuchungsgebiets Finanzmittel aus dem Landessanierungsprogramm erhalten. Diese staatlichen Fördergelder wurden zweckgebunden zur Verfügung gestellt, um die städtebaulichen Funktionen im Ortskern zu fördern und auszubauen.

Auch aus dem Genuss dieser Steuergelder folgt die moralische Pflicht gegenüber dem Steuerzahler, dass die Gemeinde erforderliche Schritte einleiten muss, um die Funktionsschwächen, wie hier durch die unverhältnismäßig hohe Zahl an Zweit- und Ferienwohnungen einzudämmen.

Der städtebauliche Rahmenplan kann mit seinem Teilkonzept „Verkehr“ und seinen Empfehlungen zur Freiraumgestaltung in ein späteres **integriertes städtebauliches Gesamtentwicklungskonzepts** gemäß § 1 Abs 6. Nr. 11 BauGB einfließen.

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung stellt das Untersuchungsgebiet für die gesamte Gemeinde einen zentralen Versorgungsbereich dar. Im Gleichschritt mit den anderen städtebaulichen Funktionen soll auch nach dem Willen der Bürgerschaft soweit hilfreich und möglich auch der **Einzelhandel** durch entsprechende Instrumentarien gestärkt werden. Es werden bei entsprechendem Anlass deshalb Festsetzungsmöglichkeiten nach Maßgabe des §9 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu **geschossweise Differenzierungen** sowie zu **zentralen Versorgungsbereichen** (§9 Abs. 2a BauGB) empfohlen.

Das außerordentlich große Interesse der Bürgerschaft war u.a. deshalb, weil die Gemeinde in der Vergangenheit mangels planerischem Gesamtkonzept immer wieder auf „unliebsame“ Anträge und Entwicklungen **reagieren** musste. In der Regel waren die Instrumentarien nicht geeignet, um solche Vorhaben dann zu verhindern. Dies löste eine wachsende Unzufriedenheit in der Bürgerschaft aus. Die Entwicklung des „Herzens“ der Gemeinde missfiel immer mehr Bürgerinnen und Bürgern. Auch den Verantwortlichen der Gemeinde fehlten für den gesamten Ortskernbereich eine übergeordnete Gestaltungsplanung. Mit dem Ziel eines guten Einvernehmens wird der Gemeinde empfohlen auf Basis der bauplanungsrechtlichen Regelungen dieses Rahmenplanes **proaktiv auf die Eigentümer sowie bekannte Investoren zuzugehen**, um bei der Anbahnung von Bauabsichten, Projekten sowie städtebaulich relevante Änderungen (z.B. geplanten Grundstücksverkäufen und -teilungen), im Vorfeld sowie im Zuge der konkreten baulichen Überlegungen und Architektenplanungen die Weichen im Sinne der Bürgerschaft und der naturgemäßen städtebaulichen Funktionen richtig zu stellen. Durch diese frühen Gespräche soll das gegenseitige Verständnis für die jeweiligen Positionen gewonnen werden und Auseinandersetzungen mit zeit- und kostenintensiven Rechtsverfahren vermieden werden. Im Falle, dass solche frühen Gespräche mit Kenntnis dieses Rahmenplanes den Willen der Bürgerschaft sowie der naturgemäßen städtebaulichen Funktion und Gestaltung entgegenlaufen, kann die Gemeinde zu Durchsetzung ihrer gestalterischen Pflicht gegen die entsprechenden Planungen eine wirksame **Veränderungssperre gem. § 14 BauGB** erlassen.

16. Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise (2)

Aufgrund der detaillierten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Rahmenplanes für jedes einzelne Grundstück (siehe „Steckbriefe“ Seite 46 ff.) ist die Gemeinde mit dem Rahmenplan bereits heute schon im Besitz einer positiven, wenngleich unverbindlichen Bauleitplanung, die aber auf Basis eines umfassenden Fachplanungs- und Beteiligungsprozesses entstanden ist und die bei Bedarf rechtssicher in eine rechtsverbindliche Bauleitplanung übergleitet werden kann.

Solche Gespräche und Verhandlungen mit Eigentümern und Investoren zu bestimmten baulichen Vorhaben und Projekten können auf Basis der Festsetzungen des Rahmenplanes auch zu einvernehmlichen **städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB** führen. Auf projektbezogene Veranlassung können solche städtebaulichen Verträge auch durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** gemäß § 12 BauGB begleitet und bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Ein ausgesprochenes Ärgernis und eine der häufigsten Nennungen der Bürger betraf die **unverhältnismäßig hohen Gebäude mit großer Kubatur**. Auch diese Entwicklung ist die Folge von maximaler kommerzieller Ausnutzung des Baugrunds. Neben der Größe wurde auch die Fassadengestaltung bei verschiedenen Gebäuden seitens der Bürgerschaft und des Stadtplaners kritisiert. Nach den Regelungen des §34 BauGB kann sich nach der Eigenart der näheren Umgebungsbebauung vieles (auch abweichend) einfügen. Die Festlegung dieser Eigenart sowie des maßgeblichen Bebauungszusammenhangs kann für die Gemeinde immer wieder mit Rechtsunsicherheiten verbunden sein. Der §34 BauGB ist aufgrund dieser Unschärfe nicht ausreichend, um der Gemeinde hier als wirksames Instrumentarium zu dienen. In Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung lassen sich durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen und/oder Baulinien stattdessen in erheblichem Maße stadtgestalterische Effekte erzielen. Auch durch Festsetzungen zur Bauweise (Vorgabe von geschlossener oder offener Bauweise mit Zwischenformen) kann die städtebauliche Entwicklung durch die Gemeinde auf Basis dieses Rahmenplanes jeweils in dem gewünschten Maße gesteuert werden. Die Gemeinde strebt an, derartige Regularien stets in einen planerisch – systematischen Zusammenhang mit **örtlichen Bauvorschriften i.S.v. § 74 LBO** zu stellen (Bsp. **Baugestaltungssatzung**, Regelung der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen wie z.B. verunstaltende Werbeanlagen, Freiflächengestaltungen mit Einfriedungen, Regelung anderer Abstandsflächen als in der LBO geregelt). Da für die Bürger die Bewahrung des Charakters und des dörflichen Erscheinungsbildes von außerordentlicher Wichtigkeit war, können **verunstaltende und nachteilige Werbeanlagen** bei der Umsetzung des Rahmenplan eine bedeutsame Rolle spielen: Mit Wirkung vom 01.08.2019 wurde hierzu § 11 Abs. 4 der Landesbauordnung dahingehend ergänzt, dass nunmehr auch im Dorfgebiet Anlagen der Fremdwerbung

regelmäßig unzulässig sind. Nachdem diese Anlagen auch nicht mit einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs verbunden sein dürfen und darüber hinaus die Anforderungen des § 33 StVO zu beachten sind, können sich entsprechende Problembereiche (Verkehrsfährdung u.a.) aus den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes ergeben bzw. ableiten lassen.

Das Thema **Verkehr** wurde bei den Bürgerbeiträgen mit am häufigsten genannt. Dabei spielte auch das **Parken** eine wesentliche Rolle. In Abstimmung mit dem Verkehrsplaner können auf Basis dieses Rahmenplanes quartiersbezogene Stellplatzsatzungen Impulse beim Parkieren setzen. Solche **Stellplatzregelungen** bedürfen jedoch stets eine entsprechende Rechtfertigung im Einzelfall, weshalb hier die Untersuchung, Beratung und die fachliche Empfehlung des Verkehrsplaners auf Basis einer konkreten Verkehrskonzeption zwingend erforderlich ist. Gründe, die bei der Plausibilisierung von Parkierungsregelungen herangezogen werden, können z.B. beengte Erschließungsverhältnisse sein.

Auch städtebauliche Gründe, die sich mit Gründen des ruhenden Verkehrs decken können, sind von Bedeutung (Bsp. Festlegung von verkehrsberuhigten Bereichen oder geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).

Wie bereits eingangs geschildert war das vorherrschende Leitbild der Bürgerschaft *„die Bewahrung der Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit von Immenstaad mit seinem dörflicher Charakter.“* Im Untersuchungsgebiet gibt es neben verschiedenen denkmalgeschützten Gebäuden zahlreiche erhaltenswerte historische Gebäude, welche zur Bewahrung dieses Charakters erforderlich sind. Das hierfür erforderliche Rechtsinstrument stellt die **Erhaltungssatzung i.S.v. § 172 BauGB** dar. Dies um so mehr, als ein Erhaltungsgebiet Bestandteil eines Bebauungsplans oder aber Gegenstand einer eigenständigen (Erhaltungs)-Satzung zu sein vermag. Die Festlegung solcher Gebiete dient aber nicht nur der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Schutz des Ortsbildes, der städtebaulichen Gestalt, der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen), sondern auch Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Millieuschutz). Erhaltungsziel ist insoweit, den in einem (intakten) Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und die Bevölkerungsstruktur in einem **bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen**. Verwendung findet dieses Instrument auch gerade in Fällen, in denen durch bestimmte Erneuerungsmaßnahmen sowie durch die Bildung von Wohnungseigentum, als auch durch Zweitwohnungen und Ferienwohnungen eine Gefährdungssituation entsteht bzw. entstehen kann. Auch auf diese Weise müsste es möglich sein, die zahlreichen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft zur Bewahrung des Dorfcharakters Rechnung zu tragen.

16. Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise (3):

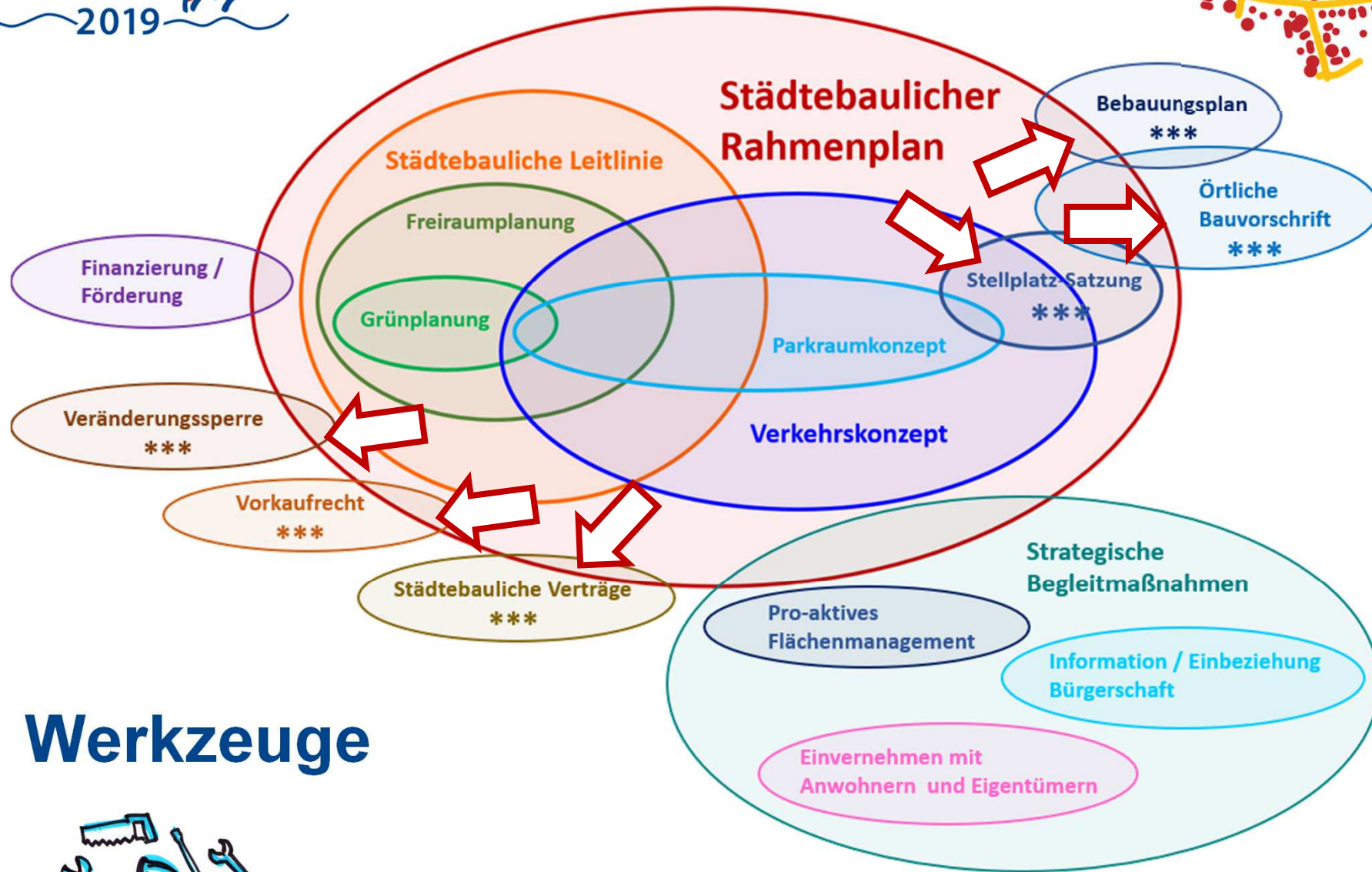
Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wünschten die Bürgerinnen und Bürgern vielfach eine vermehrte **Durchgrünung** der innerörtlichen Bereiche. Auf Basis dieses Rahmenplanes und des dargestellten Freiflächenkonzepts kann die Gemeinde gemäß dem Festsetzungskatalog des §9 Abs. 1 BauGB im Zuge entsprechender Bauleitplanung diese **grünordnerischen Zielsetzungen realisieren**. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsflächen) kann z.B. das Verkehrsbegleitgrün abgeleitet werden. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in Nr. 25 erwähnt. Öffentliche und private Grünflächen, wie Friedhöfe, Parkanlagen, Sport-, Spiel- und Badeplätze kann die Gemeinde nach Nr. 15 regeln. Zu Maßnahmen zum allgemeinen Boden-, Natur-, Landschaftsschutz wird in Nr. 20 Bezug genommen. Ferner gibt es die Möglichkeit zum Erlass einer Baumschutzsatzung nach dem Naturschutzrecht bzw. dem gesetzlichen Biotopschutz. Nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch zur Wahrung des dörflichen Charakters ist der Schutz noch verbliebener innerörtlicher Grünbestände sowohl auf bebauten als auch auf unbebauten Grundstücken erforderlich. Hier leistet eine Baumschutzsatzung wirksame Dienste. Allerdings liegt die Zuständigkeit für den Erlass einer solchen Satzung bei der unteren Verwaltungsbehörde (§ 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG).

Alleine **57 Bürgerbeiträge wurden gezählt, die unmittelbar flächenabhängig** sind - sprich, die unmittelbar einen Mehrbedarf an Flächen erforderlich machen. Der städtebauliche Rahmenplan untermauert auf Basis der Fachplanungen und der Bürgerbeteiligung die Bedeutung von öffentlichem Flächenzugewinn für das Allgemeinwohl. Wie bereits weiter oben ausgeführt, strebt die Gemeinde hier proaktiv einen Dialog mit den Eigentümern an, um im Einzelfall einvernehmliche Lösungen zu finden. Da erfahrungsgemäß aber immer wieder die Gemeinden bei Grundstücksverkäufen außen vor bleiben, ist zur Durchsetzung der Gemeinwohlinteressen auch das Instrument des **Vorkaufsrechts** erforderlich. Vorkaufsrechte bestehen nur insoweit, als sie entweder unmittelbar durch Gesetze begründet werden oder über eine satzungsrechtliche Regelung eine Grundlage erhalten. Die wesentlichen Anwendungstatbestände für ein gesetzliches Vorkaufsrecht finden sich in § 24 BauGB. Von Bedeutung im vorliegenden Kontext können Vorkaufsrechte gemäß Nr. 1 (für öffentliche Zwecke bestimmte Flächen in einem Bebauungsplan), gemäß Nr. 4 (im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung, s.o.) oder gemäß Nr. 6 (unbebaute Grundstücke in Innerortslage) sein. Voraussetzung ist allerdings stets der Abschluss eines Grundstückkaufvertrages und die Bereitschaft der Gemeinde zu einem entsprechenden Grunderwerb. In der Praxis von allergrößter Bedeutung ist die Begründung des besonderen **Satzungsvorkaufsrechtes** gem. §25(1)S.1Nr.2 BauGB.

Von besonderem Vorteil ist der Umstand, dass die Voraussetzungen für den Erlass der **Vorkaufsrechtssatzung** selbst relativ überschaubar sind und sich insoweit die erforderlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auch aus einer Entwicklungsplanung der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei entsprechender Konkretisierung ergeben können. Dieser städtebauliche Rahmenplan liefert hier als konkrete Entwicklungsplanung eine geeignete Grundlage für die Begründung von Vorkaufsrechten im Sinne des Gemeinwohls der Gemeinde Immenstaad. Der Rahmenplan zeigt auch konkret auf, welche eng abgesteckten Bereiche für eine Vorkaufsrechtssatzung in Frage kommen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es sich hier um einen Eigentumseingriff handelt. Es wird deshalb auch hier stets vorrangig eine **einvernehmliche Lösung im Sinne der Privateigentümer und des Allgemeinwohls** angestrebt. Um dieses Einvernehmen mit den Eigentümern zu erreichen, wird empfohlen, dass die Gemeinde mit den Ziele und Regelungen des Rahmenplanes **pro-aktiv auf die Betroffenen (Bsp. Eigentümer, Investoren) zugeht**. Aufgrund der Vernetzung der Themen und der daraus resultierenden gegenseitigen Abhängigkeit von Gemeinde und Eigentümern bei der Flächenaktivierung und Flächengestaltung, empfiehlt es sich, dass sich die Gemeinde im Bezug auf das Projekt „Mitte gestalten“ parallel die **Anliegen der Eigentümer Anwohner, Anlieger, Gastronomen und Einzelhändler** bearbeitet (Bsp. Lärmschutz, Nachtruhe, Verkehrsberuhigung, Wirtschaftsförderung). Im Hinblick auf die Vernetzung der Themen in die Gesamtgemeinde könnte dieser städtebauliche Rahmenplan später auch wirksam in ein **Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK)** eingearbeitet werden.

Auf **gemeindeeigenen Grundstücken** ist die Umsetzbarkeit städtebaulicher Zielsetzungen des Rahmenplans wesentlich einfacher. Es liegen keine Maßnahmen mit eingreifenden Charakter (Belastung eines Dritten) vor. Es ist demnach naheliegend, Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken mit besonderer Priorität zur Umsetzung zu bringen, um auf diesem Wege eine **Vorbild- und Anstoßwirkung** auszulösen.

Die Bürgerbeiträge enthalten Anregungen, von den Bauherren im städtebaulich empfindlichen Untersuchungsgebiet, insbesondere an **ortsbildprägender Stelle** im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren bzw. Architekten **weitergehende Bauvorlagen** (ggf. digitale Renderings, digitale Stadtmodelle, sonst. Visualisierungen oder Schnurgerüste) anzufordern, die über die in der Landesbauordnung aufgeführten hinausgehen. Dieser Anregung kann grundsätzlich im Wege der sog. **Beurteilungshilfen** nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO i.V.m. § 47 Abs. 1 Satz 2 Rechnung getragen werden. Durch eine baurechtliche Anordnung von Beurteilungshilfen kann insbesondere verlangt werden, das Vorhaben in geeigneter Weise auf dem Grundstück in der Örtlichkeit darzustellen. Als Darstellungersatz kommt aber auch die Anfertigung eines Modells, eine Fotomontage, eine Visualisierung u.a.m. in Betracht. Die **Anordnung von Beurteilungshilfen** ist als behördliche Verfahrenshandlung gemäß § 44 a VWGO nicht isoliert anfechtbar. Allerdings besteht insoweit die Zuständigkeit bei der Baurechtsbehörde.

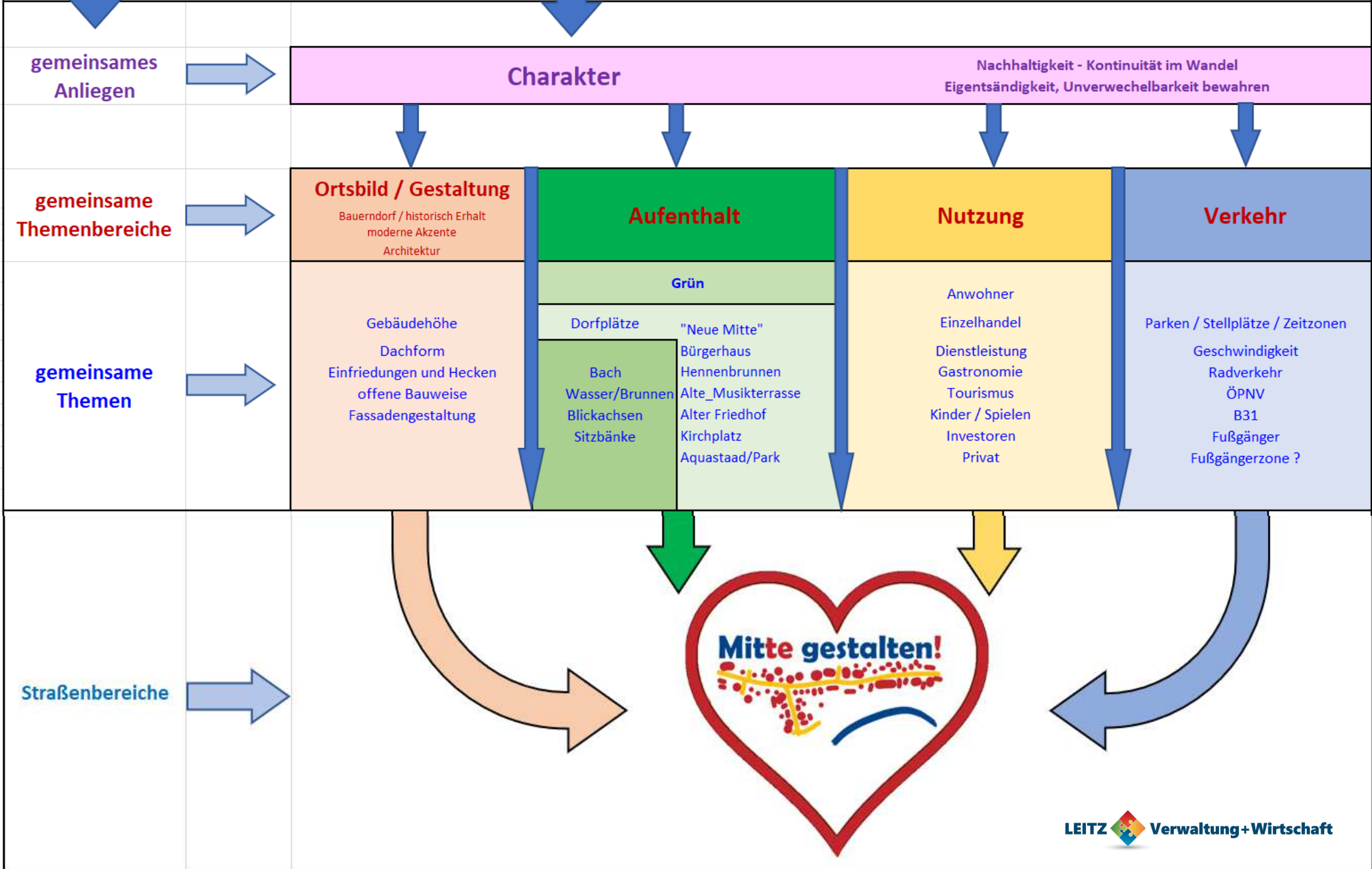


Werkzeuge

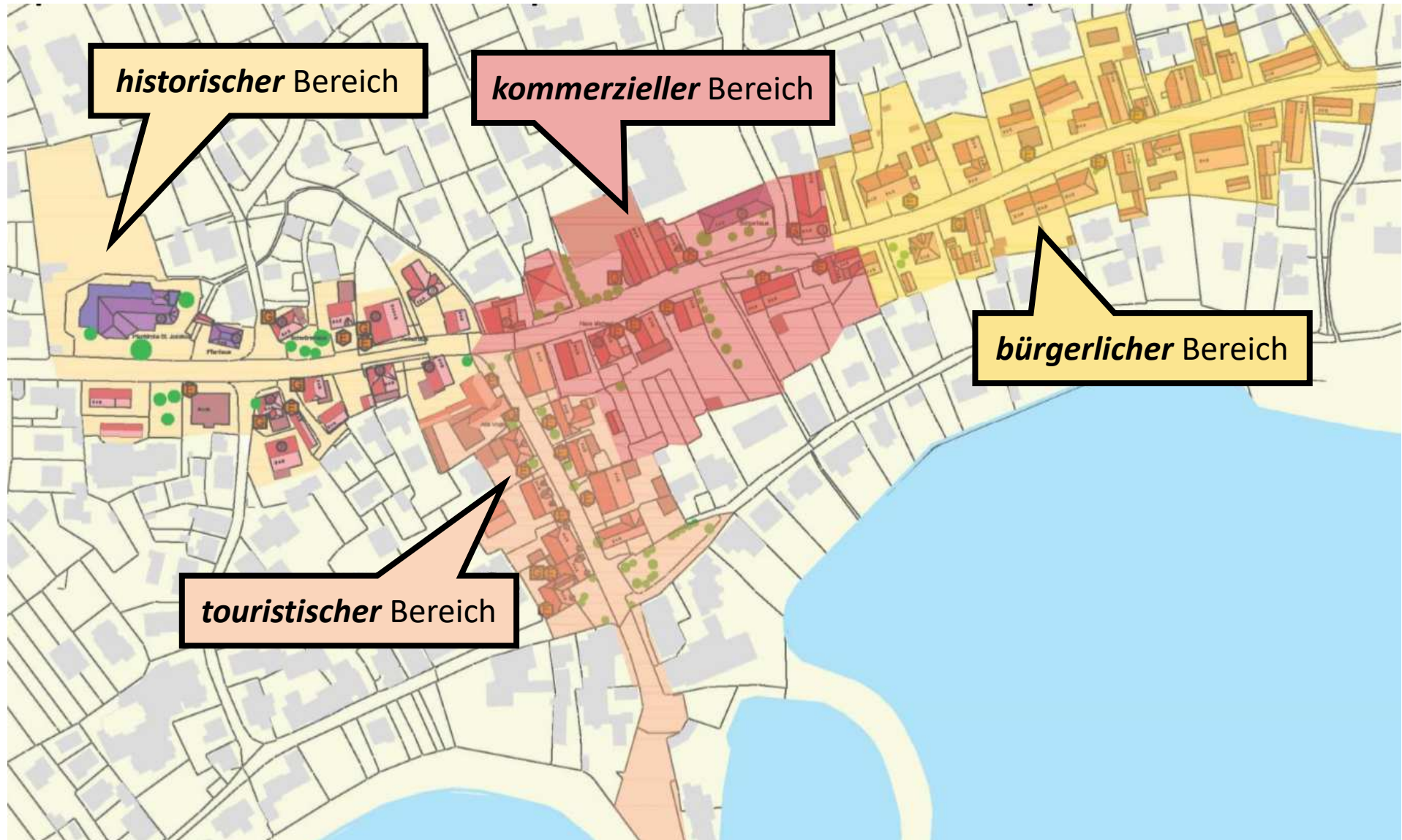


*** Rechtswirksame Umsetzung

BÜRGERBEITRÄGE



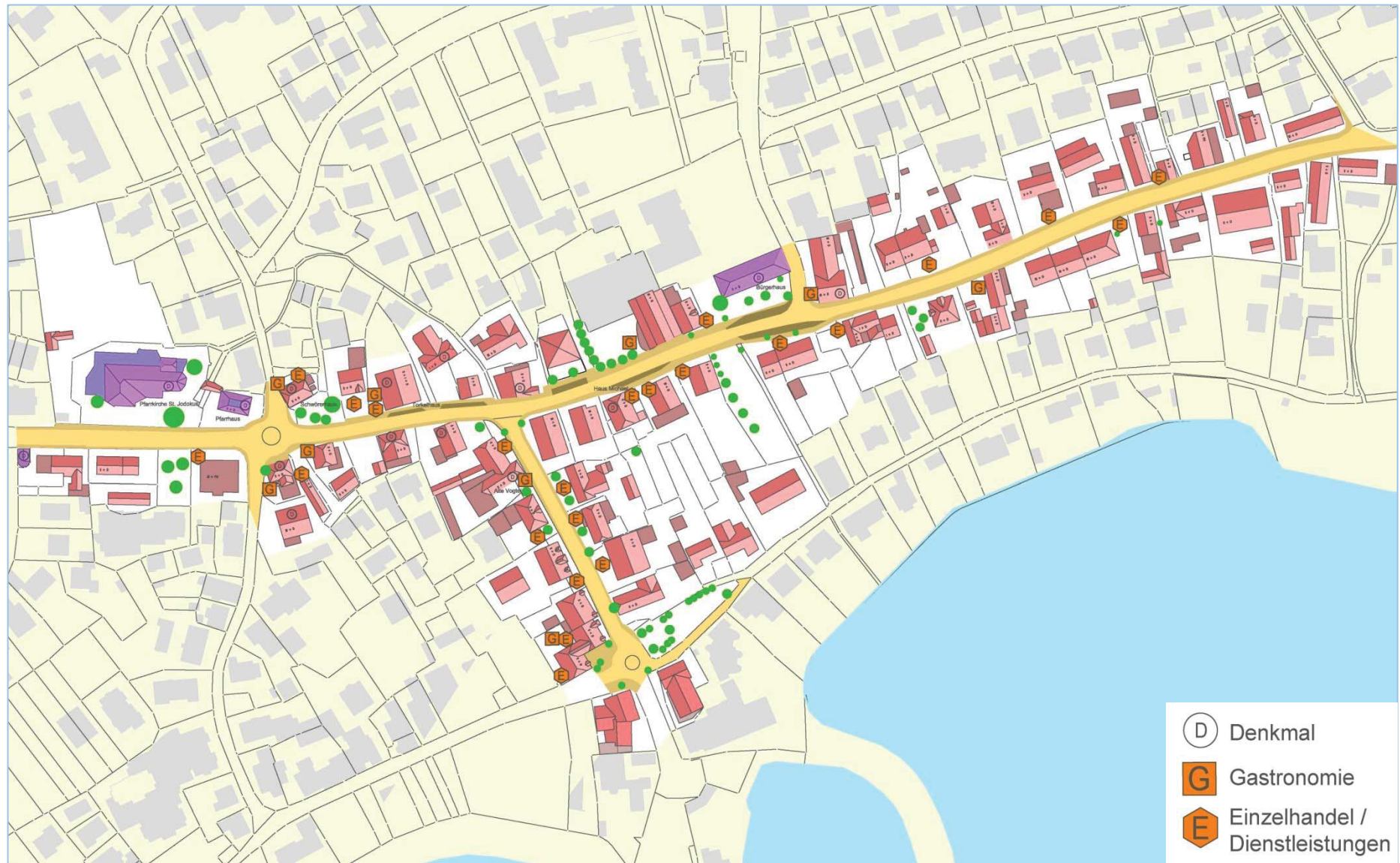
Straßenbereiche / Funktionsbereiche:



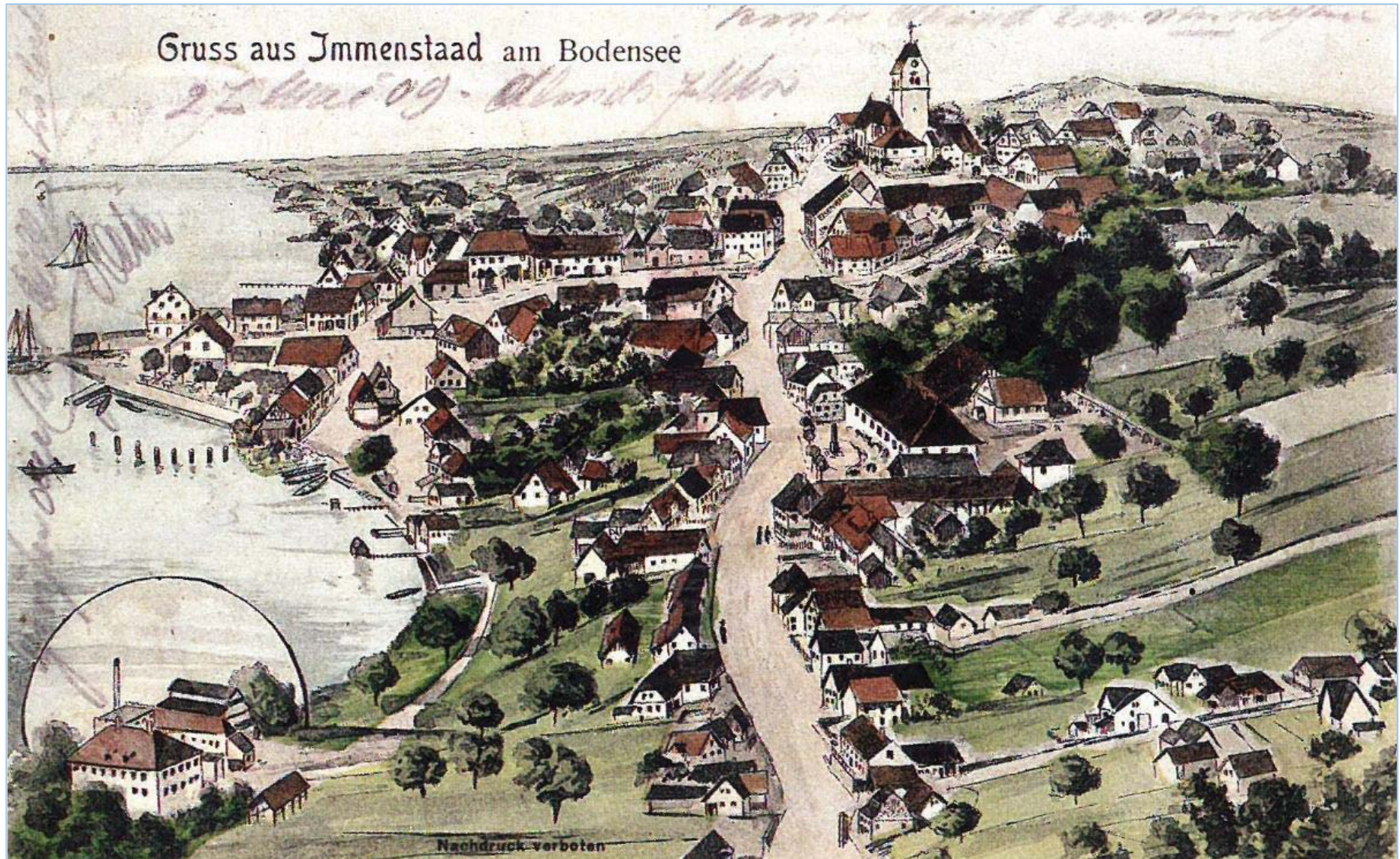


Städtebauliche Leitlinie/Rahmenplan für die Ortsmitte der Gemeinde Immenstaad am Bodensee im Bereich um die Hauptstraße und Bachstraße

Plangebiet

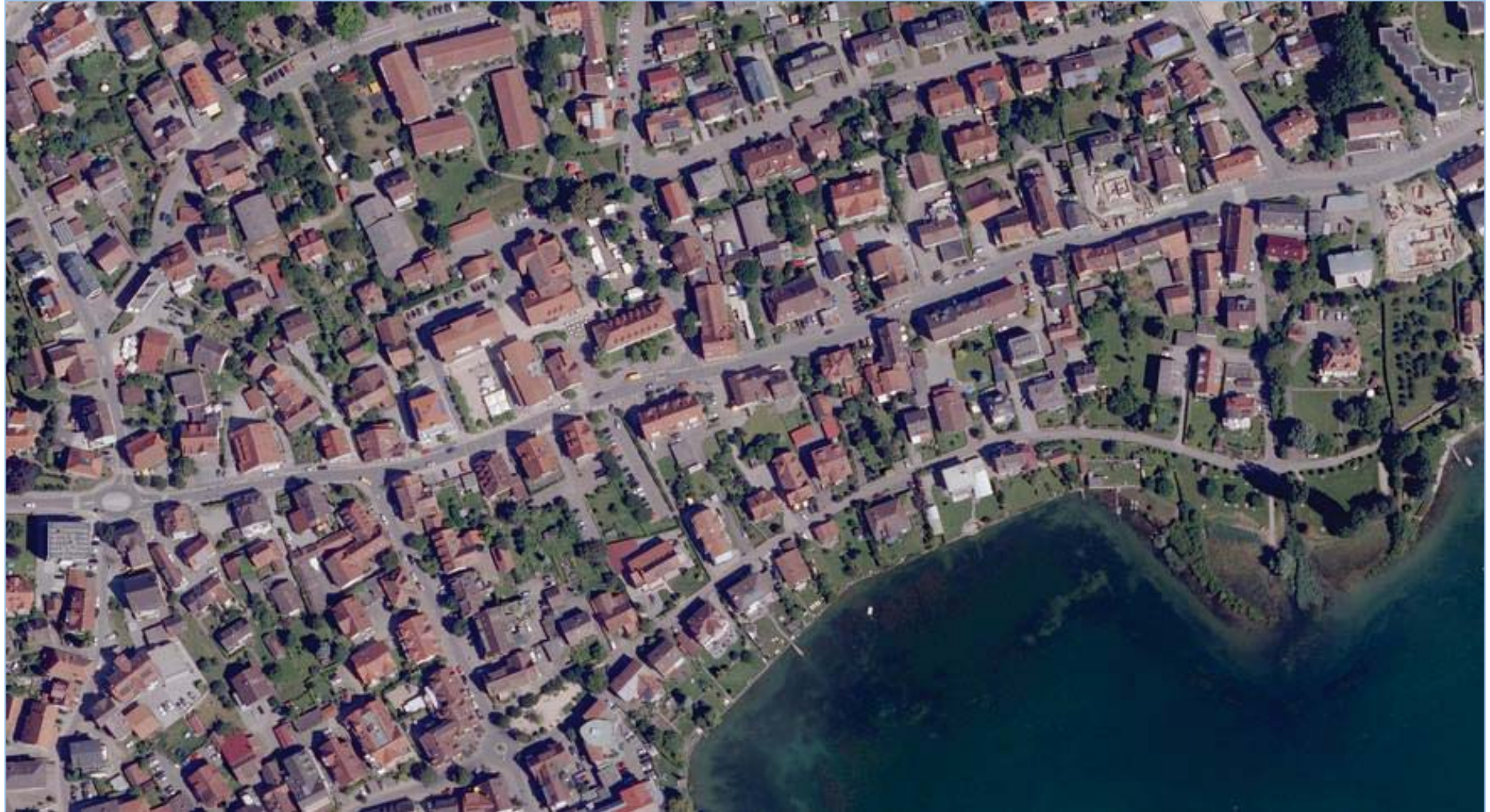


Plangebiet / historische Ansicht (um 1900)



Quelle: Immenstaad – Geschichte einer Seegemeinde. Stadler Verlagsgesellschaft mbH Konstanz, 1995, S. 303.

Plangebiet / Luftbild



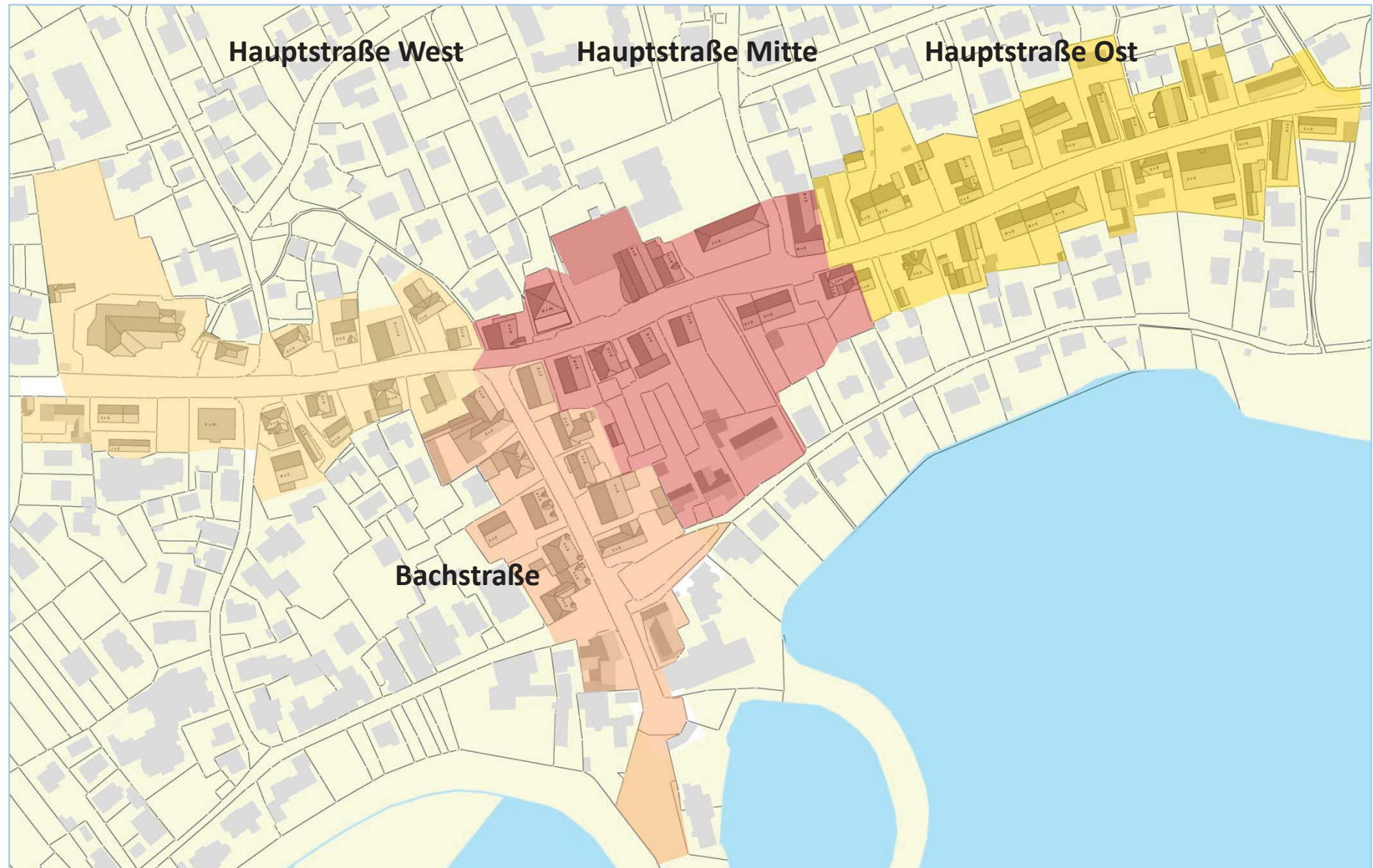
Plangebiet / Baustruktur



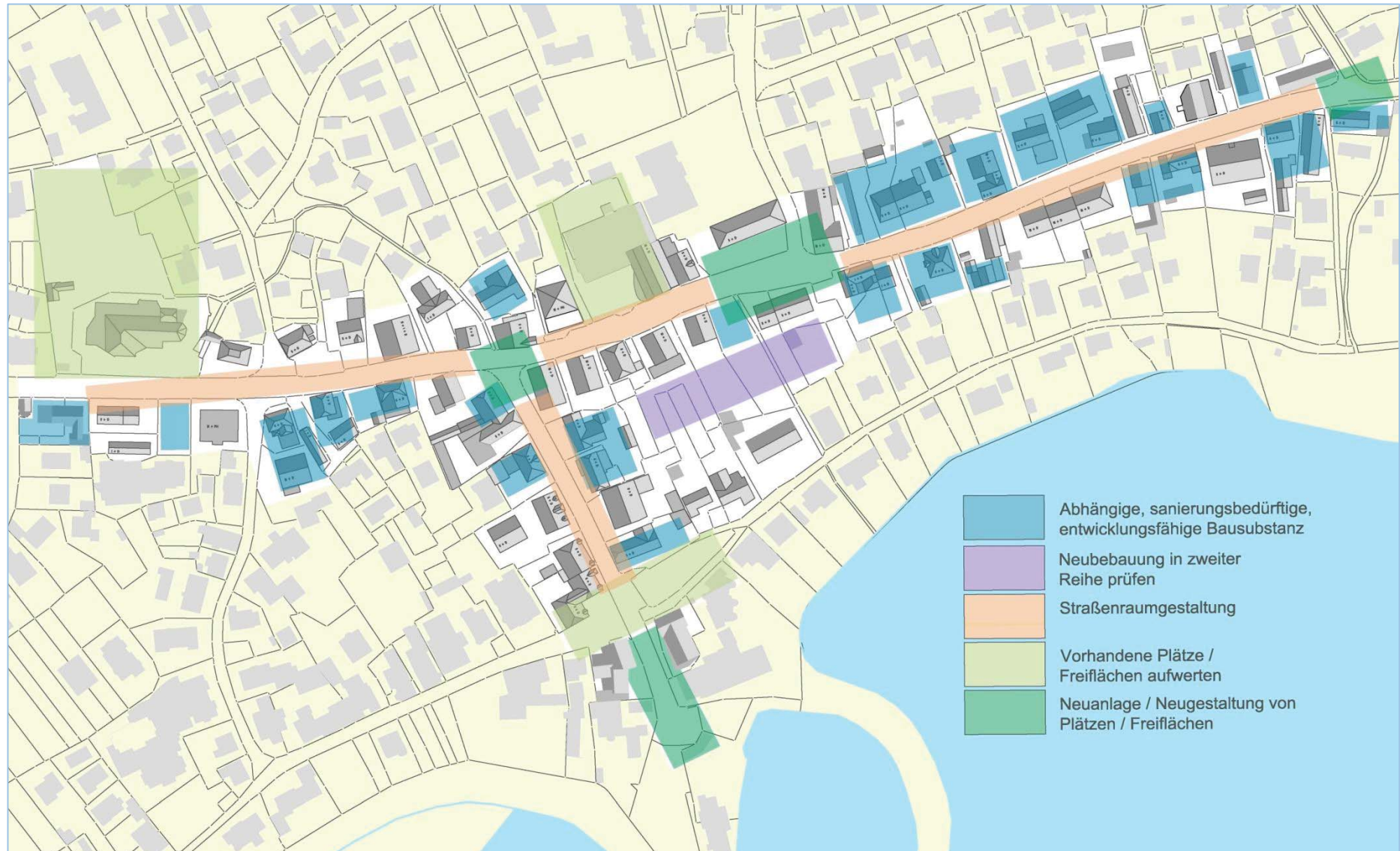
Plangebiet / Gemeindeeigentum + planungsrechtliche Grundlagen



Plangebiet / Gliederung der Planungsbereiche



Entwicklungs- / Veränderungspotentiale



Bürgerbeteiligung

Auszug der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Kritikpunkte (Zusammenfassung)

Architektur / Städtebau

Zu schnelles, ungeordnetes Wachstum
Der dörfliche Charakter verschwindet
Zu große, gesichtslose Neubauten
Neubauten wirken `kalt` und unpersönlich
Neubebauung nimmt keine Rücksicht auf das Ortsbild und historische Bauten
Bauträger bestimmen die Ortsentwicklung
Es wird nicht für die ortsansässige Bevölkerung gebaut
Zu viele Zweit- / Ferienwohnungen

Vorschläge (Zusammenfassung)

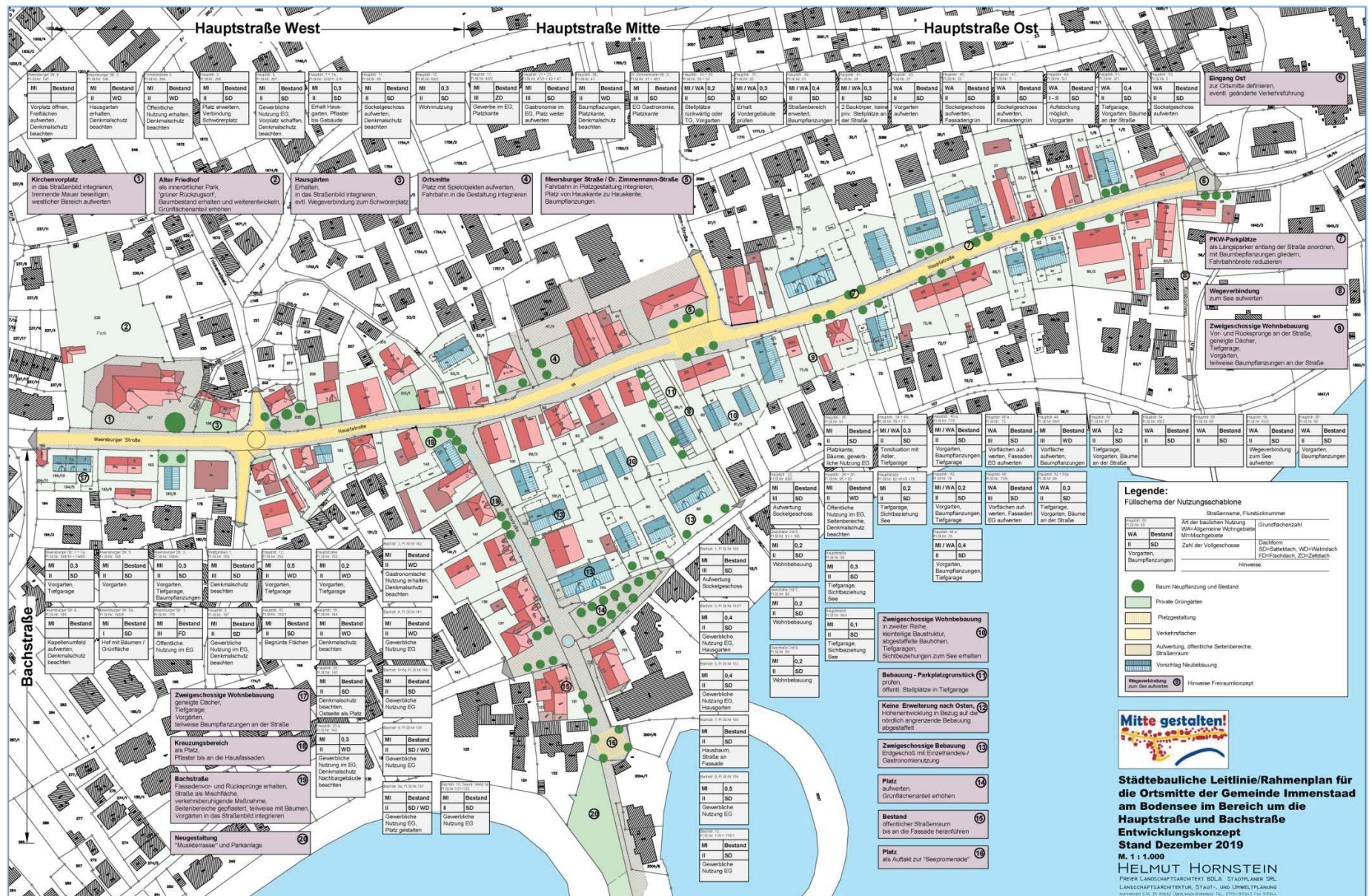
Vorhandene Qualitäten / Bauformen aufnehmen (Dachformen, Fassadengliederung)
Reduktion von Baugrößen / Bauhöhen, großzügigere Abstände
Maßvolle bauliche Ausnutzung, dörfliche Strukturen erhalten
Neubebauung mit regionaltypischen Bauelementen
Alte Gebäude erhalten / sanieren, Historisches in den Vordergrund stellen, Renovierung / Sanierung vor Neubau
`Echte` Wohnungen statt Zweitwohnungen
Sichtbezüge zum See erhalten
Gemischte Nutzungen fördern (Wohnungen, Geschäfte, Dienstleistungen)
Gestaltung durch Bebauungspläne

Straßen + Plätze / Grün / Aufenthaltsqualität

Straßen ohne Aufenthaltsqualität
Teilweise dominieren Autos das Straßenbild
(z. B. Bachstraße)
Straßen zu geradlinig (Hauptstraße)
Plätze (Ortsmitte, alte Musikterrasse) wirken ungemütlich, zu kühl
Zu wenig Grün, zu wenig Bäume
Zu viele Platanen
Private Grünflächen / Gärten verschwinden
Neubauten ohne Grün / Bäume

Verkehrsberuhigung durch Bäume an der Hauptstraße
Verkehrsberuhigung / Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Bachstraße
Kleine Plätze / Aufenthaltsbereiche mit Bäumen + Bänken entlang der Straßen
Ortsmitte und alte Musikterrasse aufwerten, mehr Grün, Wasserspiel / Brunnen
Plätze / Grünflächen mit Bewirtung (z.B. Tagescafe)
Mehr Grün statt Pflaster
Große Bäume mit `Charakter` pflanzen
Spielplätze besser gestalten, Aufenthaltsorte für Kinder einrichten
Dorfbach öffnen

Entwicklungskonzept



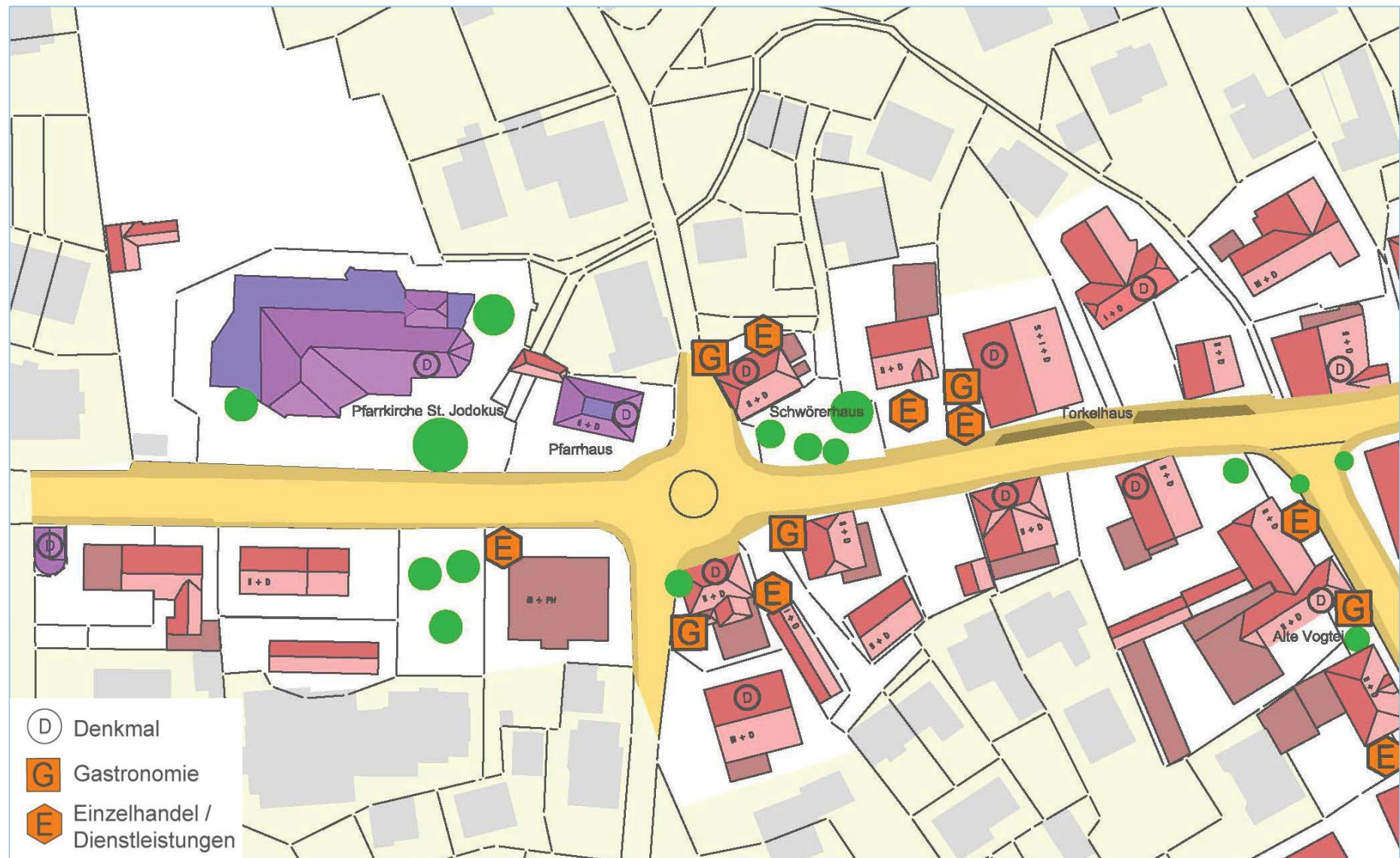
Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept stellt einen städtebaulichen Rahmenplan dar, der auf der Grundlage der ermittelten Entwicklungs- und Veränderungspotentiale erarbeitet wurde. Er dient als Diskussions- und Entscheidungshilfe für künftige Planungen und zeigt die wesentlichen Gestaltungs- und Nutzungsziele auf. Die dargestellten Baukörper haben exemplarischen Charakter.

Jedem Grundstück ist eine `Nutzungsschablone´ zugeordnet, die für mögliche Neubebauungen eine Grundflächenzahl enthält und stichwortartig Planungsziele aufzeigt. Die jeweilige Grundflächenzahl wurde auf der Grundlage des Bestandes (Hauptbaukörper) ermittelt). Bei baulichen Veränderungen außerhalb der im Plan dargestellten Neubebauung kann die Grundflächenzahl bei Bedarf ebenfalls am Bestand orientiert festgelegt werden.

Ein wesentliches Planungsziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Baustruktur, die sich durch städtebauliche wirksame Vor- und Rücksprünge entlang des öffentlichen Straßenraums auszeichnet und damit räumliche Wirkungen erzielt. Gebäude, bei denen im Zuge baulicher Veränderungen eine Rücknahme der straßenseitigen Fassaden zugunsten großzügigerer Seitenbereiche wünschenswert wäre, sind im Plan gekennzeichnet.

Hauptstraße West



Hauptstraße West

Bestand / Charakteristik

Der Bereich stellt den westlichen Eingang zur Ortsmitte dar. Die Pfarrkirche St. Jodokus ist von der Straße etwas abgerückt und wirkt daher weniger prägend als es ihrer Bedeutung angemessen wäre. Parallel zur Straße angeordnete Pkw-Stellplätze verstärken diese Randstellung. Hinter der Kirche schließt sich der alte Friedhof an, der sich zu einer ausgedehnten, öffentlich zugänglichen Grünfläche entwickelt hat. Dem sich östlich angrenzenden, denkmalgeschützten Pfarrhaus ist ein straßenbildprägender Hausgarten vorgelagert. Der baumüberstellte Platz vor dem ebenfalls denkmalgeschützten Schwörerhaus stellt einen attraktiven Aufenthaltsbereich dar. Neben der Kirche, dem Pfarrhaus, Schwörerhaus und Torkelhaus sind weitere fünf Gebäude bzw. Gebäudeteile denkmalgeschützt.

Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig mit ausgeprägten geneigten Dächern. Lediglich das auf der Südlichen Straßenseite angeordnete Volksbankgebäude weist drei Vollgeschosse und ein viertes Staffelgeschoss mit einem Flachdach auf. Die Gebäude sind im Wechsel giebel- oder traufständig zur Straße ausgerichtet, sie stehen teilweise dicht am Straßenrand oder sind innerhalb von Hausgärten abgerückt. Insgesamt ergibt sich ein heterogenes Erscheinungsbild.

In den Erdgeschossen finden sich teilweise Dienstleistungs-, Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen. Die Seitenbereiche der Straßen sind oftmals beengt und werden durch Längsparkplätze zusätzlich begrenzt.



Blick nach Süden



Blick nach Norden, links das Volksbank-Gebäude



Platz vor dem Schwörerhaus

Hauptstraße West

Entwicklungsziele

Städtebau / Architektur

Neubebauung entlang der südlichen Straßenseite unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Substanz

Zweigeschossigkeit

Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile

Gegliederte Fassaden (‘Lochfassaden’), Geschossigkeit ablesbar

Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums

Im südwestlichen Bereich in den Erdgeschossen Einzelhandel / Dienstleistungen

Stellplätze bei Neubauten / Erweiterungen vorzugsweise in Tiefgaragen

Straßen + Plätze / Grün / Aufenthaltsqualität

Kirchenumfeld als Platz zum Straßenraum orientiert (‘Kirchplatz’)

Entwicklung des alten Friedhofs zum Park (‘grüner’ Rückzugsraum im Ort)

Seitenbereiche entlang der Straße aufweiten, kleine Aufenthaltsbereiche mit Bänken und Baumpflanzungen an der Straße

Garten am Pfarrhaus in bestehende Freiraumstrukturen integrieren

Denkmalgeschützte Gebäude in einen ‘Geschichtsweg Immenstaad’ integrieren

Verkehr

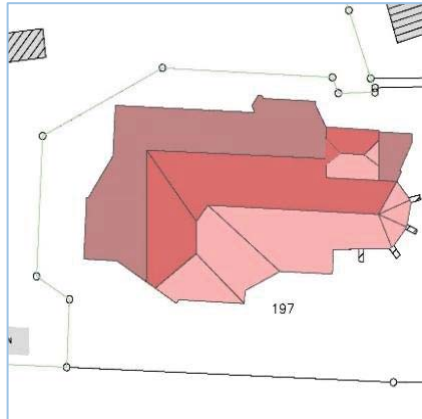
Straßenquerschnitt optisch reduzieren, Seitenbereiche erweitern

Längsparkplätze zugunsten von Aufenthaltsbereichen auflösen

Bushaltestellen als transparente Elemente innerhalb des Straßenraums

Hauptstraße West

Meersburger Straße 4, Fl. St. Nr. 197



Bestand / Bebauung / Nutzung:

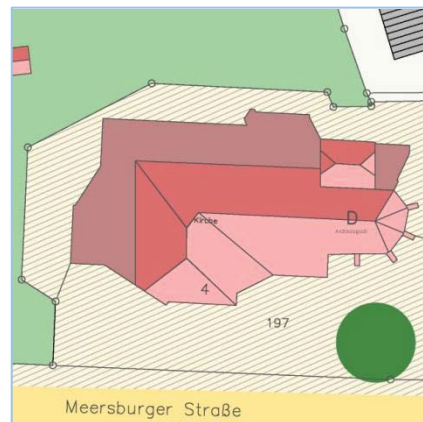
Katholische Pfarrkirche St. Jodokus, markanter Kirchenbau, Teilbereiche archäologisches Denkmal, Gemeinderäume im westlichen + nördlichen Anbau

Freiflächen:

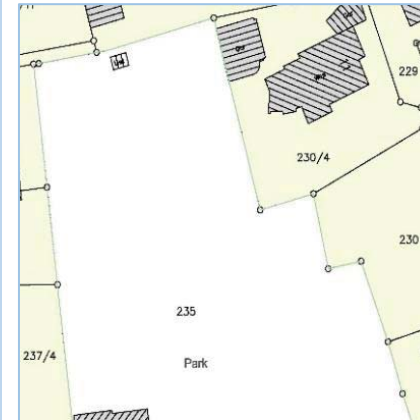
Kirchvorplatz mit stattlicher Rotbuche, teilweise mit einer Mauer von der Straße abgetrennt.

Planungs- / Entwicklungsziele:

Vorplatz zur Straße hin öffnen, Freiflächen im westlichen Bereich aufwerten.



Meersburger Straße, Fl. St. Nr. 235



Bestand / Bebauung / Nutzung:

Alter Friedhof, keine Neubelegungen

Freiflächen:

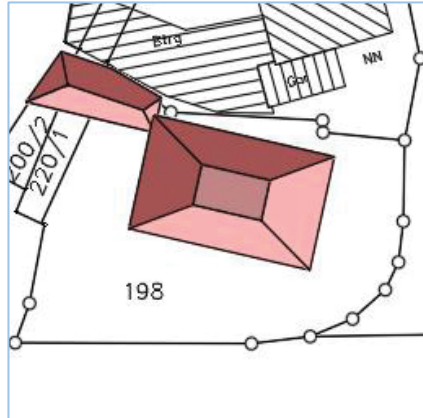
Parkähnlicher Charakter, teilweise dichter Baumbestand, Wegenetz, hoher Anteil an befestigten Flächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:

Innerörtlicher Park, 'Rückzugsort', Baumbestand erhalten + ergänzen, Grünflächenanteil erhöhen

Hauptstraße West

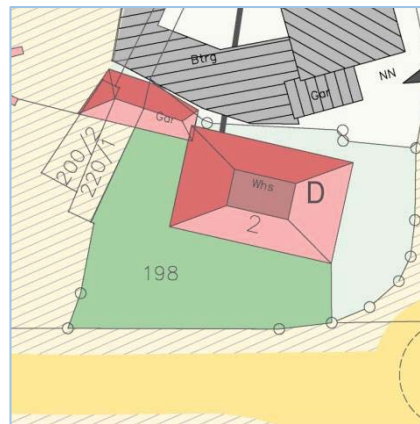
Meersburger Straße 2, Fl. St. Nr. 198



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Kath. Pfarrbüro St. Jodokus,
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss.
Denkmalgeschützt.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Hausgarten erhalten, in das
Straßenbild integrieren, evtl
Wegeverbindung zum Schwörerplatz.

Freiflächen:
Vorgarten



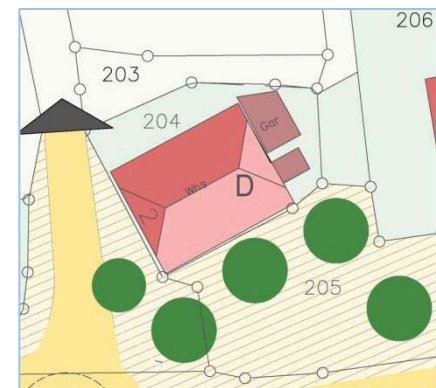
Frickenwäsele 2, Fl. St. Nr. 204



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Schwörerhaus – denkmalgeschützt.
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss,
Nutzung als Bistro / kleiner Laden.

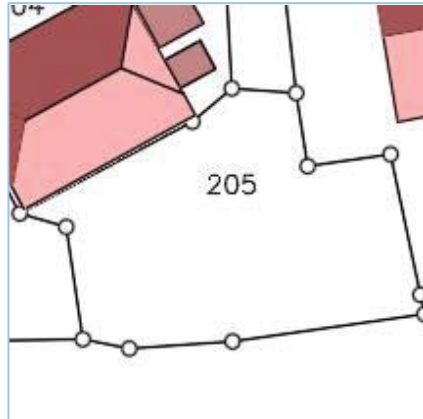
Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine baulichen Erweiterungen,
Entwicklung im Rahmen des
Bestandes und der Vorgaben des
Denkmalschutzes, öffentliche
Nutzung erhalten.

Freiflächen:
Befestigte Flächen, Zugang zum
Schwörerplatz.



Hauptstraße West

Meersburger Straße, Fl. St. Nr. 205 - Schwörerplatz



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Platz mit Brunnen

Freiflächen:
Gepflasterter Platz mit Brunnen,
Baumbestand, Sitzgelegenheiten.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Platz als qualitätsvollen
Aufenthaltsbereich erhalten,
angrenzenden Straßenquerschnitt
reduzieren.



Hauptstraße 3, Fl. St. Nr. 206



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Deutsche Post Filiale, Reisebüro,
Wohnungen.

Freiflächen:
Asphaltierte Flächen, Parkplätze,
kleinteilige Grünflächen, Vorplatz
mit Baum.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Parkplätze reduzieren, Vorgarten
erweitern und mit Schwörerplatz
verbinden. Weiterentwicklung im
rückwärtigen Grundstücksbereich
möglich.



Hauptstraße West

Hauptstraße 5, Fl. St. Nr. 207 - Torkelhaus



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Torkelhaus – denkmalgeschützt. 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im EG (Laden und Café), Wohnungen.

Freiflächen:
Gepflasterte Parkflächen, kleine Sitzgelegenheit.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine baulichen Erweiterungen, Entwicklung im Rahmen des Bestandes und der Vorgaben des Denkmalschutzes, Einzelhandelsnutzung möglichst erhalten. Seitenbereich der Straße als Vorplatz / Reduzierung des Straßenquerschnitts, PKW-Längsparker auflösen.

Hauptstraße 7 + 7a, Fl. St. Nr. 210/1, 210



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit Hausgarten.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Hausgarten und Zugangswege.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich, straßenzugewandten Hausgarten erhalten, Pflaster bis zum Vordergebäude, optische Aufweitung des Straßenraums.
GRZ ca. 0,3



Hauptstraße West

Hauptstraße 9, Fl. St. Nr. 208



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:
Befestigte Flächen vor dem Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des Bestandes.



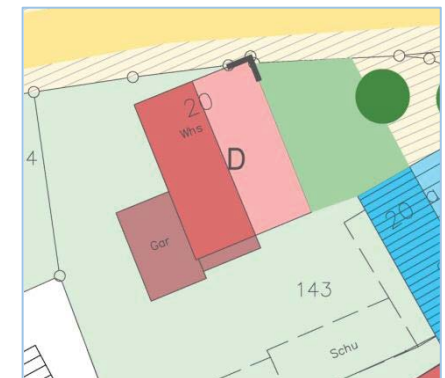
Hauptstraße 20, Fl. St. Nr. 143



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse und Dachgeschoss.
Wohnnutzung, denkmalgeschützt.

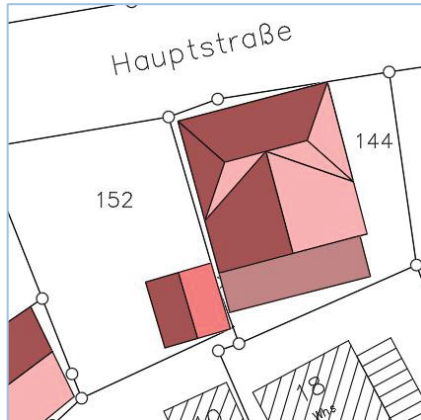
Freiflächen:
Hausgarten mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine baulichen Erweiterungen, Entwicklung im Rahmen des Bestandes und der Vorgaben des Denkmalschutzes. Seitenbereich der Straße bis an die Hausfassade, Ostseite als Platz im Einmündungsbereich der Bachstraße.



Hauptstraße West

Hauptstraße 16, Fl. St. Nr. 144

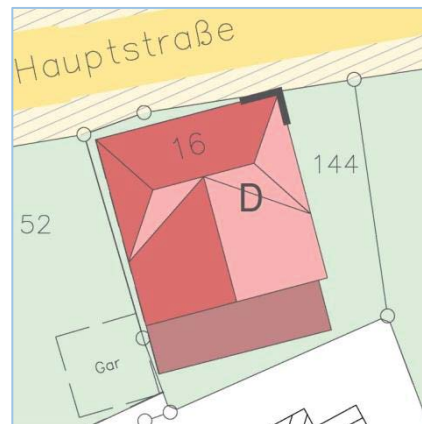


Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse und Dachgeschoss. Leer stehende Gewerbeflächen im Erdgeschoss, Wohnungen. Denkmalgeschützt.

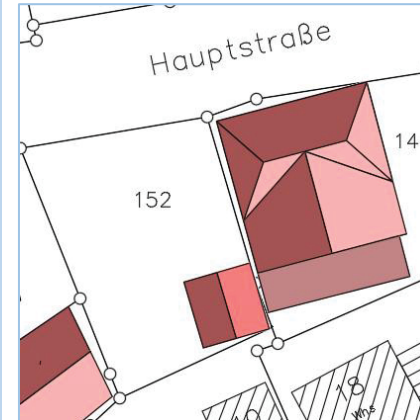
Freiflächen:

Befestigte Zufahrt / Stellplätze neben dem Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Denkmaleigenschaften prüfen, Weiterentwicklung / Neubebauung im Rahmen der Vorgaben des Denkmalschutzes, Seitenbereich der Straße bis an die Hausfassade.



Hauptstraße, Fl. St. Nr. 152

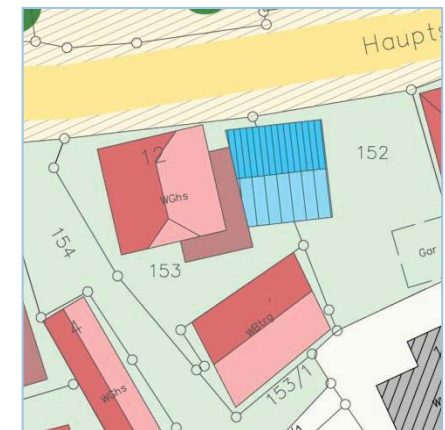


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Parkplatz und Schuppen.
GRZ = 0

Freiflächen:

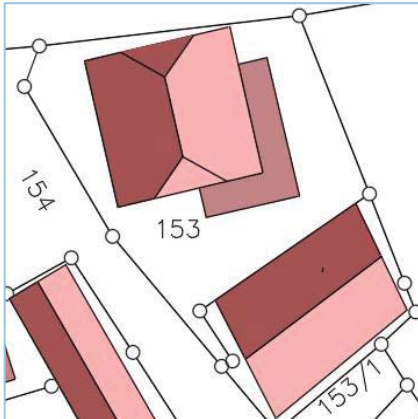
Parkplatz in wassergebundener Bauweise, Heckenpflanzung.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Neubebauung evtl. im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Grundstück.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße West

Hauptstraße 12, Fl. St. Nr. 153



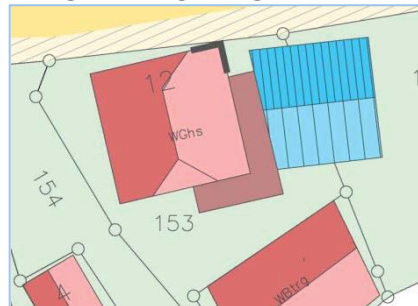
Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss, Gasthof Hecht.
GRZ = 0,4

Freiflächen:
Asphaltierte Flächen.

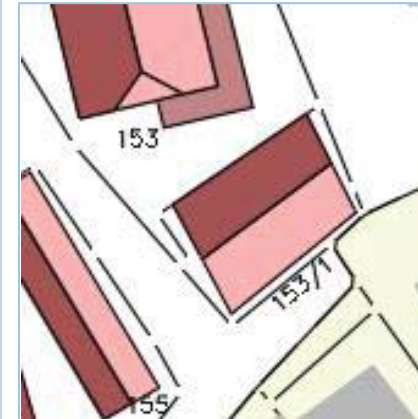


Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des Bestandes, evtl. gemeinsame Neuordnung der Grundstücke Fl. St. Nr. 152 / 153 (nachrangig), GRZ ca. 0,5.

Alternativ Neubebauung, Erweiterung des Schwörerplatzes, Einbeziehung des Straßenraums in die Platzgestaltung, Biergarten.



Hauptstraße 10, Fl. St. Nr. 153/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse und Dachgeschoss, Wohnnutzung, Ferienwohnungen.

Freiflächen:
Asphaltierte Flächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des Bestandes, Anteil begrünter Freiflächen erhöhen.

Hauptstraße West

Hauptstraße, Fl. St. Nr. 154



Bestand / Bebauung / Nutzung:

Zufahrt / Hoffläche.

Freiflächen:

Asphaltierte Fläche.

Planungs- / Entwicklungsziele:

Evtl. bauliche Neuordnung im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken, Anteil befestigter / versiegelter Flächen reduzieren.

Hauptstraße , Fl. St. Nr. 155



Bestand / Bebauung / Nutzung:

1 Vollgeschoss und Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.

Freiflächen:

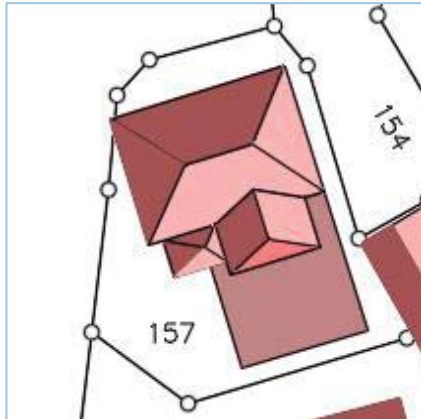
Asphaltierte Flächen / Parkplätze.

Planungs- / Entwicklungsziele:

Evtl. bauliche Neuordnung im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken, Anteil befestigter / versiegelter Flächen reduzieren.

Hauptstraße West

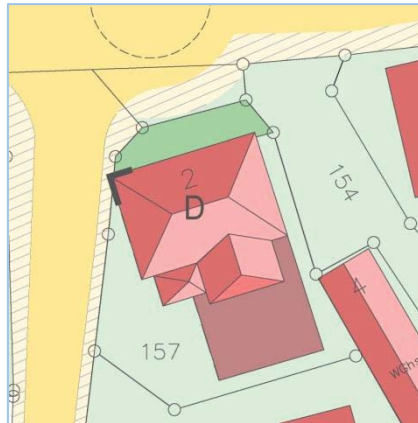
Hauptstraße 2, Fl. St. Nr. 157



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss,
Gastronomie im Erdgeschoss,
Wohnungen. Denkmalgeschützt.

Freiflächen:
Überwiegend asphaltierte
Parkflächen

Planungs- / Entwicklungsziele:
Denkmaleigenschaften prüfen,
Weiterentwicklung / Neubebauung im
Rahmen der Vorgaben des
Denkmalschutzes. Einzelhandels- /
Gastronomie-Nutzung erhalten.



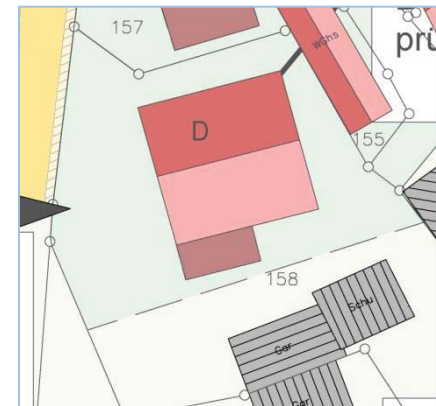
Wattgraben 1, Fl. St. Nr. 158



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 3
Vollgeschossen und Dachgeschoss,
Garten. Denkmalgeschützt.

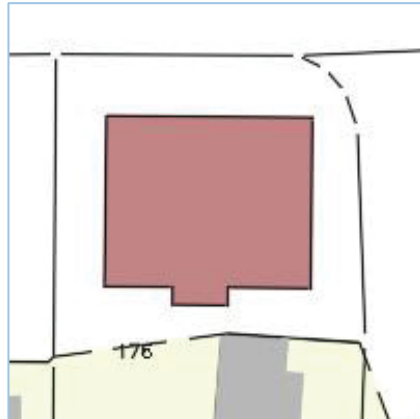
Freiflächen:
Garten im rückwärtigen Bereich des
Grundstücks.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Denkmaleigenschaften prüfen,
Weiterentwicklung im Rahmen der
Vorgaben des Denkmalschutzes.
Geplante Erweiterungsbauten auf
dem Grundstück nach den
Vorgaben des Denkmalschutzes.



Hauptstraße West

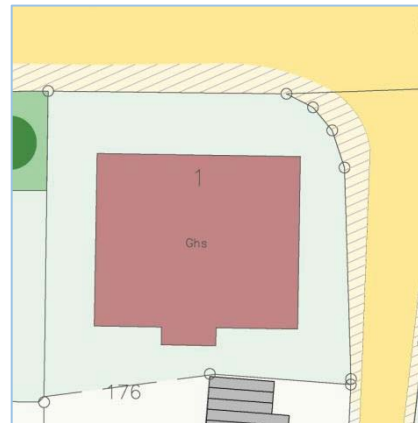
Meersburger Straße 1, Fl. St. Nr. 176



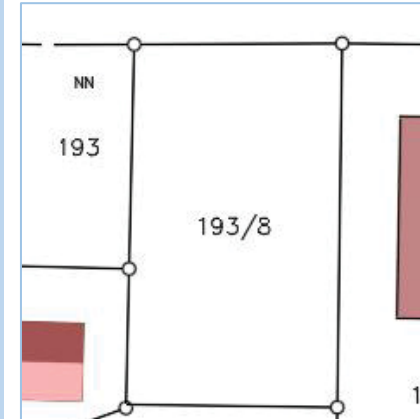
Bestand / Bebauung / Nutzung:
3 Vollgeschosse und Penthouse.
Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:
Asphaltierte Flächen / Parkplätze.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine bauliche Erweiterung,
öffentliche Nutzung im Erdgeschoss zwingend.



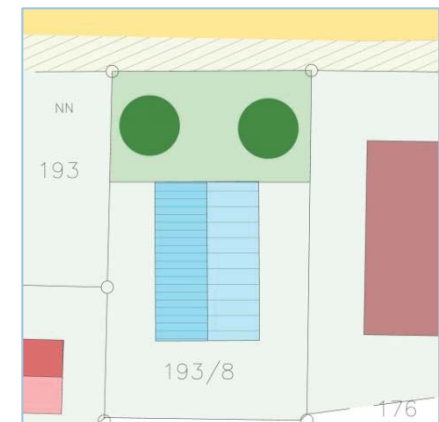
Meersburger Straße 3, Fl. St. Nr. 193/8



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Grünfläche mit Baumbestand.
GRZ = 0

Freiflächen:
Grünfläche: Rasen und
Baumbestand, geringer
Freizeitwert, eher Baulücken-
Charakter.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung,
geneigte Dächer, Tiefgarage,
Vorgärten, teilweise
Baumpflanzungen an der Straße.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße West

Meersburger Straße 5, Fl. St. Nr. 193

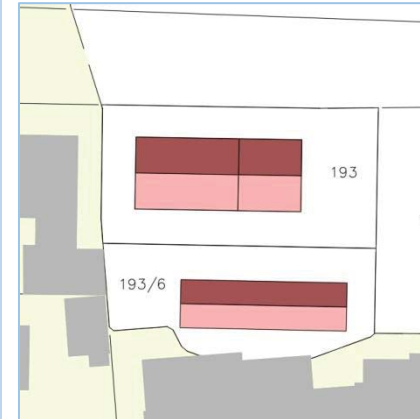


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 2
Vollgeschossen und Dachgeschoss
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Asphaltierte Parkflächen zwischen
Wohngebäude und Straße

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des
Bestandes.

Meersburger Straße 5a, Fl. St. Nr. 193/6



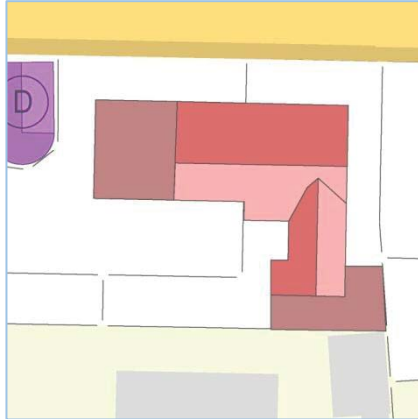
Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit einem
Vollgeschoss und Dachgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Hoffläche in wassergebundener
Bauweise.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des
Bestandes. Hoffläche mit
Baumpflanzung und / oder
Grünfläche.

Hauptstraße West

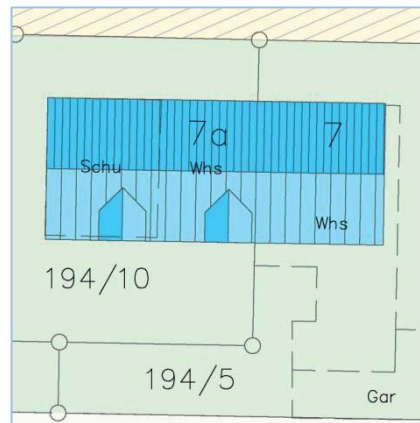
Meersburger Straße 7 + 7a, Fl. St. Nr. 194/5 und 194/10



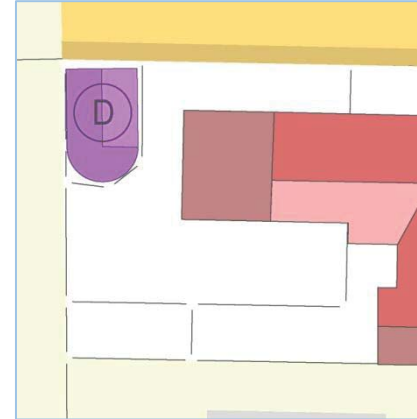
Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung, zweigeschossig mit Nebengebäuden.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Grünfläche / Garten im rückwärtigen Bereich

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung geneigtes Dach, Tiefgarage, Vorgarten,
GRZ ca. 0,3



Meersburger Straße 9, Fl. St. Nr. 195



Bestand / Bebauung / Nutzung:
St. Michaelskapelle

Freiflächen:
Weg um die Kapelle, Bepflanzung

Planungs- / Entwicklungsziele:
Umfeldgestaltung

Bachstraße



Bachstraße

Bestand / Charakteristik

Die Bachstraße stellt die Hauptverbindung von der Ortsmitte zum Seeufer und dem Schiffsanleger dar. Sie vermittelt dadurch ankommenden Gästen den ersten Eindruck von Immenstaad am Bodensee. Das Straßenbild ist geprägt durch die zwei-bis dreigeschossige, größtenteils traufständig angeordnete Bebauung, die zur Straße hin Vor- und Rücksprünge aufweist und dadurch einen vielgestaltigen und eher kleinteilig wirkt. Charakter vermittelt. Mit der in nahezu jedem Gebäude vorhandenen Einzelhandels- oder gastronomischen Nutzung in den Erdgeschossen vermittelt die Straße einen geschäftigen, fast schon kleinstädtischen Charakter. Den südlichen Abschluss bildet der Hennenbrunnen, der gleichzeitig die Kreuzung Bachstraße / Seestraße markiert. Südöstlich schließt sich die ehem. `Musikterrasse´ an, die zu einem kleinen, baumüberstellten Platz umgestaltet wurde.

Die potentiell hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum wird durch den Fahrverkehr und entlang der Straße angeordnete Pkw-Stellplätze beeinträchtigt. Der Bereich um den Hennenbrunnen wirkt trotz der vorhandenen Raumkanten und Baumpflanzungen nicht als Platz, sondern eher als Verkehrsraum. Der Übergang zu den Uferanlagen und dem Schiffsanleger wird ebenfalls durch Verkehrsflächen geprägt und ist wenig attraktiv.



Blick von der Hauptstraße nach Süden in die Bachstraße



Straßenkreuzung mit Hennenbrunnen



Blick von der Bachstraße nach Süden zum Seeufer

Bachstraße

Entwicklungsziele

Architektur / Städtebau

Neubebauung in Teilbereichen, größtenteils Weiterentwicklung innerhalb des Bestandes bzw. auf rückwärtigen Grundstücksbereichen

Kleinteilig gegliederte Bau-/ Fassadenstruktur erhalten

Baustruktur an der Südseite als Platzkanten

Zweigeschossigkeit

Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile

Gegliederte Fassaden (‘Lochfassaden’), Geschossigkeit ablesbar

Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums

In den Erdgeschossen zwingend Einzelhandel / Dienstleistungen

Stellplätze in Tiefgaragen

Straßen + Plätze / Grün / Aufenthaltsqualität

Einmündungsbereich Hauptstraße / Bachstraße als Platz aufwerten

Straßenraumgestaltung als ‘Einkaufsstraße’

Fließender Übergang der Seitenbereiche in den Straßenraum

Aufenthaltsbereiche gestalten, qualitätvolle Möblierung des öffentlichen Raums

Straßenkreuzung mit Hennenbrunnen als Platz

Musikterrasse mit Grünflächen / Pflanzbeeten aufwerten

Südlicher Straßenabschluss als kleiner Platz und Auftakt zur ‘Seepromenade’

Weg zum See aufwerten (‘Promenade’)

Bachöffnung prüfen

Verkehr

Verkehrsberuhigende Maßnahmen durch die Gestaltung des Straßenraumes als Mischfläche (‘shared Space’)

Schrittweise Auflösung / Reduzierung der öffentlichen Pkw-Stellplätze

Bachstraße

Hauptstraße 20a, Fl. St. Nr. 143



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Garten mit Baumbestand, kleiner Vorplatz als Ausstellungsfläche für Einzelhandel.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des Bestandes oder zweigeschossige Neubebauung, Erdgeschoss mit Einzelhandel / Gastronomie, Kreuzungsbereich als Platz, Pflaster bis an die Hausfassaden, Baumpflanzungen.
GRZ ca. 0,3,
Denkmalgeschütztes Nachbargebäude beachten.



Bachstraße 2, Fl. St. Nr. 142



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Alte Vogtei – denkmalgeschützt.
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung als Gaststätte und Rechtsanwaltskanzlei.

Freiflächen:
Befestigte Hoffläche, Sitzgelegenheiten, Hausbaum.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung ausschließlich im rückwärtigen Grundstücksteil gewerbliche / gastronomische Nutzung erhalten.

Bachstraße

Bachstraße 4, Fl. St. Nr. 141



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss,
gewerbliche Nutzung im
Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:

Asphaltierte Zufahrt und
Hoffläche.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung im
rückwärtigen Grundstücksteil
gewerbliche / Einzelhandelsnutzung
erhalten.

Bachstraße 6 / 6A, Fl. St. Nr. 140



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Vorderer Bereich: 2 Vollgeschosse
mit Dachgeschoss, gewerbliche
Nutzung im Erdgeschoss,
Wohnungen.
Hinterer Bereich: Wohnbebauung
mit 2 Vollgeschossen und
Dachgeschoss.

Freiflächen:

Asphaltierte Hoffläche, Garten mit
Rasenfläche im rückwärtigen
Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung im
Rahmen des Bestandes,
Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
erhalten.

Bachstraße

Bachstraße 8, Fl. St. Nr. 138



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss,
gewerbliche Nutzung im
Erdgeschoss, Gästehaus.

Freiflächen:
Befestigte Flächen asphaltierte
Hoffläche mit Schuppen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung im
Rahmen des Bestandes,
Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
erhalten.



Bachstraße 8a, Fl. St. Nr. 137



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im EG,
Wohnungen.

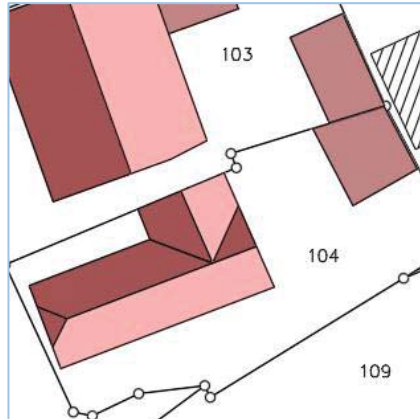
Freiflächen:
Platz mit Sitzgelegenheiten,
Bepflanzung.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Weiterentwicklung im
Rahmen des Bestandes,
Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss
erhalten. Gebäudeumfeld als Platz.



Bachstraße

Bachstraße 9, Fl. St. Nr. 104



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung und Gästehaus
Hennenbrunnen
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Hofflächen und kleinteilige
Grünflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Bebauung,
Erdgeschoss mit Einzelhandel /
Gastronomie. Baukörper
giebelständig zur Bachstraße.
GRZ ca. 0,5



Bachstraße 7, Fl. St. Nr. 103



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im
Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:
Gepflasterte Flächen /Stellplätze,
gepflasterte Hoffläche im
rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmend des
Bestandes. Gewerbliche /
gastronomische Nutzung im
Erdgeschoss erhalten. Straße an die
Fassade heranführen, Hausbaum.



Bachstraße

Bachstraße 5, Fl. St. Nr. 102



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.
GRZ = 0,5

Freiflächen:
Garten mit Baumbestand, kleiner Vorplatz als Ausstellungsfläche für Gewerbe.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung des Bestandes oder zweigeschossige Bebauung, Erdgeschoss mit Einzelhandel / Gastronomie, Vorgarten in das Straßenbild integrieren.
GRZ ca. 0,4



Bachstraße 3, Fl. St. Nr. 101/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.
GRZ = 0,4

Freiflächen:
Parkflächen und Vorgarten vor den Gebäuden, Hoffläche und Garten im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung des Bestandes oder zweigeschossige Bebauung, Erdgeschoss mit Einzelhandel / Gastronomie, Vorgarten in das Straßenbild integrieren.
GRZ ca. 0,4



Bachstraße

Bachstraße, Fl. St. Nr. 109/ 111



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Bachstraße / Platz /
Hennenbrunnen.

Freiflächen:
Gepflasterter Platz mit
Sitzgelegenheiten, Baumbestand.
Umgebende Verkehrsflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Kreuzungsbereich in die
Platzgestaltung integrieren,
Weiterführung als Auftakt zur
„Seepromenade“, formale
Baumpflanzungen,
Aufenthaltsbereiche im westlichen
Platzbereich, Grünflächenanteil
erhöhen.



Bachstraße 10, Fl. St. Nr. 121 + 123



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung
mit Dachgeschoss, gewerbliche /
Einzelhandelsnutzung im
Erdgeschoss (Bäcker).

Freiflächen:
Parkflächen vor dem Haus.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Einzelhandelsnutzung im EG
erhalten, öffentl. Straßenraum /
Seitenbereiche bis an die Fassade
heranführen.



Bachstraße

Bachstraße 13, Fl. St. Nr. 116 + 118/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, gewerbliche / Einzelhandelsnutzung im EG (Schuhgeschäft).

Freiflächen:
Gepflasterte Flächen / Parkplätze um das Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Einzelhandelsnutzung im EG erhalten, öffentl. Straßenraum / Seitenbereiche bis an die Fassade heranzuführen.



Hauptstraße Mitte



Hauptstraße Mitte

Bestand / Charakteristik

Der Bereich wird durch eine optisch bis zu viergeschossig in Erscheinung tretende Neubebauung geprägt, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entstanden ist. Die Gebäude gruppieren sich um einen teilweise mit einer Tiefgarage unterbauten Platz. In den Erdgeschossen finden sich gastronomische, dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen. Durch die Außengastronomie ist der Platz bei entsprechenden Witterungsverhältnissen sehr belebt, geschnittene Platanen und eine Pergola bilden schattige Aufenthaltsbereiche. In den Wintermonaten wirkt der Platz allerdings wenig attraktiv. Die Weinreben an der Pergola weisen aufgrund des durch die Tiefgarage bedingten reduzierten Bodenaufbaus ein beschränktes Wachstum auf. Der farbige Bodenbelag (Color-Asphalt) wird in Streifen über die Fahrbahn geführt.

Die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite ist meist zwei- bis dreigeschossig und enthält in den Erdgeschossen teilweise Einzelhandelsnutzungen. Südlich der Gebäude sind teilweise ausgedehnte Grün- und Freiflächen angeordnet. Eine Teilfläche zwischen den Gebäuden Hauptstraße 30 + 34 wird als öffentlicher Parkplatz genutzt und enthält eine nach Süden zum See führende Fußwegeverbindung. Zwischen den Hausdächern ist der Bodensee sichtbar.

Beim 'Haus Michael' (Hauptstraße 24) handelt es sich um eines der ältesten Beispiele landwirtschaftlicher Baukultur im Bodenseekreis. Das ebenfalls denkmalgeschützte, auf der nördlichen Straßenseite gelegene Bürgerhaus wird durch eine etwas erhöht angelegte Grünfläche vom Straßenraum abgeschirmt. Das traufständig angeordnete Vorderhaus des Gasthauses 'Adler' wird mit seinem stattlichen, nach Westen ausgerichteten Giebel als räumlicher Abschluss des Straßenabschnitts. Trotz der teilweise breiten Seitenbereiche und der Farbasphaltstreifen hat die Straße eine trennende Wirkung, die durch öffentliche Pkw-Stellplätze noch verstärkt wird.



Bebauung in der Ortsmitte



Platz in der Ortsmitte



Gasthaus 'Adler, links das Bürgerhaus mit vorgelagerter Grünfläche

Hauptstraße Mitte

Entwicklungsziele

Architektur / Städtebau

Kleinteilige Neubebauung in zweiter Reihe, Sichtbezug zum See erhalten

Zweigeschossigkeit in zweiter Reihe, an der Hauptstraße an einzelnen markanten Punkten in erster Reihe Dreigeschossigkeit prüfen

Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile

Gegliederte Fassaden (‘Lochfassaden’), Geschossigkeit ablesbar

Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums

In den Erdgeschossen zwingend Einzelhandel / Dienstleistungen / öffentliche Nutzungen

Stellplätze in Tiefgaragen

Straßen + Plätze / Grün / Aufenthaltsqualität

Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erhöhen (Spielobjekte)

Seitenbereiche als Platz zusammenführen

Platzgestaltung zwischen Bürgerhaus, Gasthof ‘Adler’ und südlichem Geschäftshaus, Höhenversprung vor dem Bürgerhaus abbauen, Baumpflanzungen

Grünanteil auf dem bestehenden Platz erhöhen

Bestehende Wegeverbindung zum See erhalten und aufwerten (Querschnitt erweitern, hochwertiger Belag, kleinkronige Bäume)

Verkehr

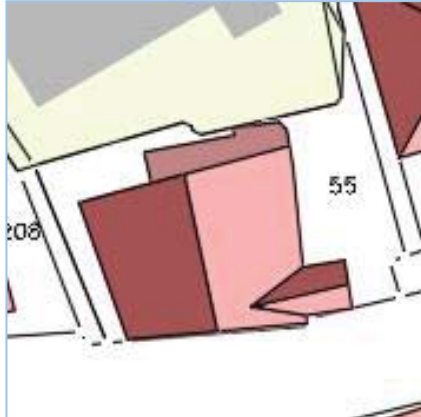
Straßenquerschnitt zugunsten gestalteter Seitenbereiche reduzieren

Auflösung der Stellplätze an der Straße

Bushaltestellen als transparente Elemente innerhalb des Straßenraums

Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 11, Fl. St. Nr. 55

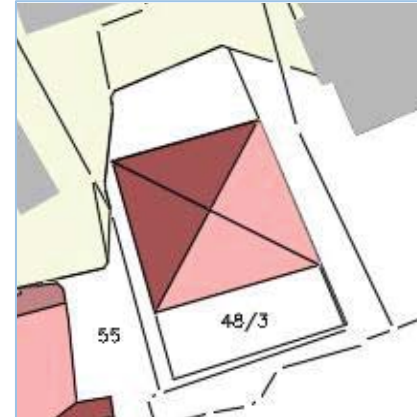


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss. Teilweise Nutzung als Ferienwohnungen, denkmalgeschützt.

Freiflächen:
Befestigte Flächen um das Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung / Neubebauung im Rahmen der Vorgaben des Denkmalschutzes. Sockelgeschoss aufwerten (Fassadengrün o.ä.).

Hauptstraße 17, Fl. St. Nr. 48/3



Bestand / Bebauung / Nutzung:
3 Vollgeschosse mit Penthouse, Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:
Befestigte Flächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine weitere bauliche Entwicklung, EG-Nutzung beibehalten, Gebäude als Platzkante.



Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 21 + 23, Fl. St. Nr. 47 + 43 + 47/3



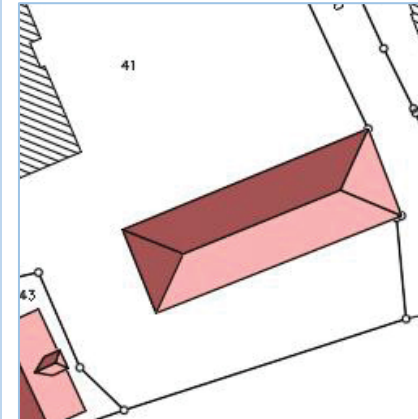
Bestand / Bebauung / Nutzung:
Ortmitte, Platz mit Baumbestand und Sitzgelegenheiten, Gastronomie und Gewerbe in den Gebäuden.

Freiflächen:
Platz mit Sitzgelegenheiten, Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine weitere bauliche Entwicklung, Platz zur Straße hin weiter öffnen, Fahrbahn in die Gestaltung integrieren, Platz mit Spielobjekten aufwerten, Pergolenbegrünung optimieren.



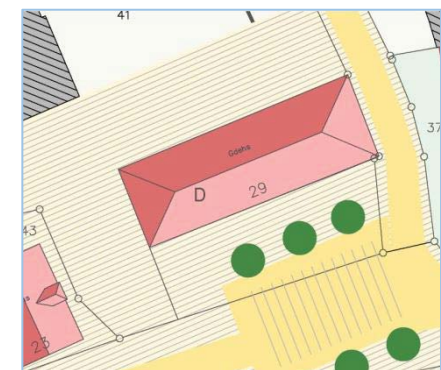
Hauptstraße 29, Fl. St. Nr. 41



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Bürgerhaus und Winzerkeller – denkmalgeschützt.

Freiflächen:
Vorplatz mit erhöhter Rasenfläche und Baumbestand. Kriegerdenkmal – denkmalgeschützt.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Haus als Platzkante, Höhengsprung am Gebäude abbauen, Straßenraum als Platz, Baumpflanzungen.



Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 36, Fl. St. Nr. 81



Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:
Asphaltierte Zufahrt und Hoffläche / Stellplätze.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung weitgehend im Rahmen des Bestandes, Haus als Platzkante (s. Bürgerhaus), gewerbliche Nutzung im EG beibehalten, Baumpflanzungen.



Hauptstraße, Fl. St. Nr. 86/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Parkplatz.
GRZ = 0
Freiflächen:
Asphaltierte Fläche, Baumbestand

Planungs- / Entwicklungsziele:
Wegeverbindung zum See erhalten und aufwerten (Querschnitt erweitern, hochwertiger Pflasterbelag, Baumpflanzungen), Blickbeziehungen zum See erhalten.
GRZ ca. 0,1



Hauptstraße Mitte

Hauptstraße, Fl. St. Nr. 82 + 81/3 + 78



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Gärten, Grünflächen, Park- und Hofflächen.
GRZ = 0

Freiflächen:
Gärten und Grünflächen, teilweise mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung in zweiter Reihe, kleinteilige Baustruktur, abgestaffelte Bauhöhen, Tiefgaragen, Sichtbeziehungen zum See erhalten.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße, Fl. St. Nr. 92 + 97/2 + 96 + 91 + 89 + 86



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Gärten mit Zugangswegen und Schuppen.
GRZ = 0

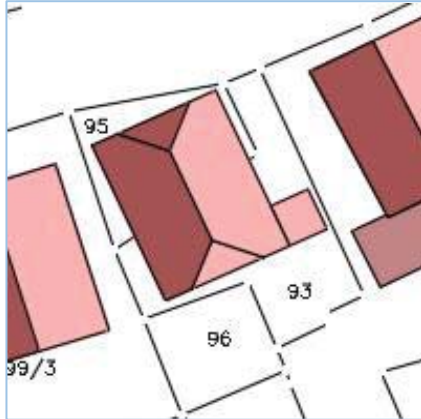
Freiflächen:
Gärten, teils mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung in zweiter Reihe, kleinteilige Baustruktur, abgestaffelte Bauhöhen, Tiefgaragen, Sichtbeziehungen zum See erhalten.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 26, Fl. St. Nr. 95 + 93



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Haus Michael – denkmalgeschützt.
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung,
Wohnungen.

Freiflächen:
Befestigte Flächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Prägendes Kulturdenkmal, Straßen-
/Seitenbereich bis an die Fassade
heranführen, öffentliche Nutzung im
EG erhalten (gewerblich, Einzelhandel,
Gastronomie).

Hauptstraße 22a, Fl. St. Nr. 99/3



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 3
Vollgeschossen und Dachgeschoss.

Freiflächen:
Befestigte Zufahrt / Parkflächen.
Kleiner Garten im rückwärtigen
Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine weitere bauliche Entwicklung,
Straßen-/ Seitenbereich bis an die
Fassaden heranführen,
Aufwertung des Sockelgeschosses
(z.B Fassadengrün).

Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 22, Fl. St. Nr. 100



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss.

Freiflächen:
Befestigte Flächen, Bepflanzung am Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine weitere bauliche Entwicklung, Straßen-/ Seitenbereich bis an die Fassaden heranzuführen, Aufwertung des Sockelgeschosses (z.B. Fassadengrün).



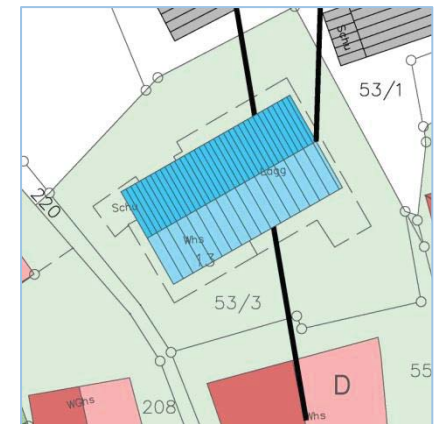
Hauptstraße 13, Fl. St. Nr. 53/3



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Garten, Zufahrt.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung oder Weiterentwicklung / Sanierung Bestand.
GRZ ca. 0,3



Hauptstraße Mitte

Seestraße Ost 5, Fl. St. Nr. 91 + 106



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.
GRZ = 0,1
Freiflächen:
Vorgarten mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung in dritter Reihe, Bauhöhe in Bezug auf die nördlich angrenzende Bebauung abgestuft.
GRZ ca. 0,2



Seestraße Ost 7, Fl. St. Nr. 90



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wirtschaftsgebäude
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Hoffläche, Hausgarten mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung in dritter Reihe, Bauhöhe in Bezug auf die nördlich angrenzende Bebauung abgestuft.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße Mitte

Seestraße Ost 9, Fl. St. Nr. 85



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Dreigeschossige Wohnbebauung
mit Dachgeschoss.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Befestigte Zufahrt und Parkplätze,
Garten mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung in
dritter Reihe, Bauhöhe in Bezug auf
die nördlich angrenzende Bebauung
abgestuft, keine bauliche
Erweiterung nach Osten, Sichtbe-
ziehungen zum See erhalten.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße Ost



Hauptstraße Ost

Bestand / Charakteristik

Der ca. 275 m lange Straßenabschnitt vermittelt durch die nahezu geradlinige Trassierung und die teilweise dicht am Straßenrand angeordneten Gebäude einen `korridorartigen` Eindruck. Die ursprünglich kleinteilige, von Gartenflächen umgebende Bebauung wurde in den letzten Jahrzehnten in Teilbereichen durch größere Baukörper mit einem deutlich reduzierten Freiflächen- / Grünflächenanteil ersetzt. Durch die wechselnde Trauf- und Giebelstellung der Gebäude wirken die Fassadenabwicklung trotzdem eher kleinteilig und vielfältig.

Die Wohnnutzung dominiert, vereinzelt finden sich in den Erdgeschossen Einzelhandels-, gewerbliche oder gastronomische Nutzungen.

Die Straße ist verkehrsgerecht ausgebaut, Seitenbereiche gibt es nur als Gehwege, die teilweise sehr schmal sind und durch zahlreiche Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze unterbrochen werden. Attraktive Aufenthaltsbereiche fehlen.

Gegenüber den anderen Abschnitten des Plangebietes fällt der Straßenzug in seiner Anmutung und gestalterischen Qualität deutlich ab.



Bebauung an der nördlichen Straßenseite



Neubauung



Blick von Osten mit Bebauung an der südlichen Straßenseite

Hauptstraße Ost

Entwicklungsziele

Architektur / Städtebau

Neubebauung in Teilbereichen

Bebauung kleingliedriger, größere Baukörper optisch 'auflösen'

Zweigeschossigkeit

Satteldächer, Dachaufbauten untergeordnet, Flachdächer nur für untergeordnete Gebäudeteile

Gegliederte Fassaden ('Lochfassaden'), Geschossigkeit ablesbar

Ausreichende Freiraumstruktur, Vor- und Rücksprünge entlang des Straßenraums,

Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen

Straßen + Plätze / Grün / Aufenthaltsqualität

Neuer Eingang Ost zur Ortsmitte definieren

Bäume als Gestaltungs- / Gliederungselemente

Aufenthaltsbereiche entlang der Straße (Bänke, Bäume....)

Erhalt + Neuanlage von Vorgärten, privates Grün erhalten und in den öffentlichen Raum einbeziehen

Oberirdische Stellplätze mit Baumpflanzungen gliedern

Östliche Wegeverbindung zum See erhalten und aufwerten (hochwertiger Belag)

Verkehr

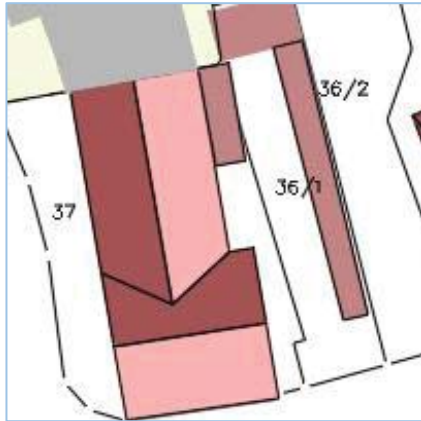
Verkehrsführung prüfen

Linienführung der Straße durch Aufweitungen (Seitenbereiche) auflösen

Längsparker-Stellplätze an der Straße anordnen und mit Baumpflanzungen gliedern

Hauptstraße Ost

Dr. Zimmermann-Straße 2 / Hauptstraße, Fl. St. Nr. 37 + 36/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Gasthof / Hotel Adler. 3 Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Straßenbildprägend, bildet durch die Stellung des Gebäudes den räumlichen Abschluss der zentralen Ortsmitte, gemeinsam mit dem Bürgerhaus ortsbildprägendes Gebäudeensemble.

Freiflächen:
Befestigte, teilweise überdachte Hoffläche mit Sitzgelegenheiten.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Haus als Platzkante (s. Bürgerhaus). Bauliche Entwicklung nach Osten untergeordnet möglich, gastronomische Nutzung.



Hauptstraße, Fl. St. Nr. 36/2



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Garten, Zufahrt

Freiflächen:
Gepflasterte Zufahrt, Garten mit Baumbestand.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Untergeordnete bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken möglich, südliche Baukante von der Straße abgerückt.

Hauptstraße Ost

Hauptstraße 33, Fl. St. Nr. 35



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Kleine Grünflächen vor dem Haus, gepflasterte Flächen / Parkplätze.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes oder zweigeschossige Neubebauung im Zusammenhang mit dem östlichen Nachbargrundstück, Gebäude von der Straße abgerückt, Vorgarten, Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil oder in Tiefgarage.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße 35, Fl. St. Nr. 33



Bestand / Bebauung / Nutzung:
1 bzw. 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Nebengebäude, Kfz-Reparatur.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Asphaltierte, teils überdachte Hoffläche.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung innerhalb des Bestandes oder zweigeschossige Neubebauung im Zusammenhang mit dem westlichen Nachbargrundstück, Gebäude von der Straße abgerückt, Vorgarten, Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil oder in Tiefgarage, GRZ ca. 0,2.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 37, Fl. St. Nr. 32



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zwei- bis dreigeschossige
Wohnbebauung.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Hausgarten mit Baumbestand.
Befestigte Zufahrt / Parkflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung innerhalb des
Bestandes oder zweigeschossige
Neubebauung, möglichst Erhalt des
Vordergebäudes.
GRZ ca. 0,3



Hauptstraße 39, Fl. St. Nr. 31



Bestand / Bebauung / Nutzung:
1 bis 2 Vollgeschosse und
Dachgeschoss. Gewerbliche
Nutzung und Wohnungen.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Befestigte Hofflächen / Parkplätze.
Kleinräumige Bepflanzung.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Neubebauung von
der Straße abgerückt,
Straßen-/Seitenbereich erweitert,
Baumpflanzungen,
Keine Stellplätze an der Straße.
GRZ ca. 0,4



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 41, Fl. St. Nr. 28



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss. Scheune im rückwärtigen Bereich.
GRZ = 0,1

Freiflächen:
Hoffläche / Parkplätze in wassergebundener Bauweise. Kleiner Vorgarten.



Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Neubebauung, untergliedert in zwei Baukörper, Vorderhaus dicht an die Straße gerückt, keine Stellplätze an der Straße.
GRZ ca. 0,3



Hauptstraße 43, Fl. St. Nr. 27



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss. Nebengebäude im rückwärtigen Bereich.

Freiflächen:
Befestigte Zufahrt / Hoffläche, kleine Grünflächen vor und hinter dem Wohnhaus.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des Bestandes, Vorgarten aufwerten.

Hauptstraße Ost

Hauptstraße, Fl. St. Nr. 24 + 23/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zufahrt und Parkplätze.

Freiflächen:

Zufahrt und Parkplätze gepflastert
/ in wassergebundener Bauweise,
gegliedert durch Hecken / Bäume.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Erhalt der Freiflächen, Pflanzflächen
aufwerten.

Hauptstraße 45, Fl. St. Nr. 23

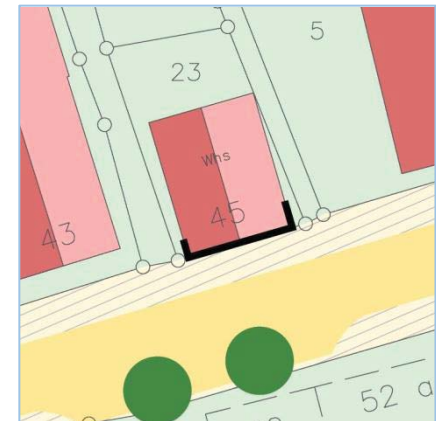


Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss.
Gewerbliche Nutzung im
Erdgeschoss, Wohnungen.

Freiflächen:

Befestigte Parkplätze im
rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Weiterentwicklung im Rahmen des
Bestandes.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 47, Fl. St. Nr. 5



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung.

Freiflächen:
Überdachte Stellflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Keine weitere bauliche Entwicklung,
Aufwertung Sockelgeschoss
(Fassadengrün).

Hauptstraße 49, Fl. St. Nr. 5/1



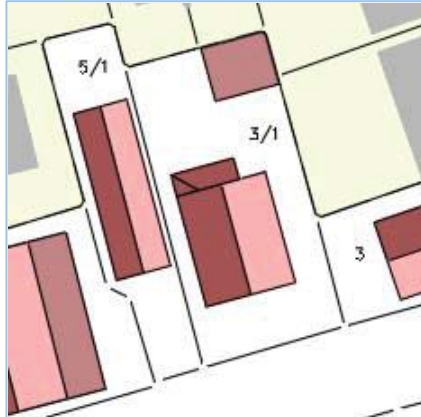
Bestand / Bebauung / Nutzung:
Eingeschossige Wohnbebauung mit
Dachgeschoss.

Freiflächen:
Gepflasterte Parkplätze.
Bepflanzung am Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Erweiterung im Rahmen des
Bestandes, zweites Vollgeschoss
möglich, Vorgarten.

Hauptstraße Ost

Hauptstraße 51, Fl. St. Nr. 3/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung
mit Dachgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Befestigte Parkflächen / Zufahrt.
Grünfläche im rückwärtigen
Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung,
Tiefgarage, Vorgarten und
Baumpflanzungen an der Straße.
GRZ ca. 0,4



Hauptstraße 53, Fl. St. Nr. 3



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung
mit Sockelgeschoss (Garagen),
teilweise gewerbliche Nutzung.

Freiflächen:
Befestigte Parkflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des
Bestandes, Sockelgeschoss aufwerten
(Fassadengrün), Seitenbereiche bis an
die Fassade heranführen.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 60, Fl. St. Nr. 58

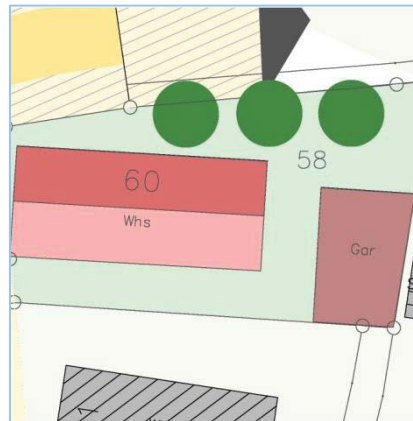


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, Garage.

Freiflächen:

Kleiner Vorgarten zur Straße hin.
Befestigte Zufahrt / Parkflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des Bestandes, Vorgarten oder platzartige Aufweitung des Straßenraums, Baumpflanzungen.



Hauptstraße 58, Fl. St. Nr. 63/2



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss. Teilw. Nutzung als Ferienwohnungen.

Freiflächen:

Befestigte Zufahrt.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des Bestandes, Wegeverbindung zum See erhalten und aufwerten.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 56, Fl. St. Nr. 65/2



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.

Freiflächen:

Befestigte Stellflächen vor dem Haus. Bepflanzung am Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des Bestandes.

Hauptstraße 52 + 52a, Fl. St. Nr. 66



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:

Garten im rückwärtigen Bereich, Befestigte Zufahrt und Parkflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung, Vor- und Rücksprünge an der Straße, geneigtes Dach, Tiefgarage, Vorgarten, teilw. Baumpflanzungen an der Straße, öffentliche PKW-Parkplätze als Längsparker entlang der Straße, GRZ ca. 0,3.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 50, Fl. St. Nr. 67



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung
mit Dachgeschoss.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Garten im rückwärtigen Bereich,
befestigte Zufahrt und
Parkflächen.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Wohnbebauung, Vor-
und Rücksprünge an der Straße,
geneigtes Dach, Tiefgarage,
Vorgarten, teilweise
Baumpflanzungen an der Straße,
öffentliche PKW-Parkplätze als
Längsparker entlang der Straße.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße 48, Fl. St. Nr. 68/1



Bestand / Bebauung / Nutzung:
3 Vollgeschosse, gewerbliche
Nutzung.

Freiflächen:
Befestigte Zufahrt, Stellplätze,
Hoffläche im rückwärtigen Bereich,
Bepflanzung am Gebäude.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Aufwertung der Vorflächen, teilweise
Einbeziehung in den öffentlichen
Raum, Baumpflanzungen, öffentliche
Nutzung im EG möglichst erhalten.

Hauptstraße Ost

Hauptstraße 46a, Fl. St. Nr. 72

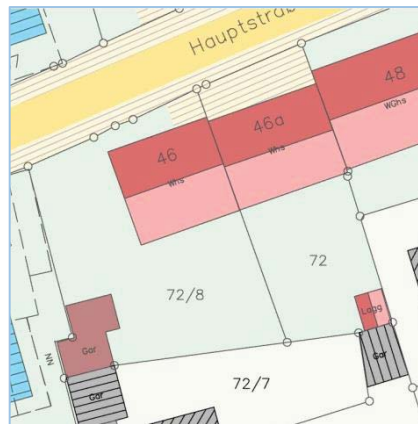


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Dreigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.

Freiflächen:

Befestigte Stellflächen vor dem Gebäude, Garten mit Baumbestand im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Aufwertung der Vorflächen, teilweise Einbeziehung in den öffentlichen Raum, Fassaden im Erdgeschoss aufwerten, Baumpflanzungen.



Hauptstraße 46, Fl. St. Nr. 72/8

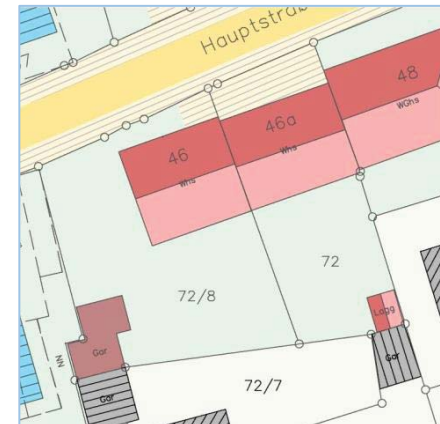


Bestand / Bebauung / Nutzung:
Dreigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.

Freiflächen:

Befestigte Stellflächen / Zufahrt / Hoffläche.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Aufwertung der Vorflächen, teilweise Einbeziehung in den öffentlichen Raum, Fassaden im Erdgeschoss aufwerten, Baumpflanzungen.



Hauptstraße Ost

Hauptstraße 44a, Fl. St. Nr. 73



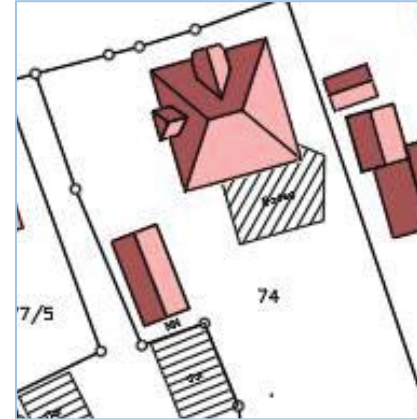
Bestand / Bebauung / Nutzung:
2 Vollgeschosse und Dachgeschoss, Gastronomie im Erdgeschoss, Wohnungen.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Kleiner Vorgarten, Garten im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Erhalt des Bestandes oder zweigeschossige Neubebauung, Baukörper von der Straße abgerückt, geneigtes Dach, Tiefgarage, Vorgärten, Baumpflanzungen.
GRZ ca. 0,2



Hauptstraße 42, Fl. St. Nr. 74



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Wohnbebauung, 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss.
GRZ = 0,2

Freiflächen:
Vorgarten, Garten im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Bauliche Entwicklung im Rahmen des Bestandes. Erhalt und Aufwertung des Vorgartens an der Straße.

Hauptstraße Ost

Hauptstraße 40a, Fl. St. Nr. 77/5



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachgeschoss.

Freiflächen:
Befestigte Zufahrt / Parkflächen.
Kleine Rasenfläche im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Entwicklung im Rahmen des Bestandes oder zweigeschossige Bebauung im Zusammenhang mit dem westlichen Nachbargrundstück.

Hauptstraße 38 + 40, Fl. St. Nr. 77 + 79



Bestand / Bebauung / Nutzung:
Zweigeschossige Wohnbebauung, teilweise Gewerbe im Erdgeschoss.
GRZ = 0,3

Freiflächen:
Asphaltierte Parkplätze vor den Gebäuden, Garten im rückwärtigen Bereich.

Planungs- / Entwicklungsziele:
Zweigeschossige Bebauung, evtl. im Zusammenhang mit dem östlichen Nachbargrundstück, Giebelstellung des Gebäudes dicht an die Straße gerückt = Torsituation im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Gasthof Adler, geneigtes Dach, Tiefgarage.
GRZ ca. 0,3



Nutzungen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus, bei der insbesondere das für einen Ort dieser Größe sehr differenzierte Einzelhandels- und Gastronomieangebot auffällt. Es prägt das Straßenbild – insbesondere in der Hauptstraße Mitte und der Bachstraße - maßgeblich und trägt dazu bei, dass die Ortsmitte auch außerhalb der Tourismussaison lebendig und geschäftig wirkt. Darüber hinaus finden sich Dienstleistungsangebote, u. a. Arztpraxen, die die Funktion der Ortsmitte als Versorgungszentrum für die Gesamtgemeinde abrunden. In den Bereichen Hauptstraße West und Ost dominiert die Wohnnutzung, im gesamten Plangebiet sind in den letzten Jahrzehnten etliche Wohnungen und Wohngebäude entstanden.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der vielfältigen Nutzungsstruktur stellt eines der wesentlichen Planungsziele dar. Während dies bei der Wohnnutzung eher unproblematisch erscheint – Immenstaad am Bodensee ist insgesamt ein begehrter Wohnort in der Bodenseeregion – sind vor allem Einzelhandel und Gastronomie durch die Nähe zu zentralen Orten (Friedrichshafen, Ravensburg), das sich ändernde Konsumentenverhalten aber auch durch steigende Mieten einem hohen Druck unterworfen. Der Rückgang dieser Strukturen hätte ein sich deutlich verringertes Nahversorgungsangebot zur Folge, die Bachstraße und die Hauptstraße Mitte würden in ihrer Wirkung als Anziehungspunkt für Bürger und Gäste reduziert.

Für die weitere Entwicklung der Ortsmitte ist daher in der Bachstraße und der Hauptstraße Mitte anzustreben, dass die Erdgeschosse jeweils Einzelhandels-Gastronomie- oder zumindest Dienstleistungsnutzungen enthalten und diese im Idealfall auch in den Straßenraum hinein wirken (Auslagen, Außengastronomie etc.). Flankierend sollten unterstützende Maßnahmen wie z. B. die Aufwertung des Straßenraumes und die Gestaltung hochwertiger Aufenthaltsbereiche erfolgen.

Als Wohnquartier trägt das Plangebiet zur Lebendigkeit der Ortsmitte bei, wobei die zunehmende Tendenz, Zweit- und Ferienwohnungen einzurichten, zumindest außerhalb der Saison einen gegenteiligen Effekt bewirkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude könnte im Rahmen von Bebauungsplänen zu familiengerechten Wohnungen führen und dazu, dass sich auch die Bewohnerstruktur durch eine vielfältige Zusammensetzung auszeichnet.

Maß der baulichen Nutzungen

Bauhöhen, Geschossigkeit

Im Plangebiet überwiegt die zweigeschossige Bauweise, die häufig durch ausgebaute geneigte Dächer ergänzt wird. Dadurch entstehen stattliche Bauhöhen, die sich jedoch in das städtebauliche Gesamtgefüge einpassen. Die Zweigeschossigkeit wird in wenigen Teilbereichen durch höhere Baukörper unterbrochen. Dabei handelt es sich entweder um Sonderbauten (z. B. Bankgebäude) oder städtebaulich prägnante Situationen, wie z. B. die Bebauung am Platz in der Ortsmitte. Grundsätzlich gilt, dass die Zweigeschossigkeit die Regel sein soll, von der nur dort abgewichen werden kann, wo es städtebaulich vertretbar oder gar erwünscht ist, um entsprechende Akzente zu setzen. Die dürfte nur im Bereich der Hauptstraße Mitte der Fall sein.

Die südlich der Hauptstraße Mitte mögliche Neubebauung in zweiter Reihe ist ebenfalls zweigeschossig vorzusehen, soll aber die nach Süden orientierte Hanglage berücksichtigen, so dass sich zum Bodensee hin abgestaffelte Bauhöhen ergeben.

Grundfläche / Grundflächenzahl

Die historisch gewachsene Bebauung weist einen relativ hohen Freiflächenanteil auf, der sich im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen in geringen Grundflächen niederschlägt. Der wachsende Druck auf den Wohnungsmarkt und die steigenden Grundstückspreise haben in den letzten Jahrzehnten eine gegenteilige Entwicklung bewirkt. Mittlerweile gibt es Bereiche, die fast schon städtische Verdichtungsformen aufweisen und den Gesamteindruck der Ortsmitte verändern. Außerhalb der fast geschlossenen Bauweise entlang der Bachstraße sollten bei Neubauten auch künftig entsprechende Abstände und Freiflächen vorgesehen werden, die als Gärten die Wohnqualität erhöhen und als Vorgärten das Straßen- und Siedlungsbild positiv prägen. Je nach städtebaulicher Situation können die Grundflächenzahlen damit auch unterhalb der gem. Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenzen liegen.

Gestaltungsrichtlinien

Dächer Dachaufbauten

Satteldächer und Walmdächer mit eindeutig ablesbarer Dachneigung mind. 32°, an die Nachbarbebauung angepasst

Flachdächer nur für untergeordnete Bauteile und ausnahmsweise für Hauptgebäude, wenn städtebaulich vertretbar, Flachdächer sind extensiv zu begrünen

Rot- und Grautöne, keine glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren

Durchgehende Traufen, Traufhöhen an die Nachbarbebauung angepasst

Dachüberstand 0,50 – 0,60 m

Gauben und Dacheinschnitte gem. Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Dachaufbauten in zweiter Reihe sind auf der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig

Nur eine Gaupenart je Gebäudeseite

Fassaden, Wandöffnungen

Lochfassaden

Horizontale Gliederung

Großflächige Verglasungen nur in den Erdgeschossen, alle anderen Fenster mit Sprossenteilung

Keine gefärbten und / oder spiegelnden Gläser

Rechteckige Fensterformate (Ausnahme: Giebelfenster)

Fassaden vorzugsweise als Feinputzfassaden, Holzlamellen und Fassadenplatten nur für untergeordnete Bauteile

Keine reflektierenden oder glänzenden Materialien

Werbeanlagen

Werbeanlagen ausschließlich an den Stätten der Leistung (Ausnahme: Vitrinen, Schaukästen o. ä.)

Werbeanlagen nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses

Keine Werbeanlagen auf Dächern und Balkonen

Maximale Höhe von Werbeanlagen 0,60 m, maximale Länger 2/3 der Fassadenlänge

Schriftwerbung vorzugsweise als Einzelbuchstaben

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen

Keine laufenden Schriftbänder, Blinklichter und Fahnen

Denkmalschutz

Immenstaad am Bodensee weist, auch aufgrund der regen Entwicklung seit den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts, nur eine begrenzte historische Bausubstanz und eine kleinere Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden auf. Umso wichtiger sind der Erhalt und die Pflege dieser Strukturen, weil sie bis heute zur Identität der Gemeinde beitragen und fester Bestandteil der Ortsgeschichte sind.

Kriterien

Bewahrung der historischen Substanz

Gestaltung eines angemessenen Umfeldes (Platz- / Vorplatzgestaltung)

Objektbezogene Informationen

Einbindung in einen 'Geschichtsweg Immenstaad'

Denkmalgeschützte Gebäude

Hauptstraße West

Meersburger Straße 4 - Pfarrkirche St. Jodokus

Meersburger Straße 2 - Pfarrhaus

Frickenwäsele 2 - Schwörerhaus

Hauptstraße 5 - Torkelhaus

Meersburger Straße 9 - St. Michaelskapelle

Hauptstraße 2 - - Wohn- und Geschäftshaus

Wattgraben 1 – Wohnhaus

Hauptstraße 14 – Wohn- und Geschäftshaus
(Denkmaleigenschaften prüfen)

Hauptstraße 20 - Wohnhaus

Bachstraße

Bachstraße 2 – Alte Vogtei

Hauptstraße Mitte

Hauptstraße 11 – Wohnhaus

Hauptstraße 26 – Haus Michael

Hauptstraße 29 – Bürgerhaus

Verkehr

Vom Büro MODUS CONSULT ULM GmbH wurde für das Plangebiet im Frühjahr / Frühsommer 2019 eine Verkehrserhebung durchgeführt, die zusammenfassend zu den nachfolgenden Ergebnissen kommt (kursiv = Aussagen Modus Consult):

Hauptstraße WEST

- *Im Bereich der Hauptstraße West wurde am Dienstag, dem 25.06.2019 ein Verkehrsaufkommen von rund 3.800 Kfz/24 h ermittelt. Der darin enthaltene Anteil des Schwerverkehrs beträgt rund 5 %.*
- *Die morgendliche Spitzenstunde beträgt rund 7 %, die mittägliche und abendliche Spitzenstunde betragen jeweils rund 9 % des Tagesverkehrsaufkommens.*
- *Der Anteil des Radverkehrsaufkommens im Längsverkehr beträgt rund 2 %, der Anteil des Fußgängerverkehrs rund 25 % des Kfz-Verkehrsaufkommens.*
- *Mit dem „Gourmet-Kreisel“ steht bereits eine Art städtebauliches Portal für die Einfahrt in die Hauptstraße zur Verfügung.*
- *Der Straßenquerschnitt sollte an das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen angepasst (reduziert) werden - die dadurch gewonnenen Flächen können zur städtebaulichen Aufwertung der Seitenbereiche und/oder zur Förderung von Maßnahmen für Fußgänger, Radfahrer oder den ÖPNV verwendet werden.*
- *Die öffentlichen, senkrechten Stellplätze im Bereich der Kirche könnten zugunsten einer städtebaulichen Aufwertung der Seitenbereiche (Kirchvorplatz) optisch umgestaltet werden.*
- *Im Bereich der gesamten Hauptstraße ist eine durchgängige Führung der Radfahrer anzustreben.*

Hauptstraße MITTE

- *Im Bereich der Hauptstraße Mitte wurde ein normalwerttägliches Verkehrsaufkommen zwischen rund 3.800 und 4.100 Kfz/24 h ermittelt. Der darin enthaltene Anteil des Schwerverkehrs beträgt rund 4 bis 5 %.*
- *Die morgendliche Spitzenstunde beträgt rund 7 %, die mittägliche und abendliche Spitzenstunde betragen jeweils rund 9 % des Tagesverkehrsaufkommens.*
- *Der Straßenquerschnitt sollte an das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen angepasst (reduziert) werden - die dadurch gewonnenen Flächen können zur städtebaulichen Aufwertung der Seitenbereiche oder zur Förderung von Maßnahmen für Fußgänger, Radfahrer oder den ÖPNV verwendet werden.*
- *Im Bereich der Hauptstraße Mitte stehen am Rathaus bzw. Molkeweg ausreichend Stellplätze zur Verfügung, so dass in diesem zentralen Abschnitt der Hauptstraße keine öffentlichen Stellplätze notwendig sind.*
- *Auf die bestehenden Parkmöglichkeiten sollte einheitlich hingewiesen werden. Die (zeitliche und monetäre) Bewirtschaftung der Stellplätze sollte an die aktuelle Nachfrage angepasst und vereinheitlicht werden.*
- *Die Ausgestaltung der bestehenden Bushaltestelle (beispielsweise als Buskap) könnte zu einer Vergrößerung der Seitenbereiche sowie zur Entschleunigung des Straßenverkehrs beitragen.*
- *Im Bereich der gesamten Hauptstraße ist eine durchgängige Führung der Radfahrer anzustreben.*

Verkehr

Hauptstraße OST

- Im Bereich der Hauptstraße Ost wurde ein normalwerttägliches Verkehrsaufkommen von rund 4.100 Kfz/24 h ermittelt. Der darin enthaltene Anteil des Schwerverkehrs beträgt rund 4 %.
- Die morgendliche Spitzenstunde beträgt rund 7 %, die mittägliche und abendliche Spitzenstunde betragen jeweils rund 9 % des Tagesverkehrsaufkommens.
- Der Anteil des Radverkehrsaufkommens im Längsverkehr beträgt rund 1 %, der Anteil des Fußgängerverkehrs rund 12 % des Kfz-Verkehrsaufkommens.
- Im Bereich der Einmündung Happenweilerstraße sollte ein östliches Portal für die Einfahrt in die Hauptstraße ausgestaltet werden. Der Straßenquerschnitt sollte an das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen angepasst (reduziert) werden - die dadurch gewonnenen Flächen können zur städtebaulichen Aufwertung der Seitenbereiche oder zur Förderung von Maßnahmen für Fußgänger, Radfahrer oder den ÖPNV verwendet werden.
- Das Längsparken im Straßenraum sollte - zugunsten einer durchgängigen Führung der Radfahrer – neu geordnet und der aktuellen Nachfrage angepasst werden.

Bachstraße

- Im Bereich der Bachstraße wurde ein normalwerttägliches Verkehrsaufkommen von rund 1.200 Kfz/24 h im Querschnitt ermittelt. Der darin enthaltene Anteil des Schwerverkehrs beträgt knapp 4 %.
- Der Anteil des Radverkehrsaufkommens im Längsverkehr beträgt rund 4 %, der Anteil des Fußgängerverkehrs rund 140 % des Kfz-Verkehrsaufkommens. Damit ist in der Bachstraße der Fußgängerverkehr dominierend.
- Die zukünftige Notwendigkeit des vorhandenen Angebotes an öffentlichen Stellplätzen sollte zugunsten einer städtebaulichen Aufwertung der Bachstraße kritisch überprüft werden.
- Auch die in der Bachstraße vorhandene Bushaltestelle sollte hinsichtlich ihrer zukünftigen Lage zugunsten einer Beschleunigung des ÖPNV und Entlastung der Bachgasse überdacht werden.

Verkehr

Zu möglichen Planungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen hat Modus Consult auf der Grundlage der vorstehend genannten Erhebungen stichwortartig wie folgt Stellung genommen:

Parkraumerhebung:

- Die Parkraumerhebung wurde in drei Abschnitte untergliedert. Die Ergebnisse werden für jeden einzelnen Abschnitt sowie als Gesamtschau über alle drei Abschnitte dargestellt.
- Im Abschnitt „P1“ waren von den 29 vorhandenen maximal 13 Stellplätze belegt. Die Parkdauer aller parkierenden Fahrzeuge wurde mit 61 % unter 30 Minuten und 91 % unter 2 h ermittelt. Die durchschnittliche Parkdauer betrug 0,9 h.
- Abschnitt „P2“: vorhanden 83, maximale Belegung 71; 33 % unter 30 Min., 76 % unter 2 h, im Durchschnitt 2,2 h
- Abschnitt „P3“: vorhanden 47, maximale Belegung 35; 50 % unter 30 Min., 78 % unter 2 h, im Durchschnitt 2,0 h
- Abschnitt „P1 – P3“: vorhanden 159, maximale Belegung 119; 45 % unter 30 Min., 80 % unter 2h, im Durchschnitt 1,8 h
- Bei der festgestellten Anzahl an Parkplätzen (am Erhebungstag waren aufgrund von Bauarbeiten im Bereich der Hauptstraße einige Stellplätze gesperrt) im Verhältnis zur Auslastung wäre es bei Bedarf möglich, bei der städtebaulichen Überplanung auch auf Parkplätze zu verzichten.

Generelle Maßnahmen aus verkehrlicher Sicht:

- Anpassung des Straßenquerschnittes an das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen zur Förderung von Maßnahmen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV
- Ausbildung eines östlichen „Portals“ (wie bereits am Gourmet-Kreisel) im Bereich der Einmündung Hauptstraße/Kippenhauser Straße
- Durchgängige Führung der Radfahrer (Stichwort „Alltagsradler“) im Bereich der Hauptstraße (ggf. unter Verzicht auf Längsparkplätze bzw. Neuordnung derer)
- Ggf. alternative Führung der Radfahrer in Seenähe (Radwegekonzept), Stichwort „Freizeitradler“
- Überprüfung der Notwendigkeit einiger weniger Stellplätze in der Bachstraße – Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer
- Überprüfung der Notwendigkeit der Bushaltestelle in der Bachstraße

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Straßen

Die Straßen im Plangebiet dienen als Erschließungs- und mit Ausnahme der Bachstraße – als Durchgangsstraßen. Die von Modus Consult erhobenen Verkehrszahlen sind mit 3.800 - 4.100 Fahrzeugen / Tag in der Hauptstraße und 1.200 Fahrzeugen in der Bachstraße keinesfalls so hoch, als dass sie nicht auch als qualitätvolle Aufenthaltsbereiche wirken könnten. Sie weisen sehr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale auf. Die Hauptstraße Ost wird nahezu ausschließlich als Verkehrsfläche wahrgenommen während in der Ortsmitte die Fahrbahn zumindest ansatzweise in die Platzgestaltung einbezogen ist. Die Gliederung der Fahrbahn durch Farbasphaltbänder führt zu einer optischen Verengung der Straße und zur Einbeziehung der Seitenbereiche.

Auch in der Hauptstraße West finden sich farblich abgesetzte Pflasterbänder entlang der Fahrbahn und ein sog. `Minikreisel`, der die Straße unterbricht und gliedert. Teilweise sind die Seitenbereiche jedoch sehr knapp bemessen und werden zusätzlich durch entlang der Straße angeordnete Pkw-Stellflächen (Längsparker) eingeschränkt.

Die Gehwege entlang der Bachstraße sind mit einem Pflasterbelag abgesetzt. Die potentiell hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität der sehr vielfältig erlebbaren Straße wird durch die Dominanz der Fahrbahn und parkende Fahrzeuge beeinträchtigt.

Alle Straßen weisen ein unterschiedlich hohes Aufwertungspotential auf, wobei in Planungsüberlegungen auch der Wegfall einzelner Pkw-Stellflächen mit einbezogen werden sollte, zumal die Verkehrsuntersuchung von Modus Consult zum Ergebnis kommt, dass in Immenstaad am Bodensee kein eklatanter Mangel an Pkw-Stellplätzen vorliegt.

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Maßnahmen

Für alle Straßen gilt:

Fahrbahnbreite auf max. 5,50 m reduzieren, Seitenbereiche im Idealfall bis an die Hausfassaden erweitern, optische Einbeziehung privater Vorflächen in den öffentlichen Raum durch die Verwendung einheitlicher Materialien und den Verzicht auf abschirmende Hecken und Einfassungen.

Zusätzlich:

Hauptstraße West

Einbeziehung des Kirchen-Vorplatzes in den Straßenraum (siehe Pkt. 'Plätze'),

farbliche Gliederung des Straßenraums.

Bachstraße

Gesamtkonzeption unter Einbeziehung der südlichen Straßenkreuzung und der alten Musikterrasse,

Aufhebung der Gliederung Fahrbahn – Gehweg,

Bachlauf als künstlerisches Element und 'Zitat' des unter der Straße verlaufenden Baches,

einzelne Baumpflanzungen,

Pkw-Längsparker mit Baumpflanzungen gliedern.

Hauptstraße Mitte

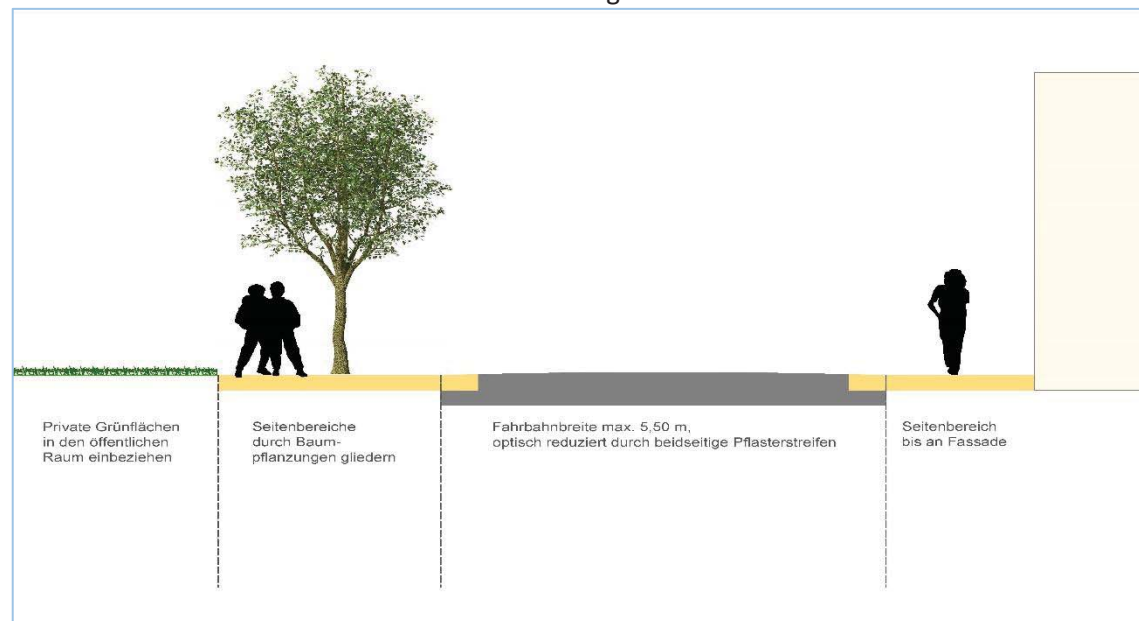
Deutlichere Einbeziehung der Straßenfläche in die Platzgestaltung,

einzelne Baumpflanzungen an der Straßensüdseite.

Hauptstraße Ost

Farbliches Absetzen der Gehweg / Seitenbereiche,

Aufweitungen der Seitenbereiche, entlang der Fahrbahn in kleineren Abschnitten Längsparker anordnen, mit Baumpflanzungen gliedern.



Prinzipische Regelperspektive

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung



Prinzipalskizze Bachstraße

Umgestaltung zur Mischfläche ('shared space') mit Aufhebung der Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg,
ganz oder in Teilbereichen durchgängige Beläge bis an die Fassaden,
partielle Baumpflanzungen,
Bachlauf als künstlerisches Element,
Einbeziehung des Bereichs am Hennenbrunnen in die Platzgestaltung der ehem. Musikterrasse



Bestand Bachstraße

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Plätze

Die Siedlungsentwicklung orientierte sich in Immenstaad am Bodensee über Jahrhunderte hinweg entlang der Straßen, die sich aufgrund der zunehmenden Motorisierung immer mehr von Begegnungsräumen zu trennenden Elementen entwickelten. Mit der städtebaulichen Neustrukturierung der Ortsmitte wurde das Prinzip des Straßendorfes zugunsten einer großzügigen Platzgestaltung aufgebrochen. Die so entstandenen Freiflächen haben sich im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gastronomie- und Einzelhandelnutzungen zu qualitativollen Aufenthaltsbereichen entwickelt, die bei Einwohnern und Gästen gleichermaßen beliebt sind. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die fehlende `Gemütlichkeit` und die Dominanz der geschnittenen Platanen kritisiert, die vor allem im Winter wenig Atmosphäre bieten. Dabei handelt es sich allerdings um eine Momentaufnahme aus dem zeitigen Frühjahr, im Sommer stellt sich der Platz deutlich anders dar.

Weitere Plätze bzw. platzähnliche Freiräume finden sich in der Hauptstraße West vor dem Schwörerhaus und am südlichen Ende der Bachstraße mit der sog. alten Musikterrasse.

Der baumüberstellte Platz am Schwörerhaus weist eine eher kleinteilige Gestaltung auf und bildet mit dem angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude eine Einheit, während auf der alten Musikterrasse von den Bürgerinnen und Bürgern der zu geringe Grünflächenanteil bemängelt wird. Insgesamt wurde in der Bürgerbeteiligung der Wunsch nach mehr Plätzen mit Aufenthaltsqualität geäußert. Häufig genannten Kriterien waren Platz mit Bäumen, Grünflächen, bequeme Bänke, blühende Beete.

Innerhalb des Plangebietes gibt es mehrere städtebauliche Situationen, die ein Ansatz für die Entwicklung weiterer öffentlicher Freiräume sein könnten.



Platz in der Ortsmitte im Winter



im Sommer



Platz am Schwörerhaus



ehem. Musikterrasse

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Plätze

Grundsätzliche Kriterien

Anzustreben sind ein durchgängiges Materialkonzept und die Beschränkung auf wenige, zeitlose wirkungsvolle Produkte und Farben. Die verschiedenen Bereiche dürfen unterschiedliche Materialien aufweisen, sie sollen jedoch in einem Gesamt-Zusammenhang stehen. Im Bereich der Ortsmitte empfiehlt sich die Fortsetzung und Weiterentwicklung der Farbasphaltflächen, während in der Hauptstraße West das erst vor wenigen Jahren eingebaute Pflastermaterial weiterhin verwendet werden kann.

Für die Bachstraße ist eine Gesamtkonzeption erforderlich, hier ist unter dem Gesichtspunkt der gemischten Nutzung ebenfalls der Einsatz von Farbasphalt denkbar.

Grundsätzlich gilt, dass Bushaltestellen nicht als Seitenbereiche angelegt werden, sondern innerhalb des Straßenraums bzw. des Platzes angeordnet sind.

Hauptstraße West

Platz vor der Kirche

Mit der Integration des Kirchenvorplatzes in den öffentlichen Straßenraum kann das Erscheinungsbild der Pfarrkirche St. Jodokus insgesamt deutlich aufgewertet und die Straße als trennendes Element überwunden werden.

Maßnahmen:

Abbruch der bestehenden Mauer an der Straße,
Einbeziehung der Blutbuche in eine Platzgestaltung,
optische Reduzierung der Asphaltflächen durch breitere Seitenbereiche,
Einbeziehung des gesamten Kirchengrundstückes in ein Gesamtkonzept.

Anzustreben ist der Erhalt des Gartens vor dem Pfarrhaus und die Anlage einer Wegebeziehung vom Kirchenvorplatz über das Pfarrhausgrundstück zum Schwörerplatz. Es entsteht eine abwechslungsreiche Abfolge öffentlicher Räume, die gleichzeitig das angemessene Entree für die Ortsmitte darstellen.

Bachstraße

Der südliche Abschluss der Bachstraße wird trotz des mittig angeordneten Hennenbrunnens in erster Linie als Verkehrsfläche bzw. als Straßenkreuzung wahrgenommen. Die Qualität des Bereichs entspricht nicht seiner Bedeutung als südlichem Ortseingang und Auftakt zur 'Flaniermeile'.

Maßnahmen:

Gesamtkonzept unter Einbeziehung der ehem. Musikterrasse,
Reduktion bzw. Aufhebung der Asphaltflächen, Gestaltung als Mischflächen ('shared space'),
Flächengestaltung von Hausfassade zu Hausfassade,
Reduzierung bzw. Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
Weiterführung nach Süden zum Schiffsanleger.

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Hauptstraße Mitte

Bereich zwischen dem Bürgerhaus, dem gegenüber gelegenen Wohn- und Geschäftshaus und dem Gasthof `Adler`.

Die drei Gebäude stellen potentielle Raumkanten dar und bieten die Chance, die Platzstruktur in der Ortsmitte weiterzuentwickeln und dem Straßenabschnitt einen räumlichen Abschluss zu geben.

Maßnahmen:

Reduzierung bzw. Aufhebung der Asphaltflächen,
optisches Zusammenfügen der Gebäude-Vorbereiche,
Rückbau der erhöht angelegten Grünfläche vor dem Bürgerhaus,
Baumpflanzungen an den Platzkanten,
angemessene Möblierung im Rahmen einer örtlichen Gesamtkonzeption.
Platz in der Ortsmitte
Ausstattung mit Spiel- / Bewegungsobjekten.



Der `Adler` bildet den räumlichen Abschluss für eine potentielle Platzsituation

Hauptstraße Ost

Die korridorartige Hauptstraße Ost weist kaum räumliche Aufweitung oder Platzsituation auf. Aufenthaltsbereiche fehlen. Aufgrund fehlender öffentlicher Flächen sind Veränderungen sind nur im Zusammenhang mit Neubebauungen möglich.

Maßnahmen:

Festlegung gestaffelter Baugrenzen entlang der Straße mit Vor- und Rücksprüngen,
Einbeziehung von Gebäude –Vorflächen in Seitenbereiche, Anlage als kleine Plätze mit Bäumen und Möblierung (z. B. Hauptstraße 39 / Fl. St. Nr. 31 und gegenüberliegende Straßenseite),
Reduktion der Asphaltflächen.



Die Ansicht von 1903 zeigt eine eher gärtnerische Anlage vor dem Bürgerhaus

Freiraum / Straßen- und Platzgestaltung

Möblierung / Ausstattung des öffentlichen Raums

Dem vielfach geäußerten Wunsch nach qualitätvollen Aufenthaltsbereichen kann durch eine angemessene Möblierung des öffentlichen Raums Rechnung getragen werden. Positive Ansätze gibt es hierzu auf dem Platz in der Ortsmitte, dem Rathausplatz und auf der alten Musikterrasse.

Um eine ungeordnete Vielzahl unterschiedlicher Elemente zu vermeiden, soll der Ausstattungsstil durchgängig sein, d.h. Bänke desselben oder ähnlichen Typs finden sich auf verschiedenen Plätzen immer wieder. Dasselbe gilt für Pflanzgefäße und andere Ausstattungsgegenstände. Zusammen mit einem durchgängigen Materialkonzept entwickelt sich so im Laufe der Jahre ein durchgängiges Gesamt-Erscheinungsbild.

Überdachte Bushaltestellen sollen transparent wirken und einen hohen Wiedererkennungseffekt besitzen. Die teilweise in der Gemeinde eingesetzten 'gläsernen' Buswartehäuschen stellen einen positiven Ansatz dar.

Freiraum / Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Der Übergang von Plätzen zu öffentlichen Grünflächen ist teilweise fließend, auch, weil im Rahmen der Bürgerbeteiligung häufig der Wunsch nach einer stärkeren Begrünung der Plätze gewünscht wurde. Deren Eindruck ist allerdings sehr jahreszeit-abhängig, während sowohl die Ortsmitte wie auch die alte Musikterrasse im Winter einen eher `grauen` Eindruck vermitteln, sind die Bereiche in den Sommermonaten durch belaubte Bäume, bepflanzte Blumenbeete und üppige Pflanzgefäße geprägt. Weitere Baumpflanzungen erscheinen auf diesen Flächen kaum sinnvoll, allenfalls könnten auf dem Platz in der Ortsmitte die Standortbedingungen für die Weinrebe an der Pergola durch die Anlage eines Hochbeetes o. ä. verbessert werden. Darüber hinaus ist die Ausstattung mit einzelnen Spielobjekten denkbar.

Die Anlage kleinerer Grünbereiche sollte zielgerichtet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen jeweiliger Gestaltungskonzepte erfolgen.

Für die Ausweisung bzw. Aufwertung öffentlicher Grünflächen bieten sich zwei Bereiche an:

Hauptstraße West – alter Friedhof hinter der Pfarrkirche St. Jodokus

Der Friedhof wird nicht mehr neu belegt, er enthält allerdings Familiengräber mit teilweise noch länger andauernden Ruhezeiten. Diese Gräber können in Rasenflächen eingebettet werden, die durch ein zurückhaltendes Wegenetz erschlossen werden. Unter Berücksichtigung des stattlichen Baumbestandes entsteht so mit wenig Aufwand ein innerörtlicher `Rückzugsort`, der nur zurückhaltend möbliert bzw. ausgestattet werden sollte.

Bachstraße – Verlängerung zum Schiffsanleger

Die Wegeverbindung zum Schiffsanleger stellt die `Seepromenade` von Immenstaad am Bodensee dar. Die Verbindung von der Bachstraße zum Seeufer wird durch befestigte Flächen und geparkte Autos geprägt und ist dem Ort nicht angemessen. Auch die seitlich gelegene Musikterrasse ist in die Jahre gekommen und bedarf einer Erneuerung

Durch die Formulierung einer südwärts gerichteten innerhalb Wegeachse kann der südliche Ortseingang von Immenstaad am Bodensee deutlich aufgewertet werden. Entlang der Musikterrasse werden kleine Bereiche für Aktivitäten als `Spieleachse` und die neu gestaltete Musikterrasse angeordnet.

Freiraum / Grünflächen

Private Grünflächen

Private Grünflächen sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ländlich geprägter Orte. Alte Ansichten von Immenstaad am Bodensee zeigen Bauernhäuser inmitten ausgedehnter Nutzgärten, die das Erscheinungsbild entlang der Straßen maßgeblich prägen. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wurden diese Flächen immer mehr zurückgenommen und sind teilweise völlig verschwunden. Vereinzelt zeigen sich jedoch immer noch liebevoll geprägte Gärten, die zur Vielfalt und Qualität des Ortsbildes beitragen.

Künftige Neubebauungen sollen daher, wo immer es möglich ist, derartige Strukturen berücksichtigen und so angelegt sein, dass sie entweder städtebaulich wirksame Raumkanten bilden oder aber begrünte Vorbereiche aufweisen, die als Vorgärten das Straßenbild mitprägen. Diese Flächen dürfen nicht durch hohe Hecken, Abgrenzungen etc. abschirmend wirken, sondern sollen durchlässig angelegt sein und möglichst vielfältig bepflanzt werden.



Hausgarten als straßenbildprägendes Element

Freiraum / Grünflächen

Begrünungsmaßnahmen

Baumpflanzungen

Zusätzliche Baumpflanzungen sind entlang der öffentlichen Straßen möglich, sie sollten jedoch zielgerichtet im Rahmen jeweiliger Gestaltungskonzepte angeordnet werden. In der Bürgerbeteiligung wurden die im Ortsbild häufig verwendeten Platanen kritisiert. Die Artenauswahl sollte daher neben Standortkriterien (Wurzelraum, Lichtraumprofil) auch Aspekte wie Blüte und Herbstfärbung berücksichtigen. Für abgängige Schirmplatanen ist der Ersatz durch geschnittene Linden denkbar.

Baumpflanzungen stellen nicht nur ein wirksames Gestaltungselement dar, unter dem Aspekt des Klimawandels tragen sie durch ihre Beschattungswirkung, die Reduzierung der Abstrahlungshitze und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Regulierung des Lokalklimas bei. Darüber hinaus wirken sie, zumindest in der Vegetationszeit, als Filter für Staub und Schadstoffe und sind Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten.

Freiraum / Grünflächen

Begrünungsmaßnahmen

Fassadenbegrünung

Mit diesem traditionellen Gestaltungselement lassen sich mit wenig Aufwand positive Auswirkungen auf das Ortsbild erzielen. Für nahezu jede Situation sind entsprechende Begrünungsarten möglich, sei es durch Selbstklimmer (Wilder Wein u. a.), Kletterrosen an Rankhilfen oder dem traditionellen Spalierobst.

Festsetzungen zur Fassadenbegrünung können im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen, denkbar ist aber auch ein 'Programm', in dessen Rahmen Begrünungsmaßnahmen durch die Gemeinde gefördert und ausgezeichnet werden.



Beispiele für Fassadenbegrünungen im Plangebiet



Gestaltung der Seitenbereiche



Zusätzliche Wohnflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung



Zusätzliche Wohnflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Rahmenplan enthält Vorschläge für eine Neubebauung als Ersatz für 21 sanierungsbedürftige bzw. abgängige Gebäude auf der Grundlage der ermittelten Entwicklungs- bzw. Veränderungspotentiale. Die erstmalige Bebauung ist mit insgesamt 8 Baukörpern dargestellt. Insgesamt ergibt sich daraus eine mögliche Brutto-Grundfläche von ca. 11.050 m².

Wohnfläche = 11.050 m² x 0,76 = 8.398 m².

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug im Jahr 2018 bundesweit 94,1 m² (Quelle statistisches Bundesamt).

Anzahl der Wohnungen = 8.398 m² : 94,1 m² = 89 Wohnungen.

Die zu ersetzenden Gebäude enthalten durchschnittlich maximal 2 Wohneinheiten = gesamt 42 WE.

Möglicher Zuwachs = 89 – 42 = 47 Wohneinheiten.

Der Gesamt-Wohnungsbestand in Immenstaad umfasste im Jahr 2018 3.775 Wohnungen (Quelle statistisches Landesamt Bad.-Württ.).

Zusätzliche Wohnflächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Fl. St. Nr.	Adresse	Grundfläche (ca.-Werte)	Brutto-Grundfläche bei zweigeschossiger Bebauung (ohne Dachgeschoss)
194/5 + 194/10	Meersburgerstr. 7 + 7a	200 m ²	400
193/8	Meersburgerstraße	210 m ²	210
152 / 153	Hauptstraße 12	100 m ²	200
143	Hauptstraße 20a	190 m ²	380
104	Bachstraße 9	390 m ²	780
102	Bachstraße 5	260 m ²	260
101/1	Bachstraße 3	180 m ²	360
53/1	Hauptstraße 13	220 m ²	440
79/77	Hauptstraße 38/40	300 m ²	600
73	Hauptstraße 44/44a	210 m ²	420
67	Hauptstraße 50	120 m ²	240
66	Hauptstraße 52 + 52a	220 m ²	440
3/1	Hauptstraße 51	240 m ²	480
28	Hauptstraße 41	360 m ²	720
31	Hauptstraße 39	340 m ²	680
32	Hauptstraße 37	260 m ²	520
35 + 33	Hauptstraße 33 + 35	460 m ²	920
97/2 + 92 + 89 + 86 + 86/1 + 82 + 81/3 + 78	Hauptstraße Mitte, 2. Reihe	150 x 6 = 900 m ²	1.800
91	Seestraße Ost 5	150 m ²	300
90	Seestraße Ost 7	160 m ²	320
85	Seestraße Ost 9	290 m ²	580

11.050

Neuer Rahmenplan: Immenstaads Mitte soll grüner werden

LESEDAUER: 6 MIN



Bürgermeister Johannes Henne (stehend) und (am Tisch sitzend, von links) Claus Kiener, Alexander Leitz sowie Helmut Hornstein stellten den Rahmenplan "Mitte gestalten" den zahlreichen, interessierten Bürgern vor. (Foto: Gudrun Schäfer-Burmeister)

8. November 2019

GUDRUN SCHÄFER-BURMEISTER

[Drucken](#)

In einer Bürgerinformation hat die Gemeinde Immenstaad am Donnerstagabend den Entwurf des Rahmenplanes „Mitte gestalten“ vorgestellt. Mit der städtebaulichen Planung sollen unter umfassender Bürgerbeteiligung die Weichen für eine verträgliche Weiterentwicklung der Ortsmitte gestellt. Zudem soll der innerörtliche Verkehrs besser strukturiert werden.

Nach dem Gemeinderatsbeschluss im März folgten ein Bürgerspaziergang und ein Bürgerworkshop sowie die Möglichkeit der Bürger, sich mittels schriftlicher Vorschläge einzubringen. Es gab eine Verkehrszählung, deren Ergebnisse von **Claus Kiener**, Modus Consult Ulm, vorgestellt wurden. Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Helmut Hornstein aus Überlingen ermittelte mit seinem Büro den aktuellen Stand und das Konzept der künftigen Gestaltung des Ortsbildes. Dabei berücksichtigte er den historisch dörflichen Charakter der Gemeinde.

Bürgermeister **Johannes Henne** hielt fest, dass der ausgewählte Bereich Hauptstraße/Bachstraße das Herzstück der Gemeinde sei. Dessen Gestaltung strahle auf den Rest der Gemeinde aus und setze Impulse für die weitere Ortsbildgestaltung, die Grünflächen und den Verkehr. Henne betonte, dass der vorgestellte Rahmenplan ein Zwischenentwurf sei und weitere Beratungen im Gemeinderat und Rückmeldungen durch die Bürger folgen sollen.

Kommunalberater Alexander Leitz gab einen Überblick über die vorliegenden 200 Rückmeldungen der Bürger, die sich unter anderem auf Nachhaltigkeit, Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit des bäuerlichen Charakters der Gemeinde beziehen. Im Bereich Verkehr berichtete Kiener von den Ergebnissen der Verkehrszählung am 25. Juni 2019. Diese habe innerhalb von 24 Stunden an vier Stellen stattgefunden.

20. Pressespiegel

An den Knotenpunkten Hauptstraße West/Mitte/Ost seien rund 3800 bis 4100 Kraftfahrzeuge gezählt worden. In der **Bachstraße** waren es etwa 1200. Der Radverkehr mache mit ein bis vier Prozent einen geringen Anteil aus. Bei den Fußgängern waren es zwölf bis 25 Prozent in der Hauptstraße, 140 Prozent in der Bachstraße. Von 160 öffentlich verfügbaren Parkplätzen waren maximal 120 belegt. Kiener sprach unter anderem die Empfehlung aus, besonders in der Bachstraße die Notwendigkeit von Parkplätzen zu überprüfen sowie die Straßenquerschnitte zu Gunsten von Radfahrern und Fußgängern anzupassen.

Landschaftsarchitekt Hornstein präsentierte ein Entwicklungskonzept für das Plangebiet. Dies sei mehr als 750 Meter lang und berücksichtige mehr als 80 Grundstücke, aufgeteilt in vier Abschnitte. Seinem Konzept sei eine detaillierte Bestandsaufnahme vorangegangen. Die Hauptstraße soll im Verfahren eine Aufwertung erfahren und den Charakter eines Schlauchs verlieren. Es sollen laut Hornstein Plätze und Grünflächen mit Sitzgelegenheiten entstehen.

Neubauten sollen in Vor- und Rücksprüngen entlang des Straßenraums erstellt werden, jeweils zweigeschossig und mit Satteldächern. Anstelle von oberirdischen Parkflächen werden Tiefgaragen bevorzugt. Eine naturnahe Gestaltung von Vorgärten mit Bäumen und Fassadenbegrünungen seien wünschenswert. Für bislang unbebaute Flächen in zweiter Reihe der Hauptstraße sind kleinteilige Bebauungen vorgesehen, die die Sicht auf den See und die Berge freilassen.

Der kleinstädtische Charakter der Bachstraße soll als Anziehungspunkt mit Einzelhandel- und Gastronomie erhalten bleiben. Es soll keine Fußgängerzone, aber ein gemeinsamer Raum entstehen: eine Flaniermeile, wo sich alle im Schritttempo bewegen und man vor dem Haus sitzen und Kaffee trinken kann. Ein kleiner Bachlauf sei denkbar. Der Bereich des Hennenbrunnens und der ehemaligen Musikterrasse sollen einbezogen werden.

Die Zuhörer, die so zahlreich in den Bürgersaal gekommen waren, dass zusätzliche Stühle benötigt wurden, lauschten den Informationen interessiert. Sie nutzten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Diese betrafen die Reduzierung der Straßenbreite auf fünfzehn Meter, die Platzierung von Buswartehäuschen, Geschwindigkeitsbegrenzungen und Mittel zur Verkehrsberuhigung, Rad- und Fußgängerwege, Spiel- und Grünbereiche.

Der Rahmenplan stelle laut Bürgermeister Henne eine Empfehlung dar, der die Wünsche der Bevölkerung enthalte und den positiven Willen der Gemeinde formuliere. Als solcher sei er kein rechtswirksames Instrument, diene aber als Grundlage für weitere Verträge, die ein pro-aktives Vorgehen ermöglichen. Henne: „Jetzt soll ein Signal gesetzt werden, dass der Rahmenplan kein zahnloser Tiger in der Schublade wird.“

Zeitlich werde sich die Umsetzung sukzessive auf die nächsten Jahrzehnte erstrecken, Förderanträge brauchten ein bis zwei Jahre. Kleine Maßnahmen sollen schon 2020 getroffen werden. Knapp drei Wochen haben die Bürger noch die Möglichkeit, sich schriftlich einzubringen. Am Montag, 25. November, befinde der Gemeinderat dann über den Plan.

IMMENSTAAD 08. November 2019, 18:28 Uhr

Leitlinie für Ortskern kommt gut an: Das Immenstaader Projekt „Mitte gestalten“ steht kurz vor dem Abschluss

- Interesse der Immenstaader am Beteiligungsprozess ist groß
- Bürgermeister Henne: Es geht um das Herzstück der Gemeinde
- Das haben die Planer aus den Anregungen der Bürger gemacht



Bürgermeister Johannes Henne (links, stehend) freut sich über das große Interesse der Immenstaader an der Gestaltung des Ortskerns. | Bild: Gisela Keller

VON GISELA KELLER

Bei der letzten Veranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung beim Projekt „Mitte gestalten“ blieb das Interesse der Immenstaader am Rahmenplan für ihren Ortskern weiterhin hoch. „Es freut mich sehr, dass wir noch Stühle anbauen müssen“, sagte Bürgermeister **Johannes Henne** bei der Begrüßung. „Es geht um den zentralen Bereich des Lebens unserer Gemeinde, das Herzstück, das uns ganz, ganz wichtig ist.“ Dann versprach er den Bürgern die Antwort auf die Frage: „Was haben wir aus ihren Anregungen gemacht?“

Noch können Bürger für das Projekt „Mitte gestalten“ Anregungen einbringen, entweder über die auf der Webseite verlinkte Beteiligungsplattform oder per E-Mail an den Bürgermeister. Nach letzten Ausarbeitungen soll die Leitlinie am 25. November nochmals im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen werden. Informationen im Internet: www.immenstaad.de

Die versprochenen Antworten gaben im Lauf des Abends Stadtplaner Helmut Hornstein und Verkehrsplaner Claus Kiener. Einen Überblick über Verfahren und Werkzeuge gab Moderator Alexander Leitz. „Der gemeinsame Wunsch der Bürger ist, den Charakter ihres Ortskerns zu erhalten und dabei auch moderne Akzente zu setzen“, fasste Leitz vorab zusammen. Der Gemeinde empfahl er „pro-aktives Flächenmanagement“.



Stadtplaner Helmut Hornstein, Moderator Alexander Leitz und Straßenplaner Claus Kiener stehen den Bürgern Rede und Antwort. | Bild: Gisela Keller

Bislang liege die Federführung bei Bauvorhaben oft bei Investoren und die Gemeinde könne eher reagieren als agieren, so Leitz. Eine Leitlinie auf Grundlage einer umfassenden Bürgerbeteiligung werde im Streitfall zum wirksamen Instrument auch vor Gericht, erklärte er weiter. Sie solle jedoch keinesfalls Eigentümer übergangen oder Investoren abschrecken. „Es geht uns um ein einvernehmliches Miteinander unter Federführung der Gemeinde.“

Welche Werkzeuge sind wirksam?

Als weitergehende rechtswirksame Werkzeuge, „scharfe Schwerter“, die aus der Leitlinie heraus entwickelt werden könnten, führte Leitz Vorkaufsrecht, Veränderungssperre, städtebauliche Verträge, örtliche Bauvorschriften, Stellplatzsatzung und Bebauungspläne an. „Eine Veränderungssperre macht zum Beispiel nur dann Sinn, wenn die Gemeinde bei für sie nicht akzeptablen Bauvorhaben einen positiven Willen zeigen kann, eine Alternative.“ Ein Vorkaufsrecht könne auch nur für besonders wichtige Bereiche Gemeinde angewendet werden, „nicht für ganze Straßenzüge“.

Grundlage für die Planung von Verkehrsflächen sind die Zahlen, die das Büro Modus Consult zum Verkehrsaufkommen ermittelt hat. Claus Kiener präsentierte die Ergebnisse einer Verkehrszählung im Juni. Das Aufkommen von Auto- und Schwerlastverkehr sei vergleichsweise gering, daher empfehle er eine Anpassung des Straßenquerschnitts auf 5,50 Meter. Das ermögliche Maßnahmen zur Förderung von Projekten für Fußgänger, Radler und den Nahverkehr. Die Parkplätze im Ortskern seien auch nicht wirklich ausgelastet, daher könne man darüber nachdenken, einige entfallen zu lassen.

„Da lacht das Herz des Stadtplaners“

„Da lacht das Herz des Stadtplaners, wenn der Straßenplaner sagt, dass man Straßenquerschnitte reduzieren kann“, sagte Helmut Hornstein. So ergeben sich Chancen, die Seitenbereiche aufzuweiten und Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Entlang der bisher städtebaulich vernachlässigten Hauptstraße-Ost etwa, könnten dann Bäume und Sitzbänke künftig zu mehr Aufenthaltsqualität führen.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, empfiehlt der Stadtplaner für den Ortskern, die eher offene Bebauung mit Abständen zwischen den Gebäuden weiterhin zu pflegen. Alle Neubauten sollen Satteldächer und gegliederte Fassaden haben. Bei Neubauten sollen Tiefgaragen wo immer möglich oberirdische Stellplätze ersetzen. Mit Vor- und Rücksprüngen, also variierenden Abständen zwischen Gebäuden und Straße, soll die Korridorwirkung der Straßenzüge aufgelöst werden.

Die Bachstraße habe mit sehr interessanten Geschäften und Gastronomie fast schon kleinstädtischen Charakter, erklärte Hornstein. Einzelhandel und Gastronomie zu erhalten, sei dort ein wichtiges Planungsziel. „Schon deshalb sollte die Straße ein Anziehungspunkt sein, etwas, wo man gerne hingehet.“ Viele Bürger haben sich dort gegen eine Fußgängerzone ausgesprochen, daher solle es auch keine werden. Die Aufenthaltsqualität will Hornstein dort unter anderem durch eine Auflösung der Trennung des Straßenraums für Fahrzeuge und Fußgänger hin zu einer gemeinsamen Nutzung verbessern.

Satzung zum Vorkaufsrecht

Auf die Frage eines Bürgers nach einem Zeitrahmen für die gewünschten Veränderungen antwortete der Bürgermeister, dass es am wichtigsten sei, dass die Leitlinie der Verwaltung bald als Steuerungsinstrument in Gesprächen mit Investoren und Bauherren zur Verfügung stehe. Als erster Schritt nach dem Beschluss, der noch im laufenden Jahr durch den Gemeinderat erfolgen soll, sei eine Satzung zum Vorkaufsrecht geplant. Maßnahmen im öffentlichen Raum wolle die Gemeinde Stück für Stück angehen. Johannes Henne: „Es müssen ja auch die Mittel dazu da sein.“



Gemeinderat beschließt städtebaulichen Rahmenplan

LESEDAUER: 5 MIN



Plätze und Straßen in Immenstaad sollten attraktiver werden, wenn es nach dem neuen städtebaulichen Rahmenplan geht. (Foto: Kirsten Lichtinger)

17. Dezember 2019

KIRSTEN LICHTINGER

Einstimmig hat der Gemeinderat am Montagabend in der letzten Sitzung des Jahres den städtebaulichen Rahmenplan, beziehungsweise die städtebaulichen Leitlinien der Gemeinde **Immenstaad** beschlossen. „Damit sind wir gemeinsam auf einem guten Weg“, erklärte Bürgermeister Johannes Henne, sichtlich erfreut über die Zustimmung. „Der Rahmenplan ist ein Vorschlag und eine wichtige Verhandlungsgrundlage, wenn es um Bauvorhaben in der Ortsmitte geht“, betonte er.

Ziel sei es unter anderem, das dörfliche Ortsbild städtebaulich weiterzuentwickeln. Zu den weiteren Aufgaben gehöre es, den innerörtlichen Verkehr besser zu strukturieren und die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen. „Der Plan ist aber nicht in Stein gemeißelt“, meinte Stadtplaner **Helmut Hornstein**. „Der innerörtliche Verkehr steht neuen Entwicklungen nicht im Weg, vieles ist denkbar“, verdeutlichte Verkehrsexperte Claus Kiener.

Vor dem Beschluss des Rahmenplans setzte sich Gemeinderätin Gudrun Homburger (FWI) dafür ein, statt „Auflösung der öffentlichen Parkplätze“ die Formulierung „Überprüfung der öffentlichen Parkplätze“ zu wählen. Sandra Winkler (CDU) bestätigte diesen Wunsch. „Für den Einzelhandel ist es wichtig, dass zuvor über dieses Thema gesprochen wird, denn es gibt immer wieder auch starke Tage, an denen es zu wenig Parkplätze gibt“, erläuterte sie.

Johannes Henne sicherte diese Änderung zu. Sven Volk (Grüne) bedauerte, dass im Rahmenplan zu wenig Grünflächen enthalten seien. „Wir hätten uns eine mutigere Gestaltung gewünscht“, sagte er. „Viele Entwicklungen stehen auch im Text des Rahmenplans, der kein Grünplan ist“, erwiderte Bürgermeister Henne.

Zuvor hatte Anja Stromberg von der Immenstaader Bauverwaltung die Entwicklung des gesamten Projekts im Jahr 2019 erläutert. Der Bürgerspaziergang mit anschließendem Workshop im März sei auf überwältigende Resonanz gestoßen. Über 240 Anmerkungen resultierten daraus und flossen in einen weiteren Entwurf ein, der in einem Bürgerworkshop im Mai vorgestellt wurde. Im Oktober war der Entwurf nach intensiver Vorarbeit der Verwaltung das erste Mal im Gemeinderat öffentlich vorgestellt worden, Anfang November präsentierte Stadtplaner Hornstein den Rahmenplan in einer weiteren Veranstaltung den Immenstaader Bürgern und sammelte die letzten Anregungen.

Johannes Henne lobte die aktive Mitarbeit der Bürger und bedankte sich auch bei den Mitgliedern des Gemeinderats für die konstruktive Zusammenarbeit. „Der Plan wird weiterhin auf der Homepage der Gemeinde präsentiert“, versicherte Anja Stromberg. Derzeit werde noch an einer Projektdokumentation gearbeitet und der Verwendungsnachweis der Fördermittel erstellt. Insgesamt waren die Kosten des Projekts mit 83.000 Euro geplant, das Land Baden-Württemberg beteiligte sich mit einem Zuschuss von 50 Prozent.

In der Sitzung beantragte Markus Böhlen (Grüne) außerdem, auf der Fritz-Koop-Straße und an der Ecke zwischen Happenweiler Straße und Vogelsang Fußgängerüberwege in Form von Zebrastreifen einzurichten. Dies sei bisher an der restriktiven Richtlinie des Landes für Überwege gescheitert.

Jetzt habe das baden-württembergische Verkehrsministerium diese Richtlinien vereinfacht. „Diese Möglichkeit gilt es zu nutzen, um die Schulwege der Kinder sicherer zu gestalten“, betonte Böhlen. Bürgermeister Henne bestätigte, dass sich die Verwaltung mit diesem Thema bereits allgemein befasse. Die anderen Mitglieder des Gemeinderats unterstützten den Antrag Böhlens einstimmig.



Städtebaulicher Rahmenplan Hauptstraße und Bachstraße

**Flächen gewinnen durch
Innenentwicklung**