Anlage 1

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ der Gemeinde Allensbach

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: Scoping-Termin mit den Landratsamt Konstanz
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 3
A.1 Landratsamt Konstanz 3
B STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT 10
B.1 Person 1 10
B.2 Person 2 10
B.3 Person 3 10
B.4 Person 4 11
B.5 Person 5 11
B.6 Person 6 11
B.7 Person 7 12
B.8 Person 8 12
B.9 Person 9 13
B.10 Person 10 13
B.11 Person 11 13
B.12 Person 12 14
B.13 Person 13 14
B.14 Person 14 15
B.15 Person 15 16
B.16 Person 16 16
B.17 Person 17 17
B.18 Person 18 17
B.19 Person 19 21
B.20 Person 20 22
B.21 Person 21 22
B.22 Person 22 23
B.23 Person 23 25
B.24 Person 24 25
B.25 Person 25 27
B.26 Person 26 28
B.27 Person 27 28

B.28 Person 28 29
B.29 Person 29 30
B.30 Person 30 32
B.31 Person 31 34
B.32 Person 32 40
B.33 Person 33 41
B.34 Person 34 46
B.35 Person 35 49
B.36 Person 36 50
B.37 Person 37 51
B.38 Person 38 54
B.39 Person 39 58
B.40 Person 40 58
B.41 Person 41 59
B.42 Person 42 62
B.43 Person 43 63
B.44 Person 44 65

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
A.1	**LANDRATSAMT KONSTANZ** (Schreiben vom 02.12.2022)	
A.1.1	**Forstverwaltung**	
A.1.1.1	Von dem im Betreff genannten Vorhaben sind keine Belange des Waldes betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	**Abfallrecht und Gewerbeaufsicht**	
A.1.2.1	Gemäß den Unterlagen zu dem o.g. Bebauungsplan wird im Rahmen des selbigen eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser soll die Gesamtlärmsituation, resultierend aus Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm aus und auf die zukünftige Bebauung prognostiziert und ggf. erforderlich Maßnahmen aufgezeigt werden. Da die Schalltechnische Stellungnahme zum jetzigen Planungsstand noch nicht vorliegt, bitten wir uns diese im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. Ansonsten bestehen zum jetzigen Planungsstand keine weiteren Anregungen. Unsere Abschließende Stellungnahme erfolgt nach Erhalt der Schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren	Dies wird berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.
A.1.2.2	Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.
A.1.3	**Kreisarchäologie**	
A.1.3.1	Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im alten Ortskern von Allensbach in einem flächigen Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Hier ist mit Resten der hochmittelalterlichen Siedlung, der hoch- bis mittelalterlichen Stadtbefestigung sowie mit Bodenbefunden anderer Epochen zu rechnen. Dies betrifft in besonderer Weise Flächen, die noch nicht tiefgründig durch unterkellerte Gebäude, moderne Bauten oder andere Eingriffe gestört sind. Im Plangebiet sind daher in den vorgese-	Die Anregung wird zu Kenntnis genommen. Dies wird in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	henen Baufenstern oder Bauflächen anderer Art (Erschließungstrassen, Verkehrsflächen, Fahrzeugstellplätze etc.) frühzeitig vor den Bauvorhaben archäologische Schürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Überwachung der Kreisarchäologie oder des Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen, um detaillierte Aussagen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege zu ermöglichen.	
A.1.3.2	Ferner wird gebeten, den in den textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan „Adlerareal" vorhandenen Hinweis zum Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege (Punkt 3.5) gemäß folgender mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Formulierung abzuändern: Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. In vorgesehenen Baufenstern oder Bauflächen anderer Art (Erschließungstrassen, Verkehrsflächen, Fahrzeugstellplätze etc.) sind frühzeitig vor den Bauvorhaben archäologische Schürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Überwachung der Kreisarchäologie (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) oder des Landesamtes für Denkmalpflege (Dienststelle Freiburg, Dr. Bertram Jenisch, Tel. 0761-2083587, bertram.jenisch@rps.bwl.de) durchzuführen. Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen etc.) ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rech-	Wird berücksichtigt. Die beschriebene Formulierung wird entsprechend übernommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	nen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	
A.1.4	**Naturschutz**	
	Der Artenschutz bleibt von der bauleitplanerischen Abwägung unberührt und ist unabhängig von der Eingriffsregelung (welche im vorliegenden Fall gern. § 18 Abs. 2 BNatSchG für den bauplanungsrechtlichen Innenbereich nicht anwendbar ist). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach den §§ 39 ff BNatSchG merkt die Untere Naturschutzbehörde an:	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.4.1	Vögel: Ein artenschutzrechtlicher Verstoß kann ausgeschlossen werden, wenn Gehölze (Bäume, Gebüsche etc.) und andere mögliche Nistplätze, z.B. Efeu an den Häusern etc. in den Wintermonaten (1.10. bis 28.02) beseitigt werden. Für den Verlust von Brutplätzen, insbesondere durch die Beseitigung des Efeus am ehemaligen Gasthaus sind an jedem neuen Haus jeweils 4 Nistkästen (u.a. für den Hausrotschwanz) anzubringen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Zeiten für Rodearbeiten und das Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter wird entsprechend festgesetzt. Das ehemalige Gasthaus Adler wurde im Februar 2024 abgebrochen.
A.1.4.2	Fledermäuse: Für die Fledermäuse besteht ein hohes Quartierpotential an allen vorhandenen Gebäuden. Dieser Umstand zieht eine nähere Prüfung nach sich, die bisher noch nicht erfolgt ist. Zur weiteren Klärung hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommmen bedürfen das Gasthaus Adler und das ehemalige Bahnwärterhaus weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen (siehe auch Umweltbeitrag des Büros Helmut Hornstein vom 14.9.2022, Seite 8 - und Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros „SeeConcept" vom 14.09.2022, Seite 23). Diese sind insofern erforderlich, weil sich hinter der Holzfassade des Bahnwärterhauses zahlreiche, nicht einsehbare Spaltenstrukturen und damit auch ein überdurchschnittliches Quartierpotential für Fledermäuse (SeeConcept Seite 12) findet. Bei einer Relevanzbegehung - allerdings nur beim Gasthaus Adler durch die Untere Naturschutzbehörde am 20.10.2022- konnten keine Quartiere festgestellt werden. Allerdings konnten nicht alle Bereiche begangen werden. Ungeachtet dessen wurde in einem unteren	Weitere Prüfungen auf Fledermausquartiere im ehemaligen Gasthaus Adler sind erfolgt, das Gebäude wurde von einem Fachmann begutachtet. Der Bericht vom Oktober 2023 liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes bei. Demnach ergaben sich im Gebäude keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Das Gebäude wurde darüber hinaus im Februar 2024 abgebrochen. Das Bahnwärterhäuschen ist mittlerweile nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Weitere Untersuchungen erübrigen sich in diesem Bereich. Die Artenschutzrechtlichen Prüfungen haben sich vorerst auf den Bereich des geplanten ersten Bauabschnitts des Vorhabens beschränkt. Weitere Untersuchungen erfolgen, sobald der zweite Bauabschnitt umgesetzt wird. Das Gebäude der Bankfiliale (Radolfzeller Straße 16) soll bis zum Umzug in den Neubau auf dem südlichen Gelände weiter genutzt werden.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Raum Kot gefunden. Ein zumindest gelegentliches Vorkommen ist gegeben. Eine Relevanzbegehung an den anderen Gebäuden hat nicht stattgefunden. Eine weitere Relevanzbegehung an allen noch vorhandenen Gebäuden ist insofern dringend von Nöten.	
	Um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen, ist ein Abriss nur in den Wintermonaten bis zum 28.Februar möglich. In der Winterszeit verlassen die Fledermäuse ihr Sommerquartier und suchen sich ein Winterquartier, das sich i.d.R. nicht in Dachstühlen von Gebäuden befindet. Sollten wider Erwarten bei Abbrucharbeiten im Winter doch Fledermäuse gefunden werden, ist der Abbruch sofort zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde oder die AG-Fledermaus (https:// www. agf-bw.de/) zu kontaktieren.	Die Anregung wird berücksichtigt. Auf den Abbruch in den Wintermonaten wird im Bebauungsplan hingewiesen. Das ehemalige Gasthaus Adler wurde darüber hinaus im Februar 2024 abgebrochen.
	An dem Neubau, der an die Stelle des Gasthauses Adler tritt, sind ggfs. mindestens 3 Fledermauskästen einzurichten und für Neubauten im Bereich des Bahnwärterhauses jeweils mindestens 2 weitere Kästen. Wir empfehlen „Unterputz-Quartiere", diese stören die Optik der Fassade nur sehr geringfügig. (Falls erforderlich, vermittelt die Untere Naturschutzbehörde eine Beratung zur Ausführung.)	Die Anregung wird berücksichtigt, das Anbringen von Fledermauskästen am Neubau wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Da das Bahnwärterhäuschen nicht mehr innerhalb des Plangebiets liegt sind derzeit keine Maßnahmen festzusetzen.
	Bei dem Abriss oder Umbau weiterer Gebäude (in einem weiteren Bauabschnitt o.ä.) ist vor Abriss und Umbau eine Relevanzbegehung erforderlich und diese ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen - ggf. werden weitere Auflagen bzgl. Ersatzquartieren vonnöten sein.	Die Anregung wird berücksichtigt, eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.
A.1.4.3	Alle Artenschutzmaßnahmen sind verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.	Wird berücksichtigt, siehe oben.
A.1.5	**Straßenbauamt**	
A.1.5.1	Entlang der nördlichen Seite der Radolfzeller Straße werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze bzw. Fußgängerbereiche (Gehwege) festgesetzt. Die Parkplätze bestehen bereits und sollen auch erhalten bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.5.2	Sollte die Zufahrt von der Tiefgarage auf die K 6170 erfolgen, dies ist laut Bebauungsplan noch nicht abschließend geregelt, so ist das einzuhaltende Sichtfenster zu beachten. Hier darf eine Geschwindigkeit von 40 km/h gefahren werden, womit das Sichtfenster 50 m in beide Fahrrichtungen, gemessen von einem Punkt 3 m hinter dem Fahr-	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“. Der Bebauungsplan schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Bauvorhaben in einem bestimmten Rahmen umzusetzen. Für die geplante Tiefgarage werden zwei Zufahrtsmöglichkeiten festgesetzt, für geplante Stellplätze werden Flächen zur möglichen Umsetzung festgesetzt. Welche

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	bahnrand einzuhalten ist. Es kann, je nach genauer Lage der Zufahrt auf die K 6170 sein, dass einer der öffentlichen Stellplätze entfällt. Bei den geplanten Stellplätzen vor dem sogenannten Fischerhaus sind diese Sichtweiten ebenfalls bei der Anlage der Stellplätze zu beachten.	dieser Möglichkeiten durch den Vorhabenträger in Anspruch genommen wird – oder ggf sogar beide oder auch keine der Möglichkeiten – ist nicht abschließend geregelt und soll auch den späteren Planungen überlassen werden. Sichtfelder aus Grundstückszufahrten sind durch die Architekten bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. im Rahmen des Bauantrags darzustellen. Im Bebauungsplan unter Ziffer 3.7 wird bereits auf Sichtfelder an Grundstückszufahrten hingewiesen. Dieser Hinweis wird entsprechend der Ausführungen des Landratsamtes ergänzt.
A.1.5.3	Bei den Parkplätzen, die Bestand sind und ca. 0,85 m innerhalb der Radolfzeller Straße liegen, sind die Eigentumsverhältnisse vom Landkreis auf die Gemeinde zu wechseln. Bauträger der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muss die Gemeinde sein. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann mit der Berichtigung begonnen werden.	Dies wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, der genannte Grundstücksteil wird im Weiteren auf die Gemeinde Allensbach wechseln. Dies wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz geregelt.
A.1.5.4	Müssen Leitungen der öffentlichen Ver- oder Entsorgung an bestehende Leitungen im Bundesstraßengrundstück angeschlossen werden, so sind vor Baubeginn Straßenbenutzungsverträge mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen, abzuschließen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.
A.1.5.5	Auf Seite 17 des Bebauungsplanes wird in Absatz 1 geschrieben, dass die K 6170 nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B 33 in das Eigentum der Gemeinde Allensbach übergehen kann. Dies entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens nach unserem aktuellen Sachstand. Hier ist die K 6170 weiterhin als Kreisstraße vorgesehen. Wir regen daher an, diesen Absatz zu streichen.	Die Anregung wird berücksichtigt, der erwähnte Absatz wird gestrichen.
A.1.6	**Straßenverkehrsamt**	
A.1.6.1	Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber des o.g. Bebauungsplans. An dem Scoping-Termin werden wir daher nicht teilnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.7	**Wasserwirtschaft und Bodenschutz**	
	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
A.1.7.1	Grundwasserschutz, Wasserversorgung	
	Fachtechnische Belange stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.7.2	Altlasten	
	Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Radolfzeller Str. 12". Aufgrund der untergeordneten Altlastenrelevanz, wurde die Fläche mit dem Handlungsbedarf „A" (= Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung) bewertet. Die Eintragung ist daher für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht relevant.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.8	**Vermessung**	
A.1.8.1	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. 11991, S. 58): Bei dem auf der Homepage veröffentlichten Lageplan sind die innerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks-Nummern nicht erkennbar. Hingegen sind die Flurstücks-Nummern außerhalb des Plangebiets erkennbar. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird bereits jetzt vorgeschlagen bei den Titeln des schriftlichen wie auch zeichnerischen Teils „Gemarkung Allensbach" zu nennen. Gleichzeitig wird vorgeschlagen dies auch beim link Bebauungsplan - Adlerareal: Gemeinde Allensbach (gemeinde- allensbach.de) nachzuholen.	Die Anregung wird im Weiteren berücksichtigt, die Flurstücks-Nummern werden vergrößert und die Gemarkung wird im Abgrenzungslageplan ergänzt.
	Auf der Homepage schlich sich nach der Überschrift „Bekanntmachungen" beim Titel „BEBAUUNGSPLAN – ADLERAREAL“ ein Schreibfehler ein.	Wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird auf eine fehlerfreie Schreibweise ohne Schreibfehler besonders geachtet.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.1	**PERSON 1** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.1.1	Ich möchte bitten, das Verfahren anzuhalten, damit alle Beteiligten eine Denkpause haben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.2	**PERSON 2** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.2.1	Ich möchte bitten, dass das Verfahren angehalten wird, damit alle Beteiligten eine Denkpause haben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.3	**PERSON 3** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.3.1	Als Bürger dieser Gemeinde möchten wir unsere Bedenken zum Bebauungsplanes „Adler Areal" äußern und bitten um eine Unterbrechung des aktuellen Prozesses.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.3.2	Die Bedenken innerhalb der Mitglieder der Gemeinde zu diesem Bebauungsplan sind so groß, dass hier erst ein akzeptabler Konsens gefunden werden muss.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Aufgrund dessen wurde das bestehende Konzept überarbeitet. Dabei

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		wurden viele Anregungen aus der Bürgerschaft und des Fachgremiums berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.4	**PERSON 4** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.4.1	Ich möchte, dass das Verfahren angehalten wird.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.5	**PERSON 5** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.5.1	Wir bitten das Verfahren zum Bebauungsplan Adler-Areal anzuhalten, damit alle Beteiligten eine Denkpause erhalten.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.6	**PERSON 6** (Schreiben vom 23.11.2022)	
B.6.1	Ich bitte, das Verfahren ORTSMITTE ALLENSBACH ADLER AREAL anzuhalten, damit alle Beteiligten mehr Zeit zum Überdenken haben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.7	**PERSON 7** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.7.1	Das Verfahren muss angehalten werden.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.8	**PERSON 8** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.8.1	Bitte stoppen Sie noch den so vorschnell in Bewegung gesetzten Zug, - und damit meine ich natürlich das weitere Verfahren zur Inkraftsetzung des schon im Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplans des Adlerareals, damit auch die berechtigten Interessen der Bürger von Allensbach bei der Gestaltung des Allensbacher Zentrums noch berücksichtigt werden können, die vermutlich die nächsten 100 Jahre damit leben müssen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind viele Anregungen aus der Bürgerschaft in das Konzept eingeflossen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.9	**PERSON 9** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.9.1	Ich wäre der Gemeindeverwaltung sehr dankbar, wenn sie das Verfahren zur Gestaltung des Adlerareals anhalten würde, damit alle Beteiligten Gelegenheit zu einer Denkpause haben werden.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.10	**PERSON 10** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.10.1	Hiermit befürworten wir ein Moratorium in Sachen Bebauungsplan Adler Areal.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.
B.10.2	Wir sind grundsätzlich gegen diese Basta Politik von OB Friedrich, wie in vergangenen Entscheidungen bereits ersichtlich. Die nächsten Wahlen kommen bestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.11	**PERSON 11** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.11.1	Bitte halten Sie / die Gemeinde Allensbach das Verfahren an, damit alle Beteiligten eine Denkpause haben. Es sind Entscheidungen für die Zukunft, diese sollten mit Bedacht und Weitsicht sowie den Bürgern von Allensbach entschieden werden.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind viele Anregungen aus der Bürgerschaft in das Konzept eingeflossen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.12	**PERSON 12** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.12.1	Wie in der letzten Informationsveranstaltung deutlich wurde, bin ich und auch viele Bürgerinnen von Allensbach mit dem Bebauungsplan für das Adlerareal aus verschiedensten Gründen nicht einverstanden. Um mehr Klarheit zu bekommen und bessere Lösungen zu finden, wird m.E. mehr Zeit benötigt. Ich bitte Sie deshalb, das Verfahren zunächst zu stoppen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind viele Anregungen aus der Bürgerschaft in das Konzept eingeflossen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.13	**PERSON 13** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.13.1	Es sollte nochmals mit notwendiger Zeit überdacht werden, bevor Entscheidungen getroffen werden. Abgerissen ist dann schnell und endgültig. Halten Sie das Verfahren nochmals an, um alle Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die großzügige Geste der Bezirkssparkasse ist nur eine raffinierte Bereicherung derselben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Ergänzungen mit Schreiben vom 24.11.2022:	
B.13.2	Meine Kritik am Bebauungsplan: Wie passt „abreißen“ zusammen mit „Alten Dorfkern erhalten"? Für mich ist die Planung der neuen Mitte „null-acht-fünfzehn“ Überbauung, Wohnraum ja, Kreativität gleich null. Warum keine Einsetzung eines Gestaltungbeirats? Sie vergeben eine historische Chance zu einer attraktiven Mitte. Schade!	Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde in den Jahren 2020/2021 durch den Investor ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Nach der Untersuchung von Alternativen, wie z. B. Entwicklungsperspektiven am Bestand, Zustand der bestehenden Bausubstanz und wirtschaftliche Aspekte wurde beschlossen, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 223, 222 und 71 entlang der Radolfzeller Straße abzubrechen. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop im März 2023 mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium wurde das bestehende Konzept überarbeitet. Dabei wurden viele Anregungen aus der Bürgerschaft und des Fachgremiums berücksichtigt. Den grundlegenden Zielen der Gemeinde zur Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen, aber auch die Unterbringung von zentrumsnahem Wohnraum kann mit dem Konzept entsprochen werden. Mit Umbau von bestehenden Gebäuden, die teilweise erhebliche bauliche Defizite aufweisen, kann das gewünschte Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Eine weitere Einbeziehung z.B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.13.3	Es sollte nochmals mit notwendiger Zeit überdacht werden, bevor Entscheidungen getroffen werden. Abgerissen ist dann schnell und endgültig. Halten Sie das Verfahren nochmals an, um alle Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die großzügige Geste der Bezirkssparkasse ist nur eine raffinierte Bereicherung derselben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.14	**PERSON 14** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.14.1	Meines Erachtens ist dies nicht der richtige Plan, um zukünftig unsere Ortsmitte bürgernah und auch für Touristen attraktiv zu gestalten. Weder die Parkplätze sind in der heutigen Klimakrise wünschenswert und angebracht, noch wirkt als «Fenster zum See» eine Sparkassenfiliale einladend und ist sicher mit Blick in die Zukunft und das sich immer mehr zum Online-Geschäft entwickelnde Bankwesen unangebracht. Der Bebauungsplan ist m.E. ungeeignet, da nicht zukunftsweisend. Ich bitte um Unterbrechung des jetzigen Verfahrens.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.15	**PERSON 15** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.15.1	Bei allem Verständnis für Ihre Freude, endlich einen Investor für das Adlerareal gefunden zu haben sehe ich nicht, wie der vorliegende Bebauungsplan die Belebung des Ortskerns voranbringen könnte. Daher mein Appell an Sie diesen nicht zu beschließen und stattdessen ein reguläres Verfahren unter Beteiligung eines Gestaltungsbeirats und aller Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Bitte nutzen Sie diese einmalige Chance, aus Allensbach einen noch lebenswerteren Ort für uns alle zu machen!	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z.B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.16	**PERSON 16** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.16.1	Bei allem Verständnis für Ihre Freude, endlich einen Investor für das Adlerareal gefunden zu haben sehe ich nicht, wie der vorliegende Bebauungsplan die Belebung des Ortskerns voranbringen könnte. Daher mein Appell an Sie diesen nicht zu beschließen und stattdessen ein reguläres Verfahren unter Beteiligung eines Gestaltungsbeirats und aller Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Bitte nutzen Sie diese einmalige Chance, aus Allensbach einen noch lebenswerteren Ort für uns alle zu machen!	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z.B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.17	**PERSON 17** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.17.1	Bei allem Verständnis für Ihre Freude endlich einen Investor für das Adlerareal gefunden zu haben sehe ich nicht, wie der vorliegende Bebauungsplan die Belebung des Ortskerns voranbringen könnte. Daher mein Appell an Sie diesen nicht zu beschließen und stattdessen ein reguläres Verfahren unter Beteiligung eines Gestaltungsbeirats und aller Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Bitte nutzen Sie diese einmalige Chance, aus Allensbach einen noch lebenswerteren Ort für uns alle zu machen!	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z.B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.18	**PERSON 18** (Schreiben vom 23.11.2022)	
B.18.1	Entwicklung eines globalen ortsbaulichen Konzeptes unter Einbeziehung der Bürger*innen und externer Expertise in Form eines Gestaltungsbeirates Normalerweise sollte man von einer Vision ausgehend ein globales Konzept unter Einbeziehung aller Aspekte entwickeln und auf dieser Grundlage einen konkreten Bebauungsplan gestalten. In diesem Verfahren wird diese Logik auf den Kopf gestellt. Auf der Basis eines Plans der Sparkasse wurde ein Bebauungsplan entwickelt. Dies ist unsinnig, weil Chancen auf eine gelungene, ganzheitliche und lebenswerte Gestaltung unserer Ortsmitte vergeben werden. BM Friedrich hat am 17.11.22 in der Bodanrückhalle gesagt, dass schon 2017 ein Konzept für die Neugestaltung des Adler entwickelt worden sei, weshalb dieser Schritt nun entfallen könne. Das stimmt aber so nicht: damals ging es nur um den Adler, und nicht das gesamte Adler Areal einschließlich der Flächen nördlich der Radolfzeller Straße. Deshalb muss ein neues Gesamtkonzept für das gesam-	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfah-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	te Areal entwickelt werden. Ein Gesamtkonzept muss unter anderem folgende Punkte konkret abdecken: > Nutzung - wofür besteht Bedarf? > Bebaute Räume - Freiräume - Grünflächen - Parkplätze > Gut proportionierte Baukörper, die sich gestalterisch ins Ortsbild einfügen Ein solches Gesamtkonzept muss mit Bürgerbeteiligung und externer Expertise in Form eines Gestaltungsbeirates erarbeitet werden. Der Gestaltungsbeirat soll das Projekt dann auch bis zum Ende begleiten. Auf Basis dieses Gesamtkonzeptes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen. Ein Wechsel beim Investor kann nie ausgeschlossen werden. Daher ist zum Schutz des Ortskerns und der Gemeinde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unabdingbar. Als unmittelbarer Schritt ist der derzeit erarbeitete Bebauungsplan zu stoppen. Eine Denkpause sollte genutzt werden, um ein Gesamtkonzept zu erstellen.	ren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.
B.18.2	Ernsthafte und faire Bürgerbeteiligung Bei der bisherigen „Bürgerbeteiligung" hat es sich eher um Alibiveranstaltungen gehandelt. Bisher wurde den Bürger*innen sehr wenige Möglichkeiten gegeben, sich in die Planung einzubringen. Auch wurden die bisherigen Anregungen der Bürger*innen nicht reflektiert/ diskutiert bzw. sind in die Planung eingeflossen. Vielmehr ist es so, dass die erste Skizze der Sparkasse vom Juni 2022 nun Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt. Dieses Vorgehen hat nichts mit Bürgerbeteiligung zu tun, vielmehr wird die Bürgerbeteiligung dadurch konterkariert. In anderen Ortsteilen wurden die Bürger*innen durch von der Gemeinde initiierte Bürgerworkshops in die Neugestaltung der Ortsmitte einbezogen. Weshalb wird die Allensbacher Ortsmitte ohne eine ernsthafte Bürgerbeteiligung neu gestaltet?	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Eine ernst gemeinte und faire Bürgerbeteiligung bindet die Bürger*innen in der Konzeptionsphase ein, und nicht auf der Basis eines Bebauungsplanentwurfes, wo man vielleicht darüber diskutieren kann, ob die Dachneigung um 2 Grad verändert werden soll. Am 17.11.22 hat BM Friedrich öffentlich versprochen, einen „runden Tisch" zu organisieren mit Gemeinde, Sparkasse und Bürgergruppe Adler Areal. Bis heute ging bei der Bürgergruppe keine Einladung hierzu ein. Es drängt sich der Verdacht auf, dass Bürgerbeteiligung nur ein Lippenbekenntnis ist.	
B.18.3	Ein externer und unabhängiger Gestaltungsbeirat Die gestalterische und nachhaltige Qualität unseres Umfeldes wird zunehmend als wichtige und zukunftsweisende Zielsetzung erkannt. Daher dürfen wir unsere historische Ortsmitte nicht dem Zufall überlassen! Ein Gestaltungsbeirat hilft der Optimierung und der Konzeptfindung. Ein Gestaltungsbeirat setzt sich aus Architekten und Ortsplanern zusammen, die unabhängig von den lokalen Akteuren sind. Und das ist wichtig und richtig, dass diese Beiräte von außen kommen. Gestaltungsbeiräte sind nämlich neutral, unvoreingenommen und jenseits von lokalpolitischen Befangenheiten. Und ganz wichtig: diese Gestaltungsbeiräte können die „Berufsehre" achten, was ortsansässigen Architekten nicht möglich ist. Übrigens haben viele Städte und Gemeinden schon längst einen Gestaltungsbeirat fest installiert, Konstanz, Singen, Radolfzell, ja, und auch die Reichenau. Es ist unverständlich, warum die Gemeinde sich vehement gegen einen Gestaltungsbeirat stellt. Der künftige Investor und Bauherr, die Kreissparkasse, spricht sich nicht gegen einen Gestaltungsbeirat aus. Ein Gestaltungsbeirat bedeutet auch für die Verwaltung und vor allem für die Gemeinderät*innen eine Befreiung. Eine Befreiung von der Bürde, richtungsweisende und langfristige Entscheidungen für Allensbach treffen zu müssen > ohne fachliche Detailkenntnis; > ohne fachliche Beratung; und	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	> nur aufgrund einer ersten Skizze, die im Rekordtempo in einen Bebauungsplan gegossen wurde.	
B.18.4	Varianten und Ortssatzung Bei einem Vorhaben von der Dimension des Adler Areals sollte es unabdingbar sein, architektonische und gestalterische Varianten in Auftrag zu geben und auch den Bürger*innen zu präsentieren. Die Realität sieht aber so aus, dass die erste Skizze der Sparkasse vom Juni 2022 nun Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt. Zum Bebauungsplanentwurf kann global folgendes gesagt werden: > Der geplante Adler Neubau fügt sich absolut nicht in das Dorfbild ein; > Für die Bebauung Nord besteht keinerlei Analyse zur Nutzung der kommerziellen Erdgeschosse, mit dem Risiko hier größeren Leerstand zu kreieren; > Dafür zeichnet sich die Bebauung Nord durch Uniformität und Banalität aus, die im Ortskern nichts zu suchen hat; > Für das gesamte Adler Areal sind die Volumen aller Bauten exzessiv und müssen sowohl in der Höhe als auch in der Größe reduziert werden. Die Einhaltung der Intention der Ortssatzung ist unabdingbar. Die meisten Vorgaben werden durch die vorgelegte Planung der Sparkasse jedoch nicht eingehalten. Dies soll mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf geheilt werden. Wichtige Vorgaben aus der Ortssatzung, die nicht eingehalten werden: > Einfache klare kubische Baukörper > Steile Dächer 40 - 50 Grad DN > Reduzierte Dachaufbauten > Lochfassaden mit klarer Gliederung > Freiräume und Durchlässigkeit > Unterschiedliche Gebäudestellungen	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die bestehende Gestaltungssatzung für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach (in Kraft getreten am 26.06.1981) nicht in allen Punkten eingehalten wird. Hierbei gilt es zu Bedenken, dass die Gestaltungssatzung bereits über 40 Jahre alt ist. Bereits in vielen Bereichen des Ortskerns wurden zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt. Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	> Vor- und Rücksprünge entlang der Straße > Unterschiedliche Höhenstaffelung der Giebel Es ist nicht akzeptabel, dass Kernpunkte der Ortssatzung durch einen Bebauungsplan ausgehebelt werden. Und dies hat es in den letzten 40 Jahren im Allensbacher Ortskern auch in diesem Ausmaß nie gegeben.	
B.19	**PERSON 19** (Schreiben vom 23.11.2022)	
B.19.1	Es ist mir unverständlich, dass im Jahr 2022 noch Parkplätze in unmittelbarer Seenähe geplant werden. Das auf demselben Grundstück befindliche und denkmalgeschützte Bahnwärterhäuschen wird dadurch völlig entwertet, und auch jeglicher Zukunftsperspektive zu seiner Sanierung und alternativen Nutzung beraubt.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.19.2	Auch ist mir unverständlich, weshalb unter dem Adler eine Tiefgarage für gerade mal acht Autos gebaut werden soll.	Jeder private Bauherr muss auf seinem Grundstück eine nach LBO BW bzw. nach Festlegung der Gemeinde Allensbach geforderte Anzahl von Kfz-Stellplätzen nachweisen. Wo diese untergebracht werden, ist Sache des Vorhabenträgers.
B.19.3	Diese Tiefgarage und der Parkplatz beim Bahnwärterhäuschen entwerten die Brunnengasse, die einzige noch gepflasterte Gasse am Ort. Das stark steigende Verkehrsaufkommen schafft extreme Lärmbelästigung, Luftverschmutzung, und Gefahr für Fußgänger, da die Gasse eh schmal ist und keinen Gehweg hat.	Die Planungen um das Bahnwärterhäuschen werden nicht mehr weiterverfolgt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage des ehemaligen Adler-Gebäudes liegt im nördlichen Teil der Brunnengasse. Dabei wird davon ausgegangen, dass mit acht Kfz-Stellplätzen nicht von einem stark steigenden Verkehrsaufkommen und einer extremen Belästigung durch Verunreinigungen zu rechnen ist. Öffentliche Kfz-Stellplätze stehen in der Radolzeller Straße zur Verfügung.
B.19.4	Entwickeln Sie ein Konzept für den Ortskern, welches zukunftsgerichtete Lösungen für die Parkplatzfrage bietet. Schauen Sie, wie andere Gemeinden diese Probleme lösen. Aber machen Sie es sich nicht so einfach, jeden freien Platz als Parkplatz zuzupflastern.	Nach Auffassung der Gemeinde wurde durch das Vorhaben eine gute Lösung für den Ortskern gefunden. Für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen sind nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg Stellplätze auf privaten Grundstücken nachzuweisen. Für den Bereich der Planung wird in Abstimmung mit der Gemeinde die entsprechend geforderte Stellplatzzahl nachgewiesen. Darüber hinaus stehen im Bereich des Ortskerns und insbesondere in der Radolfzeller Straße öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Weitere verkehrliche Untersuchungen des gesamten Ortskerns sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden ggf. gesondert untersucht.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.20	**PERSON 20** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.20.1	Der Bebauungsplanentwurf stellt einen Blankoscheck für jeden künftigen Investor dar. Sollte die Sparkasse als Investor ausfallen, kann ein neuer und vielleicht auswärtiger Investor auf der Basis dieses Bebauungsplanes ein Monstrum aus dem Adler Areal machen. Stoppen Sie jetzt das Verfahren, initiieren Sie eine ernsthafte Bürgerbeteiligung, gönnen Sie sich eine Denkpause und überlegen Sie selbst - zusammen mit den Bürgern, was für ein Konzept Allensbach für seinen Ortskern braucht. Dann können Sie neu mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beginnen, in den auch die Ideen der Bürger eingeflossen sind. Nur so werden wir eine schöne und lebenswerte Ortsmitte haben.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Das nun vorliegende Konzept wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.
B.21	**PERSON 21** (Schreiben vom 21.11.2022)	
B.21.1	Dem von Ihnen vorgelegtem Bebauungsplan „Adlerareal" fehlt die Phase einer mit Bürgern entwickelten übergeordneten Rahmenplanung. Sein Zweck ist eindeutig, die vom künftigen Bauherrn erstellte Planung der Baukörper genehmigen zu können. Diese Planung ist aber, wie es in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre, nicht zur Diskussion gestellt worden. Die Entwicklung einer Zielsetzung wäre bereits in einer früheren Phase der Planung notwendig gewesen. Dabei wären unter Mitwir-	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deut-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	kung eines Gestaltungsbeirats Varianten entwickelt und den Bürgern vorgestellt worden. Dieser vorbereitende Schritt muss nachgeholt werden.	lich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Nun konnte nach längerer Suche ein Investor gefunden werden, dessen Vorschläge für eine Kombination aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen große Zustimmung findet. Die Gemeinde hat in den Vorhabenträger durch die langjährigen guten geschäftlichen Beziehungen großes Vertrauen. Vom Vorhabenträger wurde in Zusammenarbeit mit zwei erfahrenen Architekturbüros ein Konzept entwickelt, das sowohl im Bereich der geplanten Nutzungen als auch städtebaulich und architektonisch durch den Gemeinderat befürwortet wird. Das Konzept des Investors hat sich im Laufe des Verfahrens stark weiterentwickelt. Dies auch schon aufgrund der vielen Einwendungen der Bürgerschaft, die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und eines Gestaltungsworkshops mit einem ausgewählten Fachgremium aufgenommen wurden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach wurden dabei zur Kenntnis genommen und werden durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.21.2	Die Planung von Stellplätzen in der Brunnengasse muss aufgehoben werden. Die Bebauung aller Grundstücke muss so geplant werden, dass sie selbst über die notwendigen Stellplätze verfügen.	Dies wird im Weiteren berücksichtigt. Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.21.3	Ein Verkehrs- und Schallgutachten muss auch berücksichtigen, dass die Brunnengasse gepflastert ist und damit mehr Lärm beim Befahren entsteht. Zugleich ist die Gasse bei erhöhtem Verkehr nicht für das Befahren in beide Richtungen geeignet. Schließlich verläuft hier auch der Bodenradweg, der sich zunehmender Beliebtheit erfreut.	Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dabei wurde die Pflasterung der Brunnengasse berücksichtigt. Da die Planungen um das Bahnwärterhäuschen nicht mehr weiterverfolgt werden, wird nicht von einem erheblichen Mehrverkehr aufgrund des Plangebiets ausgegangen. Die Brunnengasse wird heute bereits insbesondere in den Sommermonaten befahren, da sich südlich der Bahnlinie touristische Ziele wie z. B. der Uferbereich mit Hafenanlage befindet. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für die Brunnengasse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit nicht für erforderlich gehalten. Weitere verkehrliche Untersuchungen des gesamten Ortskerns sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und werden ggf. gesondert untersucht.
B.22	**PERSON 22** (Schreiben vom 20.11.2022)	
B.22.1	Wir haben als Bewohner von Allensbach am Donnerstag, 17. November 2022 die Informationsveranstaltung in der Bodanrückhalle	Die Anregungen werden wie unten aufgeführt behandelt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	besucht. Die Wichtigkeit der Teilnahme wurde uns durch die vielen Äußerungen klar vermittelt. Wir möchten daher bei der Gestaltung des Areals diese Anregungen übermitteln, da die Flächen in diesen Teil des Orts sehr prägend sind. Wir regen dies an:	
B.22.2	Der Adler sollte ersatzlos abgerissen werden. Die dadurch entstehende Fläche könnte mit 2 Linden einen attraktiven Grünplatz mit Aufenthaltsqualität im Ort schaffen. Das dann restaurierte Fischerhaus (wenn es schon erhalten werden muss) würde prägend zur Geltung kommen, einen schönen Blick auf das benachbarte Fachwerkhaus ermöglichen und aus der Höhrenbergstrasse blickend eine Sichtachse zum See schaffen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.22.3	Die nördlich der K 6170 platzierten Häuser sollten mehr Leichtigkeit haben; da ist zu viel Gebäudemasse an der Straße. Die Linde dort sollte erhalten werden.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass diese Bäume eine gute Grundlage zum Wachsen erhalten.
B.22.4	Das Bahnwärterhäuschen sollte nach der Sanierung mit Nebenflächen einen Ladepunkt für eMobilität enthalten. Transparente Solarüberdachung, eventuell ein mobiles Mini Café ermöglichen, ähnlich wie man es z.B. an der Lände Reichenau hat. Das könnte ein auch touristisch interessanter Punkt werden, wenn man ihn durch z.B. eine Litfaßsäule, Lebensmittelautomat mit örtlichem Angebot, fixe Bestuhlung, etc. ergänzt.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen. Die Anregungen zu ergänzenden Nutzungen für das Bahnwärterhäuschen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind jedoch nicht Gegenstad des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.22.5	Generell halten wir den Abschnitt vom jetzigen Adler bis zum Aletstüble für eine entwicklungswürdige Zone, die man nicht dem in Allensbach anschwellenden Durchfahrtsverkehr überlassen sollte.	Der Gemeinde ist die große Bedeutung der Ortsmitte bewusst. Allensbach ist nicht nur ein attraktiver Wohnstandort, auch die gewerbliche Entwicklung und die Entwicklung als touristischer Standort stehen im Fokus der Gemeindeentwicklung. Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Mit Fertigstellung des Umbaus der B33 wird von einer Verringerung des Durchfahrtsverkehrs in der Radolfzeller Straße ausgegangen. Diese Planungen sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden zu gegebener Zeit weiterverfolgt.
B.23	**PERSON 23** (Schreiben vom 18.11.2022)	
B.23.1	Warum möchte man ausgerechnet in der kleinsten Gasse des Ortes ein Bauvorhaben einer öffentlichen Geschäftsstelle planen, das den Verkehr eindeutig erhöhen wird? Standort, Verkehr und Parken sollten zuerst überdacht werden und da ist die kleinste Gasse der Ortsmitte sicherlich nicht der günstigste Standort für beide Seiten. Vielleicht sollte man einen unabhängigen Verkehrs-Ingenieur beauftragen, der die Brunnengasse auf die Verkehrs-Sicherheit untersucht. Vor meiner Tür in der Brunnengasse 2a hat man mir den Seitenspiegel von meinem Auto zugeklappt. Das wurde auch von der Polizei auch aufgenommen. Wenn die Verkehrssicherheit der Brunnengasse einen erhöhten Verkehr, der durch das Bauvorhaben zu erwarten ist, nicht gegeben ist, dann ist das ein triftiger Grund das Bauvorhaben abzulehnen. Auch im Interesse der Sparkasse.	Die neu geplanten Vorhaben liegen entlang der Radolfzeller Straße und sollen auch zu dieser Hauptachse der Ortsmitte deutlich präsent sein. Die Brunnengasse wird nach Auffassung der Gemeinde durch das geplante Vorhaben verkehrlich nur geringfügig tangiert. Dies insbesondere auch, da die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen derzeit nicht mehr weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen. In der Tiefgarage des Gebäudes südlich der Radolfzeller Straße (ehemaliger Adler) sind derzeit 8 Kfz-Stellplätze geplant. Diese Stellplätze sind mehrheitlich für die in diesem Gebäude arbeitenden und wohnenden Personen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der damit zusammenhängende An- und Abfahrtverkehr nicht übermäßig Mehrverkehr erzeugen wird. Die Brunnengasse wird heute bereits insbesondere in den Sommermonaten befahren, da sich südlich der Bahnlinie touristische Ziele wie z. B. der Uferbereich mit Hafenanlage befindet. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für die Brunnengasse wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.
B.24	**PERSON 24** (Schreiben vom 19.11.2022)	
B.24.1	Reduzierung der Ausnutzungsziffer. Ich fordere, dass Sie die Ausnutzung, der an das Plangebiet umgebenden Grundstücke messen/einschätzen und so einen Anhaltspunkt bekommen, welche Bebauung/Ausnutzung sich eignet, damit	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	die neuen Gebäude nicht wie massige, überdimensionierte Fremdkörper im Ortsbild wirken. Die Ausnutzung muss zur Umgebung passen.	Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Die Nutzungsziffern des Bebauungsplans werden sich im Rahmen des befürworteten Konzepts bewegen. Im dicht bebauten Ortskern von Allensbach sind höhere Ausnutzungsziffern auch nicht unüblich, hierfür gibt es viele Beispiele.
B.24.2	Keine Parkplätze in der Brunnengasse Die schönste Gasse von Allensbach sollte von Fußgängern oder Radfahrern belebt werden und nicht von Autos. Das Pflaster ist ungeeignet für Autoverkehr, zu laut und holprig. Parkplatz und Autoverkehr fast am Seeufer im atmosphärischsten Teil von Allensbach ist für mich das GEGENTEIL von ZUKUNFT.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.24.3	Alte, große Bäume und Grünflächen erhalten Die 2 Ortsbäume an der Sparkasse müssen erhalten werden und auch etwas grünen Raum um ihn. Es gibt keinen einzigen anderen ortsprägenderen Baum westlich vom Marktplatz laufen Sie doch mal die Hauptstraße entlang.	Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Im Bereich der Gebäude nördlich der Radolfzeller Straße wurden ebenfalls zahlreiche Anregungen ins Konzept aufgenommen. Daher liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass diese Bäume eine gute Grundlage zum Wachsen erhalten.
B.24.4	Bauvorhaben-bezogener Bebauungsplan Man erkennt, wenn man den Umriss des Plangebiets ansieht, dass ein Vorhaben dahintersteht. Es ist kein anderes Grundstück einbezogen, nur die Gemeinde und Sparkassenflächen. Ein neutraler Stadtplaner würde das Plangebiet niemals so definieren. Ich fordere daher einen bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es ist unfair gegenüber den Anwohnern hier anderes Recht gültig zu machen oder sie öffnen die Tore, dass auch alle anderen in diesem Gebiet dementsprechend bauen dürfen... wäre das gewünscht?	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Daher sollte der Bebauungsplan individuell auf das Bauvorhaben bezogen mit der jetzigen Umgebung abgestimmt werden.	
B.25	**PERSON 25** (Schreiben vom 21.11.2022)	
	Ich bin wie viele Allensbacher Bürgerinnen gegen die jetzige Bauplanung des Adlerareals, Gründe: > die jetzige Planung verschandelt das (noch) schöne historische Ortsbild von Allensbach total, > zu viele Parkplätze, TG-Zufahrt über Schmittengasse, hässliche Fassaden, zu hohe Gebäude, Dachneigungen unpassend, Fußwege nicht optimal, Optik der Gebäude passt nicht zum restlichen historischen Umfeld, > die Bebauung sollte mehr Wohnraum und Wohnumfeld bieten und weniger gewerbliche Nutzung, > Parkplätze unterhalb des Bahnwärterhäuschens, > Nichteinhaltung der Allensbacher Gestaltungssatzung, > die jetzigen Bebauungspläne wirken eher wirtschaftlich orientiert. Die hohe Bürgerbeteiligung zeigt zudem, dass viele AllensbacherInnen gegen dies jetzige Planung sind. Gut wäre, bei der Planung eine Beteiligung von Anwohnern und unabhängigen Architekten mit einzubeziehen. Ich habe mir den Entwurf von Frau Jana Lohrer angesehen, die als Masterarbeit eine alternative, schöne Planung erstellt hat, die es verdient berücksichtigt und ernst genommen zu werden. In der Hoffnung, dass eine alternative Planung angestrebt und der jetzige Plan so nicht realisiert wird, mit besten Grüßen	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung des Gemeinderats fügt sich das nun vorgelegte Konzept sehr gut in den Ortskern von Allensbach ein. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass nicht allen Anregungen vollständig gefolgt werden konnte, hat sich aber dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die bestehende Gestaltungssatzung für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach (in Kraft getreten am 26.06.1981) nicht in allen Punkten eingehalten wird. Hierbei gilt es zu Bedenken, dass die Gestaltungssatzung bereits über 40 Jahre alt ist. Bereits in vielen Bereichen des Ortskerns wurden zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt. Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu inter-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		pretiert. Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften. Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.26	**PERSON 26** (Schreiben vom 23.11.2022)	
B.26.1	Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Adlerareal" möchte ich folgende Anregung geben: Schon lange Zeit habe ich große Sicherheitsbedenken über den innerstädtischen Verkehr im Kernort Allensbach. Aktuell ist dieser Bereich durch eine 40 km/h-Zone ausgewiesen. Das ist meines Erachtens nicht ausreichend. Zumindest nicht im Bereich bis zur Abzweigung der Kaltbrunner Straße. Durch die neue Bebauung ist ein vermehrter Verkehr sehr wahrscheinlich - vor allem auch durch Fußgänger und Radfahrer. Ich hielte im Bereich der jetzigen 40 km/h-Zone eine Reduzierung auf 30 oder sogar nur 20 km/h (beruhigte Zone) für vernünftig, um ernsthafte Verkehrsunfälle vorausschauend zu vermeiden. Sollte dieser Aspekt nicht in den Bebauungsplan passen, bitte ich dennoch zu überlegen, ob das nicht ein Besprechungspunkt bei einer der nächsten Gemeinderatssitzungen sein könnte.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Allensbach könnte sich tatsächlich eine weitere Reduzierung auf 30 km/h vorstellen, um u.a. die Straße überquerende Fußgänger besser zu schützen und insgesamt eine Verkehrsberuhigung im Ortskern zu erreichen. Dies wird im Weiteren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die allgemeine Verkehrssituation und Verkehrsberuhigung des innerstädtischen Verkehrs kann jedoch nicht auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt bzw. geregelt werden und wird zukünftig weiter mit dem Gemeinderat diskutiert werden.
B.27	**PERSON 27** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.27.1	Wir begrüßen im Grundsatz eine Umgestaltung des Adlerareals, allerdings nicht in der zuletzt vorgestellten Ausgestaltung. Wir bitten Sie, das Projekt nochmals zu überdenken, damit eine für alle Bürger zufriedenstellende Lösung gefunden werden kann.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.27.2	Insbesondere wünschen wir uns	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	> eine Einberufung eines Gestaltungsbeirates und	von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
	> eine Minimierung von Stellplätzen und den Ausschluss von Parkdecks.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen. Weitere Stellplätze sind nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. den Vorgaben der Gemeinde Allensbach durch den Vorhabenträger nachzuweisen.
B.28	**PERSON 28** (Schreiben vom 28.11.2022)	
	Vorneweg - ich bin glücklich, dass sich Allensbach entwickelt. Die Gemeinde lebt (leider nicht so sehr im Ortskern siehe Apotheke/Ratzek etc). Bezüglich Adler-Areal finde ich es schade, dass das architektonische und städtebauliche Potenzial nicht ausgenutzt wird. Städtebaulich gibt es keine Vision - ein Konzept wäre da sinnvoll. Architektonisch passt der Entwurf nicht zu einem „gewachsenen" Ortskern. Der Ortskern besteht aus solitären Gebäuden, mal nach vorne/hinten versetzt. Mal gedreht, diverse Ausrichtungen und Dachneigungen... Sie wollen das Sparkassen-Polizei-Areal mit vier identischen Blöcken bebauen. Sehr verdichtet. Das hat seine Berechtigung bei einem Neubaugebiet oder einer Einfallsstraße. Nicht an dieser Stelle! Die Umgebung, die gewachsene Struktur wurde mit Nichten berücksichtigt noch einbezogen. Diese Planung könnte ÜBERALL stehen. Ähnliches gilt für das Adler-Areal. Im Gegensatz zum Alternativentwurf von Jana Lohrer; die sich ausgiebig mit der IST-Situation befasst hat; hat die Planung der Sparkasse Reichenau nichts, aber auch gar nichts mit dem vorhandenen Dorfbild zu tun. Ein Gestaltungsrat wäre da von Nöten.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Ich kann nachvollziehen, dass es viel teuer ist, die Gebäude stehen zu lassen und zu sanieren. Und dass man nicht so viel bewohnbare Fläche erzielen kann. Aber individuelle Architektur zugeschnitten auf den Ort muss nicht zwangsläufig teurer sein.	
B.29	**PERSON 29** (Schreiben vom 21.11.2022)	
	Chancen erkennen - für eine attraktiv und lebenswerte Ortsmitte. Daher den Bebauungsplan so nicht weiterführen, sondern:	
B.29.1	Rahmenplan entwickeln, Gestaltungsbeirat einsetzen Kriterien: > Freiräume für Bäume, Grünflächen und Spielangebote schaffen > gut proportionierte, maßstäbliche Baukörper > menschenfreundliche und ansprechende Gestaltung der Fußwege > Parkplätze haben nicht erste Priorität > Schwerpunkt der Nutzung: Wohnen und Wohnumfeld > Grundrisse so entwickeln, dass Leerstände nicht vorprogrammiert sind > Ansprechende Fassaden entwickeln > Keine TG-Zufahrt über die Schmittengasse Anmerkungen: Die vorliegenden Konzepte der Sparkasse sind im Hinblick auf diese Kriterien zwar eine gute Diskussionsgrundlage, aber trotzdem noch verbesserungsfähig. Der neben dem unter Denkmalschutz stehenden Bahnwärterhäuschen vorgesehene Parkplatz widerspricht den Kriterien und verstellt die Chancen für eine attraktive Nutzung des Kulturdenkmals. Die Baugrenzen, die zwei Gebäude in den vorhandenen Privatgärten ermöglichen, lassen sich nicht in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept einordnen. Daher ist ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Areal auszuarbei-	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Nun konnte nach längerer Suche ein Investor gefunden werden, dessen Vorschläge für eine Kombination aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen große Zustimmung findet. Die Gemeinde hat in den Vorhabenträger auch durch die langjährigen guten geschäftlichen Beziehungen großes Vertrauen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	ten.	
B.29.2	Rahmenplan den Bürgern vorstellen …	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Nun konnte nach längerer Suche ein Investor gefunden werden, dessen Vorschläge für eine Kombination aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen große Zustimmung findet. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Ein ergänzender Rahmenplan wird daher nicht für erforderlich gehalten.
	…und Mitsprachemöglichkeiten eröffnen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind viele Anregungen aus der Bürgerschaft in das Konzept eingeflossen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.29.3	Den begonnenen B-Plan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) weiterführen (mit verkleinertem, auf das Sparkassenprojekt bezogenen Geltungsbereich). Der VEP steuert das Projekt der Sparkasse so, dass die Qualität der Architektur und der Freiräume schon	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirt-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	vor dem Bauantrag vereinbart wird.	schaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.
B.29.4	Der Gestaltungsbeirat begleitet das Projekt bis zur Fertigstellung Der Gestaltungsbeirat besteht aus Architekten, die unabhängig von den vor Ort auftretenden Akteuren sind.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.30	**PERSON 30** (Schreiben vom 23.11.2022)	
	Ich freue mich sehr, dass die Gemeinde Allensbach mit der Sparkasse sich des Adlerareals annimmt und hier eine neue Nutzung für Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen soll. Es ermöglicht, dass wir weiterhin attraktive Flächen für den Einzelhandel, für Ärzte etc. in der Kerngemeinde haben. Ich bin allerdings nicht einverstanden mit der Vorgehensweise. Die Pläne der Sparkasse erscheinen mir noch nicht ausgereift. Sie sind aber die Grundlage für den Bebauungsplan, den Sie uns vorgestellt haben. Wie wollen Sie mit diesem Bebauungsplan Einfluss darauf nehmen, wie die Sparkassenpläne umgesetzt werden? Zu den Sparkassenplänen und dem Bebauungsplan: Wir sind eine Gemeinde mit Feriengästen und einer überalternden Bevölkerung. Wir müssen uns als Gesellschaft weg vom Auto hin zum Gehen / Fahrradfahren bewegen und dem Klimawandel begegnen. Es muss also attraktiv sein, auch im Hochsommer um 15 Uhr von der Kirchgasse an der Radolfzeller Straße entlang in Richtung Sparkasse und darüber hinaus zu gehen. Und das auch noch für ältere	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Durch die Überarbeitungen insbesondere im nördlichen Teil liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Bürger, die sich zwischendurch im Schatten hinsetzen wollen. Dieses sehe ich in den Plänen (Bebauungsplan und Sparkassenplanung) nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine autogerechte, aber nicht menschengerechte Planung. Sie zeigen eine monotone, hohe, straßennahe Bebauung ohne Bäume und Grünflächen. Wir benötigen > ansprechende Außenbereiche und Platz zum Verweilen, wo man sich gerne aufhält. > Wege, auf denen man gehen mag > mehr und nicht weniger Bäume – nach Möglichkeit Erhalt der bestehenden Bäume, > eine abwechslungsreichere, weniger dichte Bebauung mit ansprechenden Fassaden	Dem Gemeinderat ist bewusst, dass nicht allen Anregungen vollständig gefolgt werden konnte, hat sich aber dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.
	Für den zweiten Bereich des Bebauungsplans: > Aufwertung des Bahnwärterhäuschens durch Renovierung > keinen Parkplatz neben dem Bahnwärterhäuschen > die Bebauung in den Privatgärten nochmals abzuwägen und aus diesem Bebauungsplan herauszunehmen.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen. Im Süden des Plangebiets zur Brunnengasse / Bahnlinie / Seeufer hin liegen bestehende Gebäude, die Struktur ist überwiegend dörflich geprägt und sehr aufgelockert. Zwischen den Gebäuden Brunnengasse 1 und Brunnengasse 3 liegen noch unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Da für den Bereich der Ortsmitte kein Bebauungsplan besteht, stellt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigungsgrundlage für sämtliche Bauvorhaben dar. Im Gegensatz zur Radolfzeller Straße, in der die Baukörper teilweise sehr dicht beieinander stehen ist hier eine aufgelockerte Bebauung vorstellbar. Die Festsetzungen wurden daher so getroffen, dass neue Baukörper die bestehende Bebauung gut ergänzen können. Um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erhalten, wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 71/2 und 72 in das Plangebiet einbezogen. Dieses Ziel wird im weiteren Verfahren weiterverfolgt, die Grundstücke bleiben daher innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
	Zusammengefasst fordere ich Sie daher auf, Ihr Konzept zu überdenken und klima- und menschengerechter zu gestalten. Als Vorgehensweise plädiere ich, den Bebauungsplan zu verkleinern und in ei-	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteili-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	nen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln und einen Gestaltungsbeirat einzusetzen.	gung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.31	**PERSON 31** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.31.1	Bürgerbeteiligung/ Bürgermitwirkung Leider deckt sich die bisherige Bürgerbeteiligung / Bürgermitwirkung bei der Überplanung des Adler Areals inklusive dem Sparkassengrundstück nicht mit den beschlossenen Zielen der Gemeinde aus dem Nachhaltigkeitsbericht der Gemeinde (Fortschreibung 2022). Im Nachhaltigkeitsbericht der Gemeinde (Fortschreibung 2022) wird hierzu aufgeführt. *Bürger:innenmitwirkung* *Die Gemeinde Allensbach ermöglicht offene und transparente Entscheidungsprozesse unter frühzeitiger Information sowie Einbindung der Bürgerschaft und wichtiger örtlicher Akteure. Die Beteiligung von Bürger:innen erfolgt transparent, fair und chancengleich. Bürger-*	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind viele Anregungen aus der Bürgerschaft in das Konzept eingeflossen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfah-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	schaftliches Engagement wird unterstützt und gefördert. *Nachhaltige Kommunalentwicklung bedeutet, auch die Bürgerschaft aktiv über kommunalpolitische Entwicklungen zu informieren und sie an kommunalpolitischen Planungen und Entscheidungen teilhaben und mitwirken zu lassen, auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus. Es gilt, die Kommune gemeinsam zu gestalten und zu entwickeln und zwar im Zusammenspiel zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft.* Gerade bei einem so wichtigen Projekt wie der Neugestaltung des Adlerbereiches in zentraler Ortsmitte von Allensbach ist die Einbeziehung und Mitwirkung der Bürger von zentraler Bedeutung, um Einvernehmen und Akzeptanz in der Bevölkerung herzustellen. Im Juni 2022, als das Projekt zum ersten Mal öffentlich im Gemeinderat vorgestellt wurde, sprach Herr Bürgermeister Friedrich davon, dass es sich bei der bisherigen Planung der Sparkasse nur um erste Skizzen handelt, sozusagen alles am Anfang steht. Leider spiegelt der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf genau diese erste Planung der Sparkasse wider, das heißt, es soll konkretes Baurecht für diese Skizze geschaffen werden. Bisher wurde den Bürgern keine/ wenige Möglichkeiten gegeben, sich in das Projekt einzubringen. Auch wurden die bisherigen Anregungen der Bürger nicht reflektiert/ diskutiert bzw. sind in die Planung eingeflossen. Vielmehr ist es so, dass diese erste Skizze aus Juni 2022 nun Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt. Dieses Vorgehen hat wenig mit Bürgermitwirkung zu tun, sondern konterkariert das förmlich. Ich erwarte von der Gemeinde Allensbach keine Alibibürgerbeteiligung, sondern eine Bürgerbeteiligung, wie sie im Nachhaltigkeitsbericht der Gemeinde formuliert wurde. Das B-Plan-Verfahren ist daher zu stoppen und die Bürgerbeteiligung/ Bürgermitwirkung nachzuholen, es müssen Alternativen vom Investor entwickelt werden, die man diskutieren und bewerten kann. Im Ortsteil Kaltbrunn wurde von der Gemeinde vorbildhaft Bürgerbeteiligung im Zusammenhang mit der Neugestaltung Ortsmitte durch Bürgerworkshops initiiert. Wieso wird diese Bürgermitwirkung bei einem so wichtigen Projekt in zentraler Ortsmitte von Allensbach nicht von der Gemeinde initiiert? Bei der Bürgerwerkstatt in 2017 ging es damals nur um den Adler.	rens in die Abwägung eingestellt. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Der Gemeinderat hat sich daher dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Die Neugestaltung im Bereich der Sparkasse und der Polizei waren damals noch nicht im Gespräch. Deshalb die Bitte an die Gemeinde, den Bürgern der Gemeinde Allensbach die Möglichkeit geben, dass diese sich in die Planung einbringen können.	
B.31.2	Globale Verantwortung Leider deckt sich die bisherige Planung der Sparkasse in keinster Weise mit den Zielen der Gemeinde Allensbach in Sachen globaler Verantwortung gemäß Nachhaltigkeitsbericht aus 2022. *Globale Verantwortung* *Die Gemeinde Allensbach ist sich ihrer Verantwortung für eine global nachhaltige Entwicklung bewusst und unterstützt die von den Vereinten Nationen verabschiedete Agenda 2030 mit ihren 17 globalen Entwicklungszielen (Sustainable Development Goals/SDGs). Sie begrüßt und unterstützt die internationale und entwicklungspolitische Zusammenarbeit auch auf kommunaler Ebene.* *In einer globalisierten Welt hat nahezu alles, was auf lokaler Ebene entschieden oder getan wird, auch einen globalen Aspekt. Der Grundsatz „global denken, global handeln" hat daher auf kommunaler Ebene besondere Bedeutung.* *Biologische Vielfalt* *Die Gemeinde Allensbach betrachtet die biologische Vielfalt als Voraussetzung für eine intakte Umwelt und als Existenzgrundlage. Sie setzt sich für Schutz, Erhalt und Entwicklung der Vielfalt der Arten und deren Lebensräume ein.* *Die biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst alles, was die belebte Natur ausmacht: die Vielfalt der Lebensräume, die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Kommunen haben vielfältige Handlungsmöglichkeiten, um die biologische Vielfalt sowohl im besiedelten Gebiet als auch in der Natur- und Kulturlandschaft zu stärken.* Wurde das Gesamtprojekt in Bezug auf die globalen Ziele der Gemeinde Allensbach abgeprüft / bewertet? Kann man 40 Jahre alte Gebäude in der heutigen Zeit abbrechen oder sollte man diese sanieren und für die neuen Zwecke umbauen? Ist diesbezüglich eine	Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen wurden geprüft. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Durch die Überarbeitungen insbesondere im nördlichen Teil liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorgelegte Konzept insgesamt ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Ökobilanzierung erfolgt? Die jetzt im Bebauungsplan verankerte Planung ermöglicht auf dem Sparkassengrundstück eine Bebauung - Versiegelung bis zu 95 % der Gesamtgrundstücksfläche, d.h. es geht wertvoller Grünraum und auch wertvoller Baumbestand in Ortsmitte verloren. Ist das gewollt? Wenn ja, wieso muss für den Entfall dieses wertvollen Grünbestandes kein ökologischer Ausgleich durch die Bauherren erfolgen? Wenn man die beschlossenen Nachhaltigkeitsziele ernst nimmt, sollte zumindest die Gemeinde hier vorbildhaft vorgehen und diese über das Bebauungsplanverfahren fordern (Ausgleichsbilanzierung).	
B.31.3	Erhalt unserer historischen Ortslage Mit gutem Grund hat der Gemeinderat in 1980 eine Ortssatzung als rechtsverbindliche Vorschrift erlassen, um den Fortbestand der historischen Ortslage zu sichern. Gut 40 Jahre wurden Veränderungen in der Ortsmitte auf dieser Grundlage bewertet und genehmigt. Der Ortssatzung haben wir zu verdanken, dass wir noch eine erkennbare Ortsmitte haben. Sparkasse und Gemeinde haben im Juni 2022 und in der Vorstellung der Planung durch die Sparkasse im Juli 2022 betont, dass die Planung diese geltende Ortssatzung gesamtheitlich berücksichtigt. Bei genauer Betrachtung negiert die Sparkassenplanung die Ortssatzung aber in seinen wesentlichen Teilen. Die meisten Vorgaben werden durch die vorgelegte Planung nicht eingehalten und sollen mit dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf geheilt werden. Wichtige Vorgaben aus der Ortssatzung, die nicht eingehalten werden: > Einfache klare kubische Baukörper > Steile Dächer 40 - 50 Grad DN > Reduzierte Dachaufbauten > Lochfassaden mit klarer Gliederung > Freiräume und Durchlässigkeit > Unterschiedliche Gebäudestellungen > Vor- und Rücksprünge entlang der Straße > Unterschiedliche Höhenstaffelung der Giebel Sicherlich ist es so, dass es auch schon früher einige Bauvorhaben in Ortsmitte gab, bei denen geringfügige Abweichungen zur Ortssat-	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass nicht allen Anregungen vollständig gefolgt werden konnte, hat sich aber dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die bestehende Gestaltungssatzung für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach (in Kraft getreten am 26.06.1981) nicht in allen Punkten eingehalten wird. Hierbei gilt es zu Bedenken, dass die Gestal-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	zung genehmigt wurden. Bei der Sparkassenplanung ist es aber nun so, dass eine Vielzahl von Befreiungen notwendig werden, die wesentliche Kernpunkte der Ortssatzung sind. Ich kenne kein einziges Projekt in der Radolfzeller und Konstanzer Straße innerhalb des Geltungsbereichs der Ortssatzung, wo eine solche Vielzahl von Befreiungen einem Bauherrn gewährt wurden. Wieso sind diese Befreiungen bei einem Projekt der Gemeinde - Sparkasse möglich? Hat die Gemeinde bei ihren Projekten bzw. Projekten, wo sie Grundstücke an einen Investor übergibt, nicht eine Vorbildfunktion? Wenn Befreiung von der Ortssatzung für die Neuordnung ausgestellt werden soll, sollte diese dann zumindest von einem versierten externen Gestaltungsbeirat begleitet und begründet werden, um sicherzustellen, dass das Projekt sich städtebaulich verträglich in die vorhandene Ortsmitte einfügt und damit der Intention unserer gültigen Ortssatzung entspricht. Ich bitte daher die Gemeinde im weiteren Verfahren, diese externe Expertise einzuholen, um auf fachlich fundierter Grundlage dann entscheiden zu können.	tungssatzung bereits über 40 Jahre alt ist. Bereits in vielen Bereichen des Ortskerns wurden zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt. Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.31.4	Einbindung externer Sachverstand in die Planung Seit Jahren hat die Gemeinde bei größeren städtebaulichen Eingriffen und baulichen Maßnahmen immer über Wettbewerbe oder konkurrierende Verfahren die Möglichkeit gehabt, aus Varianten diejenige auszusuchen, die die freiräumlichen, städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Belange am besten erfüllt. Wieso wird bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung, welche unsere vorhandene alte Ortslage wesentlich verändern wird, nicht auf ein solch bewährtes Verfahren zurückgegriffen? Ein Architektenwettbewerb - Auswahlverfahren hat hierzu bisher, wie leider oft behauptet, nicht stattgefunden, da die Auswahl der vorgelegten Planungen der Architekten nur durch die Sparkasse nach wirtschaftlichen Aspekten erfolgte, ohne Begleitung eines Fachgremiums, welche die Planungen und Varianten auch in städtebaulicher, freiraumplanerischer und funktionaler Sicht bewertet. Varianten wurden dem Gemeinderat nach unserer Kenntnis bisher auch nicht vorgestellt, auch der Bevölkerung wurden bisher keine Varianten vorgelegt. In der Sitzung im Juli 2022, wo die Sparkasse die Planung vorgestellt hat, wurde die Sparkasse von den Bürgern gebeten, die Varianten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, um über Alternativen sprechen zu können. Leider ist bisher hier nichts erfolgt. Um eine ortsbildverträgliche Bebauung zu finden, sind eine Variantenbildung und die Diskus-	Zur konzeptionellen Planung siehe Punkt oben. Die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats oder die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs wird im Weiteren nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	sion dieser Varianten unabdingbar. Die Varianten sollten durch eine externe fachliche Begleitung nach den oben genannten Kriterien beurteilt werden als Entscheidungshilfe für den Gemeinderat. Im B-Plan heißt es unter Ziele: „Wahrung der historischen ortsbildverträglichen Siedlungsstruktur". Nur eine fachliche Expertise kann die Neuplanungen diesbezüglich bewerten.	
B.31.5	Weiteres Vorgehen Bebauungsplan Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan durch die Gemeinde aufgestellt. Dieser sollte nun vorerst gestoppt werden, bis eine konkrete Planung mit dem Bauherrn/ Gemeinderat und den Bürgern abgestimmt wurde. Zur fachlichen Beurteilung der Planungsvarianten sollte externer Sachverstand eingeholt werden als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat. Die dann ausgewählte Planung stellt dann die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dar. Der Bebauungsplan sollte aber in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgewandelt werden, um Baurecht nur für diese konkrete Planung zu sichern und um die Qualität der konkreten Neubebauung sicherzustellen. Bei einem Angebotsbebauungsplan läuft die Gemeinde Gefahr, dass Baurecht geschaffen wird, auch wenn die Planung des Investors nicht umgesetzt wird. Die Gemeinde hat dann keinen Zugriff mehr auf das, was dann später dort einmal entsteht, da Baurecht dann allgemein durch Satzungsbeschluss vorhanden. Ferner empfehle ich der Gemeinde dringend, die im Bebauungsplan nun ermöglichten Kennwerte zu Bauvolumen, Traufhöhen, Firsthöhen, etc. vor Ort durch ein Stangengerüst zu simulieren. Dann können Gemeinderat und Bürger das geplante Volumen klar erkennen und besser beurteilen, ob sich das Geplante in das vorhandene Umfeld harmonisch einfügt. Dieses Verfahren ist in der Schweiz Gang und Gebe, um sicher zu sein, dass mit dem Bau später keine Überraschungen entstehen. Dieses Verfahren ist bei einem Projekt in dieser Größenordnung und exponierten Lage in der Ortsmitte von Allensbach mehr als angemessen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.
B.31.6	Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 17.11.2022 Bodanrückhalle Die Diskussion der Bürger mit Verwaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung war sehr hilfreich und es zeichnen sich positive Entwicklungen ab. Frau Gemeinderätin Heiligmann hat in ihrem Statement mitgeteilt, dass in der Brunnengasse kein Parkplatz entstehen soll. Das sei	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	auch Konsens im Gemeinderat.	
B.31.7	Ferner hat Frau Heiligmann auch im Namen des Gemeinderates darüber informiert, dass es schon denkbar ist, dass für dieses wichtige ortsprägende Projekt die Einschaltung eines externen Gestaltungsbeirates eine gute Möglichkeit darstellt, um Qualität zu sichern. Auch Herr Bürgermeister Friedrich hat mitgeteilt, dass die Hinzuziehung eines externen Gestaltungsbeirates für ihn eine Option darstellt. Zuvor regte er aber eine Art „Runden Tisch" mit der Adlergruppe, Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und eventuell des Investors an, um nächste Arbeitsschritte abzustimmen. Er will wegen Termin sich zeitnah bei den einzelnen Beteiligten melden.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.32	**PERSON 32** (Schreiben vom 24.11.2022)	
	Der Bebauungsplanentwurf lässt erkennen, dass hier eine massive Bebauung in unserer gewachsenen historischen Ortsmitte möglich wird. Von dem bisherigen Charme unserer Ortsmitte wird in diesem Bereich nichts mehr übrigbleiben. Allensbachs Ortsmitte lebt von den klar ablesbaren einfachen unterschiedlichen kubischen Baukörpern mit seinen steilen ortsbildprägenden Dächern. Wichtig sind auch die Aufenthaltsflächen die zwischen den Gebäuden entstehen. Im Bebauungsplan werden diese für den alten Ortskern wichtigen Kriterien in keinster Weise berücksichtigt. Es wird eine urbane austauschbare Architektur entstehen, die nichts mehr mit unserem liebenswerten Ort zu tun hat. Ein Ort an dem man sich nicht gerne aufhält und auch ein Ort der keine Wohnqualität bietet. Wohnqualität beginnt mit den notwendigen Außenräumen, Freiräumen, Abständen zu den Nachbarn etc. Gerade im nördlichen Areal erzeugt der B-Plan 4 uniforme Baukörper, ein totaler Bruch mit der gewachsenen Bautradition in unserer Ortsmitte. Stoppen Sie daher jetzt das Verfahren und geben sie den Bürgern die Chance, dass diese sich in das Projekt durch eine ernsthafte Bürgerbeteiligung einbringen können. Es geht um unseren Ort, unsere Heimat. Ich bitte die Gemeinde, nur Grundstücke an einen Investor zu ver-	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Viele Anregungen der Bürger und des Fachgremiums aus dem Gestaltungsworkshop wurden im überarbeiteten Konzept berücksichtigt, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen, Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass nicht allen Anregungen vollständig gefolgt werden konnte, hat sich aber dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahmen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	kaufen, wenn zuvor eine Lösung zur Nutzung gefunden ist welche im Konsens mit den Bürgern entwickelt wurde und sichergestellt ist, dass die evtl. notwendigen Umbauten und Neubauten sich in die alte Ortslage einfügen. Hierzu ist fachliche Expertise durch Gestaltungsbeirat oder besser noch durch einen echten Architektenwettbewerb mit einem qualifizierten Preisgericht einzuholen. Dieser Aufwand für eine ortsbildverträgliche Lösung ist sicherlich auch angemessen, da die Gemeinde ja wertvolle innerörtliche Baugrundstücke hierfür bereitstellt. Danke für ihr Verständnis und den Stopp des bisherigen Verfahrens um im weiteren Verfahren auch die Bürger mitnehmen zu können.	Aufenthaltsqualität gewährleisten. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.33	**PERSON 33** (Schreiben vom 27.11.2022)	
B.33.1	Ich wohne nun schon seit 1995 in Allensbach, zunächst im Ortsteil Hegne und seit 2003 im Kernort. Als Bauingenieur bereitet mir die städtebauliche Entwicklung, insbesondere in der Radolfzeller Straße doch Sorge. Man muss als Bürger meines Erachtens nicht alle von Profit getriebenen Ideen eines jeden Investors mitmachen. Ob die Sparkasse letztendlich Investor für den nördlich der Radolfzeller Straße liegenden Grund bleibt wage ich zu bezweifeln. In dieser sehr schwierigen Zeit des Bauens sowieso. Ich appelliere an die Gemeinde (Verwaltung und Gemeinderäte) einen unabhängigen Gestaltungsbeirat einzuberufen, der mit Fingerspitzengefühl die städtebauliche Entwicklung unserer Gemeinde positiv begleiten kann. Auch andere Orte verfahren so und oftmals fahren sie ganz gut damit. Ich wünsche mir für unsere Gemeinde dass sie das bleibt was sie ist.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.33.2	Der Bebauungsplanentwurf spiegelt die bisherige Entwurfsplanung der Architekten für die nördlich und südlich der Radolfzeller Straße wieder, eigentlich sollte dieser doch die Leitplanken dafür sein was gebaut werden kann, hier scheint es mir umgekehrt.	Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan muss somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinden entsprechen. Sofern ein Konzept eines Vorhabenträgers den Zielen der Gemeinde entspricht und von dieser befürwortet wird, kann ein entsprechender Bebauungsplan diese Ziele entsprechend sichern.
B.33.3	Die angestrebte Dichte ist im MU1 nördlich der Radolfzeller Straße	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ)

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	viel zu hoch. Eine Bebauung mit einer GFZ von 0,8 mit der Möglichkeit der einer weiteren Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bedeutet, dass Flurstücke faktisch fast vollständig bebaut werden können. Im Umkehrschluss bedeutet dieses einer vollständigen Versiegelung des Bodens.	wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts verringert werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer, hauptsächlich unterirdischer Teil der Grundstücke versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung bzw. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen. Das nun vorliegende Konzept mit Stand vom Februar 2024 wird durch den Gemeinderat befürwortet.
B.33.4	Das in der Begründung dargestellte Städtebauliche Konzept zeigt und beschreibt eine Bebauung, welche den Zielen der rechtsgültigen „Gestaltungssatzung und örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskernes" von 1981 in vielen Punkten widerspricht. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind gemäß § 2 der Satzung in dem mit Zone 1 bezeichneten Ortskern „zwingend". Ein Punkt sind die allgemeinen Anforderungen gemäß § 3 nach dieser gilt: Bauliche Maßnahmen .. .sind so auszuführen, dass sie in Form, Material und Farbe der typischen Eigenart des Ortsbildes und der Landschaft von Allensbach entsprechen und sich harmonisch in die Ensembles der bestehenden Bebauung einfügen". Dies sehe ich so nicht gegeben.	Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die bestehende Gestaltungssatzung für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach (in Kraft getreten am 26.06.1981) nicht in allen Punkten eingehalten wird. Hierbei gilt es zu Bedenken, dass die Gestaltungssatzung bereits über 40 Jahre alt ist. Bereits in vielen Bereichen des Ortskerns wurden zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt. Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte.
B.33.5	Die beispielhaften Gebäudeansichten in der Begründung zeigen Baukörper, die sich erheblich von der bestehenden Bebauung abheben, ein viel zu großes Volumen vorweisen, sehr massiv und wuchtig wirken und die Maßstäblichkeit des Bestandes bei weitem übertreffen. Es entsteht hier eine massive Bebauung, die entlang der Straße keine Kleinteiligkeit erkennen lässt und sich mit überdimensionierten und zudem gleichförmigen Baukörpern nicht harmonisch ins Ortsbild einfügt. Es entsteht ein das Ortsbild verändernder Fremdkörper an sehr prominenter Stelle mitten im Ort, der das Gesamtensemble negativ verändern wird. Hier muss die grafische Darstellung mehr Auf-	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Der Bebauungsplan mit dem textlichen und zeichnerischen Teil wird nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt, ist aber für viele Bürgerinnen und Bürger tatsäch-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	klärungsarbeit leisten, auch für die Gemeinderäte, die zwar entscheiden müssen/dürfen/sollen/können, aber die meines Erachtens durch eine lokal begrenzte Plandarstellung nicht den Gesamtzusammenhang dieser Bebauung absehen können. Alternativ sehe ich auch die Möglichkeit eines Stangengerüstes. Hätte man beim Bauvorhaben beim ehemaligen Technologiezentrum mehr Aufklärungsarbeit geleistet und die Bürger früher mitgenommen, wäre nicht der Klotz entstanden der jetzt dasteht. Viele Allensbacher Bürger, durch die der Gemeinderat und auch der Bürgermeister gewählt wurden, haben genau davor Angst.	liche eine sehr abstrakte Grundlage zukünftiger Planungen. Daher werden im Rahmen der Offenlage und der Einstellung ins Internet die überarbeiteten Pläne der Architekten (Lageplan, Ansichten, Schnitte) den Bebauungsplanunterlagen zur Information beigelegt. Damit sollen die geplanten Vorhaben den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach weiter erläutert werden. Der Gemeinderat wird ebenfalls ausführlich über die geplanten Vorhaben informiert.
B.33.6	Werden die baulichen Möglichkeiten, die dieser Bebauungsplan im MU1 zulässt, voll ausgeschöpft, bleiben bei einer GFZ von 0,95 so gut wie keine Flächen mit Erdanschluss übrig, was bedeutet, dass hier kein einziger Baum in gewachsenem Boden gepflanzt werden kann. Etwaige Baumpflanzungen auf Tiefgaragen können niemals mit Baumpflanzungen in gewachsenem Boden gleichgesetzt werden, auch nicht bei hohen Erdüberdeckungen von über 1,00 m, da ein Tiefgaragendach in der Regel nach ca. 40 -50 Jahren saniert werden muss und der Bewuchs zu diesem Zweck abgeräumt wird.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts verringert werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer, hauptsächlich unterirdischer Teil der Grundstücke versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen. Das nun vorliegende Konzept mit Stand vom Februar 2024 wird durch den Gemeinderat befürwortet.
B.33.7	Beim Durchlesen der Satzung ist mir noch folgender Satz geradezu ins Auge gestochen. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Im Urbanen Gebiet MU1 gilt die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Hier wird über die Überplanung eines wesentlichen Teils des Ortszentrums gesprochen, nicht über eine Ansiedlung im Gewerbegebiet.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst.
B.33.8	Gemäß der Gestaltungssatzung § 8 (6) „Baum- und Strauchpflanzungen" gilt:	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Für die Grundstücke der festgesetzten Urbanen Gebiete wurde ein Büro

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	„Bäume und Sträucher sind vermehrt anzupflanzen. Auf ca. 5 lfdm Gartenfront entlang der Straße soll je ein Baum bzw. ein großer Strauch gepflanzt werden" Diese verbindliche Vorgabe der Gestaltungssatzung wird nicht berücksichtigt. Generell fehlt ein Freiflächenplan. Dieser kann nicht erst bei einer Baueingabe für ein konkretes Bauvorhaben erstellt werden.	für Landschaftsplanung hinzugezogen. Die Darstellungen des Freiflächenkonzepts wurden nach Möglichkeiten des Planungsrechts bzw. des Bauordnungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften.
B.33.9	Der Umweltbericht beschreibt unter Punkt 1.5.1, dass sich auf Flurstück Nr. 223 (Grundstück mit dem bisherigen Sparkassengebäude) am östlichen Grundstücksrand „zwei stattliche Linden" befinden. Unter 1.5.2 führt er aus, dass diese Bäume „grundsätzlich Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten" bilden. Danach folgt die Feststellung „Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, die mittelfristig entfallende Funktionen übernehmen." Und im Fazit unter 1.10 wird die Neupflanzung von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme angeführt. Eine mögliche Pflanzung von Sträuchern oder Bäumen auf der Tiefgarage kann die Funktionen der beiden vorhandenen Linden für die Tierwelt allenfalls lindern aber nicht ersetzen verbleibt also ein erhebliches Defizit für das Schutzgut Flora/Fauna. Die beiden vorhandenen Linden prägen das Ortsbild nachhaltig und tragen zu einem gesunden Wohnumfeld bei. Die stattlichen Bäume beeinflussen das Kleinklima im Ortskern positiv durch ihren Schatten, die Verdunstung von Wasser, das Filtern von Schadstoffen und ihre Sauerstoffproduktion. Zudem ist es nachgewiesen, dass große Bäume bei Menschen Wohlbefinden auslösen. Außerdem haben die Linden einen guten Zustand und eine ausgesprochen gute Entwicklungsperspektive (Linden sind Bäume, die mit dem Klimawandel relativ gut zu Recht kommen). Es ist völlig unverständlich, dass diese Bäume in der heutigen Zeit einfach abgesägt werden, nur zum Zwecke der Gewinnmaximierung eines Bauherren. Hier wird ganz klar gegen das Wohl der Bevölkerung gehandelt.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen wurden geprüft. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft. Für die Grundstücke der festgesetzten Urbanen Gebiete wurde ein Büro für Landschaftsplanung hinzugezogen. Die Darstellungen des Freiflächenkonzepts wurden nach Möglichkeiten des Planungsrechts bzw. des Bauordnungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass diese Bäume eine gute Grundlage zum Wachsen erhalten.
	Der Erhalt der beiden Linden entspricht auch genau den Zielen der Gestaltungssatzung, die verpflichtend ist.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht die der Gestaltungssatzung.
B.33.10	Unter Punkt 1.8.4 der Textlichen Festsetzungen wird eine Mindestsubstrathöhe von 20 cm für die Überdeckung von Tiefgaragen festgesetzt. Diese Mindesthöhe ist viel zu gering. Bei 20 cm Substrat	Die planungsrechtlichen Festsetzungen für Maßnahmen zur Begrünung wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	gedeiht nur eine extensive Begrünung und es kann nicht einmal Rasen angesät werden und die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist natürlich nicht möglich. Für das Anpflanzen von Sträuchern benötigt man eine Substratstärke von mindestens 60 cm, für Bäume von mindestens 1,00 m.	
B.33.11	Im MU1 gibt es keinerlei Festsetzungen für irgendeine Bepflanzung. Es kann hier also eine sehr große Baufläche ohne jede Begrünung entstehen (kein Baum, kein Strauch, keine Beete und nicht einmal Rasen auf der Tiefgarage). Schlimmstenfalls entsteht hier ein nahezu lebensfeindlicher, vollversiegelter Raum. Es muss Ziel sein, die durch die Versiegelung weiterer Flächen höheren Regewasserabflüsse durch Retentionsflächen zu kompensieren. Ich erinnere an die Probleme, die erst Ende August infolge der Starkregenereignisse aufgetreten sind und die bis heute andauern.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
B.33.12	Bei der Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Sparkasse Gestaltungsdetails geregelt werden. Ich gebe zu Bedenken, dass auch die Möglichkeit besteht, dass die Sparkasse das Grundstück weiterverkaufen könnte. Mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan hat ein Investor das Recht, auch nach diesem zu bauen. Es besteht also die Gefahr, dass dann das maximal mögliche, das der Bebauungsplan zulässt, auch umgesetzt wird (ein Angebotsbebauungsplan verschafft Baurecht). Deshalb müssen die Festsetzungen so getroffen werden, dass nach diesem eine Bebauung entsteht, die an dieser Stelle im Ort angemessen ist. Folgende Punkte sollten angepasst werden: > Erhalt der beiden Linden > Bildung von mehreren kleinen Baufenstern mit von jeder Bebauung freizuhaltenden Abstandsflächen > Verringerung der GFZ auf maximal 0,7, Wahrung der Maßstäblichkeit der Gebäude, auch unter Hinzuziehung eines Gestaltungsbeirates, > Festsetzung von Pflanzgeboten auf allen Grundstücken und insbesondere von Baumstandorten entlang der Radolfzeller Straße gemäß Gestaltungssatzung Erhöhung der geforderten Mindestüberdeckung von Tiefgaragen auf mindestens 60 cm	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. Angebotsbebauungsplan fortgeführt, sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger. Die weiteren Anregungen werden wie in den oben genannten Punkten berücksichtigt. Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster wurden überarbeitet, ebenso die Grundflächenzahl (GRZ) Die beiden Linden können aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden. Pflanzgebote und Maßnahmen zur Begrünung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.33.13	Westlich des Bahnwärterhäuschens sollte kein Parkplatz festgesetzt werden. Parkierende Kfz beeinträchtigen das idyllische Ortsbild nachhaltig und widersprechen klar den Zielsetzungen der Gestaltungssatzung. Dadurch wären auch sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten für eine touristische Nutzung des Bahnwärterhäuschens zunichtegemacht.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.33.14	Als Allensbacher Bürger liegt mir sehr viel am Erhalt unseres schönen Ortskernes und an einer ortsbildverträglichen Entwicklung zum Wohl der Bürger. Das Ortsbild beim Einfahren nach Allensbach ist das was Allensbach ausmacht. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Anregungen im weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.34	**PERSON 34** (Schreiben vom 27.11.2022)	
B.34.1	Die angestrebte Dichte ist im MU1 nördlich der Radolfzeller Straße viel zu hoch. Eine Bebauung mit einer GFZ von 0,8 mit der Möglichkeit der Überschreitung bis auf eine GFZ von 0,95 z.B. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bedeutet, dass Flurstücke faktisch fast vollständig bebaut werden können (bis auf 0,05 %).	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts verringert werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer, hauptsächlich unterirdischer Teil der Grundstücke versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung bzw. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen. Das nun vorliegende Konzept mit Stand vom Februar 2024 wird durch den Gemeinderat befürwortet.
B.34.2	Das in der Begründung, dargestellte Städtebauliche Konzept zeigt und beschreibt eine Bebauung, welche den Zielen der rechtsgültigen Gestaltungssatzung und örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskernes" von 1981 in vielen Punkten widerspricht. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten gemäß § 2 der Satzung in dem mit Zone·1 bezeichneten Ortskern „zwingend". Ein Punkt sind die allgemeinen Anforderungen gemäß § 3, nach dieser gilt: “Bauliche Maßnahmen…sind so auszuführen, dass sie in Form, Material und Farbe der typischen Eigenart des Ortsbildes und der Landschaft von Allensbach entsprechen und sich harmonisch in die Ensembles der bestehenden Bebauung einfügen", ein weiterer die Anforderungen an die Baukörper gemäß § 4 nach welcher gilt „Alle Baukörper sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in	Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die bestehende Gestaltungssatzung für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach (in Kraft getreten am 26.06.1981) nicht in allen Punkten eingehalten wird. Hierbei gilt es zu Bedenken, dass die Gestaltungssatzung bereits über 40 Jahre alt ist. Bereits in vielen Bereichen des Ortskerns wurden zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt. Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften. Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weite-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	das Ortsbild von, Allensbach einfügen.“	re Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte.
B.34.3	Die beispielhaften Gebäudeansichten in der Begründung zeigen Baukörper, die sich erheblich von der bestehenden Bebauung abheben, ein viel zu großes Volumen vorweisen, sehr massiv und wuchtig wirken und die Maßstäblichkeit des Bestandes bei weitem übertreffen. Es entsteht hier eine Bebauung, die entlang der Straße keine Kleinteiligkeit erkennen lässt und sich mit überdimensionierten und zudem gleichförmigen Baukörpern nicht harmonisch ins Ortsbild einfügt. Es entsteht ein das Ortsbild verändernder Fremdkörper an sehr prominenter Stelle mitten im Ort, der das Gesamtensemble negativ verändern wird.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet.
B.34.4	Werden die baulichen Möglichkeiten, die dieser Bebauungsplan im MU1 zulässt, voll ausgeschöpft, bleiben bei einer GFZ von 0,95 so gut wie keine Flächen mit Erdanschluss übrig, was gedeutet, dass hier kein einziger Baum in gewachsenem Boden gepflanzt werden kann. Etwaige Baumpflanzungen auf Tiefgaragen können niemals mit Baumpflanzungen in gewachsenem Boden gleichgesetzt werden, auch nicht bei hohen Erdüberdeckungen von über 1,00 m, da ein Tiefgaragendach in der Regel nach ca. 40 Jahren saniert werden muss und der Bewuchs zu diesem Zweck abgeräumt wird.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts verringert werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer, hauptsächlich unterirdischer Teil der Grundstücke versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen. Das nun vorliegende Konzept mit Stand vom Februar 2024 wird durch den Gemeinderat befürwortet.
B.34.5	Gemäß der Gestaltungssatzung § 8 (6) „Baum- und Strauchpflanzungen“ gilt: „Bäume und Sträucher sind vermehrt anzupflanzen. Auf ca. 5 lfdm Gartenfront entlang der Straße soll je ein Baum bzw. ein großer Strauch gepflanzt werden. Diese verbindliche Vorgabe der Gestaltungssatzung wird nicht berücksichtigt.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Für die Grundstücke der festgesetzten Urbanen Gebiete wurde ein Büro für Landschaftsplanung hinzugezogen. Die Darstellungen des Freiflächenkonzepts wurden nach Möglichkeiten des Planungsrechts bzw. des Bauordnungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehende Gestaltungssatzung wird im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.34.6	Der Umweltbericht beschreibt unter Punkt 1.5.1, dass sich auf Flurstück Nr. 223 (Grundstück mit dem bisherigen Sparkassengebäude) am östlichen Grundstücksrand „zwei stattliche Linden" befinden. Unter 1.5.2 führt er aus, dass diese Bäume „grundsätzlich Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten" bilden. Danach folgt die Feststellung. „Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, die mittelfristig entfallende Funktionen übernehmen." Und im Fazit unter 1.10 wird die Neupflanzung von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme angeführt. Eine mögliche Pflanzung von Sträuchern oder Bäumen auf der Tiefgarage kann die Funktionen der beiden vorhandenen Linden für die Tierwelt allenfalls mindern aber nicht ersetzen (siehe Punkt 3 meiner Ausführungen). Es verbleibt also ein erhebliches Defizit für das Schutzgut Flora/Fauna. Die beiden vorhandenen Linden prägen das Ortsbild nachhaltig und tragen zu einem gesunden Wohnumfeld bei. Die stattlichen Bäume beeinflussen das Kleinklima im Ortskern positiv durch ihren Schatten, die Verdunstung von Wasser, das Filtern von Schadstoffen und ihre Sauerstoffproduktion. Zudem ist es nachgewiesen, dass große Baume bei Menschen Wohlbefinden auslösen. Außerdem haben die Linden einen guten Zustand und eine ausgesprochen gute Entwicklungsperspektive (Linden sind Bäume, die mit dem Klimawandel relativ gut zurechtkommen). Es ist völlig unverständlich, dass diese Bäume in der heutigen Zeit einfach abgesägt werden, nur zum Zwecke der Gewinnmaximierung eines Bauherren. Hier wird ganz klar gegen das Wohl der Bevölkerung gehandelt.	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, die entsprechenden Voraussetzungen wurden geprüft. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geprüft. Für die Grundstücke der festgesetzten Urbanen Gebiete wurde ein Büro für Landschaftsplanung hinzugezogen. Die Darstellungen des Freiflächenkonzepts wurden nach Möglichkeiten des Planungsrechts bzw. des Bauordnungsrechts im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass diese Bäume eine gute Grundlage zum Wachsen erhalten.
	Der Erhalt der beiden Linden entspricht auch genau den Zielen der Gestaltungssatzung (siehe Punkt 4 meiner Ausführungen), die verpflichtend ist.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans, nicht die der Gestaltungssatzung.
B.34.7	Unter Punkt 1.8.4 der Textlichen Festsetzungen wird eine Mindestsubstrathöhe von 20 cm für die Überdeckung von Tiefgaragen festgesetzt. Diese Mindesthöhe ist viel zu gering. Bei 20 cm Substrat gedeiht nur eine extensive Begrünung und es kann nicht einmal Rasen angesät werden und die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist natürlich nicht möglich. Für das Anpflanzen von Sträuchern benötigt man eine Substratstärke von mindestens 60 cm, für Bäume von mindestens 1,00 m.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen für Maßnahmen zur Begrünung wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst.
B.34.8	Im MU1 gibt es keinerlei Festsetzungen für irgendeine Bepflanzung.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in der weiteren Bearbeitung an-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Es kann hier also eine sehr große Baufläche ohne jede Begrünung entstehen (kein Baum, kein Strauch, keine Beete und nicht einmal Rasen auf der Tiefgarage). Schlimmstenfalls entsteht hier ein nahezu lebensfeindlicher, vollversiegelter Raum.	gepasst. Grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
B.34.9	Bei der Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Sparkasse Gestaltungsdetails geregelt werden. Ich gebe zu Bedenken, dass auch die Möglichkeit besteht, dass die Sparkasse das Grundstück weiterverkaufen könnte. Mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan hat ein Investor das Recht, auch nach diesem zu bauen. Es besteht also die Gefahr, dass das maximal mögliche, das der Bebauungsplan zulässt, auch umgesetzt wird (ein Angebotsbebauungsplan verschafft Baurecht). Deshalb müssen die Festsetzungen so getroffen werden, dass nach diesen eine Bebauung entsteht, die an dieser Stelle im Ort angemessen ist. Folgende Punkte sollten angepasst werden: > Erhalt der beiden Linden > Bildung von mehreren kleinen Baufenstern mit von jeder Bebauung freizuhaltenden Abstandsflächen > Verringerung der GFZ auf maximal 0,7 > Festsetzung von Pflanzgeboten auf allen Grundstücken und insbesondere von Baumstandorten entlang der Radolfzeller Straße gemäß Gestaltungssatzung Erhöhung der geforderten Mindestüberdeckung von Tiefgaragen auf mindestens 60 cm	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich ausdrücklich für eine weitere Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ausgesprochen. Der vorliegende Bebauungsplan wird als sog. Angebotsbebauungsplan fortgeführt, sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger. Die weiteren Anregungen werden wie in den oben genannten Punkten berücksichtigt. Überbaubare Grundstücksflächen / Baufenster wurden überarbeitet, ebenso die Grundflächenzahl (GRZ) Die beiden Linden können aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden. Pflanzgebote und Maßnahmen zur Begrünung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
B.34.10	Westlich des Bahnwärterhäuschens sollte kein Stellplatz festgesetzt werden. Parkierende Kfz beeinträchtigen das idyllische Ortsbild nachhaltig und widersprechen klar den Zielsetzungen der Gestaltungssatzung.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.34.11	Als Allensbacher Bürgerin liegt mir sehr viel am Erhalt unseres schönen Ortskernes und an einer ortsbildverträglichen Entwicklung zum Wohl der Bürger. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Anregungen im weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.35	**PERSON 35** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.35.1	Ich bin gegen den zur Diskussion stehenden Bebauungsplanentwurf des Adlerareals der Gemeinde Allensbach und fordere, dass das	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Ge-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Verfahren angehalten und überarbeitet wird.	staltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.35.2	Die Sparkasse kann und muss die bestehenden gesetzlichen Vorgaben (z.B. die Ausnutzungsziffer) einhalten und nicht umgehen. Was haben gesetzliche Vorgaben sonst für einen Sinn? Das wäre reine Willkür...	Das nun vorliegende Konzept mit Stand vom Februar 2024 wird durch den Gemeinderat befürwortet. Für den Vorhabenträger gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.
B.35.3	Außerdem ist es offensichtlich keine gute Lösung, wenn unsere Gemeinde ein öffentliches Grundstück in der idyllischen Gasse für Parkplätze bereitstellen muss. Ich bin froh, dass es engagierte Bürger gibt, die sich um das Erscheinungsbild unseres Ortes kümmern. Unser Ort kann durch Engagement und Partizipation beteiligter Bürger nur gewinnen und ich würde einem projektbezogenen Gestaltungsbeirat zur Verbesserung der städtebaulichen Optimierung sehr begrüßen. Das ist doch sicher auch im Interesse der Gemeinde.	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.36	**PERSON 36** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.36.1	Vorab möchte ich mich bedanken, dass die Bürger ihr Gedanken und Anregungen in diesem Projekt teilhaben dürfen. Hier noch eine paar Gedanken und Anregungen zum Bebauungsplan Adler Areal.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.36.2	Die Anregung zur Aufstellung eines Rahmenplans, wie es mehrfach gefordert wurde an der Sitzung finde als notwendig.	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Nun konnte nach längerer Suche ein Investor gefunden werden, dessen Vorschläge für eine Kombination aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen große Zustimmung findet. Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorgelegte Konzept insgesamt ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Ein eigenständiger Rahmenplan für den Bereich wird

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.
B.36.3	Wieso nimmt man die Grundstücke nicht auf links von der Schmittengasse wo auch der Gemeinde gehören?	Die Abgrenzung des Bebauungsplans wurde so gewählt, wie es für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde für erforderlich gehalten wurde. Derzeit gibt es keine Planungen für außerhalb der Abgrenzung liegende Grundstücke.
B.36.4	Bei der Sitzung hat der Gemeinderat geäußert, dass es keine Stellplätze geben soll neben dem Bahnwärterhaus! Wieso sind im Bebauungsplan aber dort Stellplätze ausgewiesen? Hier herrscht Anschein noch Unstimmigkeiten!?	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen.
B.36.5	Entlang der Radolfzellerstrasse wäre es sinnvoll, eine Grundbepflanzung mit Begegnungsplätzen schon mit einzuplanen.	Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Durch die Veränderungen des Plankonzepts liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Im Bebauungsplan wurden darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.
B.36.6	Die Idee von Herr Friedrich mit einer Gebäudevolumenstudie für die Bürger finde ich sehr gut, da darunter die Bürger sich viel mehr vorstellen können als wie in Papierform vom Bebauungsplan.	Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorgelegte Konzept insgesamt ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Weitere Untersuchungen und Studien für den Bereich werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.
B.37	**PERSON 37** (Schreiben vom 23.11.2022)	
B.37.1	Wir sehen 4 Wege, die Sie im weiteren Verfahren einschlagen könnten - alle 4 sind gegebenenfalls mit lohnenden Umwegen unserem Ermessen nach zielführend im Sinne des Erreichens einer guten Lösung für unsere Ortsmitte. Wir denken, ohne einen solchen Kurswechsel, bleibt die von den Bürgern gewünschte Qualität der Umgestaltung unserer Ortsmitte auf der Strecke.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.37.2	A) Das aktuelle BPlan Verfahren stoppen.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
	Dem BPlan sollte ein Rahmenplan zu Grunde liegen, mit Leitgedan-	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	ken wie der der geplanten Nutzung, Weiterentwicklung der städtebaulichen Siedlungsstruktur in der Dorfmitte und die angedachte konzeptionelle Entwicklung des Dorfes in den nächsten Jahren/ Jahrzehnten.	der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde in den Jahren 2020/2021 durch den Investor ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Nach der Untersuchung von Alternativen, wie z. B. Entwicklungsperspektiven am Bestand, Zustand der bestehenden Bausubstanz und wirtschaftliche Aspekte wurde beschlossen, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 223, 222 und 71 entlang der Radolfzeller Straße abzubrechen. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop im März 2023 mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium wurde das bestehende Konzept überarbeitet. Dabei wurden viele Anregungen aus der Bürgerschaft und des Fachgremiums berücksichtigt. Den grundlegenden Zielen der Gemeinde zur Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen, aber auch die Unterbringung von zentrumsnahem Wohnraum kann mit dem Konzept entsprochen werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorgelegte Konzept insgesamt ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Ein eigenständiger Rahmenplan für den Bereich wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.
B.37.3	B) Den jetzigen Entwurf des Angebots-BPlans stoppen und auf das Verfahren eines vorhabenbezogenen BPlans umsteigen, um zu konkretisieren. Der jetzige BPlan ist allgemein aufgestellt, ohne den erst in späteren Schritten auszuhandelnden städtebaulichen Vertrag.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.
B.37.4	C) > Optimieren des aktuellen BPlan-Verfahrens durch das Erarbeiten von städtebaulichen Varianten, deren Qualität von einem unabhängigen, mit Entscheidungskompetenzen ausgestatteten Fach-	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	gremium beurteilt wird. > Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien könnten sich an den bisherigen Vorschlägen der Bürgerbeteiligung orientieren. > Erweiterung des Fachgremiums im TA durch Allensbacher Architekten.	diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Die Gemeinde konnte zwar das Grundstück des ehemaligen Adler-Gasthofs erwerben, ist aber selbst nicht in der Lage, ein Projekt zu verwirklichen. Bei der grundsätzlichen Entscheidung, Grundstücke für eine Weiterentwicklung des Ortskerns zu nutzen oder bestehende und potenzielle Brachflächen im Ortskern zu belassen, hat sich die Gemeinde für eine Entwicklung entschieden. Bei einer Maßnahme der Innenentwicklung hat die Gemeinde nur begrenzten Spielraum bei grundsätzlichen städtebaulichen Variantenprüfungen, denn aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit lassen sich Entwicklungen von Projekten der vorliegenden Nutzungskonzeption und Größenordnung innerhalb des Siedlungsbereichs nur schwer realisieren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und insbesondere nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium in vielen Punkten den Anregungen aus der Bürgerschaft angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. In Abwägung aller Gesichtspunkte der Planung hat sich der Gemeinderat dafür entschlossen, den Bebauungsplan zur Entwicklung der Ortsmitte aufzustellen, um den Ortskern von Allensbach in der vorliegenden Form zu entwickeln.
B.37.5	D) Aktuellen Angebots-BPlan-Entwurf weiterführen - transparent und vereinfacht, d.h.: > Der BPlan und städtebaulicher Vertrag werden soweit reduziert, dass nur unstrittige und unkomplizierte Festsetzungen getroffen werden und keine Aussagen zu Konfliktpunkten. Diese Konfliktpunkte wie Baulinie, Gebäudeausrichtung, Dachneigung, Baufenster, ruhender Verkehr, Dachgaupen, Firsthöhen, Bal-	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren in der gewählten Form fortzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so gewählt, dass die grundsätzlichen Ziele der Gemeinde zu gesichert sind. Die Gemeinde wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	kone) werden auf die Phase der Vertiefung der Entwürfe vertagt. Die Phase wird im (erweiterten) TA eng begleitet und im BPlan zur Qualitätssicherung geregelt.	
B.38	**PERSON 38** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.38.1	Grundsätzliche Pflicht zur Prüfung von Alternativen Bei der Aufstellung von B-Plänen sind grundsätzlich immer Alternativen zu prüfen. Eine unterbliebene Prüfung von Alternativen, stellt einen Abwägungsfehler dar, wenn sich eine andere Lösung, als die eindeutig bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Vergl. dazu Urteil VGH Baden-Württemberg 22.5.2019 _8S 2431/17	Die Gemeinde Allensbach arbeitet bereits seit einigen Jahren an der Entwicklung der Ortsmitte. Dies wurde bereits in verschiedenen Planungen thematisiert wie z. B. bei der Antragstellung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ (2015/2016) und dem Gemeindeentwicklungskonzept (2018). Die Entwicklungspotenziale für das Gebäude des bestehenden Adlers wurden dabei schon sehr viel früher intensiv diskutiert, denn das ehemalige Gasthaus steht bereits seit 1984 leer. In allen übergeordneten Entwicklungsstrategien wurde die Nutzungsmischung im Ortskern aus gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen deutlich befürwortet. In welchen Kubaturen diese gewünschten Nutzungen untergebracht werden, wurde dabei nicht konkretisiert. Die Gemeinde konnte zwar das Grundstück des ehemaligen Adler-Gasthofs erwerben, ist aber selbst nicht in der Lage, ein Projekt zu verwirklichen. Bei der grundsätzlichen Entscheidung, Grundstücke für eine Weiterentwicklung des Ortskerns zu nutzen oder bestehende und potenzielle Brachflächen im Ortskern zu belassen, hat sich die Gemeinde für eine Entwicklung entschieden. Bei einer Maßnahme der Innenentwicklung hat die Gemeinde nur begrenzten Spielraum bei grundsätzlichen städtebaulichen Variantenprüfungen, denn aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit lassen sich Entwicklungen von Projekten der vorliegenden Nutzungskonzeption und Größenordnung innerhalb des Siedlungsbereichs nur schwer realisieren. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Bereits im Vorfeld der Planung wurde durch den Vorhabenträger ein interner Ideenwettbewerb durchgeführt, bei dem sowohl Vorgaben der Gemeinde als auch des Investors einzuhalten waren. Das Projekt wurde bereits in mehreren öffentlichen Gemeinderatsitzungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium sind darüber hinaus viele Anregungen aus der Bürgerschaft eingeflossen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. In Abwägung aller Gesichtspunkte der Planung hat sich der

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		Gemeinderat daher dazu entschlossen, den Bebauungsplan zur Entwicklung der Ortsmitte aufzustellen, um den Ortskern von Allensbach in der nun vorliegenden Form zu entwickeln.
B.38.2	Verkehrssituation Brunnengasse Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung erzeugt mit dem Verlegen der Hauptverwaltung der Allensbacher Sparkasse in die Engstelle der schmalen Brunnengasse vorhersehbare Konflikte im Zusammenhang mit dem Verkehr. Statt wie bisher auf der Nordseite der Radolfzeller Straße zu parken und auch auf dieser Seite zu Fuß seine Erledigungen bei der Bank machen zu können, erzeugt die neue Situation eine dauerhaft erzwungene Fußgängerquerung auf die Südseite der Straße, da die wenigen, nun zukünftig im UG des Sparkassen-Ersatzbaus möglichen Stellplätze, vermutlich bereits nicht einmal für alle Mitarbeiter ausreichen werden. Eine planerisch erzeugte ununterbrochene Querung der Radolfzeller Straße wird nötig. Dies ist aus meiner Sicht zu vermeiden und deshalb umzuplanen. Eine Anordnung des Sparkassengebäudes im Bereich der jetzigen Polizei würde diese Situation deutlich entspannen und auch die Belastung der Außengastronomie des Restaurants Weinbrunnen durch die An- und Abfahrt aus der UG-Garage Sparkasse entschärfen. (Auch bei einem Standort des neuen Sparkassengebäudes am gut sichtbaren Standort der alten Polizei, könnten die bisher angedachten Bauabschnitte mit der Fertigstellung eines neuen Sparkassengebäudes und erst danach Freimachen des Baufeldes am Standort des alten Sparkassengebäudes weiter verfolgt werden.)	Die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt. Aus diesem Grund wurde der Bereich aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herausgenommen. In der Tiefgarage des Gebäudes südlich der Radolfzeller Straße (ehemaliger Adler) sind derzeit 8 Kfz-Stellplätze geplant. Diese Stellplätze sind mehrheitlich für die in diesem Gebäude arbeitenden und wohnenden Personen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der damit zusammenhängende An- und Abfahrtverkehr nicht übermäßig Mehrverkehr erzeugen wird. Die Brunnengasse wird heute bereits insbesondere in den Sommermonaten befahren, da sich südlich der Bahnlinie touristische Ziele wie z. B. der Uferbereich mit Hafenanlage befindet. Da die Sparkassenfiliale lediglich ca. 80 m südöstlich ihres derzeitigen Standortes verlagert wird, sind bestehende öffentliche Stellplatzmöglichkeiten für Besucher der Sparkasse entlang der Radolfzeller Straße gut zu nutzen. Darüber hinaus entstehen drei neue Kfz-Stellplätze südlich der Radolfzeller Straße vor dem sog. Fischerhaus, also direkt neben dem geplanten Neubau Adler. Querungsmöglichkeiten der Radolfzeller Straße sind bereits durch die heutigen Nutzungen und Parkmöglichkeiten erforderlich, so dass dies im Weiteren für zumutbar gehalten wird. Durch die Fertigstellung der B33 wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die Radolfzeller Straße wesentliche Verkehrsberuhigungen erfahren wird. Sollten zukünftig Probleme erkannt werden, so wird die Gemeinde Maßnahmen ergreifen, um konkret zu reagieren.
B.38.3	Fehlen des bisherigen wechselvollen Straßenbildes mit Freiräumen Durch die bisher gleichförmig aufgereihten Neubauten nördlich der Radolfzeller Straße wird das wechselvolle Spiel mit Vor- und Rücksprüngen im Straßenbild aufgegeben und die Chance auf qualitätvolle Freiräume nicht genutzt. Falls diese Positionierung im Bebauungsplan festgeschrieben wird und zum Beispiel auch keine Drehungen der Giebelstellungen mehr möglich sind, werden Verbesserungen am bisherigen Planungsstand womöglich verhindert.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Durch Anpassungen des Plankonzeptes im Bereich nördlich der Radolfzeller Straße liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Unter Beteiligung eines entsprechenden Fachbüros wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Die entsprechenden planungsrechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.
B.38.4	Flächenverbrauch für unterirdische Stellplätze Kann der Flächenverbrauch durch eine teilweise zweigeschossige Tiefgarage nördlich der Radolfzellerstraße den gesamten Flächenverbrauch verringern und die Fixierung auf die optimierte Tiefgaragenlösung entspannen. Dadurch ergeben sich wiederum neue Lösungen, die man nicht durch die Vorfixierung im B-Plan ausschließen darf.	Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich in den Urbanen Gebiete tatsächlich am vorliegenden Planungskonzept. Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) wurden Tiefgaragen zur Unterbringung notwendiger Kfz-Stellplätze geplant. Darüber hinaus sind oberirdische Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer, hauptsächlich unterirdischer Teil der Grundstücke versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung bzw. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen.
B.38.5	Entwertung Baudenkmal Fischerhaus Durch die bedrängende Nachbarschaft des nun deutlich höheren Sparkassengebäudes entsteht der Eindruck, dass das denkmalgeschützte Fischerhaus im Vergleich dazu entwertet wird. Abstand und Aufwertung des Denkmalgebäudes erfordern eine Überarbeitung der Planung.	Dies wird nicht so gesehen. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte.
B.38.6	Allensbacher Dachlandschaft (5. Fassade) In welcher Form wird der einzigartigen Allensbacher Dachlandschaft, die in Postkartenmotiven gefeiert wird, Rechnung getragen? Diese Dachlandschaft kann in einer seltenen Situation von mehreren Aussichtspunkten vom Hügel nahe über dem Ortskern erlebt werden. Die charakteristischen steilen Dächer mit 45 - 50 Grad Dachneigung, höhenversetzte Giebel und vor - und zurückspringende Satteldächer, sowie Firstdrehungen gehören mit zu diesem lebendigen Bild. In diesem Zusammenhang ist auch der Nachweis zu erbringen, wie die nun in Baden-Württemberg eingeführte Solarpflicht auf den neuen Dächern verträglich erfüllt werden kann. In diesem Zusammenhang sind Dachaufbauten zukünftig zu minimieren, weil im Zusammenhang mit der Solarpflicht ein Optimierungsgebot für die Dächer gilt.	Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Der Nachweis zur Nutzung und Unterbringung regenerativer Energien ist im zugehörigen Bauantragsverfahren vorzulegen. Der Bebauungsplan kann hier nur auf bestehende gesetzliche Regelungen verweisen.
B.38.7	Betonung im Straßenbild im Bereich des ehemaligen Stadttores Die im bisherigen Entwurf rasterartig abgewickelten Wohnbauten auf	Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	der Nordseite der Radolfzeller Straße negieren bisher den in der Fortsetzung der westlichen Brunnengasse nach Norden zu vermutenden ehemaligen Stadttorbereich. Eine Akzentuierung als Engstelle wäre hier wünschenswert.	Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte.
B.38.8	Begründung für Abbruch der ersten beiden Geschosse des Adler-Gebäudes Das von der Bauzeit her auf ca. 1850 zu datierende Adlergebäude ist im erhaltenen Kern mit den beiden Sockelgeschossen ein aus Rorschacher Sandstein gemauertes Bauwerk, das erst in den 60-er Jahren mit einer verunglückten Aufstockung und einem flacheren Dach verunstaltet wurde. In der Untersuchung durch die Master-Arbeit von Jana Lohrer / ETH Zürich wurde diese Qualität und die Möglichkeit einer gestalterisch auf diesem guten Bestand aufbauenden Aufstockung mit steilem Dach vorbildhaft untersucht. Sind diese Untersuchungen in den Abwägungsprozess zum Abbruch dieses Gebäudes eingeflossen?	Dem Gemeinderat sind anderweitige Planungen bekannt. Das vorgelegte Konzept wurde mehrfach diskutiert und angepasst, um den gestalterischen Anforderungen der Gemeinde zu genügen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.38.9	Versiegelungsgrad / Frischluftschneisen / Schwammstadt / Durchwegung Im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel sollte die Gestaltung des Außengeländes auf eine möglichst naturnahe Gestaltung mit wenig Flächenversiegelung und Erhalt von vorhandenen Frischluftschneisen achten. Desgleichen gilt für die Prävention von zukünftig zunehmenden Starkregenereignissen. In welcher Form nimmt die bisherige Planung die aktuellen „Schwamm-Stadt"-Konzepte auf? Also die Schaffung von Retentionsflächen für die Starkregenfälle. Auch die bisherige Durchlässigkeit für Fußgänger zwischen den Straßen ist wertvoll und zu erhalten.	In der weiteren Entwicklung des Plankonzeptes wurde insbesondere im nördlichen Teil des Bebauungsplans zwischen den Gebäuden eine Zäsur geplant. Unter Beteiligung eines entsprechenden Fachbüros wurde ein Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach erarbeitet. Die entsprechenden planungsrechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Regelungen zum Umgang mit Regenwasser sind im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Entsprechend wird auf Starkregenereignisse im Bebauungsplan hingewiesen. Am derzeit bestehenden Gebäude der Sparkasse (Radolfzeller Straße 16, Flst. Nr. 223) gibt es die Möglichkeit, von der Höhrenbergstraße über eine Treppenanlage auf die Radolfzeller Straße und umgekehrt zu gelangen. Diese Treppe liegt jedoch auf einem Privatgrundstück und ist zur Erschließung des Betriebsgebäudes gedacht. Es handelt sich keineswegs um eine öffentliche Durchwegung. Die Tatsache, dass der private Eigentümer die Nutzung auch durch Nicht-Kunden duldet, begründet keine öffentlichen Rechte. In der weiteren Planung ist kein öffentlicher Fußweg zwischen den Gebäuden vorgesehen. Der Abstand von der bestehenden Treppe nach Osten zur Schmittengasse beträgt ca. 45 m. Es erscheint zumutbar, die öffentlichen Verkehrsflächen zum Erreichen der Höhrenbergstraße zu nutzen, zumal diese Flächen größtenteils barrierefrei ausgebildet sind.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
B.38.10	Die Summe der oben angesprochenen ungeklärten Fragen legt aus meiner Sicht die Unterbrechung des Bebauungsplan-Verfahrens nahe, bis eine belastbare Planung vorliegt.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.
B.38.11	Ein Vorhabenbezogener B- Plan wäre nach Überarbeitung der Pläne sicher die sauberste Lösung.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat sich bewusst gegen das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr und Energieversorgung reagieren zu können. Der vorliegende Bebauungsplan wird sich aber tatsächlich sehr stark am geplanten Vorhaben orientieren. Die Gemeinde Allensbach wird darüber hinaus weitere städtebauliche Instrumente nutzen, wie z. B. ein ergänzender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger. Im weiteren Verfahren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans an die geänderte Planungskonzeption angepasst.
B.39	**PERSON 39** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.39.1	Das Projekt Adlerareal ist ein gutes Projekt. Jedes Projekt kann aber immer noch verbessert werden. Der Gestaltungsbeirat, den es in fast allen Gemeinden und Städten gibt, wäre dazu das geeignete Instrument, nicht nur um a) das Projekt zu verbessern, sondern auch um b) die Diskussion zu versachlichen. Meine Anregung und Forderung ist es, einen solchen Beirat einzurichten. Ich verstehe nicht, wieso sich der Bürgermeister und/oder der Gemeinderat so sperren. Wir sind im Jahr 2022. Überall gibt es Gestaltungsbeiräte - auch auf der Insel Reichenau - nur nicht in Allensbach. Wieso weiß es Allensbach besser? Was weiß unser Bürgermeister, was andere Gemeinden nicht wissen? Wie Sie sicher wissen, fördert das Land Baden-Württemberg solche Beiräte.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats wird im Weiteren nicht für erforderlich gehalten.
B.40	**PERSON 40** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.40.1	Als ich das erste Mal von den Bauvorhaben las, war alles zumindest gestalterisch im Duett Rathaus/Sparkasse mehr oder weniger „be-	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	schlossen". Es gab keinen öffentlichen Wettbewerb, es gab keinen namhaften Gestaltungsbeirat. Die bisherigen Gestaltungsvorschläge sind nichts anderes als die Blaupausen der elenden betonbauten, wie wir sie zu tausenden an den Einfahrtsstraßen vieler Gemeinden kennen. Meines Wissens, ich kam 1965 von Konstanz nach Allensbach, gibt es nur zwei Bauten im Dorf, die bis heute wegen ihrer besonderen Architektur ausgezeichnet wurden: die Wohnhäuser von Architekt Schaudt und Architekt Hagmüller, wobei letzterer gerade für seinen Seepavillion prämiert wurde. Meine Vision: 4 verschiedene Architekten für die 4 Bauten beauftragen. Das Dorf braucht solitäre Bauten, die Aufbruch und gleichzeitig Bewahren bedeuten.	von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats oder die Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbs wird im Weiteren nicht für erforderlich gehalten.
	Ergo jetzt das Verfahren des Bebauungsplanes anhalten, eine Denkpause einlegen und uns Bürger mehr einbinden. Unsere Ehrenbürgerin Prof. Dr. Noelle-Neumann würde sich im Grab rumdrehen, wenn sie die Entwürfe kennen würde.	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Ziel ist nach wie vor die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Ortsmitte von Allensbach soll damit eine wesentliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bzw. wird die Bürgerschaft entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingebunden. Es wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt, bei der Anregungen der Bürgerschaft aufgenommen wurden. Darüber hinaus wurde im März 2023 mit ausgewählten Bürgern und einem qualifizierten Fachgremium ein Gestaltungsworkshop durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Einstellung ins Internet bzw. der öffentlichen Auslegung können ebenfalls Einwendungen vorgetragen werden. Die Bedenken der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach werden dabei zur Kenntnis genommen und durch die von den Bürgerinnen und Bürgern von Allensbach gewählten Vertreter im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt.
B.41	**PERSON 41** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.41.1	Ich folge der Einladung von Bürgermeister Friedrich, der uns Bürgerinnen und Bürger aufforderte, eigene Ideen, Vorschläge bzw. Vorbehalte in Bezug auf das Adler-Areal einzureichen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Es wurden viele bedenkenswerte Vorschläge auf der letzten Informationsveranstaltung und in verschiedenen Positionspapieren geäußert. Ich möchte mich auf Punkte, die ich noch nicht gehört habe oder die noch nicht deutlich dargestellt wurden, konzentrieren. Die Überplanung des Adler-Areals berücksichtigt (noch) nicht ausreichend den Wandel, der mit der Pandemie-Welle eingeläutet wurde und der sich mit dem Krieg und der sich verschärfenden Klimakrise schneller vollziehen wird als ursprünglich gedacht. Deshalb sollte vor allem ein ressourcenschonender, auf die Bedürfnisse der nahen Zukunft abgestimmter Umbau vollzogen werden. Bis jetzt liegt in der öffentlichen Diskussion die Betonung einseitig auf einer optisch attraktiven Neugestaltung.	
B.41.2	Verkehrswende Wie gegen Ende der öffentlichen Versammlung formuliert, sollte am Anfang die Überlegung stehen, mit welchen Inhalten der neu entstehende Wohn- und Geschäftskomplex gefüllt werden will. Hierzu gehört m.E. gleich zu Beginn die Überlegung, wie der Verkehr aus dieser Mitte herausgenommen oder gemäßigt werden kann. Was Großstädten wie Kopenhagen und Paris gelingt, müsste doch auch in dem kleinen Allensbach möglich sein. Man könnte zum Beispiel im Osten beim jetzigen Bahnhofsparkplatz einen Großteil des touristischen Verkehrs mit einem Parkhaus abfangen. Einen Parkplatz auf einem Sahnestück wie dem Areal beim Bahnwärterhaus zu etablieren, wäre in vielerlei Hinsicht kontraproduktiv. Die Brunnengasse kann ganz unkompliziert im Zusammenhang mit dem Rathausplatz und der Lände zur neuen verkehrsfreien Flaniermeile von Allensbach erweitert werden, an deren Ränder sich Attraktionen wie das alte Schulhaus mit seinem Museum, eine Barockkirche und ein altes Bahnwärterhaus befinden. Letzteres kann man einer attraktiven touristischen Nutzung (Tagescafé mit Infrastruktur für den Radtourismus) zuführen. Den Endpunkt dieser verkehrsfreien Zone bildet das alte Gasthaus Adler mit dem historischen Fischerhaus. Die Brunnengasse als Fußgängerzone würde auch das Adler-Gebäude aufwerten. Hier kann hochwertige Wohnbebauung stattfinden. Im Erdgeschoss des Adlers könnte z.B. ein einladender Bauernmarkt mit Bewirtung Platz finden (wie z.B. die von der Fa Indigo	Allensbach ist durch den Bahnhof Allensbach sowie mehrere Buslinien gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das geplante Vorhaben liegt verkehrstechnisch äußerst günstig an der Radolfzeller Straße. Durch den Ausbau der B33 hat Allensbach bereits heute wesentliche verkehrliche Entlastungen von Durchgangsverkehr erfahren. Mit Fertigstellung des Straßenausbaus wird eine weitere verkehrliche Entlastung der Ortsmitte erwartet. Für den Abschnitt der Radolfzeller Straße im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen, Dienstleistungsbetriebe oder sonstige kleinere gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen der geplanten Gebäude unterzubringen. Darüber hinaus entstehen Wohnungen. Da sich im Bestand an der Radolfzeller Straße bereits zahlreiche Wohnungen, mehrere Betriebe, Einzelhandel bzw. gewerbliche Nutzungen befinden, wird davon ausgegangen, dass sich an der verkehrlichen Situation im Vergleich zur derzeitigen Situation keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Auch heute schon liegen nördlich der Radolfzeller Straße öffentliche Parkplätze. Diese sollen nach der Neubaumaßnahme wiederhergestellt werden, ebenso wie die bestehende Bushaltestelle. Inwiefern ergänzende verkehrliche Maßnahmen oder Nutzungskonzeptionen für den gesamten Ortskern erforderlich sind, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	bewirtschaftete neue Markthalle beim Bahnhof Reichenau). Dort im Erdgeschoss die Sparkasse zu etablieren, wie jetzt in Planung - das würde bedeuten, von vornherein einen attraktiven Standort an den Wochenenden zu einer unbelebten Zone zu machen.	
B.41.3	Ressourcenschonender Umbau Die Bezirkssparkasse sollte m.E. ihren jetzigen Standort nicht aufgeben. Als Gebäude der 80iger Jahre stellt es schon jetzt ein historisches (weil historisierendes) Dokument seiner Zeit dar. Schon aus klimatechnischen Gründen könnte es so mit seinen Erkern und Vorsprüngen kaum noch gebaut, aber sehr wohl modernen Auflagen entsprechend nachhaltig saniert werden. Bliebe sie am alten Ort, hätte die Sparkasse auch kein Problem mit Kurz- und Langzeitparkplätzen. Vielleicht ließe sich auf dem jetzigen Parkplatz an der Höhrenbergstraße sogar ein innerörtliches einstöckiges Parkhaus erstellen, dessen Dach, mit Photovoltaik-Zellen bestückt, interessante energietechnische Möglichkeiten für die umliegenden Gebäude eröffnen könnte. Die jetzige verkehrstechnische Lage dient einer Sparkasse, während sie sich für Wohnraum weniger eignet, weil an der Südseite die verkehrsintensive Durchgangsstraße liegt. Die Sparkassen-Kundin mit einer durchschnittlichen Verweildauer von 5 Minuten wird den Verkehr nicht bemerken, doch sehr wohl eine dort installierte Familie mit Kindern. Auch aus ökologischer Sicht wäre der weitgehende Verzicht auf den Abriss des bestehenden Gebäudes sinnvoll und wünschenswert, weiß man doch inzwischen, dass 40 % des $C0_2$-Ausstoßes durch Schutt entsteht. Anstatt unsere randvollen Deponien zu belasten, sollten Materialien, die in alten Gebäuden stecken, als Werte angesehen werden, die man bewahrt. Hinzu kommt die Umweltbelastung, die nachweislich bei der Herstellung neuer Gebäude entsteht. Da die Entwicklung von Bioverbundstoffen noch in den Kinderschuhen steckt, kommen zurzeit noch immer Betonprodukte zum Einsatz, deren Herstellung die Umwelt mit hohem C02-Ausstoß belasten.	Die Entwicklung der Ortsmitte von Allensbach steht bereits seit Jahren im Fokus der städtebaulichen Entwicklung von Allensbach. Eng damit verknüpft sind die Perspektiven für das ehemalige Gasthaus Adler, das bereits seit 1984 leer steht und damit einen deutlichen städtebaulichen Missstand in der Ortsmitte darstellt. Die Gemeinde konnte die Grundstücke des Adlers sowie des benachbarten denkmalgeschützten „Fischerhaus“ 2015 erwerben. In den darauffolgenden Jahren wurden immer wieder Investoren gesucht, die gemeinsam mit der Gemeinde die Aktivierung und Belebung dieser Flächenpotenziale umsetzen können. Auch durch die Einbeziehung einer Projektentwicklung und Verhandlungen mit verschiedenen Investoren konnte keine Lösung bzw. kein Investor gefunden werden. Nun hat sich die lokale Bankfiliale als Investor angeboten, deren nahe gelegener Standort selbst bereits in betrieblicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht deutliche Nachteile hat. Mit Einbeziehung des ebenfalls leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Polizeipostens ergibt sich für die Gemeinde nun die außergewöhnliche Chance, mit einem Investor, der bereits seit Jahren am Standort etabliert und bekannt ist, die Ortsentwicklung an einer so bedeutenden Lage in der Ortsmitte voranzutreiben. Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde nun ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Durch den Investor sind bei dieser Erarbeitung sämtliche Aspekte untersucht worden. Hierzu gehören Entwicklungsperspektiven am Bestand, Zustand der bestehenden Bausubstanz und natürlich auch wirtschaftliche Aspekte. Den grundlegenden Zielen der Gemeinde zur Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen, aber auch die Unterbringung von zentrumsnahem Wohnraum kann nun mit diesem Konzept entsprochen werden. Mit Umbau von bestehenden Gebäuden, die teilweise erhebliche bauliche Defizite aufweisen, kann das gewünschte Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden.
B.41.4	Arkaden Ich erinnere mich noch gut an die Diskussion um die neue Gestaltungssatzung im Jahr 1981. Da war es plötzlich wichtig, dass Arkaden das Ortsbild prägen sollten, ablesbar an den Fassaden der	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Sparkasse, des Amtsgebäudes gegenüber dem Rathaus oder dem Geschäftshaus der Fa. Gaedtke. Dieses Gestaltungselement, das sich auf Grund der heißer werdenden Sommer als schutz- und schattenspendendes Bauteil im öffentlichen Raum gerade zu bewähren beginnt, sollte nicht der Abrissbirne zum Opfer fallen. Ich plädiere eher dafür, Arkadenelemente für neu hinzukommende Bauteile ins Straßenbild aufzunehmen.	Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet.
B.41.5	Finanzierung Offensichtlich hat der Gemeinderat der Idee zugestimmt, das Adlerareal nicht für gemeindeeigene Interessen zu nutzen oder in Form eines zukunftsorientierten Wohnprojekts (Wohnen für Alt und Jung im Dorfkern) anzubieten. Somit wurde die Gemeindeverwaltung, die das Adlerareal ersteigerte, zur Spekulantin. Das ist einer Gemeinde gesetzlich nicht verwehrt. Doch ich frage mich, weshalb die Sparkasse nicht gleich als Käuferin auftrat, als dieses Grundstück zur Versteigerung stand. Wäre es nicht noch einmal eine Überlegung wert, das Areal des alten „Adler" in Erbpacht zu vergeben? Damit hätte eine zukünftige Allensbacher Generation die Option, das Gebäude z.B. zu Gemeinwohl-Zwecken zurückzuerhalten.	Nachdem die Gemeinde Allensbach 2015 die Grundstücke des ehem. Gasthaus Adler und des benachbarten Fischerhauses erwerben konnte, wurden in den darauffolgenden Jahren wurden immer wieder Investoren gesucht, die gemeinsam mit der Gemeinde die Aktivierung und Belebung dieser Flächenpotenziale umsetzen können. Auch durch die Einbeziehung einer Projektentwicklung und Verhandlungen mit verschiedenen Investoren konnte keine Lösung bzw. kein Investor gefunden werden. Nun hat sich die lokale Bankfiliale als Investor angeboten, deren nahe gelegener Standort selbst bereits in betrieblicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht deutliche Nachteile hat. Alternative Möglichkeiten, wie z. B. die Vergabe der Grundstücke im Rahmen einer Erbpacht wurde durch den Gemeinderat diskutiert, soll aber nicht umgesetzt werden.
B.41.6	Dank und Bitte Um alle eingehenden Vorschläge und Einwände zu überprüfen ist es notwendig, das Verfahren um das Adlerareal zu verlangsamen und möglicherweise neben dem Gemeinderat ein beratendes, nicht interessengebundenes Gremium zuzulassen. Diese Initiative ist ein guter Anfang. Danke, dass Sie so weise waren, uns Bürgerinnen und Bürgern diese Möglichkeit der Mitwirkung mit dieser Initiative einzuräumen!	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.42	**PERSON 42** (Schreiben vom 24.11.2022)	
B.42.1	Um die lange und dominante Blockgestaltung in der Radolfzellerstraße zu entschärfen, fordere ich die Beibehaltung des bestehenden großen Baumes und Treppen- bzw. Sichtdurchganges von der Hauptstraße nach oben. Also Aufteilung in einzelne gegliederte Blöcke.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Be-

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		teiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Gerade im Bereich der Gebäude nördlich der Radolfzeller Straße wurden zahlreiche Anregungen ins Konzept aufgenommen. Durch die Überarbeitung liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass diese Bäume eine gute Grundlage zum Wachsen erhalten. Am derzeit bestehenden Gebäude der Sparkasse (Radolfzeller Straße 16, Flst. Nr. 223) gibt es die Möglichkeit, von der Höhrenbergstraße über eine Treppenanlage auf die Radolfzeller Straße und umgekehrt zu gelangen. Diese Treppe liegt jedoch auf einem Privatgrundstück und ist zur Erschließung des Betriebsgebäudes gedacht. Es handelt sich keineswegs um eine öffentliche Durchwegung. Die Tatsache, dass der private Eigentümer die Nutzung auch durch Nicht-Kunden duldet, begründet keine öffentlichen Rechte. In der weiteren Planung ist kein öffentlicher Fußweg zwischen den Gebäuden vorgesehen. Der Abstand von der bestehenden Treppe nach Osten zur Schmittengasse beträgt ca. 45 m. Es erscheint zumutbar, die öffentlichen Verkehrsflächen zum Erreichen der Höhrenbergstraße zu nutzen, zumal diese Flächen größtenteils barrierefrei ausgebildet sind.
B.43	**PERSON 43** (Schreiben vom 25.11.2022)	
B.43.1	Verkehr: die Brunnengasse sollte zum einen als Einbahnstraße vom Adler zum Rathausplatz umgewidmet werden, auch wenn keine, wie ich hoffe, weiteren Parkplätze an der Bahn entstehen. Die Brunnengasse könnte insgesamt zur sog. "Spielstraße", also absolut verkehrsberuhigt werden, nur für Anlieger und deren Besucher/Lieferanten befahren werden, keine kostenfreie öffentliche Parkplätze, allenfalls wenige Kurzzeit-Parkplätze (vor der neuen Sparkasse). Das könnte den ganzen Bereich und Zugang zum See vom Park- und Suchverkehr entlasten. Fazit: ruhige, wenig möblierte freundliche, grüne Zone in der Ortsmitte für ALLE	Die neu geplanten Vorhaben liegen entlang der Radolfzeller Straße und sollen auch zu dieser Hauptachse der Ortsmitte deutlich präsent sein. Die Brunnengasse wird nach Auffassung der Gemeinde durch das geplante Vorhaben verkehrlich nur geringfügig tangiert. Dies insbesondere auch, da die Planungen für den Bereich um das Bahnwärterhäuschen derzeit nicht mehr weiterverfolgt werden. In der Tiefgarage des Gebäudes südlich der Radolfzeller Straße (ehemaliger Adler) sind derzeit 8 Kfz-Stellplätze geplant. Diese Stellplätze sind mehrheitlich für die in diesem Gebäude arbeitenden und wohnenden Personen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der damit zusammenhängende An- und Abfahrtverkehr nicht übermäßig Mehrverkehr erzeugen wird. Die Brunnengasse wird heute bereits insbesondere in den Sommermonaten befahren, da sich südlich der Bahnlinie touristische Ziele wie z. B. der Uferbereich mit Hafenanlage befindet.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
		Weitere verkehrliche Maßnahmen zur Brunnengasse wie z.B. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Einbahnverkehr oder die Einrichtung einer Spielstraße können nicht auf Grundlage des Bebauungsplans geregelt werden. Hierbei handelt es sich um verkehrsrechtliche Anordnungen. Diesbezügliche Regelungen müssen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren diskutiert und umgesetzt werden. Inwiefern ergänzende verkehrliche Maßnahmen oder Nutzungskonzeptionen für den gesamten Ortskern erforderlich sind, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
B.43.2	Altes Sparkassengelände: weniger dichte Bebauung, einzelne, nicht uniforme Häuser mit Grünanlage und	Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Durch die Überarbeitungen insbesondere im nördlichen Teil liegen entlang der Radolfzeller Straße nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum einen großzügigen Abstand zueinander haben. Die bestehenden zwei Bäume auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. In diesem Bereich sollen aber Bäume nachgepflanzt werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorgelegte Konzept insgesamt ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.
	Besucherparkplätze für Geschäfte und Gewerbe wie schon jetzt an und nicht auf Radolfzellerstraße wie, natürlich gebührenpflichtig.	Auch heute schon liegen nördlich der Radolfzeller Straße öffentliche Parkplätze. Diese sollen nach der Neubaumaßnahme wiederhergestellt werden, ebenso wie die bestehende Bushaltestelle. Darüber hinaus sind nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg auch für gewerbliche Nutzungen Stellplätze nachzuweisen. Die bestehenden Parkplätze nördlich der Radolfzeller Straße liegen im Übrigen bereits heute teilweise auf dem Flurstück der Straße. Es ist nicht unüblich, dass Straßenbreite und die Breite von Flurstücken nicht identisch ist. Durch die Vorgaben der Unteren Verkehrsbehörde werden keine Veränderungen an der bestehenden Radolfzeller Straße vorgenommen, insbesondere nicht an der Straßenbreite.
	Grund-und Geschossflächenzahl reduzieren: Gfz 0,8 für Ortsmitte zu hoch	Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) wurden in der weiteren Bearbeitung angepasst. Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts angepasst werden.
B.43.3	Stellplatzschlüssel: unbedingt reduzieren, da wenig Platz in Dorfmitte, perspektivisch weniger Pkws, dafür Förderung von Car-Sharing	Der Nachweis von Stellplätzen erfolgt nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Danach sind für gewerbliche Nutzungen Stellplätze in

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	und öffentlichem Verkehr, auch private Initiativen fördern, z.B. für Pendelfahrten zum Bahnhof, Einkaufen, Arztbesuch... Anwohner sollten ihre Parkplätze/Garagen nutzen, nicht den öffentlichen Raum.	erforderlicher Anzahl nachzuweisen (§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze), Anhang 1). Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist gem. § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Die Gemeinde kann die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöhen, was sie in diesem Fall in Anspruch genommen hat. Für Wohnungen werden Kfz-Stellplätze in der nach Auffassung der Gemeinde erforderlichen Höhe gefordert. Die Reduzierung von privaten Pkws wird von der Gemeinde darüber hinaus begrüßt. Der Ausbau des ÖPNV wird von der Gemeinde Allensbach grundsätzlich begrüßt, ebenso wie die Anlage von Car-Sharing-Plätzen und privaten Initiativen. Dies wird jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren weiter im Gemeinderat diskutiert.
B.43.4	Für das Bauvorhaben insgesamt wären alternative Vorschläge, z.B. Gestaltungsgremium, wünschenswert, besser noch eine neue überarbeitete Stadtentwicklungsplanung, Steg gibt das u.E. nicht her.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop im März 2023 und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet. Eine weitere Einbeziehung z. B. eines Gestaltungsbeirates wird vom Gemeinderat abgelehnt.
B.44	**PERSON 44** (Schreiben vom 20.11.2022)	
B.44.1	Unser Bürgermeister Herr Friedrich will Meinungen, Ideen, Fragen der Bürger zum Adlerareal sammeln und bewerten, deshalb hier mein bescheidener Beitrag. Kurz und vereinfacht, mein letzter Kenntnisstand: Unsere Sparkasse will in den Adler „umziehen". Die Finanzierung des Vorhabens soll durch Vermietung und Verkauf von neu gebauten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgen. Die erforderlichen Bauplätze werden durch Abriss bestehender Gebäude entlang der Radolfzeller Straße geschaffen, alles im Einvernehmen mit dem Gemeinderat.	Die Entwicklung der Ortsmitte von Allensbach steht bereits seit Jahren im Fokus der städtebaulichen Entwicklung von Allensbach. Eng damit verknüpft sind die Perspektiven für das ehemalige Gasthaus Adler, das bereits seit 1984 leer steht und damit einen deutlichen städtebaulichen Missstand in der Ortsmitte darstellt. Die Gemeinde konnte die Grundstücke des Adlers sowie des benachbarten denkmalgeschützten „Fischerhaus“ 2015 erwerben. In den darauffolgenden Jahren wurden immer wieder Investoren gesucht, die gemeinsam mit der Gemeinde die Aktivierung und Belebung dieser Flächenpotenziale umsetzen können. Auch durch die Einbeziehung einer Projektentwicklung und Verhandlungen mit verschiedenen Investoren konnte keine Lösung bzw. kein Investor gefunden werden.

Nr.	Stellungnahme von	Beschlussvorschlag der Verwaltung
	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, ,,Wir sind in der Zielgeraden". Leider haben wir kein Ziel, können auch noch keines haben. Wir alle wollen eine „lebendige Dorfmitte". Wenn wir die gewachsene, historische Siedlung erhalten und verbessern wollen, dann müssen wir sie auch weiterwachsen lassen. Dann können wir nicht mit dem Abriss beginnen. Unsere Dorfmitte besteht nun mal aus alt und neu. Eine große „Gesamtlösung" aus einem Guss mit einem großen Bauherrn mit eigenem Architekt bringt uns in diesem Fall nicht weiter. Unser Dorf ist nun mal kleinteilig mit allen Vor- und Nachteilen. Es bleiben viele Fragen. Kann man heute, im Jahr 2022, alte vollwertige Häuser einfach abreißen? (wertvolle Bausubstanz, große Mengen Sondermüll, graue Energie)	Nun hat sich die lokale Bankfiliale als Investor angeboten, deren nahe gelegener Standort selbst bereits in betrieblicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht deutliche Nachteile hat. Mit Einbeziehung des ebenfalls leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Polizeipostens ergibt sich für die Gemeinde nun die außergewöhnliche Chance, mit einem Investor, der bereits seit Jahren am Standort etabliert und bekannt ist, die Ortsentwicklung an einer so bedeutenden Lage in der Ortsmitte voranzutreiben. Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde in den Jahren 2020/2021 durch den Investor ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Nach der Untersuchung von Alternativen, wie z. B. Entwicklungsperspektiven am Bestand, Zustand der bestehenden Bausubstanz und wirtschaftliche Aspekte wurde beschlossen, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 223, 222 und 71 entlang der Radolfzeller Straße abzubrechen. Nach der Frühzeitigen Beteiligung und einem Gestaltungsworkshop mit Beratung durch ein qualifiziertes Fachgremium wurde das bestehende Konzept überarbeitet. Dabei wurden viele Anregungen aus der Bürgerschaft und des Fachgremiums berücksichtigt. Den grundlegenden Zielen der Gemeinde zur Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen, aber auch die Unterbringung von zentrumsnahem Wohnraum kann nun mit diesem Konzept entsprochen werden. Mit Umbau von bestehenden Gebäuden, die teilweise erhebliche bauliche Defizite aufweisen, kann das gewünschte Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist das überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte.
	Unsere Nachbargemeinden Konstanz, Singen, Radolfzell, Reichenau haben einen Gestaltungsbeirat, der den jeweiligen Gemeinden in so schwierigen Fragen helfen kann. In den erwähnten Gemeinden können ortsbildprägende Häuser wie unser Adler nicht einfach abgerissen werden.	Die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirats wird im Weiteren nicht für erforderlich gehalten.
	Falls wir eines Tages eine gute Idee verwirklichen könnten, braucht es mehr als Finanzierung, Städtebau und gute Architektur, eine lebendige Dorfmitte braucht auch Eigentümer, Mieter und Bürger, die in der Lage sind, Aufenthaltsqualität zu schaffen. Der Gemeinderat ist hier gefragt. Wo bleiben die Alten, wo sind die Jungen? Kaufen wir im Gewerbegebiet ein oder per Internet. Lassen wir die Rollläden runter wie die Sparkasse seit 40 Jahren, ,,es muss sich lohnen" so im Südkurier vor vielen Wochen.	Für den Bereich der Grundstücke Adler (südlich Radolfzeller Straße) und Sparkasse/ehemaliger Polizeiposten (nördlich Radolfzeller Straße) in der Ortsmitte von Allensbach wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit zwei kompetenten und erfahrenen Architekturbüros und in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept erarbeitet. Das nun vorliegende Konzept wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und wird mit Stand vom Februar 2024 durch den Gemeinderat befürwortet.