STADTPLANUNG

Städtebaulicher Rahmenplan Bad Schussenried

AUFTRAGGEBER Stadt Bad Schussenried
AUFTRAGNEHMER citiplan GmbH
STAND 04.02.2022

Der Gemeinderat stimmt in seiner Sitzung am 17.02.2022 der vorliegenden Endfassung des „Städtebaulichen Rahmenplans“ einstimmig zu.

Der städtebauliche Rahmenplan als informelles Planwerk dient, obgleich kein rechtlich bindendes Instrument, Bürgern, Gemeinderat und Verwaltung als Grundlage für nachfolgende städtebauliche Planungen und zielt darauf ab, die Planungsvorstellungen der Stadt Bad Schussenried in einem transparenten Prozess darzustellen.

Datum: 18.02.2022

Bürgermeister Deinet

Raum für Menschen
citiplan

citiplan GmbH · Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692 · Fax +49 7121 926633
info@citiplan.de · www.citiplan.de

Inhalt

Einleitung und Aufgabenstellung 3

Methodik....5

Analyse und räumliches Leitbild 8

Analyse - Untersuchungsgebiete 9

Analyse - Potenzialflächen Kernstadt 10

Räumliches Leitbild Kernstadt - vernetzt 11

Räumliches Leitbild Kernstadt - grün 12

Räumliches Leitbild Kernstadt - kompakt....13

Räumliches Leitbild Kernstadt und Gesamtstadt 14

Durchführung einer Bürgerwerkstatt....15

Entwicklungskonzept städtebaulicher Rahmenplan....19

Potenzialflächenbetrachtung Otterswang....21

Potenzialflächenbetrachtung Reichenbach....22

Potenzialflächenbetrachtung Steinhausen 23

Potenzialfläche Stadtmitte 24

Potenzialfläche K 1 „Nördlich ZfP“....33

Potenzialflächen K 2 „Östlich ZfP und Annemarie-Griesinger Hof“....34

Potenzialfläche K 5 „Südlich Stadtmitte“ 35

Potenzialfläche K 5a „Südlich Stadtmitte - östlich Aulendorfer Straße“ 36

Potenzialfläche K 6 „Südlicher Stadteingang und Bahnhof“ 38

Potenzialfläche K 7 und K 8 „Östlich und westlich Zellersee“ 40

Potenzialfläche K 9 „Sattenbeurer Kreuzung“ 41

Maßnahmen....42

Maßnahmenliste und Handlungsempfehlungen....43

Einleitung und Aufgabenstellung 1.

Einleitung und Aufgabenstellung - Wie soll sich Bad Schussenried in Zukunft entwickeln?

Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung Bad Schussenried haben sich das Ziel gesetzt, die zukünftige Entwicklung der Kernstadt sowie der Stadtteile städtebaulich gesamthaft zu denken.

Der städtebauliche Rahmenplan sowie die daraus zu entwickelnden Maßnahmen wurden gemeinsam mit den Bürger*innen in einer Bürgerwerkstatt, mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat erarbeitet.

Grundsätzlich ist das Ziel eines Rahmenplans, ein bildhaft verständliches Planwerk für die Kernstadt zu erstellen, welches Maßnahmen inklusive deren Umsetzungspriorität definiert, ohne dabei die Maßnahmen im Einzelnen bereits im Detail auszuplanen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und daher zunächst lediglich durch den Beschluss des Gemeinderats selbstbindend. Mithilfe dessen gibt sich die Stadt Bad Schussenried einen Handlungsleitfaden für ihre städtebauliche Entwicklung und definiert planerische Zielvorstellungen für die Gesamtstadt, die Stadtteile und einzeln defnierte Potenzialflächen.

Abhängig von der Planungslösung können im Anschluss an die städtebauliche Rahmenplanung unterschiedliche Einzelmaßnahmen erfolgen, bspw.:

- Handlungsempfehlung, Priorisierung
- Abstimmung eines Geltungsbereichs für ein Bebauungsplanverfahren
- ggf. Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplanverfahren
- falls notwendig gem. § 14 BauGB Aufstellung einer Veränderungssperre
- falls notwendig gem. § 25 BauGB Abs. 2 Besonderes Vorkaufsrecht für städtebauliche Maßnahmen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abgestimmte Maßnahmen zum Landessanierungsprogramm
- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Definition der städtebaulichen Entwicklung

„Der Rahmenplan bildet ein rahmensetzendes und bildhaft verständliches Planwerk als Leitlinie für private und öffentliche Investitionsentscheidungen sowie als Grundlage für vertiefende Planungen.“

3. Methodik

Methodik - Vorgehensweise

citiplan

Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

↓ Definition Potenzialfläche — **17. Juli 2020**

Räumliche Leitbilder

↓

Grobkonzept Städtebaulicher Rahmenplan

↓

Präsentation Zwischenbericht Gemeinderat — **04. Februar 2021**

↓

Arbeitsphase Städtebaulicher Rahmenplan

↓

Beteiligung — **Durchführung einer Bürgerwerkstatt** — **16.-17. Juli 2021**

↓

Finale Variante Städtebaulicher Rahmenplan

↓

Präsentation Endbericht im Gemeinderat — **17. Februar 2022**

Methodik - Klausurtagung Gemeinderat

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit dem Gemeinderat am 17.07.2020 in der Stadthalle Bad Schussenried eine Klausurtagung durchgeführt.

Einleitend wurde zunächst der planerische Grundgedanke eines städtebaulichen Rahmenplans sowie die sich daraus ergebenden Vorteile vorgestellt. In einer anschließenden Arbeitsphase wurden die einzelnen Potenzialflächen analysiert, diskutiert und in der Bearbeitungstiefe priorisiert.

_ Was spricht für oder gegen die Potenzialflächen?

_ Thematische und inhaltliche Schwerpunkte der Potenzialflächen

_ Welche Potenzialflächen halten Sie für besonders wichtig?

Des Weiteren wurde der Entwurf eines Leitbildansatzes „Kernstadt" als Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans zur intensiven Diskussion gestellt.

Die Auswahl der Potenzialflächen erfolgte durch die Vergabe von Klebepunkten. Die Priorisierung der Punkteverteilung sah wie folgt aus:

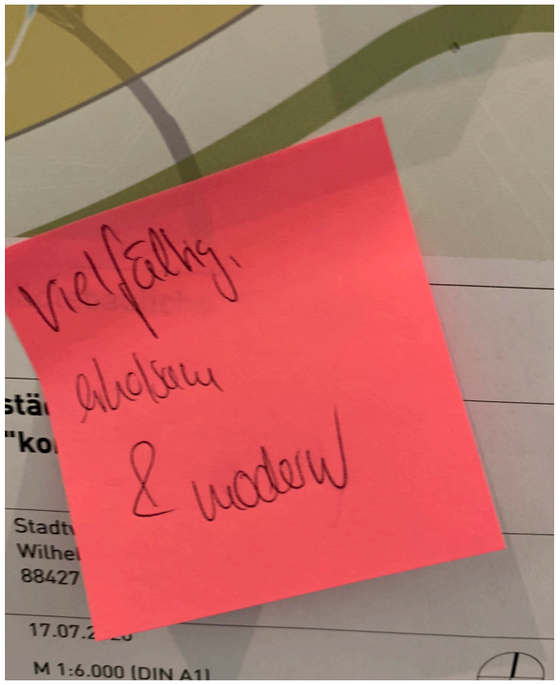
1. Stadtmitte

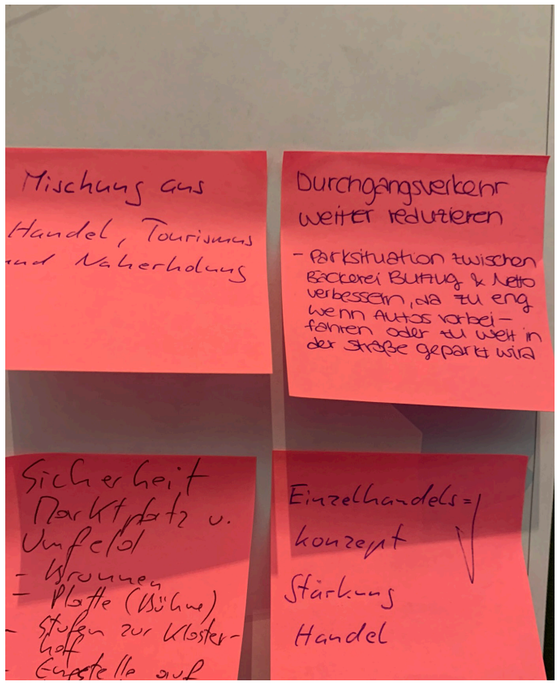
2. Bahnhof und Umfeld (K 6)

3. südl. Stadtmitte (K 5)

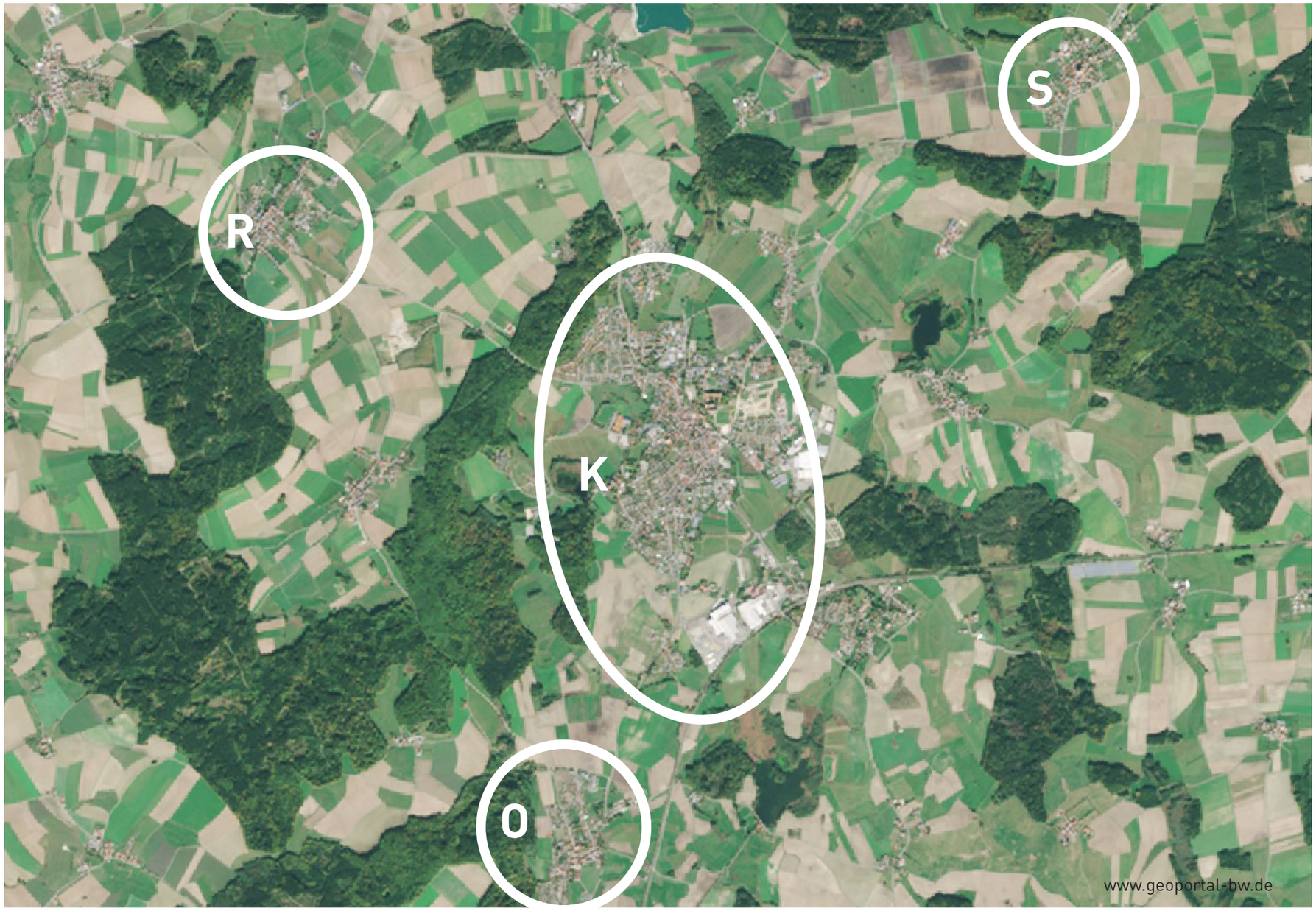
4. Gesamthafte Betrachtung der Stadtteile Steinhausen, Otterswang und Reichenbach

Dies war die weitere Arbeitsgrundlage für die vertiefende Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans und der Potenzialflächen.





Analyse und räumliches Leitbild 4.



Untersuchungsgebiete:

K: Kernstadt

Stadtteile:

O: Otterswang

S: Steinhausen

R: Reichenbach

Analyse - Potenzialflächen Kernstadt

Potenzialfläche:

Stadtmitte

Potenzialfläche K1:

Nördlich ZfP (Zentrum für Psychatrie Südwürttemberg)

Potenzialfläche K2:

Östlich ZfP und Annemarie-Griesinger Hof

Potenziafläche K5a:

Südlich Stadtmitte - östlich Aulendorfer Straße

Potenzialfläche K5b:

Südlich Stadtmitte - westlich Aulendorfer Straße

Potenzialfläche K6:

Südlicher Stadteingang und Bahnhof

Potenzialfläche K7:

Östlich Zellersee

Potenziafläche K8:

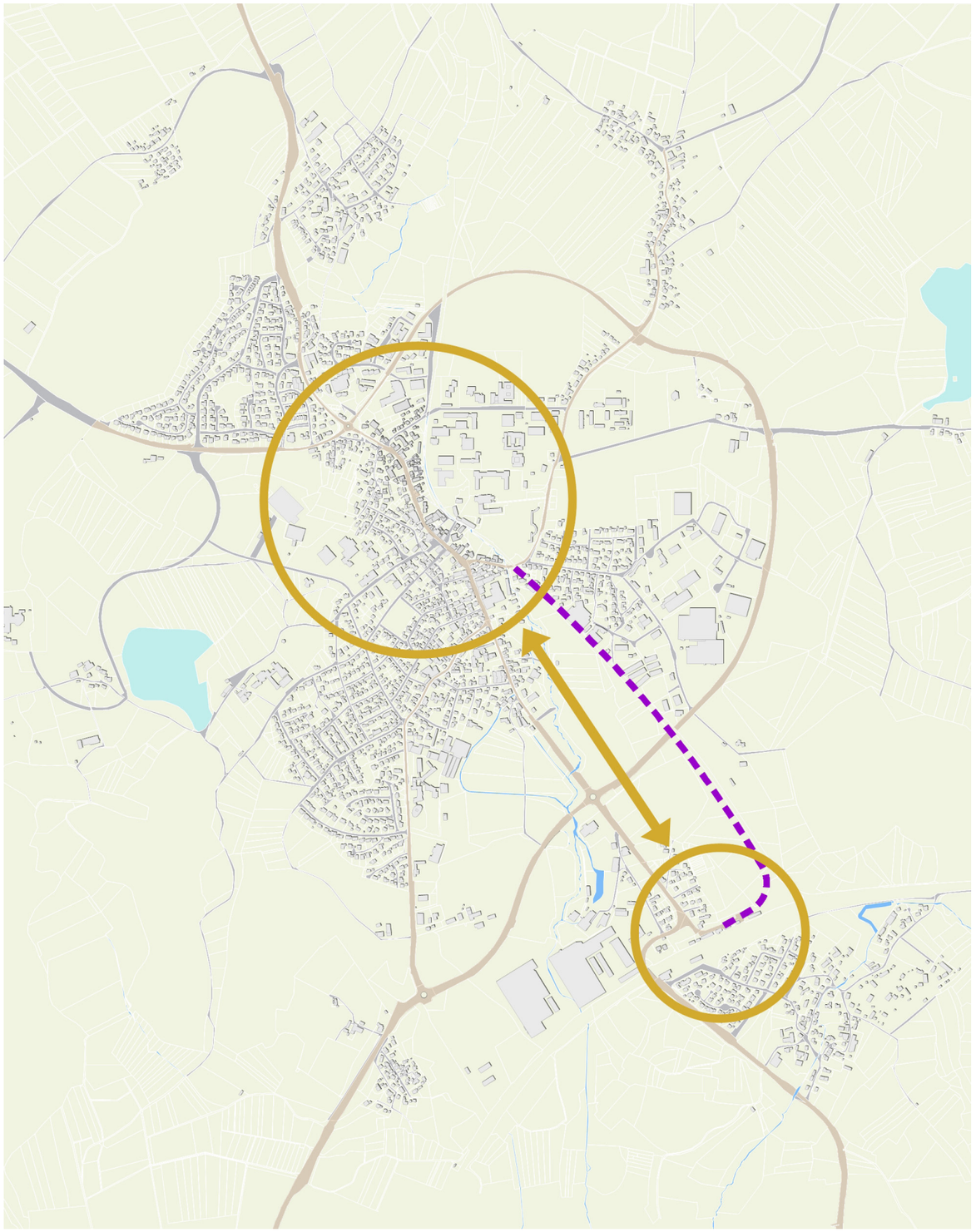
Westlich Zellersee

Potenzialfläche K9:

Sattenbeurer Kreuzung

Die Potenzialflächen K3 und K4 wurden im Laufe der vertiefenden Betrachtung unter anderem aus stadtplanerischen und inhaltlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Räumliches Leitbild Kernstadt - vernetzt



Bad Schussenried ist vernetzt, weil Stadtmitte und Bahnhof gut erreichbar sind.

Die Stadtmitte der Kernstadt mit der zentralen Wilhelm-Schussen-Straße und allen relevanten Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs bildet das Herzstück Bad Schussenrieds. In der Stadtmitte sind die Wege aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kurz und gut vernetzt.

Die Lage des Bahnhofs zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Kürnbach wird als Chance wahrgenommen und als solche herausgearbeitet.

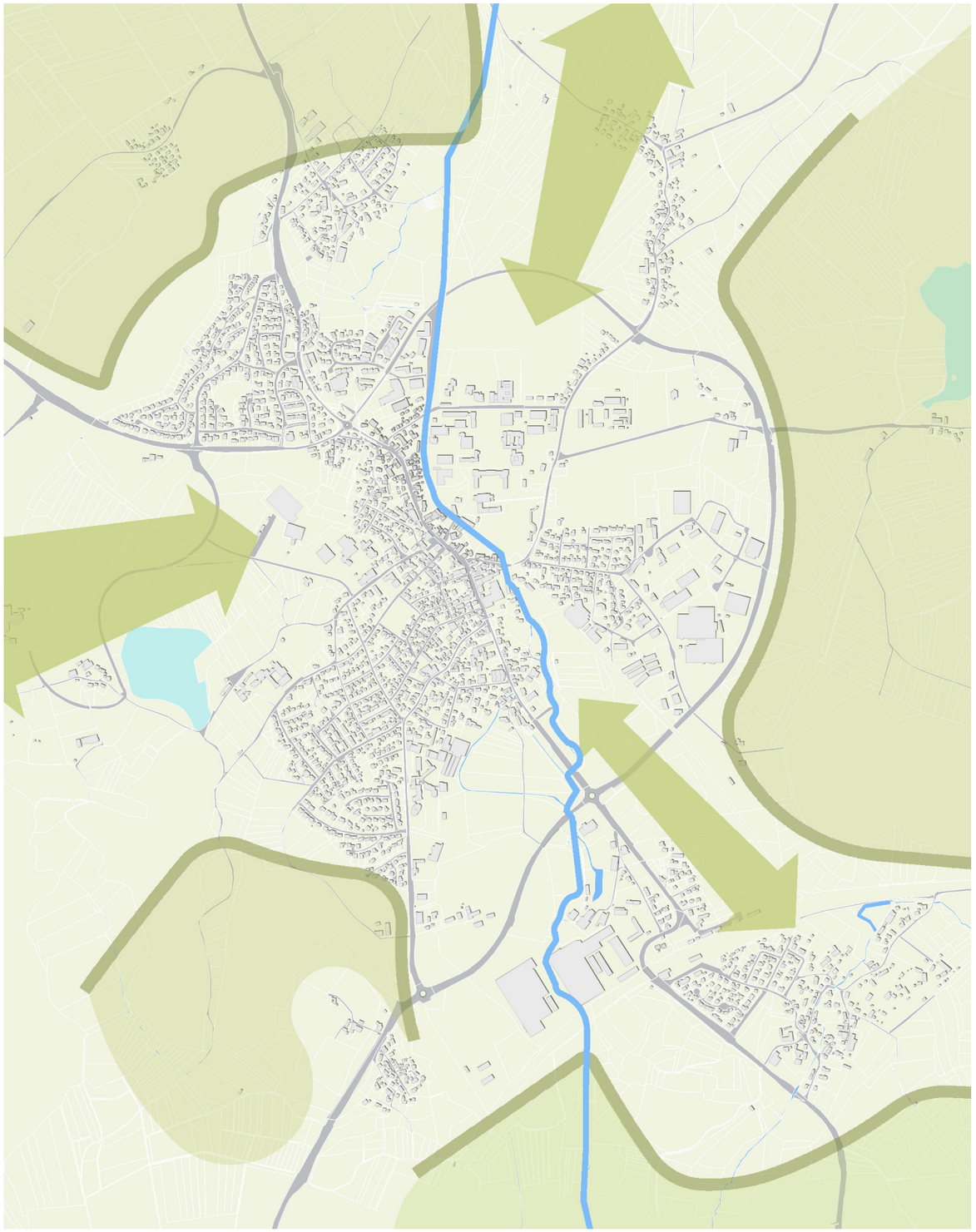
Durch die Mobilitätswende wird der Bahnanschluss in den kommenden Jahren noch weiter an Bedeutung gewinnen. Bereits jetzt ist die Anbindung mit umsteigefreien Verbindungen nach Ulm Hbf, Stuttgart Hbf und Lindau-Reutin sehr gut.

Die Relevanz wird vor allem auch darin ersichtlich, dass sich der Gemeinderat für eine vertiefende Betrachtung des Bereichs um den Bahnhof in diesem städtebaulichen Rahmenplan ausgesprochen hat (Seite 39).

Das städtebauliche Leitbild stärkt die jeweiligen zentralen Punkte „Stadtmitte“ und „Bahnhof“ und fokussiert deren Vernetzung.

Dies bedeutet eine bessere Anbindung für Radfahrende, ein ausreichendes Parkplatzangebot für PKW und Fahrräder, aber auch eine mögliche Reaktivierung der alten Bahntrasse, um z.B. mit einem schienengebundenen, autonom fahrenden Shuttle eine zukunftsfähige und niederschwellige Vernetzung herzustellen.

Räumliches Leitbild Kernstadt - grün



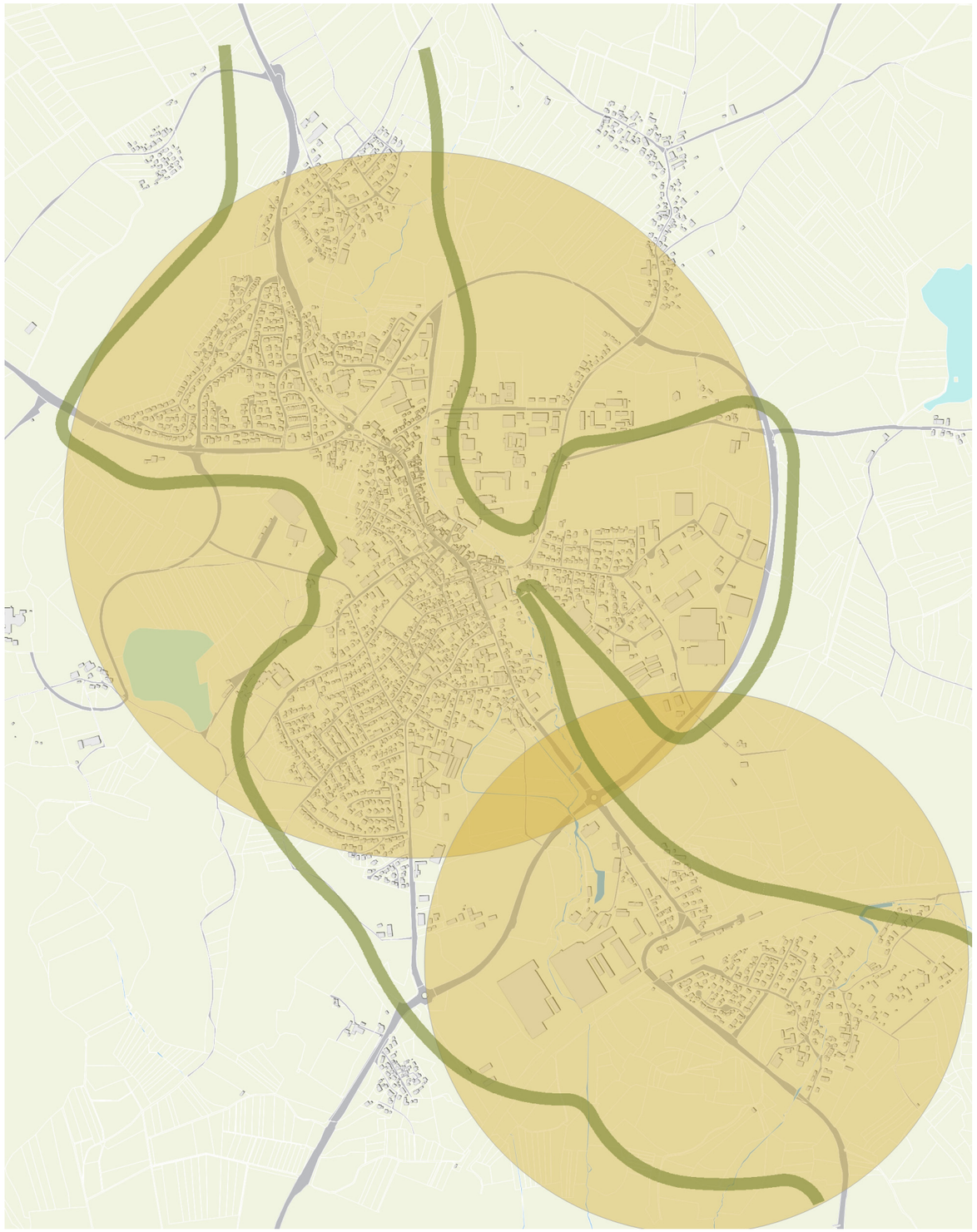
Bad Schussenried ist grün, weil Freiraumstrukturen bis ins Stadtzentrum führen.

Die besondere räumliche Lage der Kernstadt Bad Schussenrieds, eingebettet in hochwertige Freiraumstrukturen, welche sich in vorrangig drei Bereichen bis in die Stadtmitte ablesen lassen, führt zum zweiten Baustein des räumlichen Leitbilds.

Die Freiraumstrukturen und die geologischen Beschaffenheiten stellen natürliche Barrieren der Siedlungsentwicklung dar. Diese korrespondieren in Teilbereichen mit den Umgehungsstraßen L 284 und L275, wodurch diese grundsätzlich als östliche Entwicklungsgrenze gesehen wird.

Über das parkartige Gelände des ZfP Südwürttemberg und die Schussen im Norden, den Zellersee im Westen und das oberschwäbische Museumsdorf Kürnbach mit der Schussen im Süden verlaufen hochwertige Freiraumstrukturen bis in die Stadtmitte Bad Schussenrieds. Dadurch wird die bauliche Qualität durch eine zentrumsnahe Freiraumqualität ergänzt.

Räumliches Leitbild Kernstadt - kompakt



Bad Schussenried ist kompakt, weil der Siedlungskörper klar abgegrenzt ist.

Abgeleitet aus der Stadtentwicklung war Bad Schussenried ein klassisches Straßendorf. Dies ist entlang der heutigen Wilhelm-Schussen-Straße deutlich ablesbar.

Dennoch hat sich die weitere räumliche Stadtentwicklung, auch definiert durch die geologischen Gegebenheiten, sehr kompakt um das Klosterareal und entlang der zentralen Wilhelm-Schussen-Straße konzentriert. Dieser kompakte Siedlungskern in Kombination mit dem kleineren, ebenso kompakten Siedlungskern um den Bahnhof und Kürnbach ergeben für Bad Schussenried einen klar nach außen hin abgegrenzten Siedlungskern.

Das Leitbild hat zum Ziel, dass die kurzen Wege zum Zentrum führen, die Innenentwicklung forciert wird und dadurch der umgebende Landschaftsraum erhalten und geschützt werden kann. Die Flächeninanspruchnahme soll weiterhin optimiert werden.

Räumliches Leitbild Kernstadt und Gesamtstadt

Leitbild:

„kompakt, grün und vernetzt"

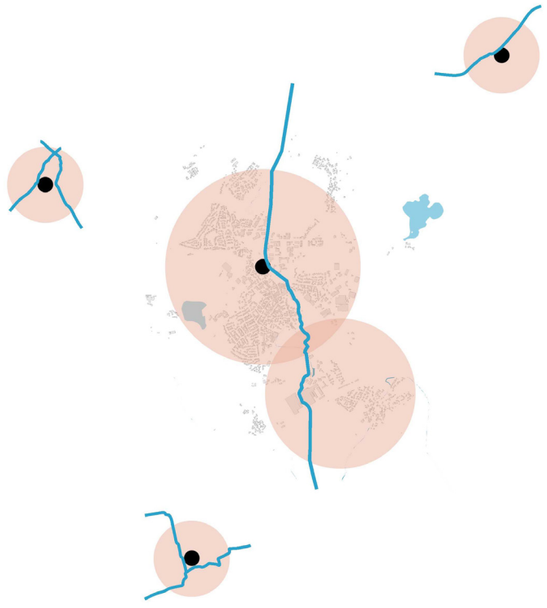
Thesen:

Bad Schussenried ist vernetzt, weil Stadtmitte und Bahnhof gut erreichbar sind.

Bad Schussenried ist grün, weil Freiraumstrukturen bis ins Stadtzentrum führen.

Bad Schussenried ist kompakt, weil der Siedlungskörper klar abgegrenzt ist.

Dieses räumliche Leitbild der Kernstadt bildet die Grundlage des informellen Planwerks dieses städtebaulichen Rahmenplans. Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind nicht parzellenscharf und stellen somit vorrangig die planerische Zielvorstellung für die grundsätzliche städtbauliche Entwicklung Bad Schussenrieds dar.



Gesamtstadt

Die Grundthemen des Leibildes lassen sich auch auf die Ortsteile übertragen. Diese sollen ebenso kompakt entwickelt werden, eine klar erkennbare Mitte haben und erlebbare Landschaftselemente aufnehmen - wie etwa Wasserläufe.

citiplan

Einladung zu den Bürgerwerkstätten „Städtebaulicher Rahmenplan“

Die Stadt Bad Schussenried hat es sich zum Ziel gesetzt, einen städtebaulichen Rahmenplan für die Kernstadt und ihre Stadtteile zu erarbeiten. Gerne möchten wir hierzu mit Ihnen in den Austausch gehen und laden Sie daher herzlich zu unseren Bürgerwerkstätten ein! Wir wollen in diesem Rahmen die bisherigen Ergebnisse der Analyse, des Leitbilds und die planerischen Grundgedanken mit Ihnen abstimmen und Ihre Ideen und Meinungen dazu hören.

Um alle Bereiche in einer angemessenen Tiefe bearbeiten zu können, finden für die Stadtteile Otterswang, Reichenbach und Steinhausen sowie für die Kernstadt gesonderte Bürgerwerkstätten statt. Der Bereich Kernstadt wird zudem in jeder Bürgerwerkstatt mitbehandelt.

Aufgrund der aktuellen Corona-Verordnung finden die Bürgerwerkstätten für Otterswang, Reichenbach und Steinhausen sowie für die Kernstadt **nacheinander in der Stadthalle Bad Schussenried** statt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Bürgerwerkstätten startet dann die vertiefte Erarbeitung des Rahmenplans mit übergeordneten Leitzielen und definierten Maßnahmenvorschlägen.

Wer?
Alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bad Schussenried und ihrer Stadtteile

Wann?
Schwerpunkt Otterswang: Freitag, 16.07.2021 von 14 – 16.30 Uhr
Schwerpunkt Reichenbach: Freitag, 16.07.2021 von 17.30 – 20 Uhr
Schwerpunkt Steinhausen: Samstag, 17.07.2021 von 9.30 – 12 Uhr
Schwerpunkt Kernstadt: Samstag, 17.07.2021 von 13 – 15.30 Uhr

Wo?
Stadthalle Bad Schussenried, Schulstraße 22 88427 Bad Schussenried

Anmeldung:
Aufgrund der Corona-Verordnung ist eine Anmeldung bei Frau Hirscher (07583 – 9401111 oder hirscher@bad-schussenried.de) erforderlich.

Bitte beachten Sie zudem, dass eine Kontaktdatenerfassung vor Ort notwendig ist. Für die Teilnahme wird ein Impfnachweis, Genesungsnachweis oder ein negatives Schnelltestergebnis benötigt.

Durchführung einer Bürgerwerkstatt

Es wurden vier gleichformatige Bürgerwerkstätten durchgeführt, um neben der Kernstadt auch alle drei Ortsteile angemessen zu beteiligen. Neben der notwendigen Information über den aktuellen Arbeitstand (Vorgehen, Leitbildansätze, Potenzialflächen) sollte vor allem Feedback zu unterschiedlichen Fragestellungen eingeholt werden.

Gemeinsame Arbeitsphase:

Die vorgestellten Potenzialflächen wurden bereits in früheren Schritten durch den Gemeinderat und die Verwaltung entwickelt. Von diesen neun Potenzialflächen wurden drei Flächen im städtebaulichen Rahmenplan vertieft betrachtet und bearbeitet. In acht Stationen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich mit Hilfe von Klebezetteln, zum räumlichen Leitbild sowie den planerischen Aussagen für die Potenzialflächen, die Kernstadt und die drei Stadtteile Otterswang, Reichenbach und Steinhausen zu äußern.

Stationen zu Leitbild / Potenzialflächen / Stadtmitte / Stadtteile mit folgenden Fragestellungen:

Station 1: Leitbild und Herleitung

Stimmen unsere räumlichen Thesen?

Stimmen unsere Leitsätze?

Station 2: Otterswang

Haben wir in der Analyse etwas übersehen?

Stimmen unsere Leitsätze?

Station 3: Reichenbach

Haben wir in der Analyse etwas übersehen?

Stimmen unsere Leitsätze?

Station 4: Steinhausen

Haben wir in der Analyse etwas übersehen?

Stimmen unsere Leitsätze?

Station 5: Kernstadt

Haben wir in der Analyse etwas übersehen?

Stimmen unsere Planungsansätze?

Station 6: großes Luftbild (Kernstadt mit Potenzialflächen + 3 Stadtteile)

Wo sind Ihre Lieblingsplätze?

Was zeigen Sie Ihrem Besuch?

Station 7: großes Luftbild (Kernstadt mit Potenzialflächen + 3 Stadtteile)

Wo halten Sie sich nicht so gerne auf?

Was müsste verbessert werden?

Station 8: Was ich sonst noch gerne sagen möchte!

Die Bürgerinnen und Bürger konnten an den jeweiligen Stationen Stellung nehmen. Im Anschluss wurden einzelne Anliegen im Plenum diskutiert.

Die abgegebenen Stellungnahmen und Aussagen wurden gemeinsam mit den vorab von den Fraktionen eingeholten Stellungnahmen fachlich geprüft und sortiert. Die Aussagen mit direktem Einfluss auf den städtebaulichen Rahmenplan wurden bewertet und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Die Aussagen mit indirektem oder ohne Bezug zum städtebaulichen Rahmenplan wurden in einem gesonderten Themenspeicher gesammelt und liegen der Verwaltung vor. Diese sollen laut Beschluss des Gemeinderats, unabhängig vom städtebaulichen Rahmenplan, beraten und vom Gemeinderat und der Verwaltung abgearbeitet werden.

Durchführung einer Bürgerwerkstatt - Lieblingsorte

citiplan

Otterswang

Reichenbach

Abfrage der Lieblingsorte innerhalb der Bürgerwerkstätten unter der Frage „Was zeigen Sie Ihrem Besuch?“

Die Verortung erfolgte mit Pin-Fahnen auf großformatig ausgedruckten Luftbildern.

Steinhausen

Stadtmitte

Durchführung einer Bürgerwerkstatt - Wo halte ich mich nicht so gerne auf?

citiplan

Otterswang

Reichenbach

Als Gegenpol wurde in den Bürgerwerkstätten ebenfalls abfragt, ob es Orte gibt, wo man sich nicht gerne aufhält.

Die Verortung erfolgte mit Pin-Fahnen auf großformatig ausgedruckten Luftbildern.

Steinhausen

Stadtmitte

Entwicklungskonzept
städtebaulicher Rahmenplan

5.

citiplan
Potenzialflächenbetrachtung Steinhausen
Potenzialflächenbetrachtung Reichenbach
Stadtmitte
südlicher Stadteingang und Bahnhof (K6)
Potenzialfläche südlich Stadtmitte (K5)
Potenzialflächenbetrachtung Otterswang
04.02.2022_20

Potenzialflächenbetrachtung Otterswang

Für die drei Stadtteile Otterswang, Reichenbach und Steinhausen werden allgemeine städtebauliche Leitsätze aufgestellt, ohne eine planerisch vertiefende Betrachtung im Zuge dieses städtebaulichen Rahmenplans zu erarbeiten.

Allgemeine städtebauliche Leitsätze

_ Erhalt eines kompakten Siedlungskörpers, kein weiteres „ausfransen“

_ Stärkung des Dorflebens mit zentrumsnahen Entwicklungsflächen für bspw. Mehrgenerationenwohnen sowie altengerechtes Wohnen und kleinteilige Infrastruktureinrichtungen

_ Schaffung von Identitätsorten durch Platzsituationen im Dorfzentrum an der prägendenen Kirche

_ Stärkung von innerörtlichen Landschaftselementen durch Renaturierung von Bächen, Erhaltung von innerörtlichen hochwertigen Grünflächen und Streuobstwiesen

_ Maßvolle Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

_ Fördern einer baulichen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

_ Potenzial für die Gewinnung regenerativer Energien auf Altlastenflächen

Potenzialflächenbetrachtung Reichenbach

Für die drei Stadtteile Otterswang, Reichenbach und Steinhausen werden allgemeine städtebauliche Leitsätze aufgestellt, ohne eine planerisch vertiefende Betrachtung im Zuge dieses städtebaulichen Rahmenplans zu erarbeiten.

Allgemeine städtebauliche Leitsätze

_ Erhalt eines kompakten Siedlungskörpers, kein weiteres „ausfransen“

_ Stärkung des Dorflebens mit zentrumsnahen Entwicklungsflächen für bspw. Mehrgenerationenwohnen sowie altengerechtes Wohnen und kleinteilige Infrastruktureinrichtungen

_ Schaffung von Identitätsorten durch Platzsituationen im Dorfzentrum an der prägendenen Kirche

_ Stärkung von innerörtlichen Landschaftselementen durch Renaturierung von Bächen, Erhaltung von innerörtlichen hochwertigen Grünflächen und Streuobstwiesen

_ Maßvolle Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

_ Fördern einer baulichen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Potenzialflächenbetrachtung Steinhausen

Für die drei Stadtteile Otterswang, Reichenbach und Steinhausen werden allgemeine städtebauliche Leitsätze aufgestellt, ohne eine planerisch vertiefende Betrachtung im Zuge dieses städtebaulichen Rahmenplans zu erarbeiten.

Allgemeine städtebauliche Leitsätze

_ Erhalt eines kompakten Siedlungskörpers, kein weiteres „ausfransen“

_ Stärkung des Dorflebens mit zentrumsnahen Entwicklungsflächen für bspw. Mehrgenerationenwohnen sowie altengerechtes Wohnen und kleinteilige Infrastruktureinrichtungen

_ Schaffung von Identitätsorten durch Platzsituationen im Dorfzentrum an der prägendenen Kirche

_ Stärkung von innerörtlichen Landschaftselementen durch Renaturierung von Bächen, Erhaltung von innerörtlichen hochwertigen Grünflächen und Streuobstwiesen

_ Maßvolle Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen

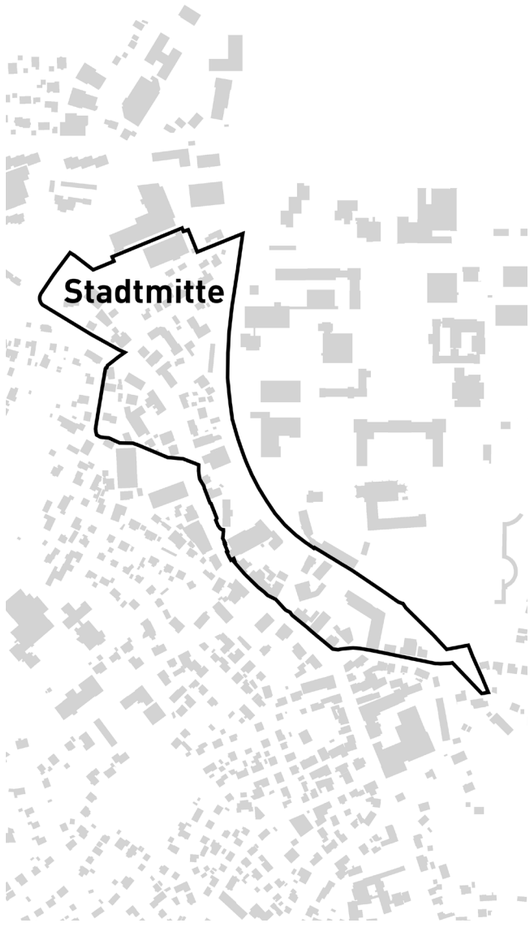
_ Fördern einer baulichen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

_ Potenzial für die Gewinnung regenerativer Energien auf Altlastenflächen

Potenzialfläche Stadtmitte

citiplan

Abgrenzung Potenzialfläche



Historische Karte

Die historische Karte (1758) aus dem Landesarchiv Baden-Württembeg (Hauptstaatsarchiv Stuttgart) zeigt das langgestreckte Straßendorf Schussenried. Die Häuser des Dorfes sind in der Draufsicht, das Kloster dagegen aus der Vogelperspektive dargestellt.

Bereits auf dieser Darstellung ist deutlich zu erkennen, dass das Kloster Schussenried Ausgangspunkt und Zentrum der Stadtentwicklung ist.

Die Potenzialfläche Stadtmitte grenzt östlich direkt an die parkartige Klosteranlage Schussenrieds an. Im Zuge der planerischen Betrachtung dieser Potenzialfläche sind der Umgang mit der zentralen Wilhelm-Schussen-Straße und der Klosteranlage relevante Qualitäten, die in ihrer Qualität gestärkt und hervorgehoben werden sollen.

Potenzialfläche Stadtmitte - Quartiersbildung

Herleitung - Quartiersbildung

Zur baulichen und gestalterischen Entwicklung sowie räumlichen Differenzierung der Stadtmitte werden Qualitäten gestärkt, hervorgehoben und planerisch auf verschiedenen Ebenen miteinander verknüpft. Dadurch entstehen sogenannte bauliche Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten statt Vorder- und Rückseiten.

- Definition der Qualitäten durch klare Stadtraumkanten und Bildung von öffentlichen, aber auch privaten Räumen
- Zusammenspiel Stadtmitte und historische Klosteranlage
- Qualität 1: Wilhelm-Schussen-Straße
- Qualität 2: Schussen
- Qualität 3: historische Klosteranlage

Potenzialfläche Stadtmitte - Freiraumstrukturen

Herleitung - Freiraumstrukturen

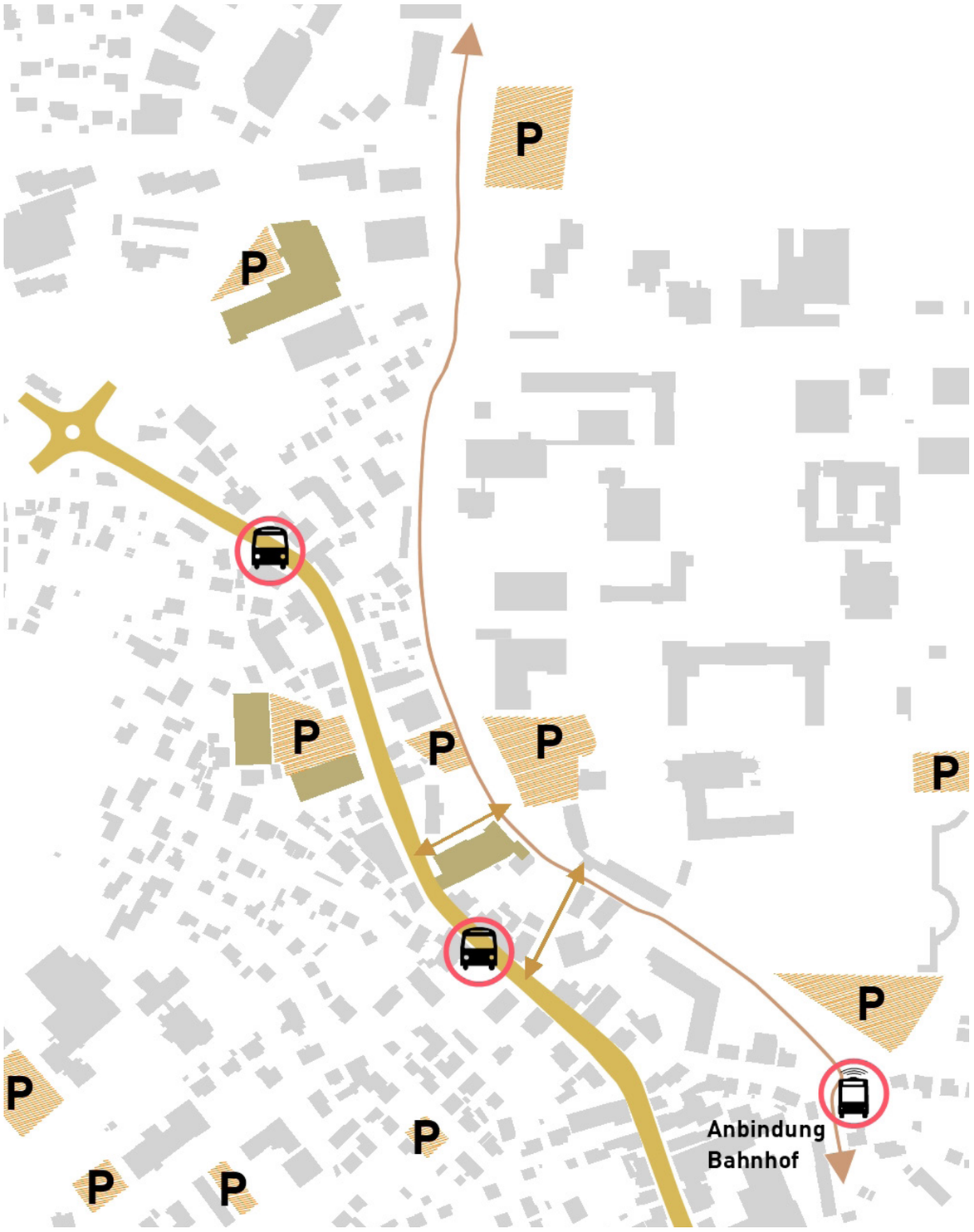
Durch die Quartiersbildung entstehen Durchgänge und Blickbeziehungen zwischen Schussen/Kloster und der Wilhelm-Schussen-Straße. Diese ermöglichen eine Vernetzung zwischen den einzelnen Qualitäten. Der Straßenraum der Wilhelm-Schussen-Straße wird durch Aufweitungen bzw. „Plätzle-Abfolgen" mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten definiert.

Die Quartiere bilden bauliche Kanten und lenken den Fokus auf die grünen Innenbereiche zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, zur Stärkung des Einzelhandels, zur Nutzung privater Gärten aber auch zur Stärkung des Mikroklimas.

Die Schussen verbindet und vernetzt die Stadt in Nord-Süd Richtung. Daher wird die Schussenrenatuierung mit begleitendem Randweg als zentrales und wichtiges Rückgrat für die Potenzialfläche Stadtmitte gesehen.

Sämtliche planerischen Überlegungen sind mit den Fördermaßnahmen des Landessanierungsprogramms abzustimmen.

Potenzialfläche Stadtmitte - Mobilität



Herleitung - Mobilität

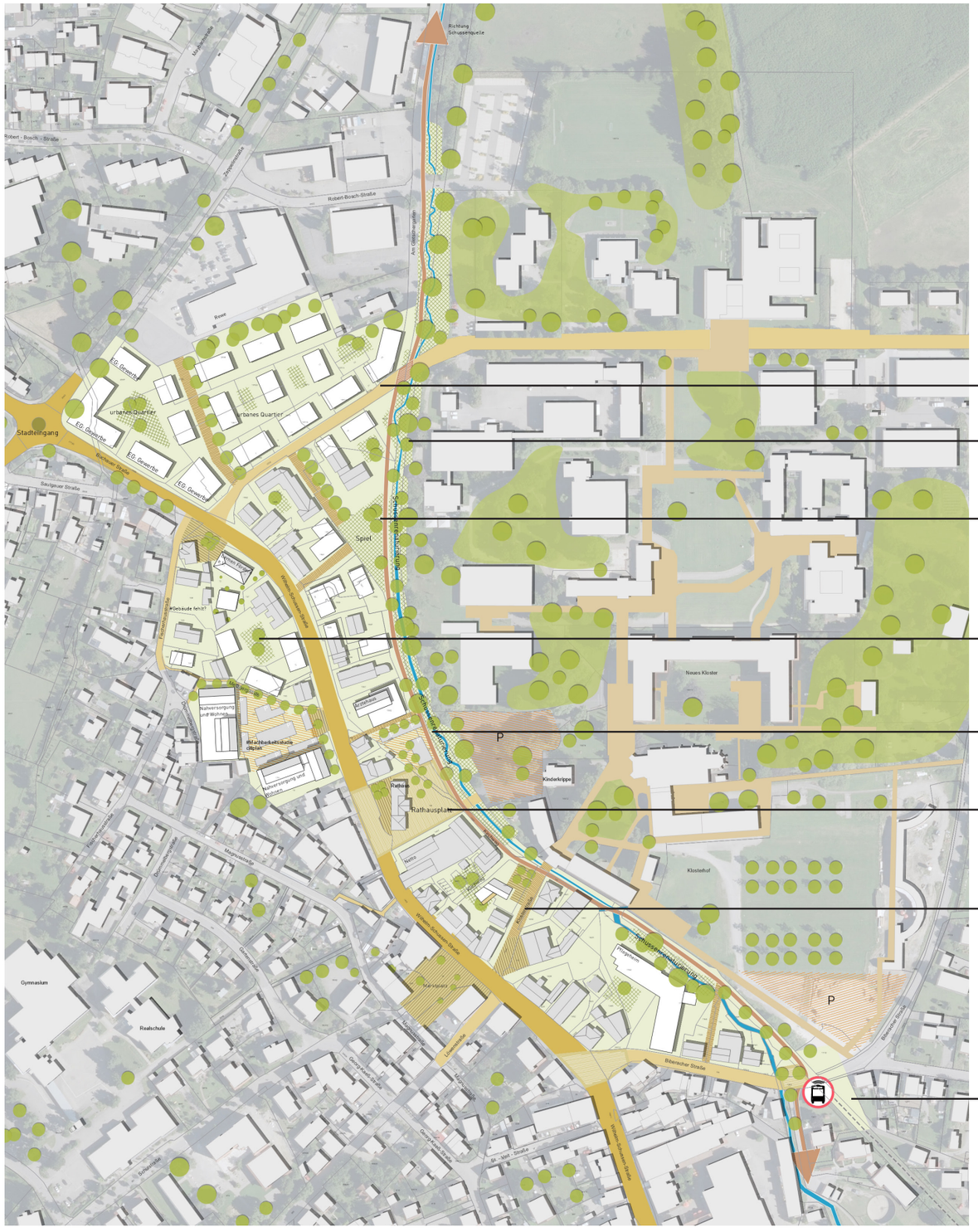
Um die Mobilitätsstruktur zukunftsfähig und nachhaltig für die Stadtmitte zu gestalten sowie für unterschiedliche Mobilitätsarten interessant zu sein bzw. zu werden, sind unter anderem die folgenden Bausteine im städtebaulichen Rahmenplan angedacht:

_ Anbindung Bahnhof durch Vorhaltetrasse für z.B. autonomes schienengebundenes Shuttle auf der vorhandenen Schienentrasse

_ Fußwegevernetzung entlang der Schussen zur Vernetzung Stadtmitte und Klosteranlage

_ Dezentrales und verbrauchernahes Parken im nahen Umfeld der zentralen Wilhelm-Schussen Straße, durch Parkraumbewirtschaftung, soweit hierfür Flächen zur Verfügung stehen

Potenzialfläche Stadtmitte - städtebauliche Entwicklung



Aus den vorgenannten Herleitungen mit den Oberthemen Quartiersbildung, Freiraumstrukturen und Mobilität wurden anhand einer grafischen städtebaulichen Entwicklung Handlungsmaßnahmen zur Entwicklung der Stadtmitte erarbeitet.

Diese Maßnahmen weisen unterschiedliche Zeithorizonte auf und werden unter „Maßnahmenliste und Handlungsempfehlungen“ auf Seite 44 priorisiert und mit Handlungsschritten hinterlegt.

Potenzialflächen urbanes Quartier zur Defintion der baulichen Entwicklung „Stadteingang Nord“

Offenlegung der Schussen

“grüne“ Spielbereiche

kleinteilige Nachverdichtungspotenziale (u.a. Metzgergässle Nord)

Randweg entlang Schussen mit wichtigen Knotenpunkten

Gestaltung Platzbereich Rückseite Rathaus/ Ärztehaus/Apotheke

Plätzle am Törle

Wegebeziehungen Stadtmitte und historische Klosteranlage

Haltestelle autonomes Shuttle (Bahnhof - Stadtmitte) mit Anbindung an Randweg und Stadtmitte

Potenzialfläche Stadtmitte <Marktbrunnen und Plätzle am Törle>

1: Törle
2: Gaststätte Klosterhof
3: Kreissparkasse
4: Netto

Grundsätzliche planerische Aussagen

Der Marktplatz selbst soll als „Marktfläche" genutzt werden und im räumlichen und gestalterischen Kontext mit dem neuen Plätzle am Törle (Klostertorbogen) gesehen zu werden. Dies soll jedoch unter Wahrung der besonderen „Gestaltungsgeste" des öffentlichen Raums erfolgen. Da für die Sanierung des Marktbrunnens sehr hohe Investitionssummen zu erwarten sind, wird hier eine gestalterische Nachnutzung mit Bepflanzung vorgeschlagen.

Das Plätzle am Törle wird zurzeit als geschotterte Parkierungsfläche genutzt. Die Landmarke des Törle als wichtige Fußwegeverbindung zwischen Stadtmitte/Marktplatz und der historischen Klosteranlage soll durch eine Platzgestaltung, gemäß der Herleitung der Freiraumstrukturen, aufgewertet werden. Die vorhandenen Potenziale sollen genutzt und planerisch miteinander vernetzt werden:

_ Schussen erleben

_ Wasserspiel

_ Kontext historische Klosteranlage

_ Randweg entlang Schussen einbinden

Durch die ansprechende Platzgestaltung (z.B. mit Wasserspiel) und die erlebbare Schussen kann in Verbindung mit der Eisdiele eine noch höhere Aufenthaltsqualität entstehen als am Marktbrunnen, direkt an der Wilhelm-Schussen-Straße.

Potenzialfläche Stadtmitte <Pflanzbeet Marktbrunnen>

citiplan

Potenzialfläche Stadtmitte <Plätzle am Törle>

Das Plätzle am Törle folgt der Logik, dass über die Stadtmitte verteilt, unterschiedlich große und auch unterschiedlich bespielte Plätze eine Platzabfolge bilden. Dadurch entstehen an den verschiedenen Ecken und Durchgängen interessante Verweilorte.

Das Törle wird als besondere Landmarke der historischen Klosteranlage in der Stadtmitte gesehen. Im aktuellen Zustand wird der öffentliche Raum diesem nicht gerecht. Die Gestaltung der Oberflächen, die geplante Offenlegung der Schussen und auch die vorhandenen Nutzungen (u.a. Eisdiele) bieten die richtigen Elemente, um hier einen besonders lebenswerten und hochwertigen öffentlichen Platz im Herzen Bad Schussenrieds zu gestalten.

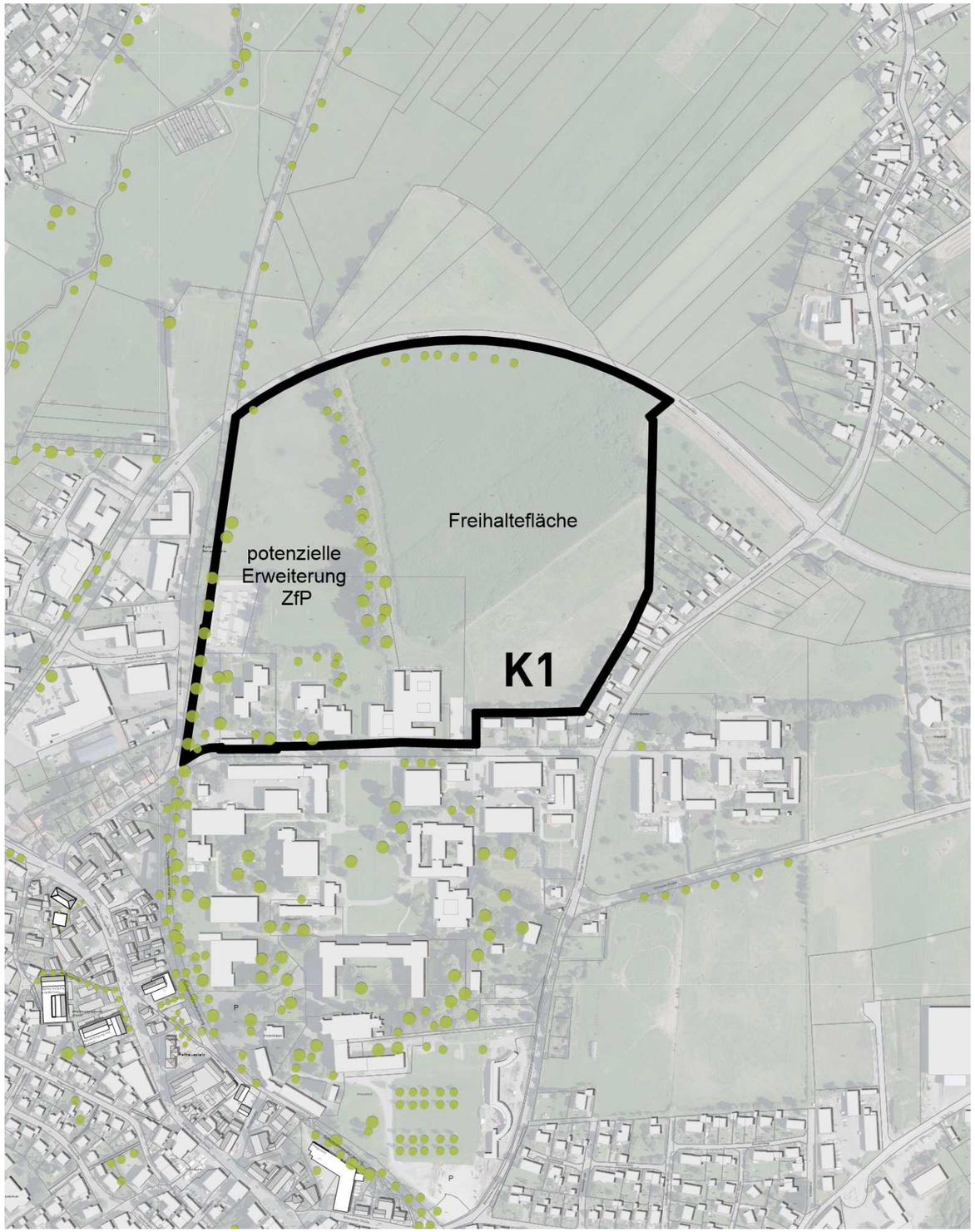
Durch die ökologisch und auch städtebaulich sehr wichtige Renaturierung der Schussen, werden das Thema Wasser und der Randweg zur Vernetzung wichtiger Einzelbausteine. Kombiniert mit der baulichen Ergänzung eines Wohn- und Geschäftshauses (2 Vollgeschosse und steiles ortsbildtypisches Satteldach) und des renovierten Gebäudes Kirchweg 3, bildet sich ein räumlich gefasster Platzbereich mit schattenspendenen Bäumen und Sitzmöglichkeiten. Dieser bietet zum einen eine hohe Aufenthaltsqualität und zum anderen fungiert er als Vernetzungspunkt (Rathaus/Kloster/Marktplatz).

Im rückwärtigen Bereich des neugestalteten Platzes befindet sich eine bestehende Tiefgaragenzufahrt. Die privaten Parkierungsflächen in diesem Bereich könnten räumlich sortiert und durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

Die Offenlegung und Renaturierung der Schussen ermöglicht zudem ein höheres Retentionsvolumen und fördert einen nachhaltigen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser.

Potenzialfläche Stadtmitte <Plätzle am Törle>

Potenzialfläche K 1 „Nördlich ZfP“



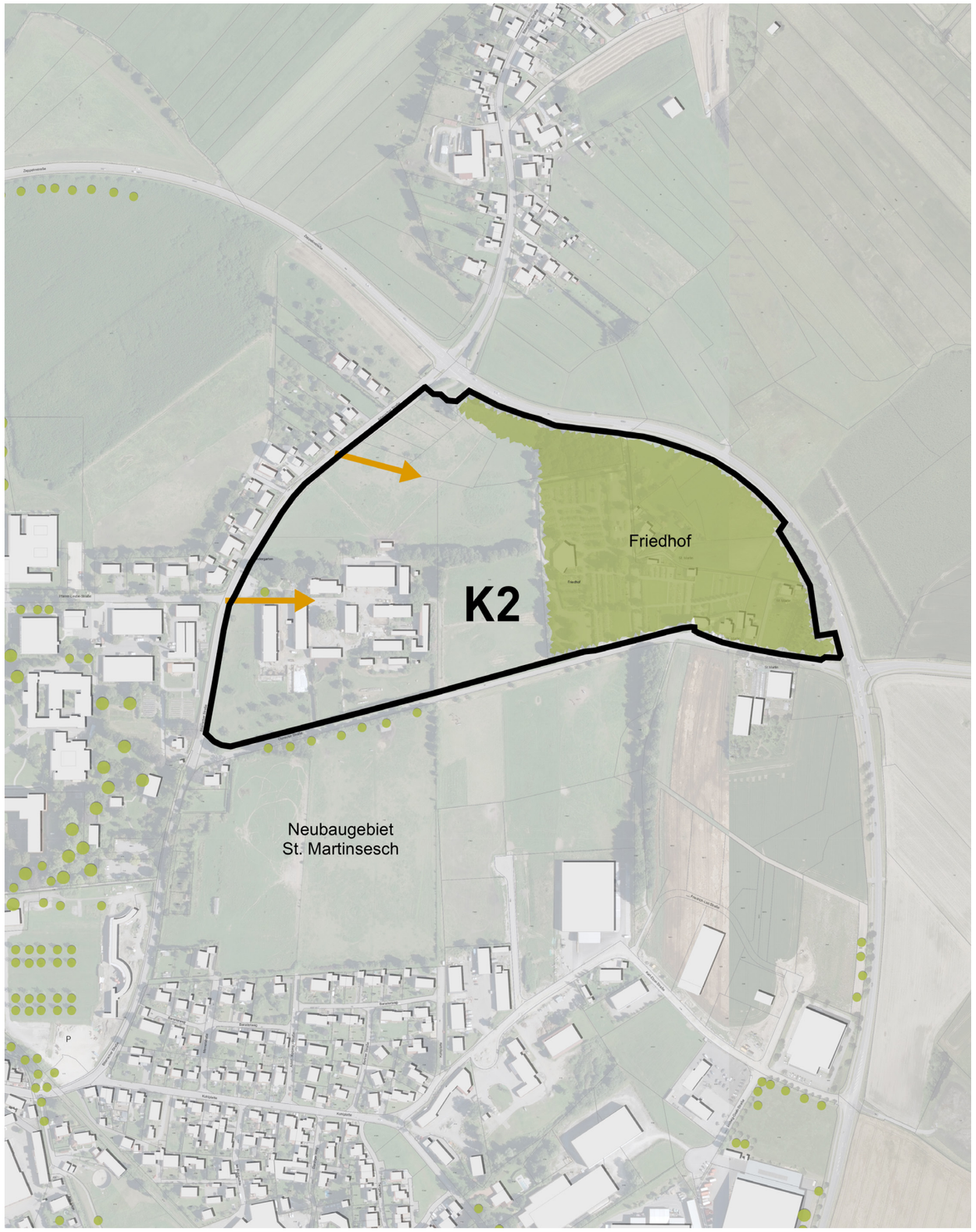
Grundsätzliche planerische Aussagen

Die Freiflächen nördlich des ZfP eignen sich nur in Teilen für bauliche Entwicklungen, da hier hochstehendes Grundwasser zu schwierigen Untergrundverhältnissen führt.

Bezogen auf das räumliche Leitbild liegt die Fläche und auch Teile des ZfP selbst innerhalb eines Grünzugs. Das Gelände des ZfP wird jedoch als „ZfP im Park“ gesehen. Dieser Eindruck wird durch die Grünvernetzung und die prächtigen Bäume vermittelt.

Daher kann hier durch kleinteilige Baustrukturen, eingebettet in eine hochwertige Freiraumentwicklung, ein Entwicklungspotenzial für das ZfP eingeräumt werden.

Potenzialflächen K 2 „Östlich ZfP und Annemarie-Griesinger Hof“



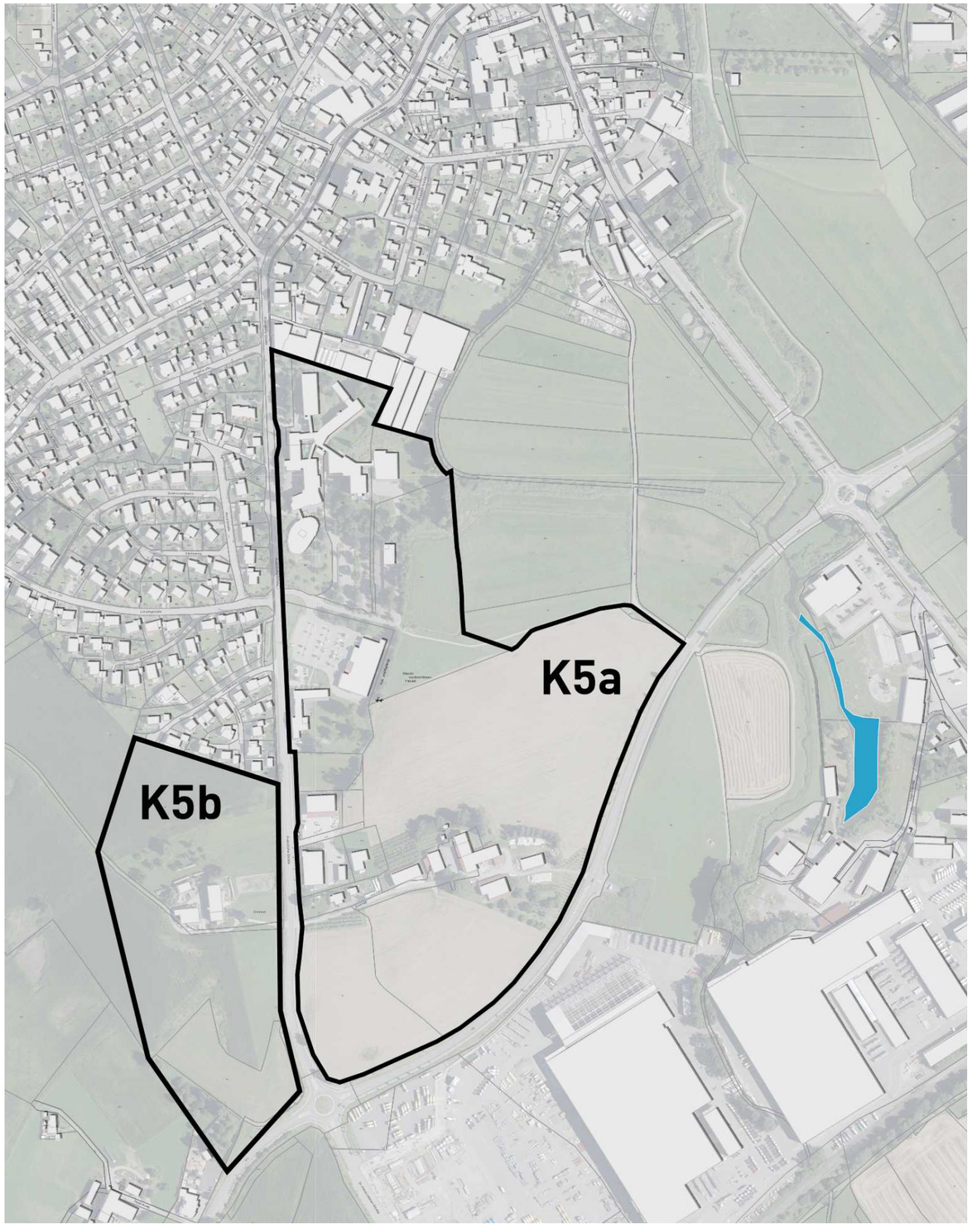
Grundsätzliche planerische Aussagen

Die Potenzialfläche östlich des ZfP und nordöstlich des aktuellen Neubaugebiets St.Martinsesch liegt im Fokus zukünftiger Wohnbauentwicklungen und wird dadurch den östlichen Stadtrand arrondieren.

Gemäß des räumlichen Leitbilds wird kein Anschluss der Olzreuter Straße an die L275 vorgesehen. Die bauliche Entwicklung und die Vernetzung soll sich klar in Richtung Stadtmitte orientieren.

Unter Berücksichtigung einer zukunftsfähigen Wohnbauentwicklung und der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll die Wohnbauentwicklung durch eine Nachbarschaftsbildung mit gemischten Strukturen, der Möglichkeit kostensparend zu Bauen und auch unter soziologischen Aspekten fortgeführt werden.

Potenzialfläche K 5 „Südlich Stadtmitte“



Herleitung

Die potenziellen Entwicklungsflächen entlang der Aulendorfer Straße bieten Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung, auch unter Berücksichtigung einer angemessenen Bereitstellung von gewerblich genutzten Grundstücken.

Die Flächen sind nach K5a und K5b aufgeteilt, wobei eine Entwicklung westlich der Aulendorfer Straße (K5b) aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation zunächst nicht priorisiert wird.

Für die Fläche K5a hingegen hat der Gemeinderat in 12/2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sennhof Ost“ gefasst und damit gezeigt, dass hier eine vorrangige Entwicklung angestrebt wird.

Folgende Themen sind dabei besonders zu betrachten:

_ Stadteingang Süd definieren

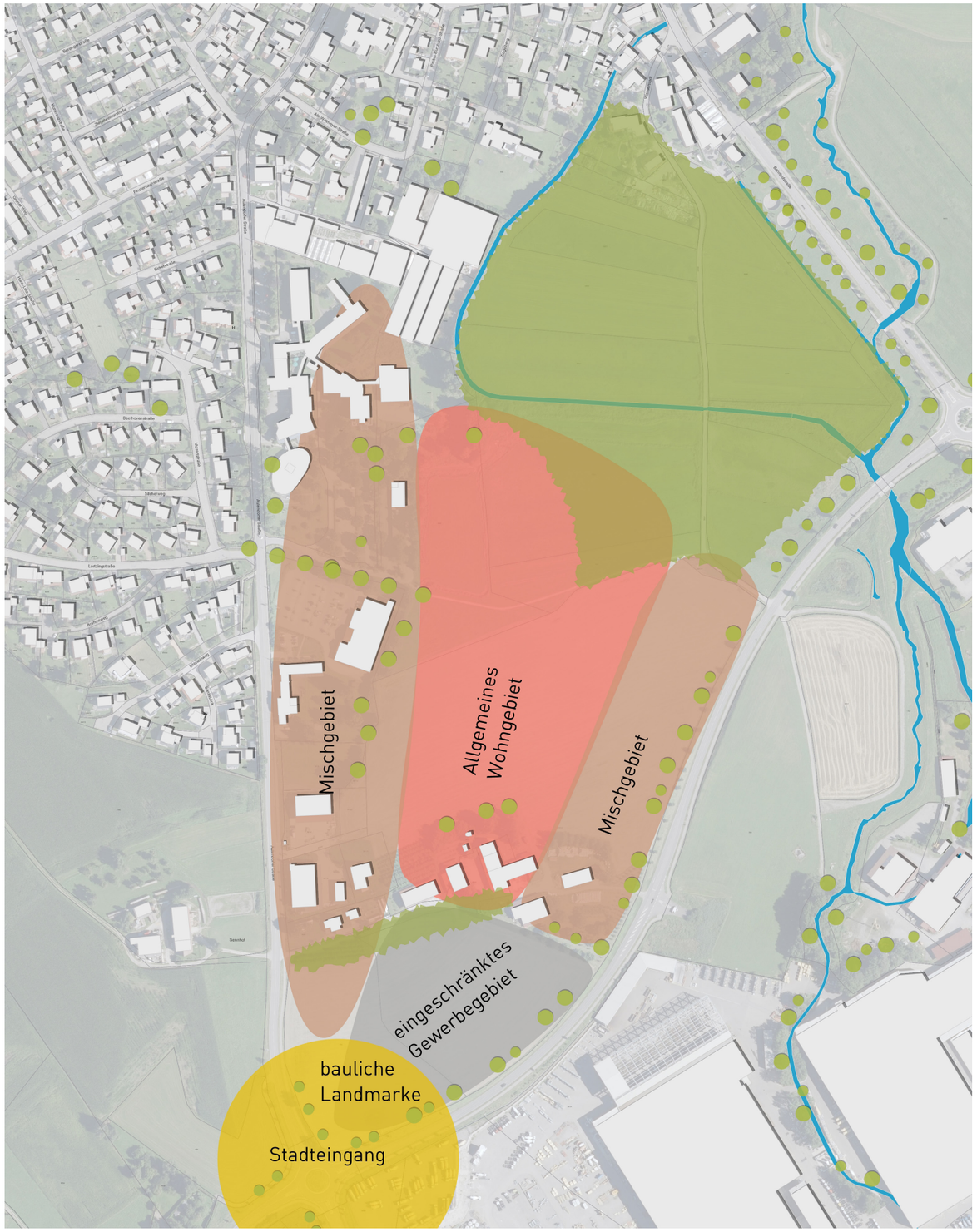
_ nachhaltige Stadtentwicklung

_ Potenzialfläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden am Kreisel

_ Mischgebiet entlang der Aulendorfer Straße

_ zukünftige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs und der dazugehörigen Flächen berücksichtigen

Potenzialfläche K 5a „Südlich Stadtmitte - östlich Aulendorfer Straße“



Grundsätzliche planerische Aussagen

In Bezug auf die o.g. Herleitung sind folgende stadtplanerische Themen relevante Leitplanken einer priorisierten Entwicklung der Fläche K5a:

Die bestehende Mischgebietsnutzung entlang der Aulendorfer Straße wurde nach § 34 BauGB genehmigt, soll aber nun in der Gesamtentwicklung mitbetrachtet werden. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt Lidl besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Sennhof“. Da es bereits in der Vergangenheit Bestrebungen gab, die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes zu vergrößern, dies jedoch aufgrund der nicht-integrierten Lage und den Bestimmungen des Regionalplans nicht möglich war, soll der Lebensmittelmarkt in die gesamthafte städtebauliche Entwicklung miteinbezogen werden.

Im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans werden die bauliche Strukturierung sowie die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung festgelegt. Es ist eine städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des Anbauverbots an die Landesstraße mit einer Mischgebietsnutzung entlang der Aulendorfer Straße und der L275 vorgesehen. Hierbei sollen Arbeiten und Wohnen in verdichteter Bauweise unter dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege zusammen entwickelt werden. Gemeinbedarfsflächen, z.B. für Kindergärten, sollen ebenfalls in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

Vor allem im südlichen Bereich der städtebaulichen Entwicklungsfläche K5a, südlich des Bauernhofs, „Sennhof Ost“, werden Potenzialflächen für nicht störendes Gewerbe und Bürogebäude gesehen. Daneben soll die verkehrliche Anbindung über die Aulendorfer Straße erfolgen, wobei eine Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer auch östlich des Lidl in Richtung Innenstadt sowie zum Bahnhof und stadtnahen Grünbereichen berücksichtigt und freigehalten wird. Durch eine besondere Gestaltung des südlichen Bereichs kann eine bauliche Landmarke entstehen und dadurch der südliche Stadteingang ausgebildet werden.

Potenzialfläche K 5a „Südlich Stadtmitte - östlich Aulendorfer Straße“

citiplan

Mögliche Umnutzung zur Kinderbetreuung

Vorliegende Planungen integrieren

Mischgebiet zwischen Landesstraße und Wohnbebauung als Lärmschutz und bauliches Rückgrat, Lärmimmissionen der Landesstraße sind zu prüfen

Kompakte Einfamilienhausstruktur

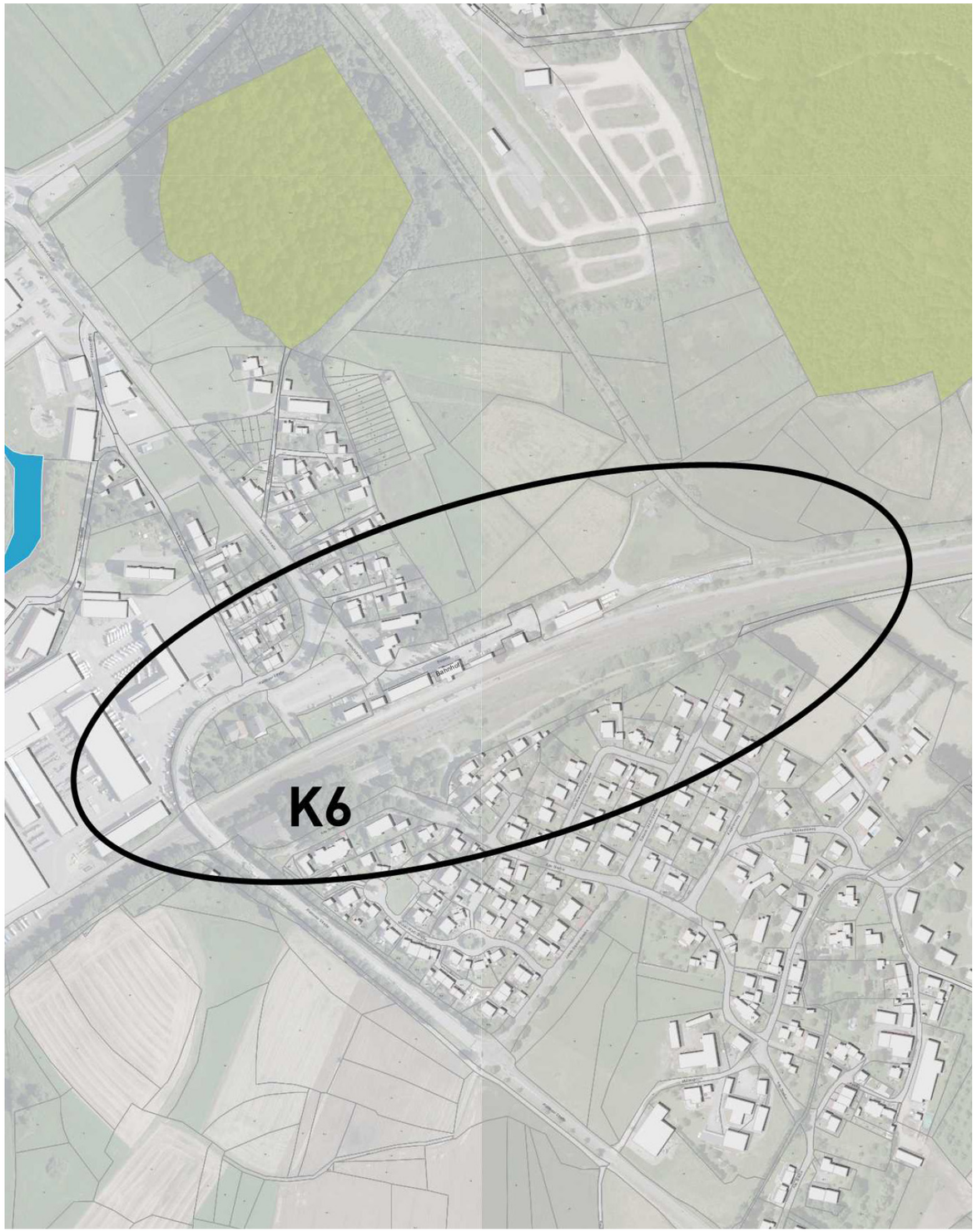
Mischgebiet mit Mehrfamilienhäusern - organisiert z.B. als Baugemeinschaft oder Genossenschaft und gewerblichen Flächen

Bestand erhalten - Erschließung und Baustruktur ermöglichen eine spätere Integration

Verdichtete Wohnformen + kompakte Mischnutzung

Stadteingang / bauliche Landmarke - Gewerbe mit Büro, Fortbildungsräume oder Showrooms

Potenzialfläche K 6 „Südlicher Stadteingang und Bahnhof“



Grundsätzliche planerische Aussagen

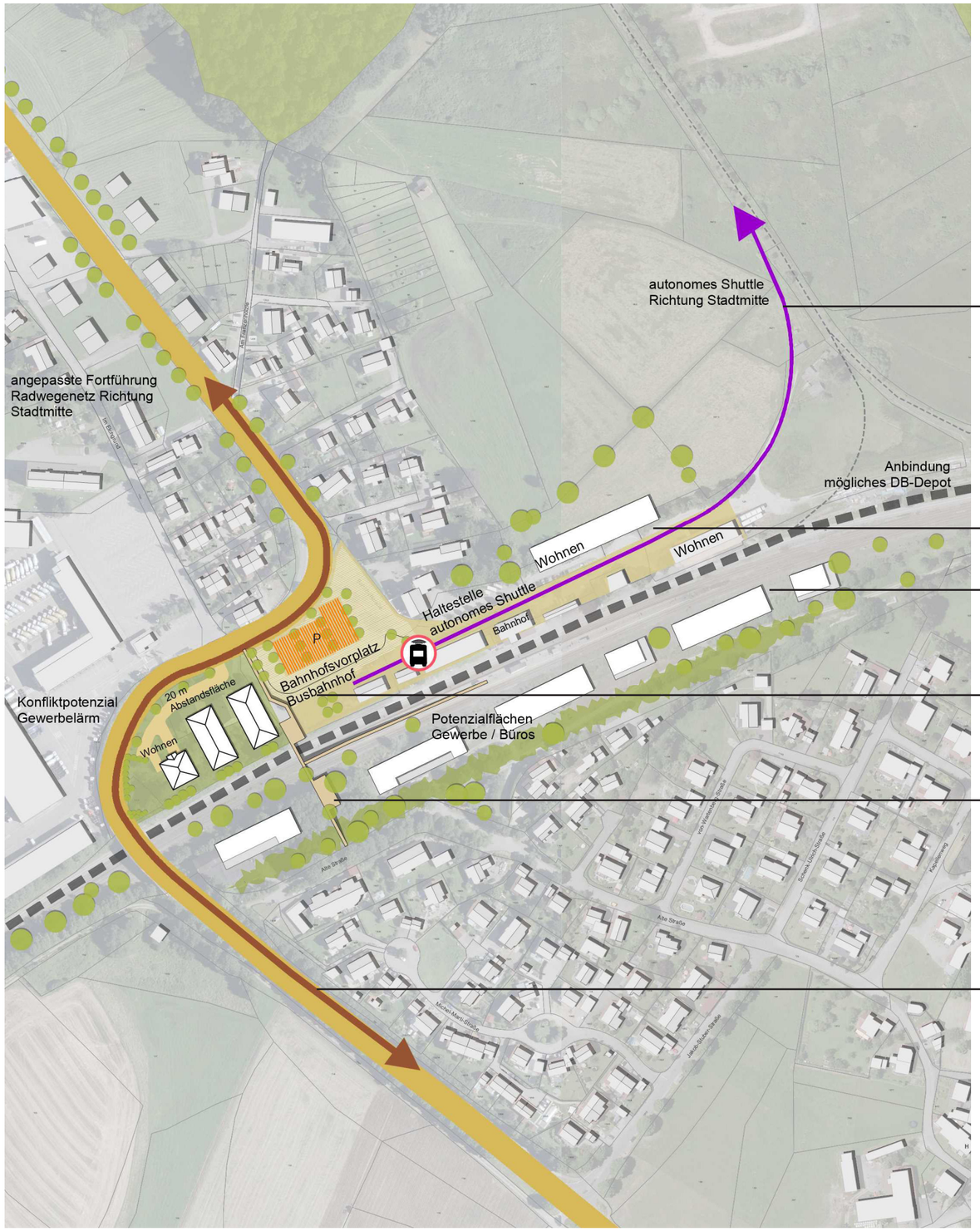
Der Bereich um den Bahnhof, nördlich von Kürnbach, nimmt in der städtebaulichen Rahmenplanung eine wichtige Position ein. Der vorhandene und gut angeschlossene Bahnhof soll zusammen mit dem Busbahnhof zur Mobiltitätsdrehscheibe ausgebaut werden und dadurch die bereits im räumlichen Leitbild genannte Vernetzung und Kompaktheit herstellen.

Durch eine gestalterische Aufwertung des Busbahnhofs und Bahnhofsvorplatz, zusammen mit dem barrierefreien Umbau des Bahnhofs sowie baulicher Ergänzungen, gewinnt diese Potenzialfläche deutlich an Attraktivität.

Die bauliche Ergänzung soll sowohl für verdichtete Wohnbauprojekte nördlich des Bahnhofs als auch Gewerbebauten (Büro/Dienstleistung/Handwerk) südlich, entlang der Bahntrasse, erfolgen.

Potenzialfläche K 6 „Südlicher Stadteingang und Bahnhof“

citiplan



Autnonomes schienengebundenes Shuttle mit Anschluss in die Stadtmitte und einer Haltestelle beim künftigen barrierefreien Gleiszugang

Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude zu Wohneinheiten und Neubau von verdichteten Wohneinheiten

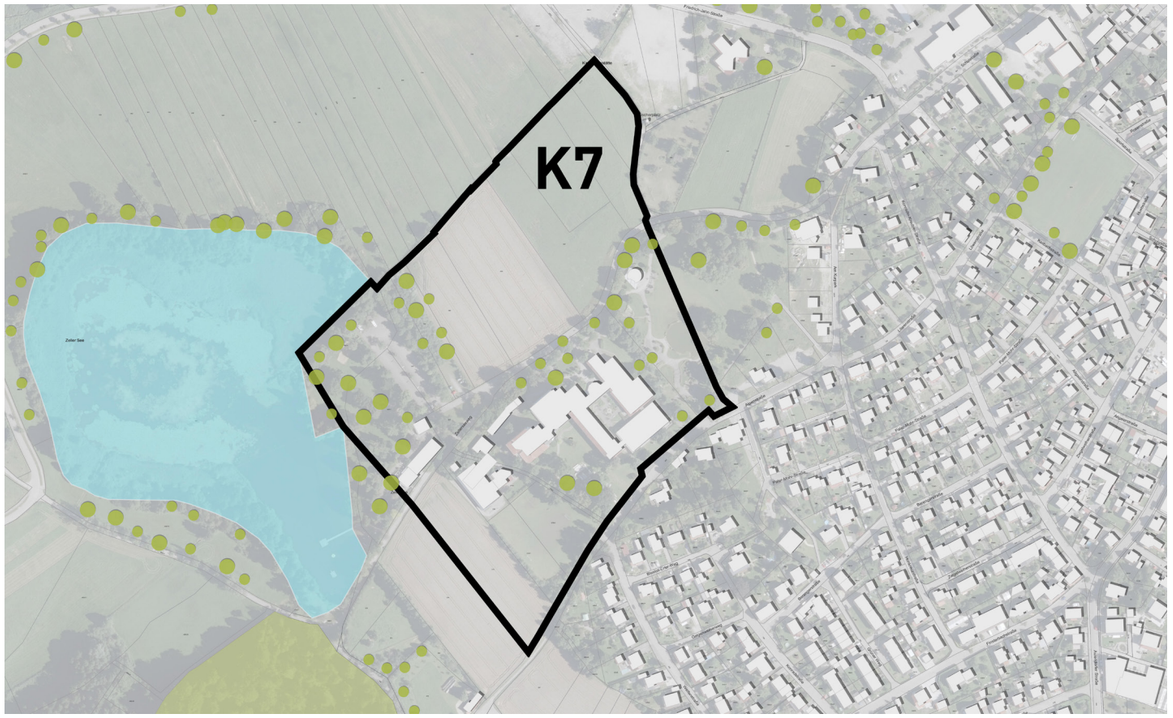
Potenzialflächen für Gewerbe/Büros/Handwerk südlich der Bahntrasse

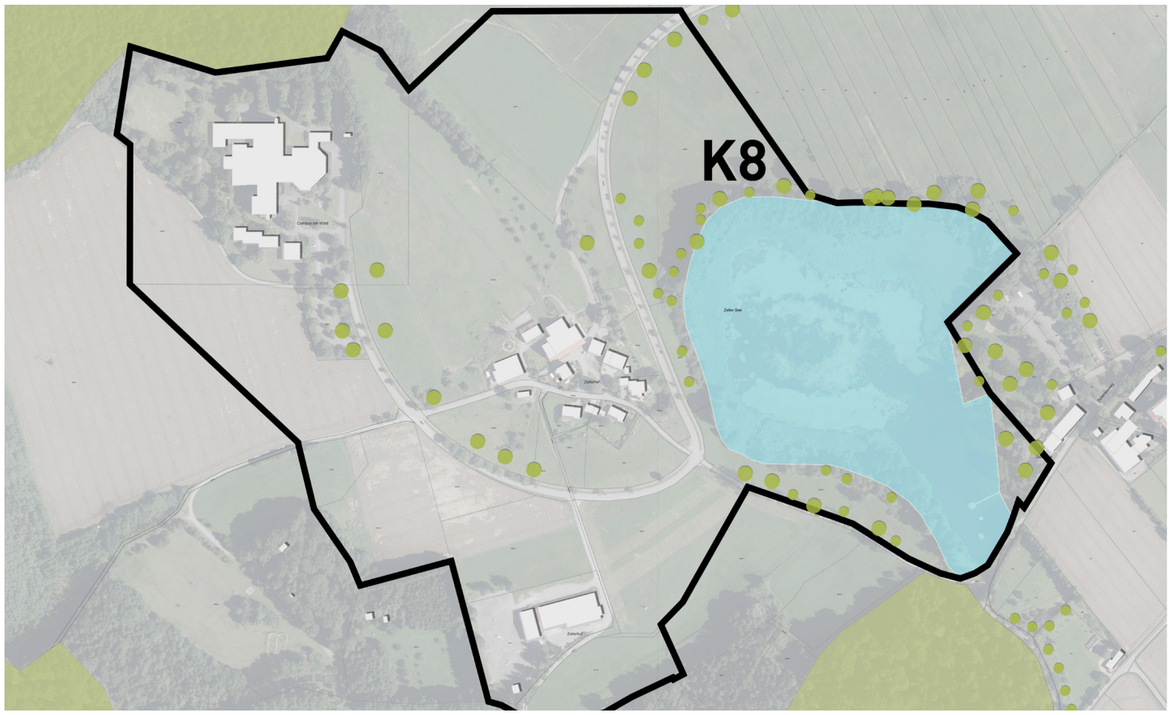
Gestalterische Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und Busbahnhofs mit Park&Ride-Zone

Barrierefreier Zugang der Bahnsteige und Zugänglichkeit in Richtung Kürnbach / Museumsdorf (Lage ist mit der DB zu konkretisieren)

Radwegeverbindung

Potenzialfläche K 7 und K 8 „Östlich und westlich Zellersee“





Grundsätzliche planerische Aussagen

Die Flächen östlich und westlich des Zellersees eigenen sich vorrangig für touristische Zwecke und als stadtnahe Erholungsflächen. Der Fokus sollte auf der Förderung zukunftsfähiger und ökologisch nachhatliger Tourismusangebote liegen.

Die vorhandenen Stärken (Zellersee und Vernetzung) müssen herausgearbeitet werden und in ein Gesamtkonzept einfließen. Dazu ist die Entwicklung und Fokussierung von Sportangeboten (u.a. Trimm-Dich-Pfad, Mehrgenerationenrundweg) als Magnet sehr gut geeignet.

Gemäß des Leitbilds (Seite 14) „Bad Schussenried ist grün, weil Freiraumstrukturen bis ins Stadtzentrum führen“, wird hier von einer (wohn-) baulichen Entwicklung abgesehen. Ausgenommen davon sind naturorientierte Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die hier gegebenenfalls möglich sind.

Potenzialfläche K 9 „Sattenbeurer Kreuzung“

Grundsätzliche planerische Aussagen

Mögliche Entwicklung von Gewerbe- bzw. Industrieflächen mit überregionalem Bedarf und direktem Anschluss an die L 275 und L283.

Keine vorrangige Priosierung im Maßnahmenplan.

Maßnahmen 7.

Maßnahmenliste und Handlungsempfehlungen

citiplan

Potenzialfläche „Stadtmitte“

Innenentwicklung „Stadteingang Nord“ zu einem urbanen Wohnquartier und zur baulichen Definiton des Stadteingangs

_ Hohe Priorität

_ Empfohlene Handlungsschritte:

01. Einleitung Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss)

02. Vorkaufsrecht durch Satzung gem. § 25 BauGB

03. städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplanverfahren

04. Grunderwerb, wo möglich

Schussenrenaturierung mit Randweg und wichtigen Knotenpunkten

_ Hohe Priorität

_ Empfohlene Handlungsschritte:

01. Grundlagenerhebung abschließen

02. Eigentumsrechtliche Sicherung durch Erwerb bahneigener Flächen

03. Starkregenmanagement-Berechnung

04. Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Haltestelle autonomes Shuttle (Bahnhof - Stadtmitte) mit Anbindung an Randweg und Stadtmitte

_ Mittlere Priorität

_ Empfohlene Handlungsschritte:

01. Vorhandene Bahntrasse südlich Biberacher Straße planerisch sichern

02. Klärung mit Eisenbahn-Bundesamt + ÖPNV des LKR Biberach + Busunternehmen

Relevante Wege- und Sichtbeziehungen Stadtmitte und historische Klosteranlage sichern

_ Mittlere Priorität

_ Grundsätzliche Überprüfung von baulichen Entwicklungsmaßnahmen in der Stadtmitte erforderlich

Plätzle am Törle

_ Mittlere Priorität

_ Planerische Weiterentwicklung im Zuge der Gestaltung der Wilhelm-Schussen-Straße denkbar

_ Umgestaltung in Kombination mit Schussenrenaturierung

_ Berücksichtigung der Sichtachsen Klosterstraße - Klosteranlage

Potenzialfläche 1 „Nördlich ZfP“

Entwicklungspotenzial ZfP; kleinteilige Baustrukturen eingebettet in hochwertige Freiraumentwicklung

_ Keine Priorität

_ Zufahrt ZfP als direkte Anbindung an Zeppelinstraße über Bahntrasse forcieren

_ Keine weiteren Handlungsschritte erforderlich

Potenzialflächen K 2 „Östlich ZfP und Annemarie-Griesinger Hof“

Wohnbauentwicklung

_ Hohe Priorität

_ Empfohlene Handlungsschritte:

01. Einleitung Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss)

02. Vorkaufsrecht durch Satzung gem. § 25 BauGB

Maßnahmenliste und Handlungsempfehlungen

citiplan

Potenzialfläche 5 „Südlich Stadtmitte“

Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers unter Beachtung des Bestands	_ Hohe Priorität _ Empfohlene Handlungsschritte: 01. Einleitung Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) 02. Vorkaufsrecht durch Satzung gem. § 25 BauGB 03. Grunderwerb, wo möglich 04. Prüfung bzw. Fortführung FNP 05. städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplanverfahren 06. Steuerung der qualitätvollen Aufsiedlung durch Grundstücksvergabe / Konzeptvergabe

Potenzialfläche 6 „Südlicher Stadteingang und Bahnhof“

Barrierefreie Umgestaltung und Zugänglichkeit Bahnhof und Bahnsteige	_ Hohe Priorität _ Prüfen, ob Barrierefreiheit gemeinsam mit geplanter Wohnbebauung hergestellt werden kann
Freihalten einer Trasse für ein autonomes, schienengebundenes Shuttle	_ Hohe Priorität _ In kommenden Entwicklungsmaßnahmen berücksichtigen
Umgestaltung Bahnhofsvorplatz	_ Hohe Priorität
Entwicklungsflächen Gewerbe/Büro	_ Mittlere Priorität _ zunächst keine weiteren Handlungsschritte notwendig

Potenzialfläche 7 und 8 „Östlich und westlich Zellersee“

Freizeit- und Sportnutzungen + naturnahe Bildungsangebote fördern	_ Mittlere Priorität _ Empfohlene Handlungsschritte: 01. Übergeordnetes und naturorientiertes Freizeit- und Bildungskonzept für Bereich um Zellersee
keine (wohn-) bauliche Entwicklung	_ Hohe Priorität _ Bei privaten Entwicklungsmaßnahmen berücksichtigen

Potenzialfläche 9 „Sattenbeurer Kreuzung“

Gewerbe-/ Industriefläche	_ Keine Priorität