



GEMEINDE BÖHMENKIRCH

WEITERENTWICKLUNG DER ORTSMITTEN UND NACHHALTIGE
WOHNRAUMSCHAFFUNG

VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE AM 28.02.2024

GLIEDERUNG

A

ANLASS

B

INNENENTWICKLUNG

C

METHODIK

D

KOMMUNIKATIONSSTRATEGIE INNENENTWICKLUNG

E

**STRATEGIE WOHNBAUENTWICKLUNG MIT PRINZIPIEN DER
INNENENTWICKLUNG UND DICHTEMODELLE**

F

AUSBLICK- HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



STRATEGISCHE ZIELE

- *Innenentwicklung forcieren*
- *Neue Wohngebiete bedarfsgerecht ausweisen*

PROJEKTE/PLANUNGEN

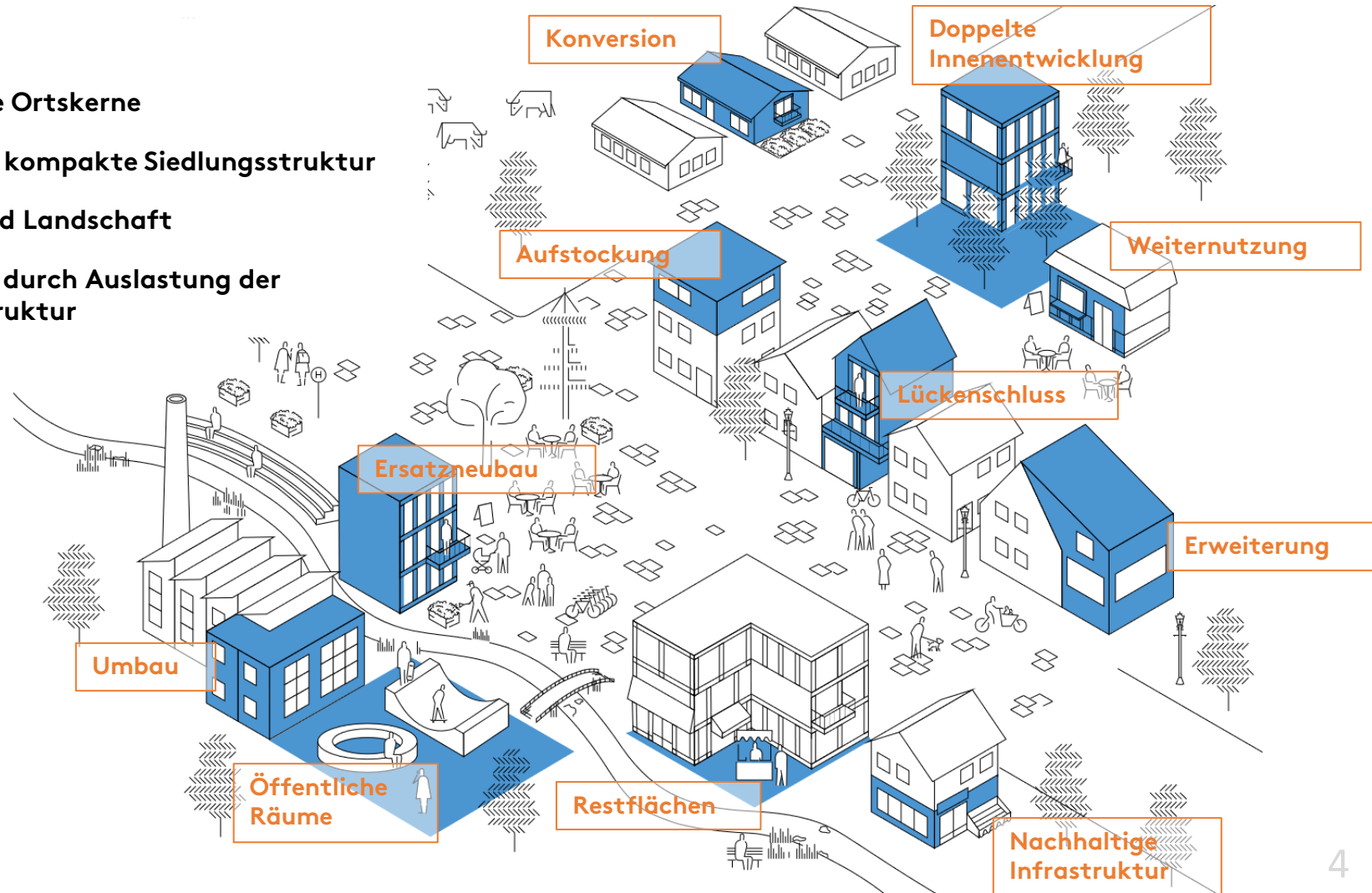
- *Innenentwicklungsstrategie zu Innenentwicklungsarealen erarbeiten (FDI)*
- *Gestaltungsrahmen in Form von Prinzipien der Innenentwicklung erarbeiten*

Drei verschiedene Bereiche:

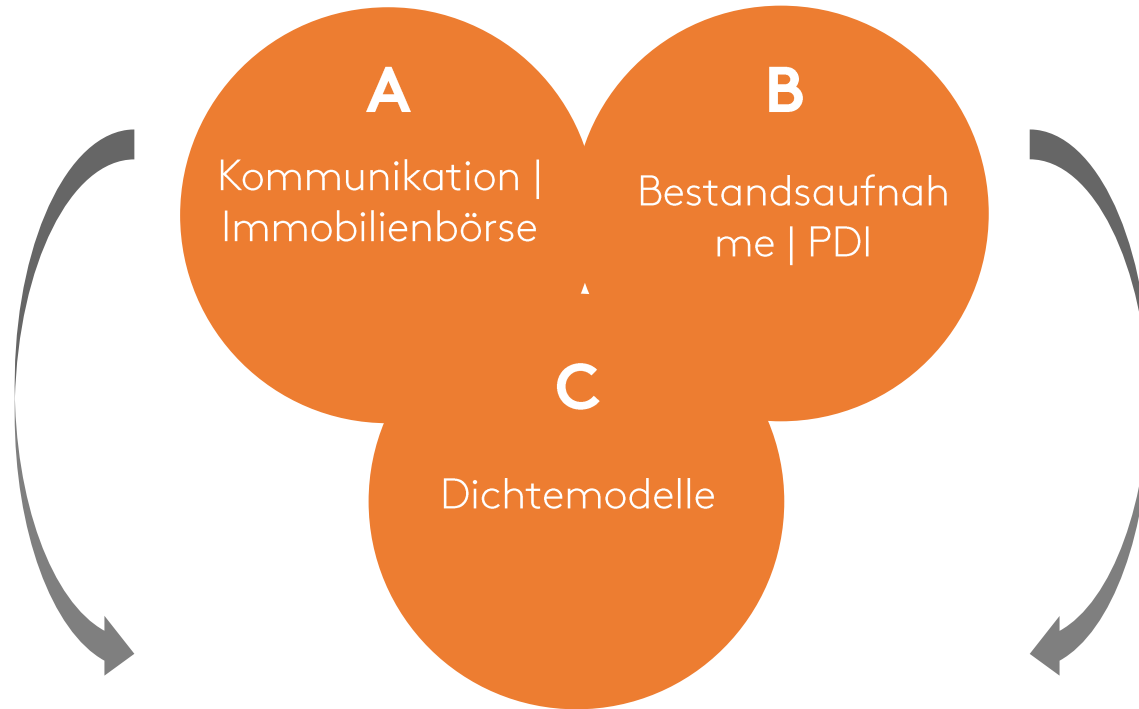
- Aus Fläche wird Ort – **Zwischenräume füllen**: Konversion, Lückenschluss, Restflächen
- Jeder Eingriff eine Verbesserung – **Das Haus im Kontext weiterbauen**: Ersatzneubau, Umbau, Weiternutzung, Aufstockung, Erweiterung
- Den ganzen Ort im Blick – **Räume für Menschen**: Öffentliche Räume, Doppelte Innenentwicklung, Nachhaltige Infrastruktur

VORTEILE

- attraktive und vitale Ortskerne
- kurze Wege und eine kompakte Siedlungsstruktur
- Schutz von Natur und Landschaft
- Kosteneinsparungen durch Auslastung der bestehenden Infrastruktur



■ ■ ■ ■ Reschl
 ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

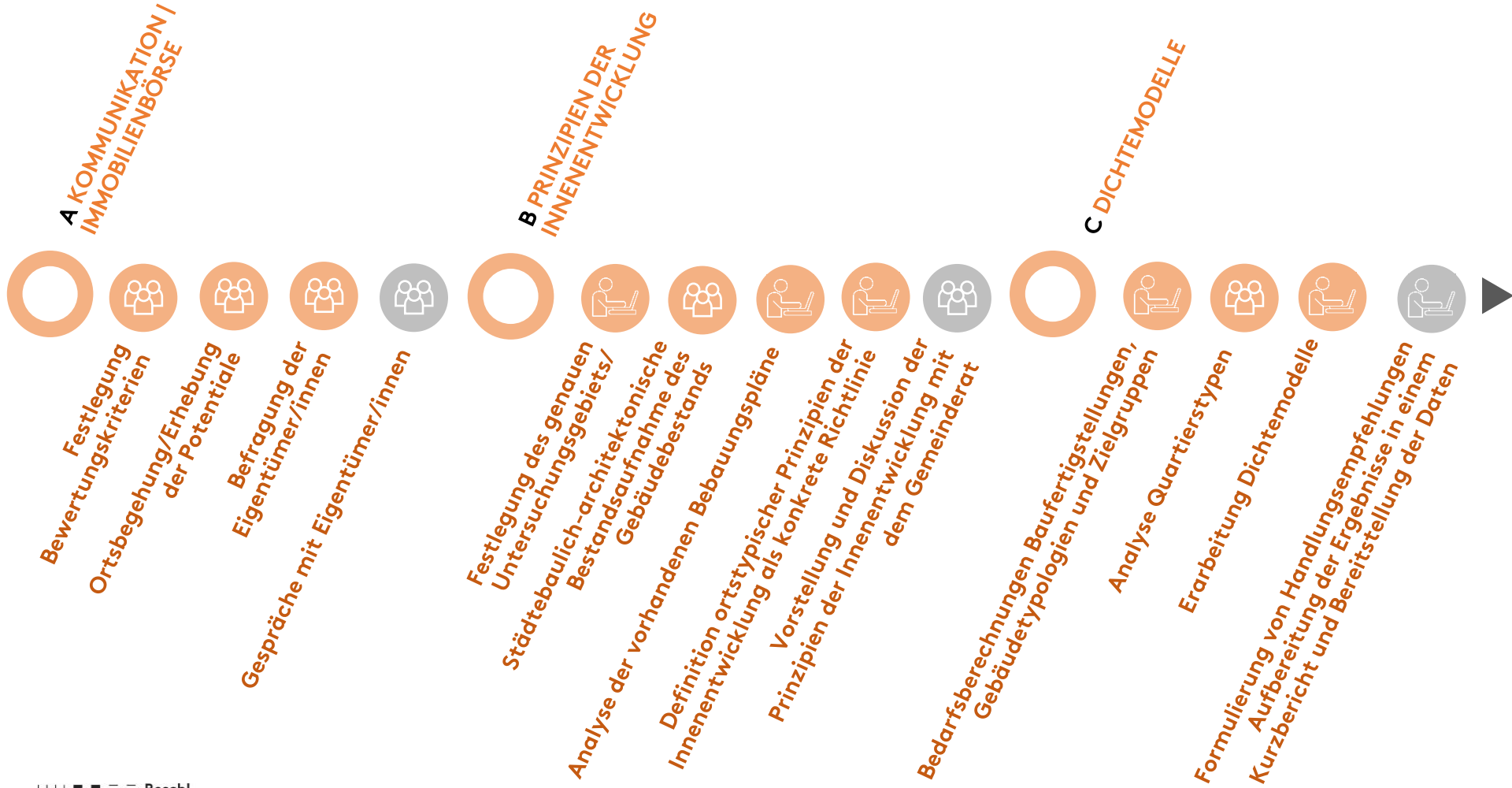


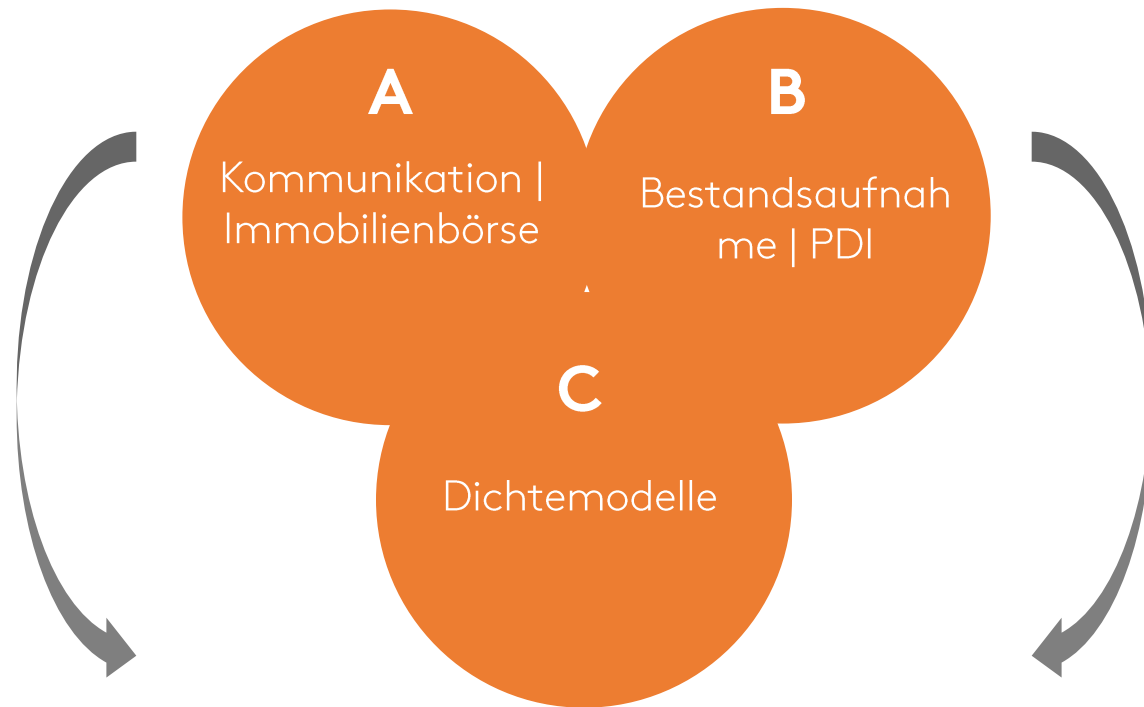
Weiterentwicklung der Ortsmitten und nachhaltige Wohnraumschaffung

A *Kommunikation | Immobilienbörse* mit Aktivierung der Grundstück- und Gebäudeeigentümer (Beteiligung, Aktivierende Befragung, Direktansprache, Workshop mit Akteuren der Wohnungswirtschaft).| *Kommunale Immobilienbörse online*

B *Prinzipien der Innenentwicklung* mit städtebaulich-architektonische Bestandsaufnahme des Gebäudebestands, Analyse der vorhandenen Bebauungspläne, Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkrete Richtlinie für die Planung und Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben

C *Dichtemodelle* mit Analyse der Nachverdichtungsflächen sowie Schlüsselgrundstücke, Erarbeitung von Dichtemodellen als Konkretisierung der Bedarfsermittlung





ZIEL

- **Aktivierung bestehender Baulücken, Leerstände und weiterer Nachverdichtungspotentiale**
- **Initiierung einzelner aussichtsreicher Projekte**
- **Gemeinsame Überprüfung der im Siedlungsgebiet vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Flächenpotentiale (Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, Baulücken, Leerstände) für eine mögliche Umsetzung im Wohnungsbau**

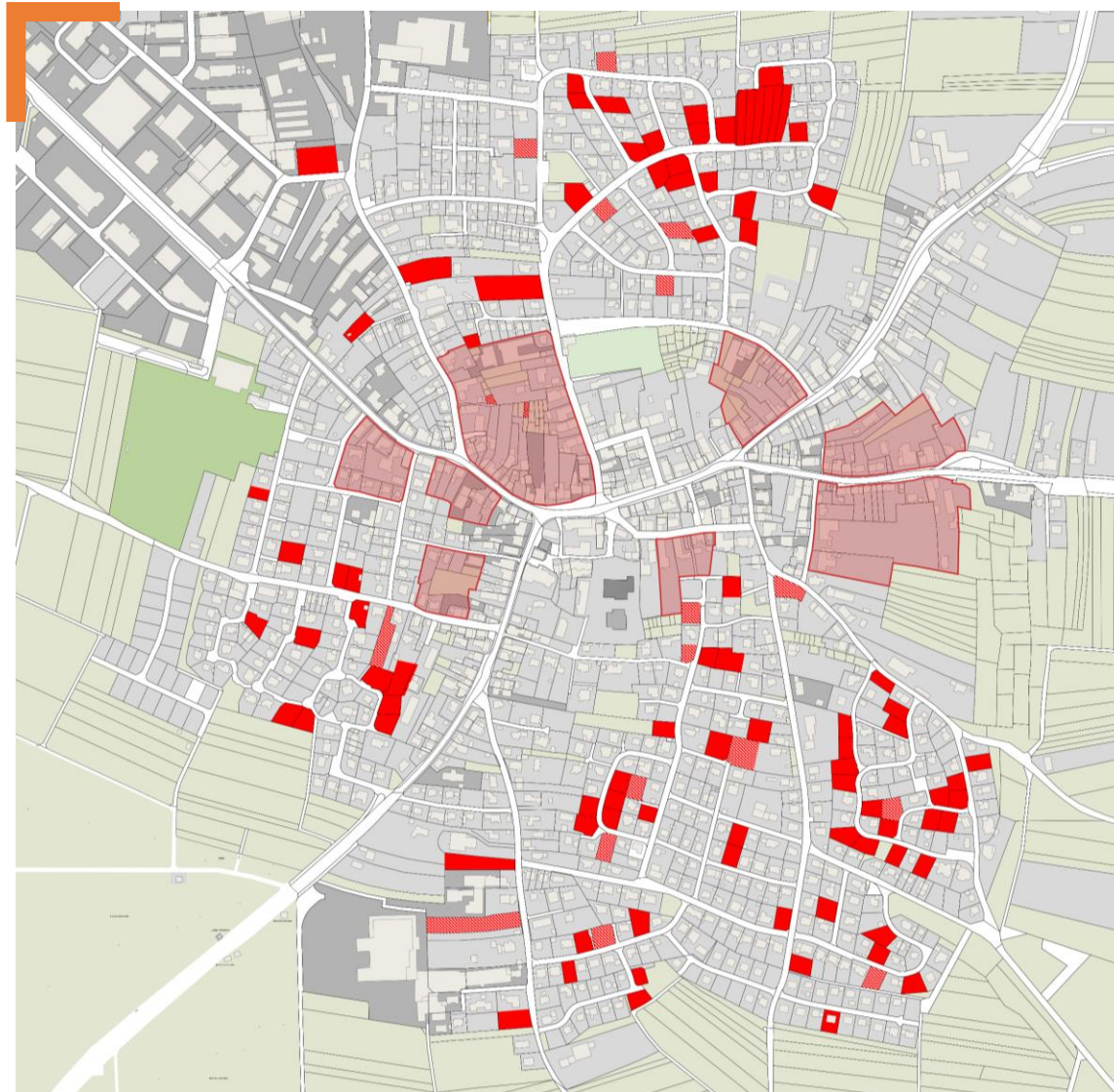
- Erhebung der **Potentiale** (Grundstücke und Gebäude)
- **Aktivierende** Befragung
- **Direktansprache** der Eigentümer

- **Einbinden der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer durch die Kommune**
- **Erhöhtes Bewusstsein und Verständnis für Entwicklungen im Innenbereich**

A

Kommunikation |
Immobilienbörse

Wie war der Rücklauf?



Böhmenkirch 2035 |
 Gemeindeentwicklungskonzept

Baulücken + Prüfflächen | Wohnen

- Baulücke - Wohnbaufläche
- Prüfflächen Nachverdichtung
- ▨ Rückmeldung

Innenentwicklungspotentiale
100 Baulücken und Flächenpotentiale

Fläche 9,06 ha **Faktor** 0,3
 - 2,72 ha

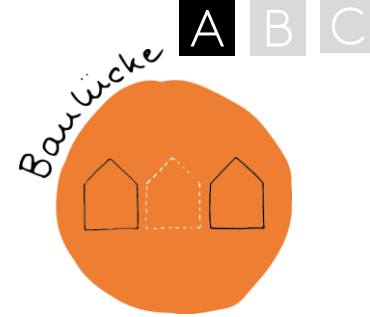
8 Prüfflächen Nachverdichtung

Fläche
11,51 ha

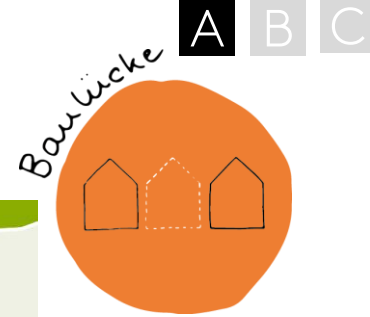
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Waldflächen
- Sport, Freizeit, Erholung
- Friedhof
- Landwirtschaftliche Flächen
- Wasser

1:12.500
 Datum: im Auftrag der Gemeinde Böhmenkirch Stuttgart, Juni 2020
 Blatt: gen. 01

- |||| ■ ■ ■ ■ Reschl
- |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Wie war der Rücklauf?



PERSPEKTIVPLAN | SCHNITTLINGEN 2035

Bevölkerungsvorausrechnung

Jahr	"Natürliche Entwicklung"	"Bestandserhalt"	"6000"
2019	464	464	464
2021	473	473	473
2023	473	473	473
2025	450	473	473
2027	450	473	473
2029	450	473	473
2031	450	473	473
2033	450	473	473
2035	450	473	494

Flächenpotentiale (Wohnen)

Innenentwicklungspotentiale	Fläche	Faktor
11 Baulücken und Flächenpotentiale	0,78 ha	0,3 = 0,23 ha
Außenentwicklungspotentiale	Fläche	Faktor
Wohnbauflächen FNP	1,00 ha	1,0 = 1,00 ha
Entwicklungspotential:		1,23 ha
Rückmeldung		

Städtebau

- Historischer Ortskern entlang der Ortsdurchfahrt
- Baulücken im westlichen Dorfbereich
- Wichtige Nutzungen im Dorfkern durch das Gasthaus Hirsch, die Kirche, den Kindergarten und das Gemeindehaus
- Entwicklung altes Rathaus

1:5.000
Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Böhmernkirch
Stollgert, Juni 2023
gez. EF

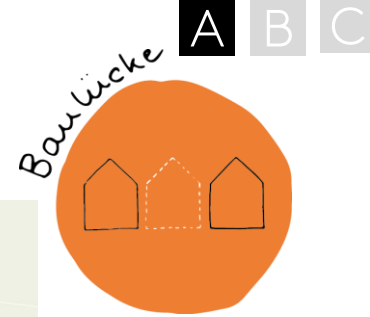
Reschl
Stadtentwicklung



PERSPEKTIVE

- Prüffläche zur weiteren Wohnentwicklung
- Erhalt und Attraktivierung der Nutzungen im Ortskern
- Entwicklung altes Rathaus

Wie war der Rücklauf?



PERSPEKTIVPLAN | STEINENKIRCH 2035

Bevölkerungsvorausrechnung

■ "Natürliche Entwicklung"
 ■ "Bestandserhalt"
 ■ "6000"

Jahr	"Natürliche Entwicklung"	"Bestandserhalt"	"6000"
2019	584		
2023	617		
2035	607	617	662

Flächenpotentiale (Wohnen)

Kategorie	Fläche	Faktor
Innenentwicklungspotentiale		
20 Baulücken und Flächenpotentiale	1,51 ha	0,3
Entwicklungspotential:		0,45 ha
Außenentwicklungspotentiale		
Wohnbauflächen FNP Umsetzung 2022	0,47 ha	1,0
	0,47 ha	0,0
Rückmeldung		

Städtebau

- Historischer Ortskern entlang der Ortsdurchfahrt
- Baulücken im nördlichen Dorfbereich
- Wichtige Nutzungen im Dorfkern durch den Gasthof Rössle, die Kirche, dem ehemaligen Rathaus und dem Dorfhaus
- Nachverdichtung im Ortskern

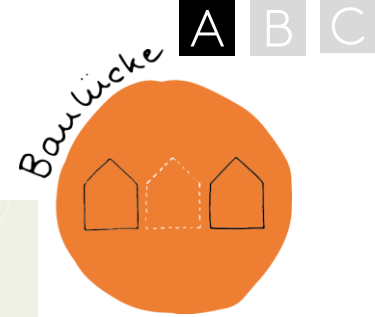
1:5.000
Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Böhmernkirch
Stuttgart, Juni 2023
gez.: EF

Reschl
 Stadtentwicklung



Wie war der Rücklauf?



PERSPEKTIVPLAN | TREFFELHAUSEN 2035

Bevölkerungsvorausrechnung

■ "Natürliche Entwicklung"
 ■ "Bestandserhalt"
 ■ "6000"

Jahr	Natürliche Entwicklung	Bestandserhalt	6000
2019	1.240	-	-
2023	-	1.260	1.260
2035	1.237	1.260	1.354

Flächenpotentiale (Wohnen)

Innenentwicklungspotentiale	Fläche	Faktor
16 Baulücken und Flächenpotentiale	2,09 ha	0,3 = 0,63 ha
Außenentwicklungspotentiale	Fläche	Faktor
Wohnbauflächen FNP	1,97 ha	1,0 = 1,97 ha
Entwicklungspotential:		2,60 ha

▨ Rückmeldung

Städtebau

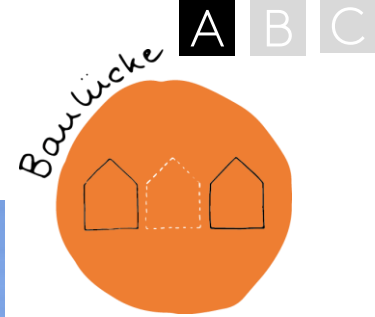
- Historischer Ortskern entlang der Ortsdurchfahrt
- Baulücken im nordöstlichen Dorfbereich
- Wichtige Nutzungen im Dorfkern durch die Kirche, die Grundschule und die Kita Treffelhausen
- Prüfung Nutzung Rathaus
- Entwicklung Gasthaus Lamm

1:5.000
 Organisationsplan
 Im Auftrag der Gemeinde Böhmertshausen
 Stuttgart, Juni 2023
 ge: EF

▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ **Reschl**
▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ **Stadtentwicklung**



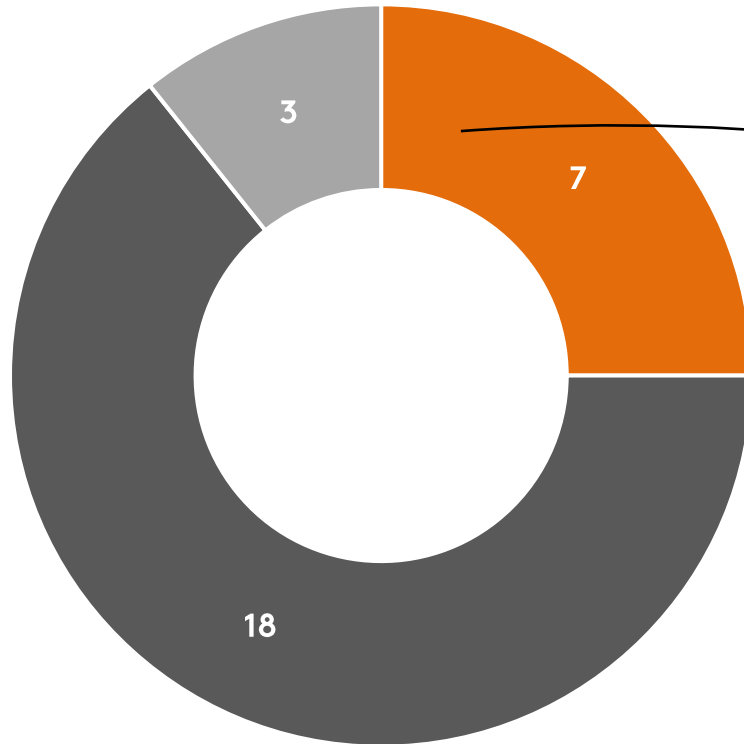
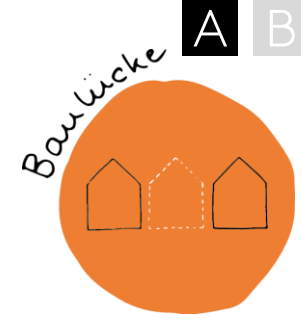
Wie war der Rücklauf?



22,0% RÜCKLAUF!

28 VON 127 FRAGEBÖGEN

Frage 1: Haben Sie vor Ihr Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?



■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

Art der vorgesehenen Bebauung:

1x Einfamilienhaus

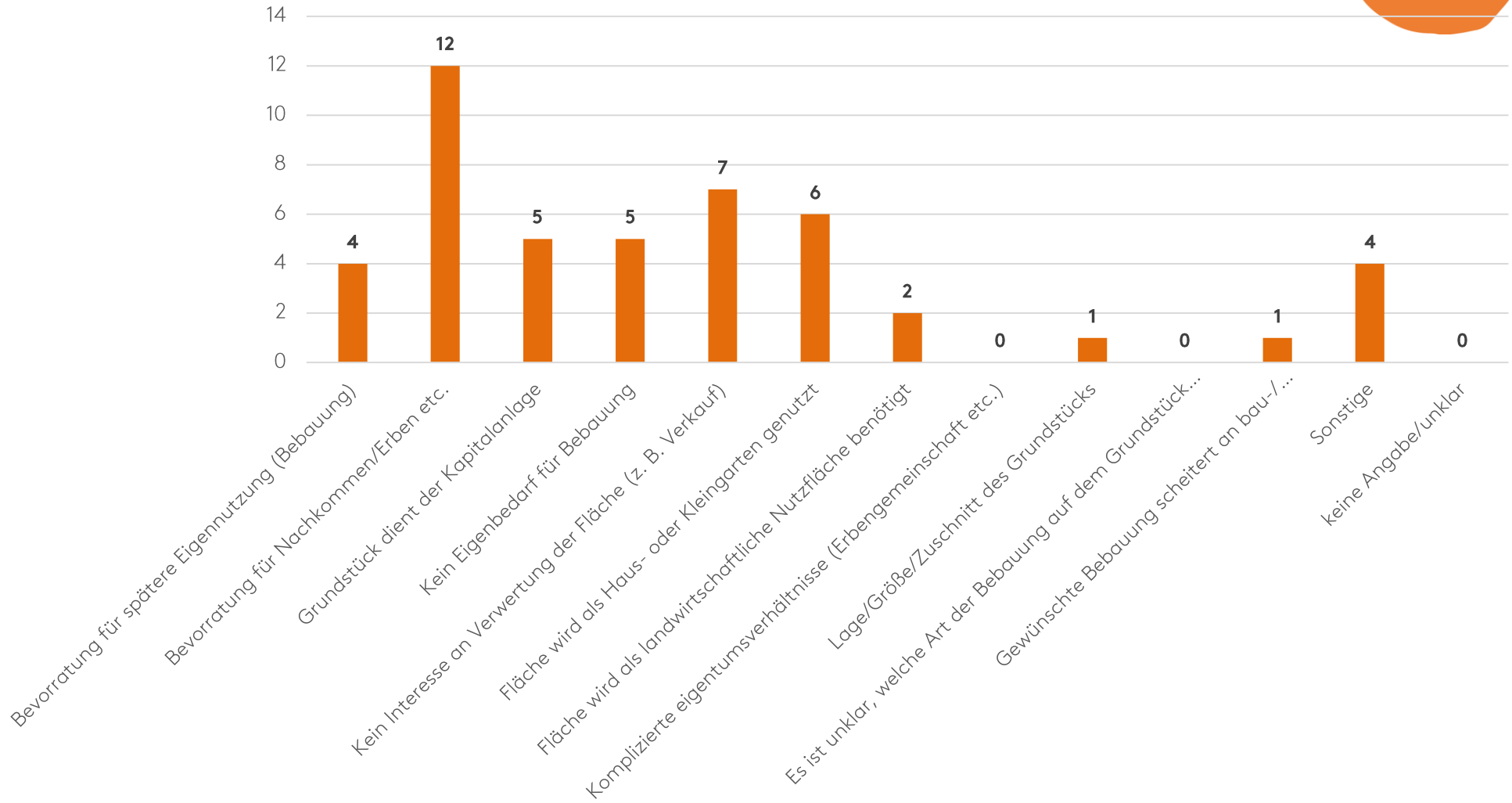
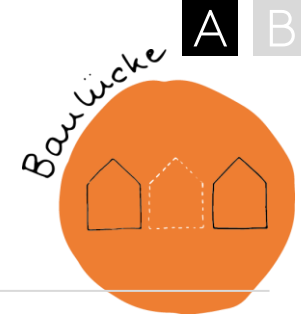
1x Zweifamilienhaus

2x Wohnhaus

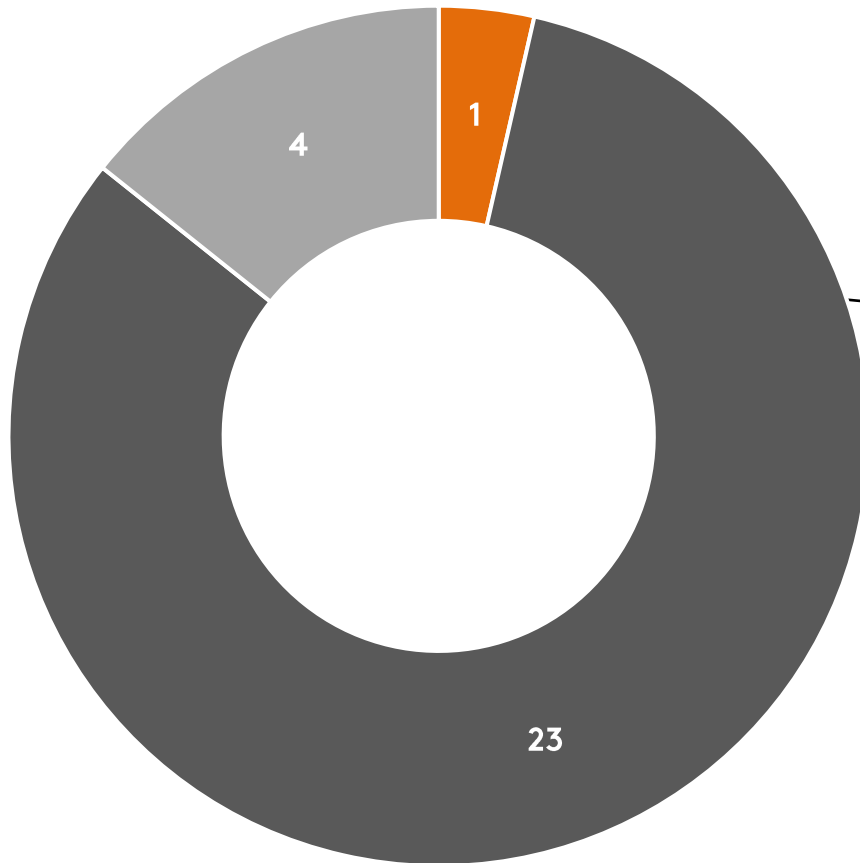
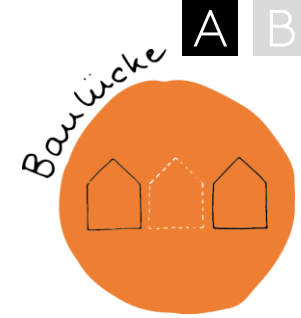
Zeitpunkt der Bebauung:

in den nächsten 5 bis 15 Jahren

Frage 2: Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennungen möglich)



Frage 3: Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?



Gründe:

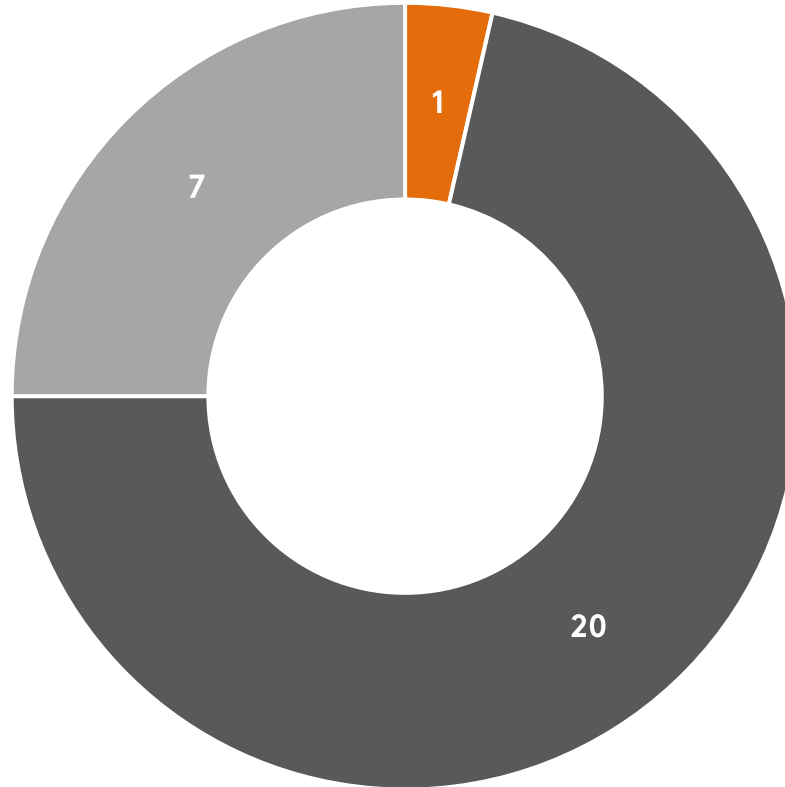
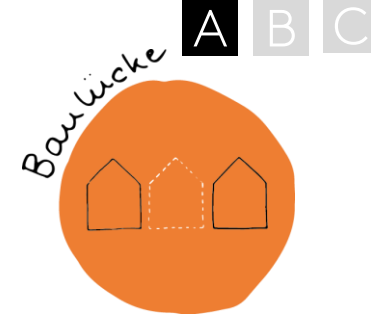
- geerbt und Wunsch der Mutter
- Übergabe an Nachkommen (2x)
- Eigennutzung (2x)
- Erhalt der unverbauten Fläche
- Kein Interesse an Verwertung

■ ja

■ nein

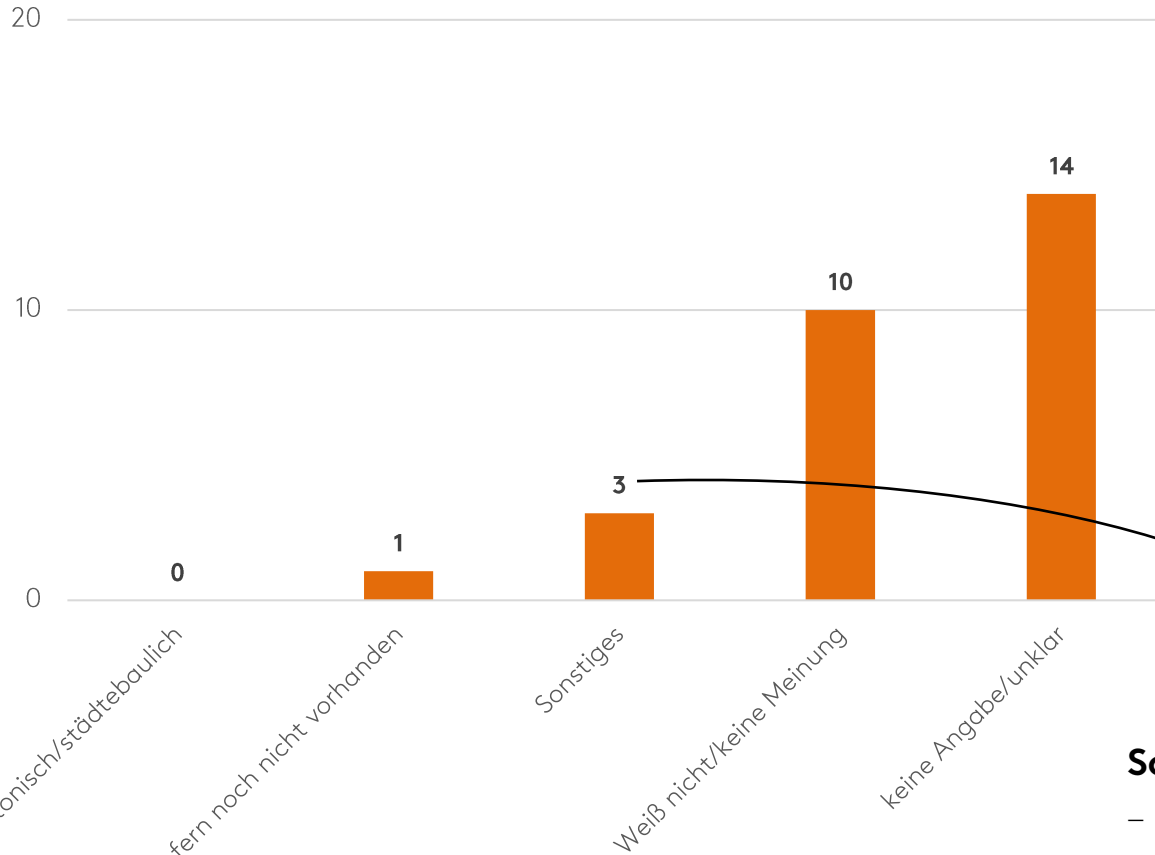
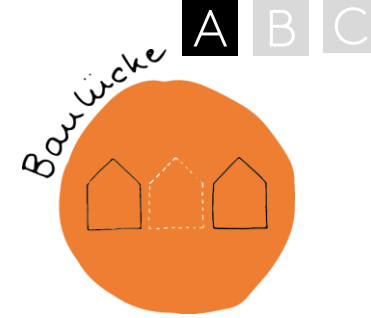
■ keine Angabe/unklar

Frage 4: Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück oder eine sonstige Immobilie tauschen?



■ Ja ■ Nein ■ keine Angabe/unklar

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?



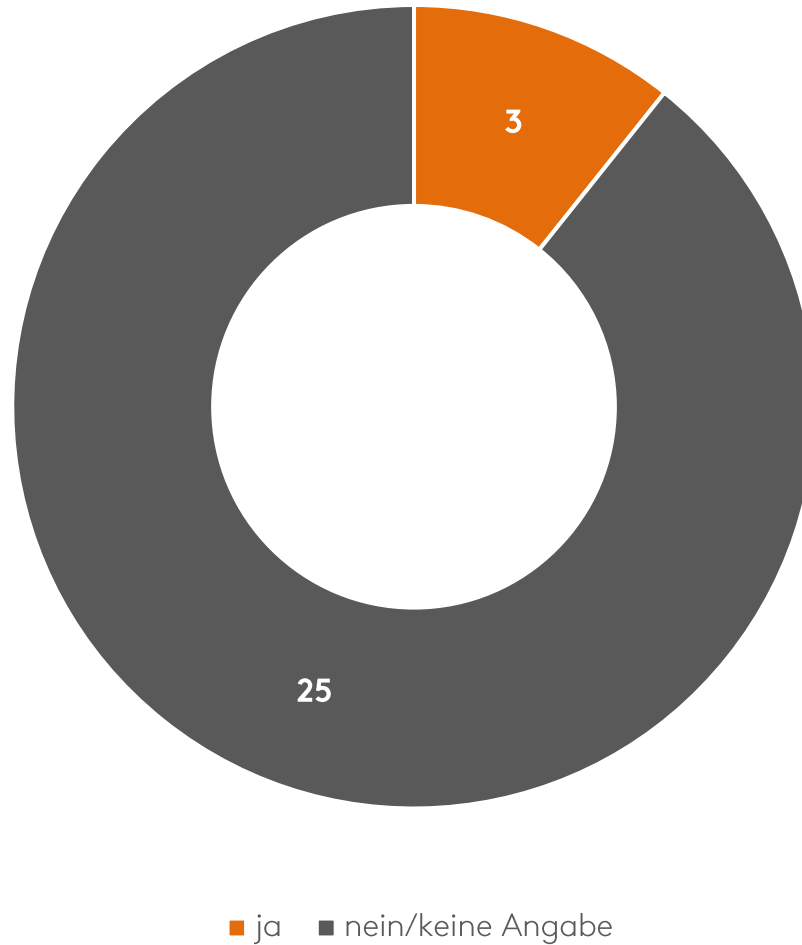
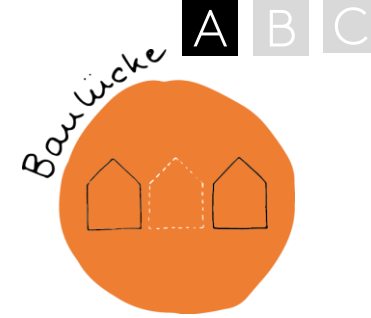
Sonstige Maßnahmen:

- Baupreise wieder anschaulich gestalten
- Weniger Einschränkungen in Bebauungsplänen
- 2-Vollgeschossigen Ausbau ermöglichen (Zweifamilienhaus)

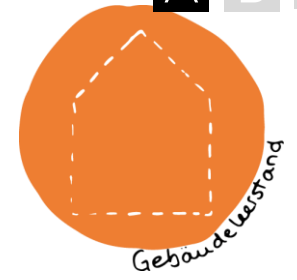
Die Kommune berät Sie architektonisch/städtebaulich

Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden

Frage 6: Wünschen Sie, dass die Gemeinde Böhmenkirch oder das Büro Reschl Stadtentwicklung persönlich zu Ihrem Grundstück mit Ihnen in Kontakt tritt?



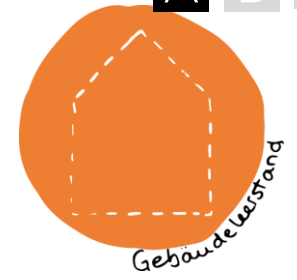
Wie war der Rücklauf?



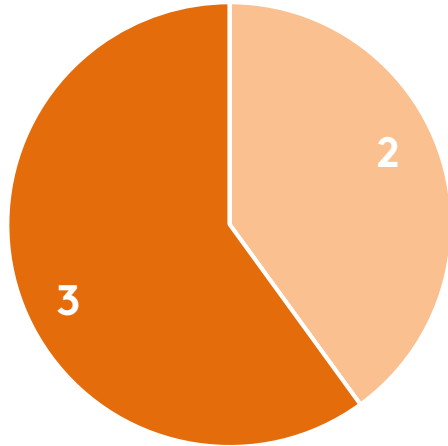
40% RÜCKLAUF!

4 VON 10 FRAGEBÖGEN

Frage 1: Angaben zum Objekttyp

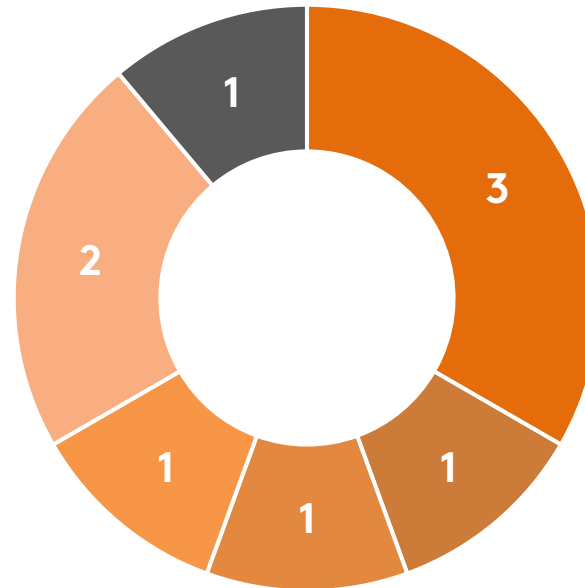


Objekttyp



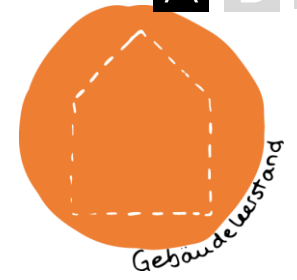
- Wohngebäude (keine Hofstelle)
- Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
- gewerblich genutztes Gebäude
- Sonstiges
- keine Angabe/unklar

Wurde das Objekt saniert/ modernisiert ?

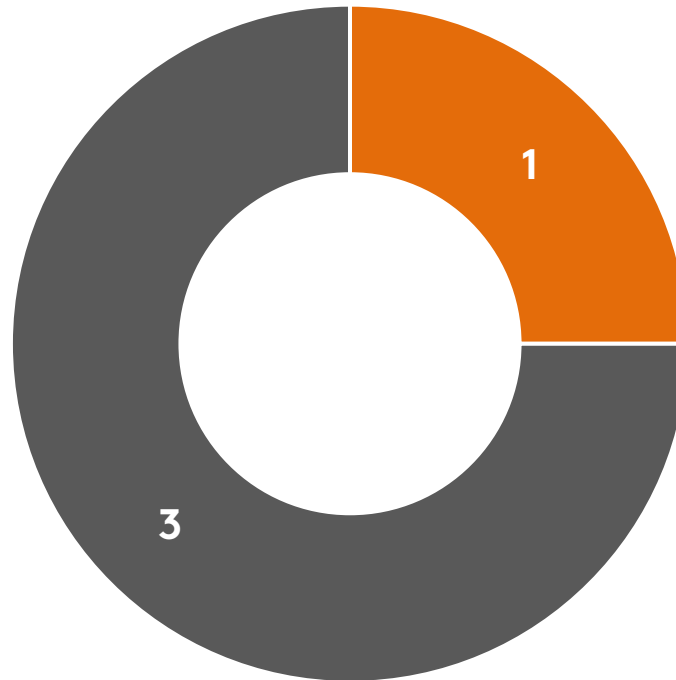


- ja
- ja, zuletzt 1982
- ja, zuletzt 1980/1990
- Ja, Komplettsanierung
- Ja, Teilsanierung
- nein
- keine Angabe/unklar

Frage 1: Angaben zum Objekttyp

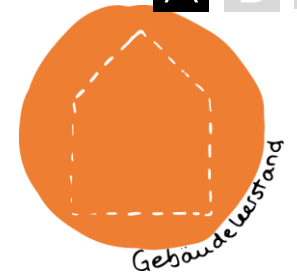


Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung / Modernisierung ?

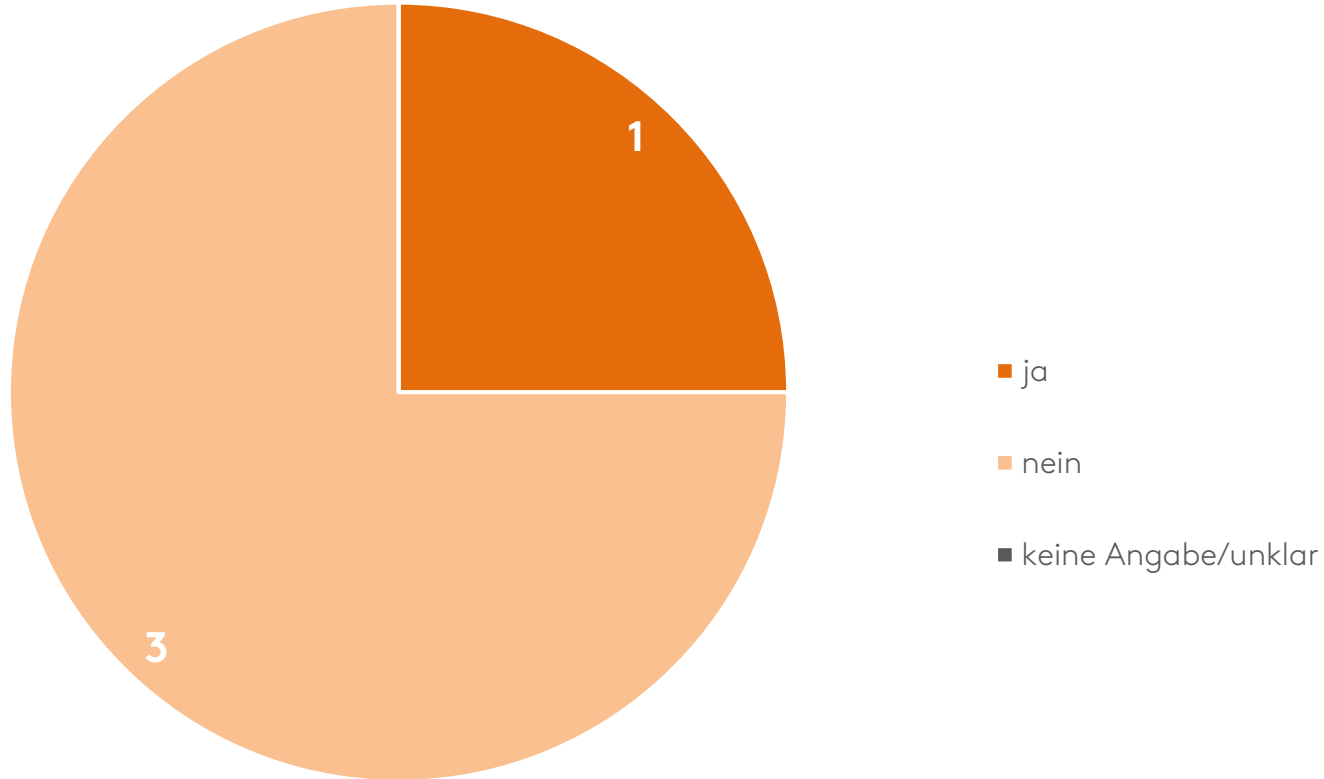


■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

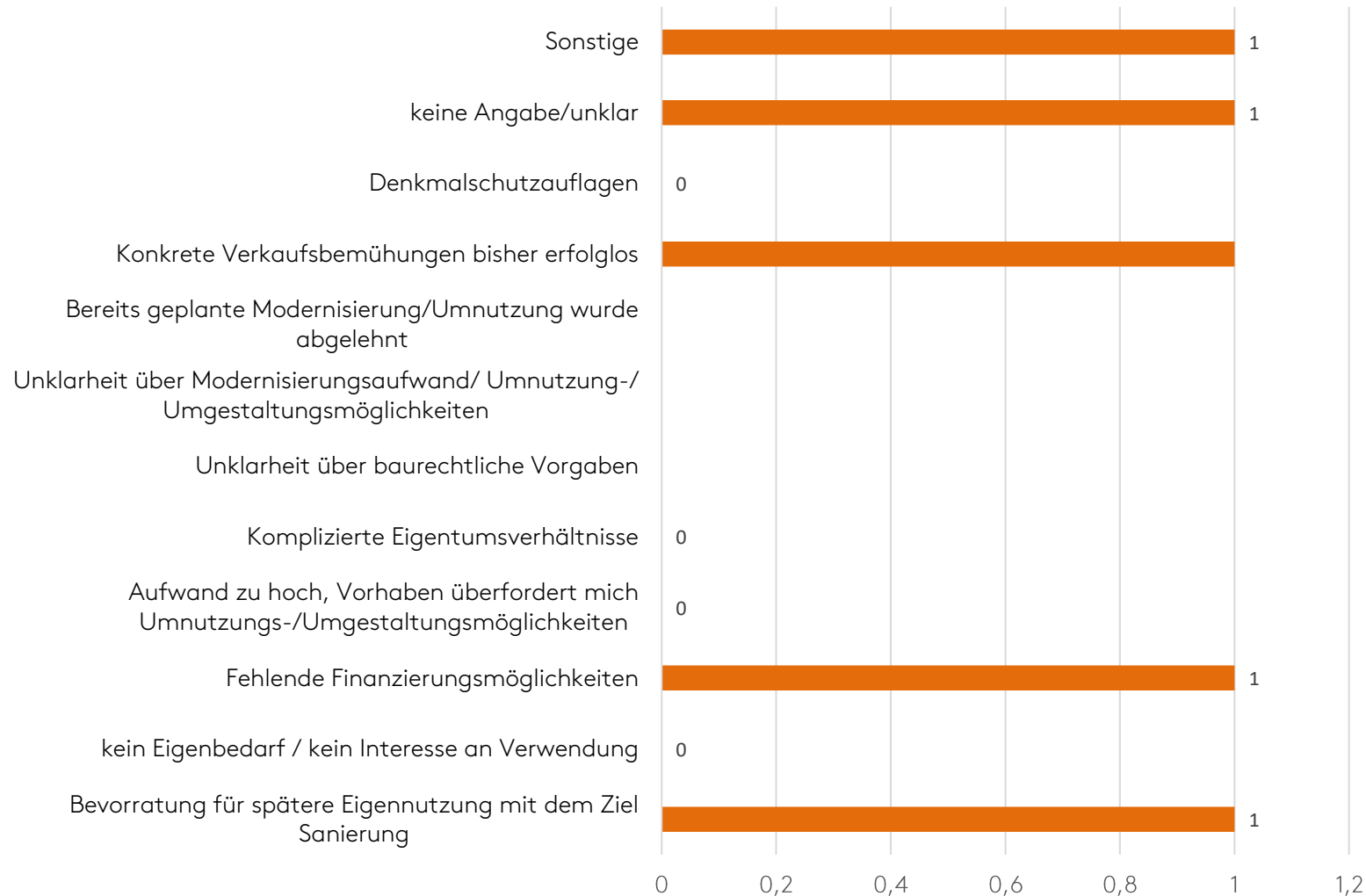
Frage 2: Haben Sie vor das Objekt in näherer Zukunft selbst zu nutzen?



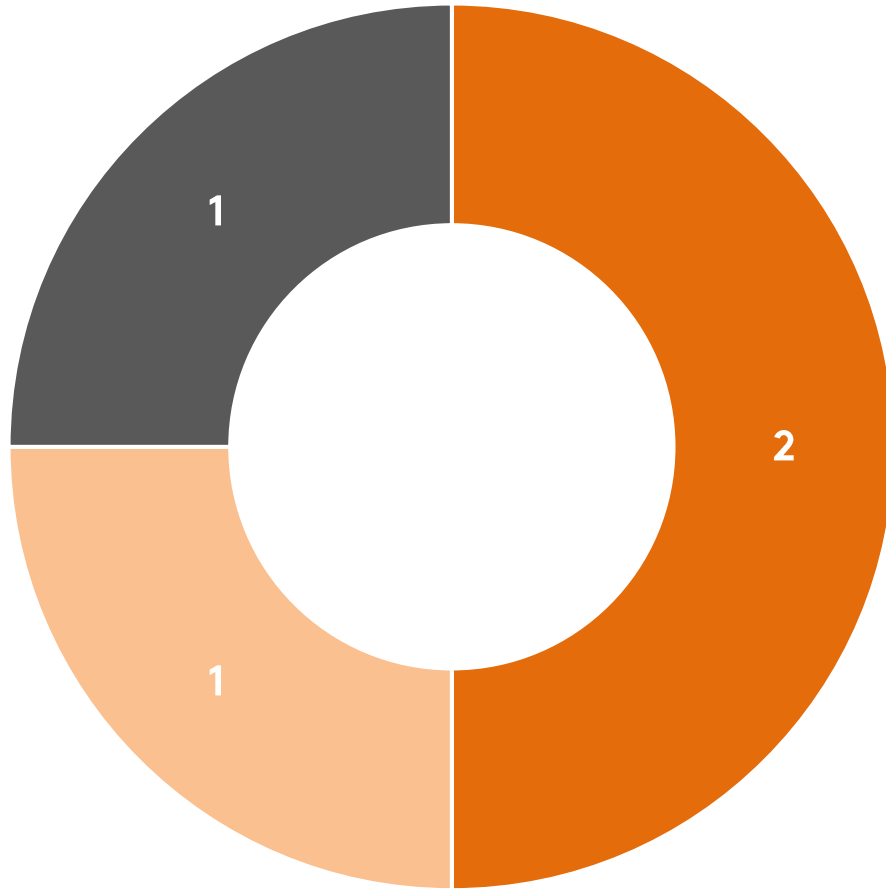
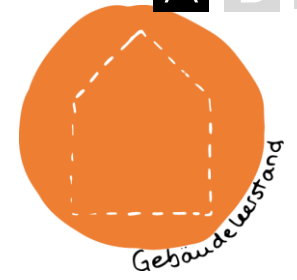
Haben sie vor, das Objekt in naher Zukunft selbst zu nutzen?



Frage 3: Welche Gründe verhindern (bisher), dass das Objekt genutzt oder verkauft wird? (Mehrfachnennungen möglich)



Frage 4: Würden Sie das Objekt zum Kauf anbieten?



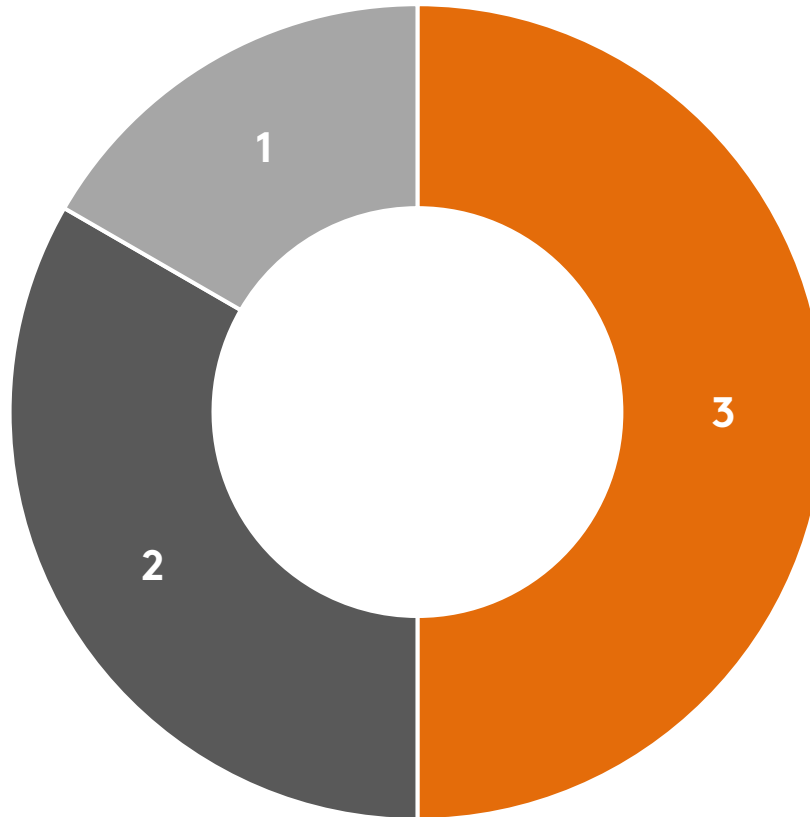
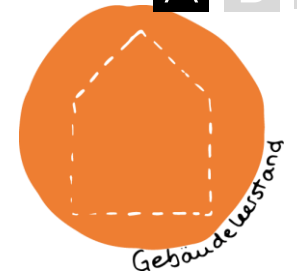
1 x ja, Anbieten des Grundstücks über der Gemeinde Böhmenkirch

■ ja ■ nein ■ keine Angabe/unklar

Frage 5: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Objekt in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennungen möglich)



Frage 6: Wünschen Sie, dass die Gemeinde Böhmenkirch oder das Büro Reschl Stadtentwicklung persönlich zu Ihrem Objekt mit Ihnen in Kontakt tritt?



■ ja, die Gemeindeverwaltung ■ ja, das Büro Reschl Stadtentwicklung ■ nein/keine Angabe

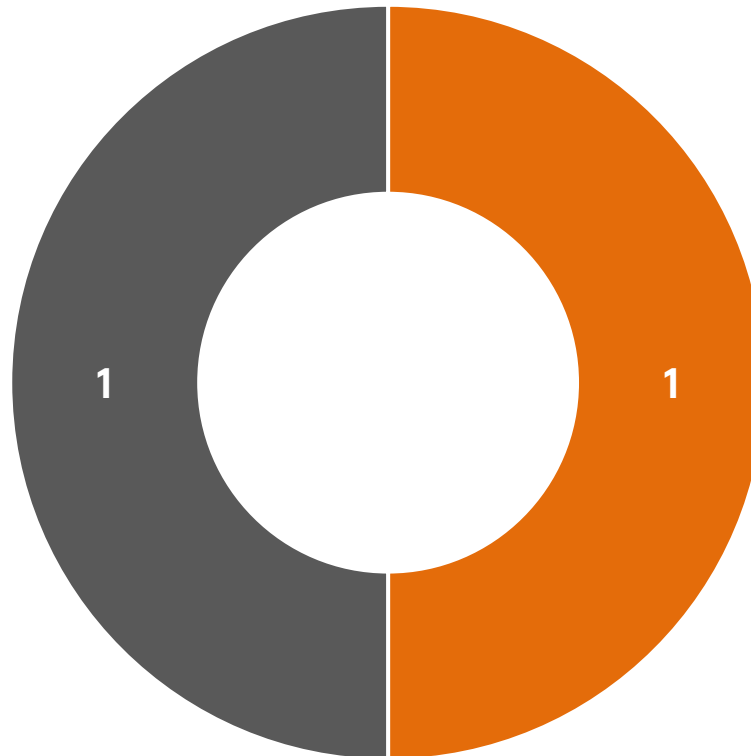
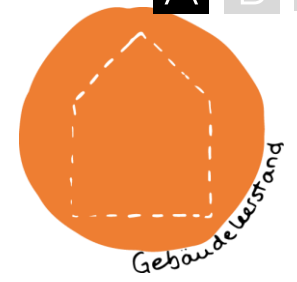
Wie war der Rücklauf?



20% RÜCKLAUF!

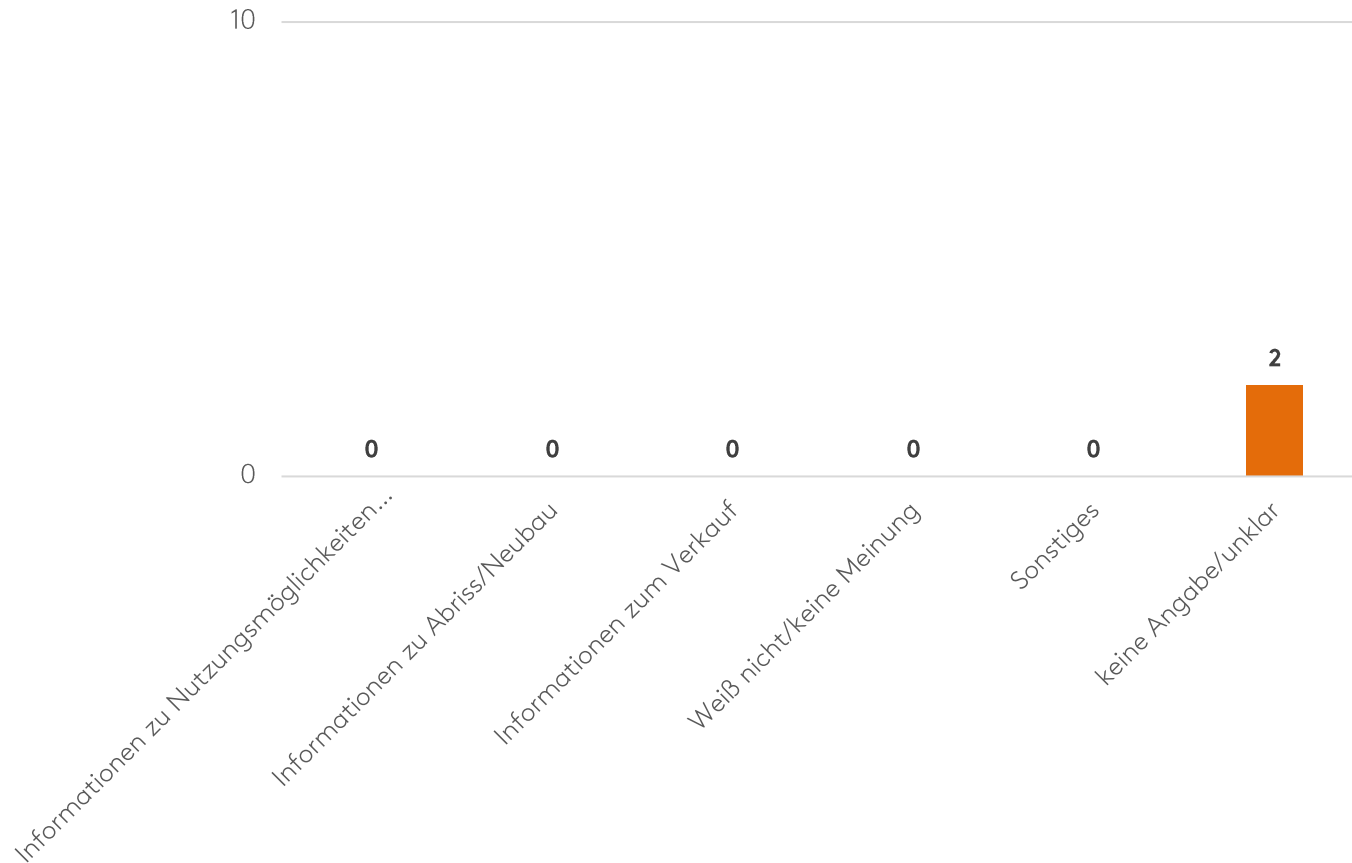
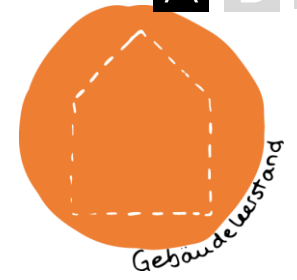
2 VON 10 FRAGEBÖGEN

Frage 1: Wünschen Sie für Ihr Grundstück ein Beratungsangebot durch die Gemeinde Böhmenkirch oder das Büro Reschl Stadtentwicklung?



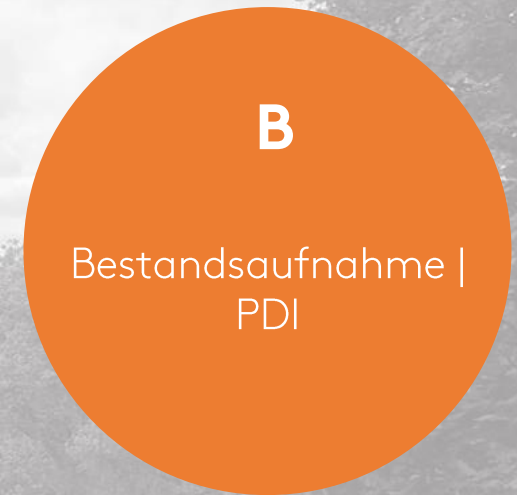
■ ja ■ nein/keine Angabe

Frage 2: Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Objekt in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennungen möglich)



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG FÜR DIE ORTSTEILE BÖHMENKIRCH UND TREFFELHAUSEN

- **Analyse der Bestandsbebauung**
- **Zonierung** der verschiedenen Gebiet
- **Städtebauliche Entwicklungsperspektiven**



→ Festlegung wesentlicher Kriterien als Beurteilungsgrundlage für Fälle nach § 34 BauGB

Die Gemeinde Böhmenkirch hat mit der Priorisierung der strategischen Ziele und Projekte und Planungen des **Gemeindeentwicklungskonzepts | Böhmenkirch 2035** den **Bedarf einer Innenentwicklungsstrategie** formuliert.

Strategische Ziele

VERSTÄRKTE INNENENTWICKLUNG

WEITERENTWICKLUNG DER ORTSMITTE

Projekt/Planung

WEITERENTWICKLUNG DER ORTSMITTE UND NACHHALTIGE WOHNRAUMSCHAFUNG

Für eine lebendige Gemeinde und Ortsmitte ist es notwendig bestehende Leerstände und Baulücken zu beseitigen und einer Nachnutzung oder Neuordnung zuzuführen. Die Erhebung der Innenentwicklungspotentiale aus Baulücken und Leerständen im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts und GISEKS „Ortsmitte III“ liegt bereits vor. Um die Innenentwicklung in Böhmenkirch nun weiterzuentwickeln und dieses Potential zu nutzen, bzw. ortsbildgerecht gestalten zu können, sind weitere Schritte notwendig: Diese umfassen zum einen die Kommunikation und Beratung von Eigentümern von Baulücken und Leerständen, vor allem entlang der stark befahrenen Ortsdurchfahrt (B 477), die kurz- und mittelfristig durch eine aktivierende Kommunikation entwickelt werden können. Zum anderen ist die Erarbeitung individueller städtebaulicher Zielvorstellungen notwendig. Hierfür sollen einerseits Zielvorstellungen der Nachverdichtung für Gebiete ohne qualifizierten Bebauungsplan erarbeitet werden. Diese beiden Projekte wurde mit der höchsten zeitlichen Priorität im Gemeindeentwicklungskonzept im Handlungsfeld Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen verankert.

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Ziele und Methodik

ERGEBNISSE UND ZIELE

- Erhalt des Charakters in der Ortsmitte und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen sowie Festlegung der Zahl der maximalen Vollgeschosse und Wohneinheiten
- Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet - weitere bauliche Entwicklung im Ortskern sollen verträglich und zukunftsorientiert gestaltet werden
- Fokus auf die Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden)
- Systematik soll für Baurechtsbehörde / Verwaltung handhabbar sein (Fokus auf die wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien)

„NICHT-ZIELE“

- Farbgebung Fassade
- Gestaltung der Gebäude / Materialien
- Falls der Gebäudebestand – insbesondere die historischen, ortsbildprägenden Gebäude – hiervon abweichen, besteht Bestandsschutz
- Städtebauliche Testentwürfe, konkrete Baugrenzen
- Prinzipien der Innenentwicklung ersetzen nicht das Erfordernis im Einzelfall, planerisch die städtebauliche Ordnung sicherzustellen (z. B. Bebauungspläne, städtebauliche Planungen)

METHODIK

- Analyse der Bestandsbebauung und Struktur
- Einteilung in **Abschnitte** als Basis
- Feinere Unterteilung / Zonierung innerhalb der Abschnitte
- Entwicklung einer grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektive
- Daraus Ableitung von spezifischen Charakteristika der einzelnen baulichen Abschnitte
- Festlegung wesentlicher Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Dachform) als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für Fälle nach §34 BauGB (ohne qualifizierten Bebauungsplan)

ABKÜRZUNGEN

Nutzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
FG	Fläche für den Gemeinbedarf

Bauweise

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

Gebäudestellung

GS	Giebelständig
TS	Traufständig

Parkierung

OI	Oberirdisch
UI	Unterirdisch

Dachform

SD	Satteldach
FD	Flachdach
P	Pulldach
W	Walmdach
Z	Zeltdach

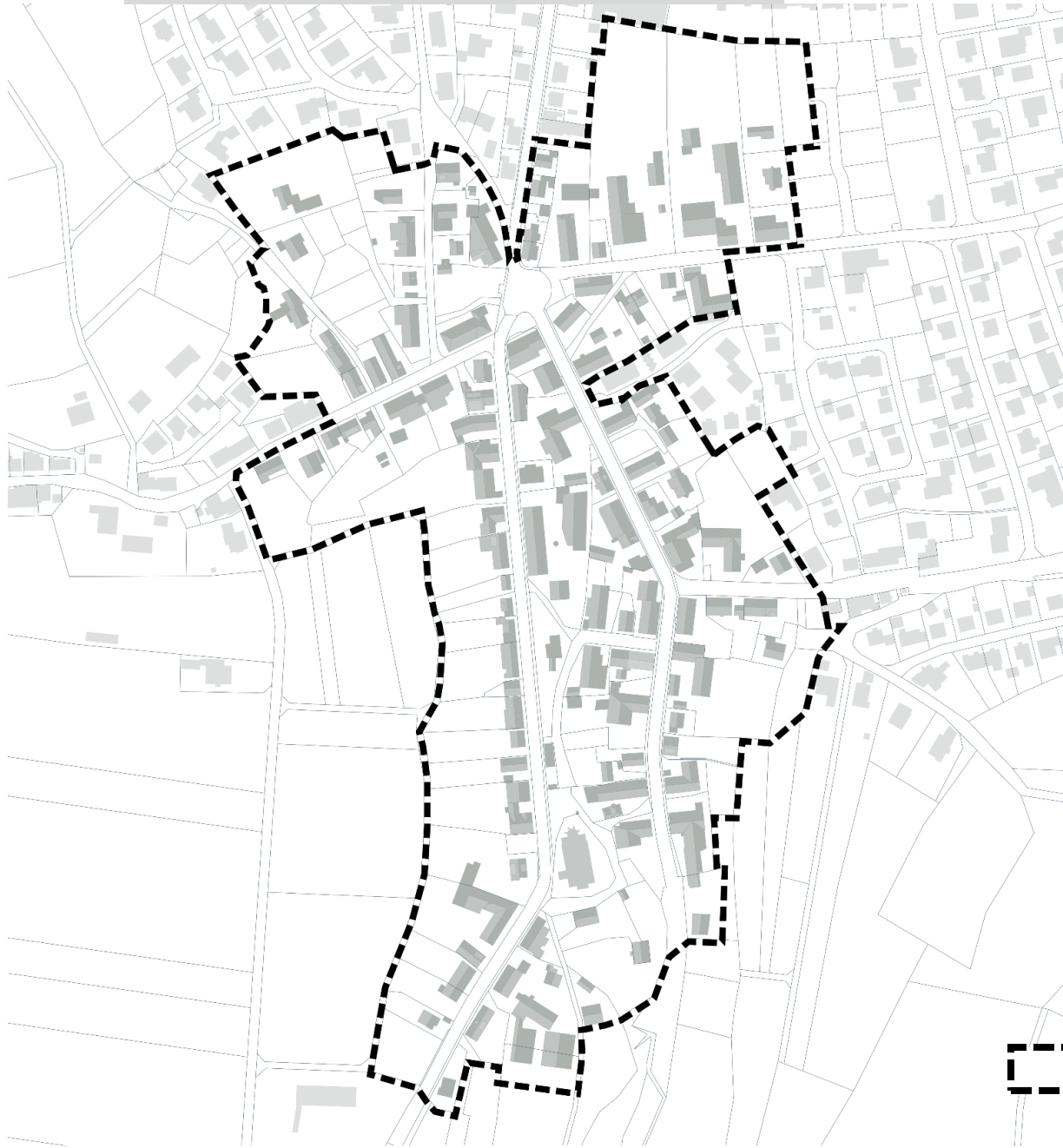
Haustyp

EH	Einzelhaus
DH	Doppelhaus
H	Hausgruppe
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
BG	Betriebsgebäude
S	Sonderbau
Ⓓ	Kulturdenkmal

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

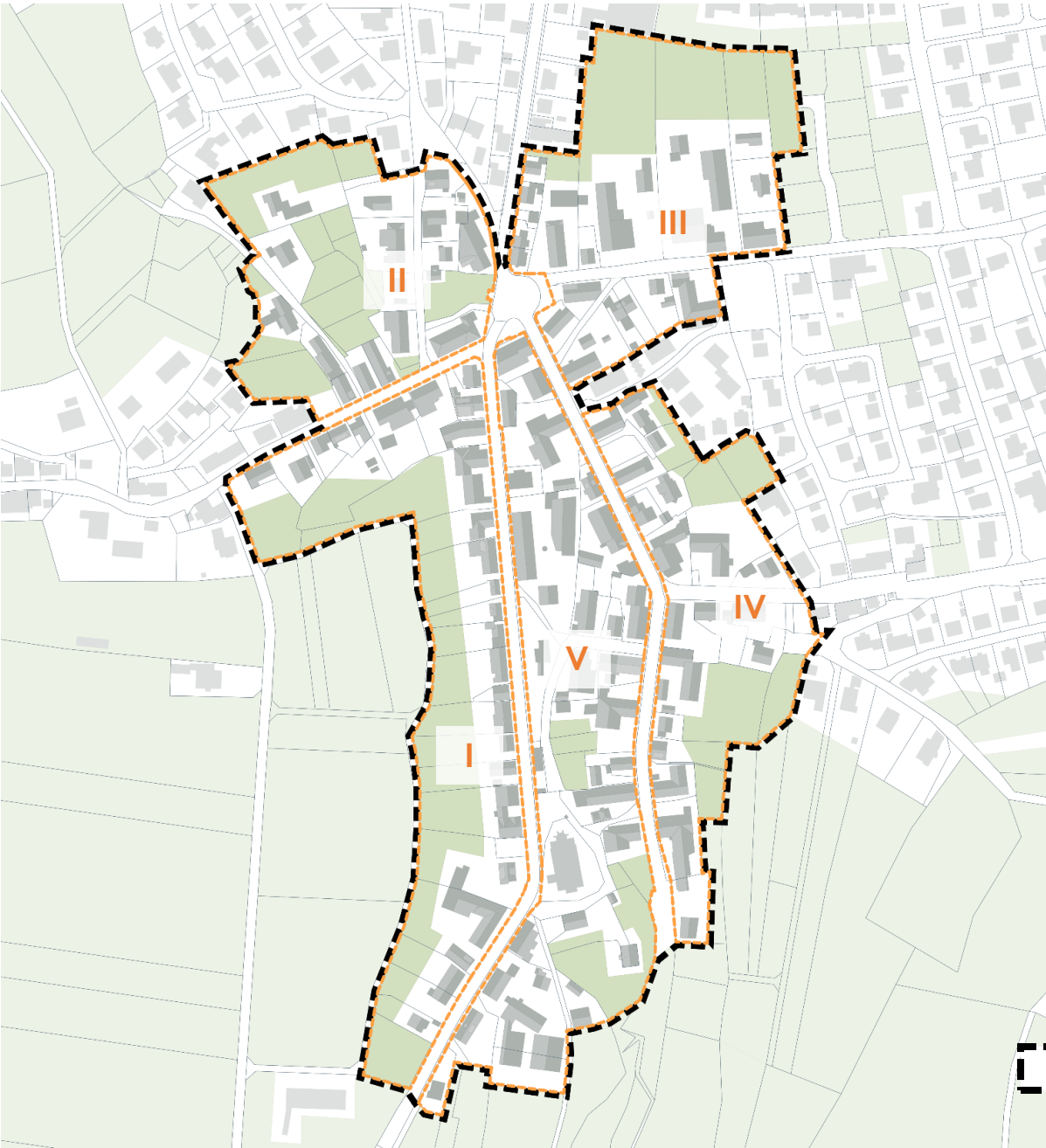
Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Dichte
Dachform	Haustyp

Abgrenzungsbereich Treffelhausen



Abgrenzungsbereich (14,4 ha)

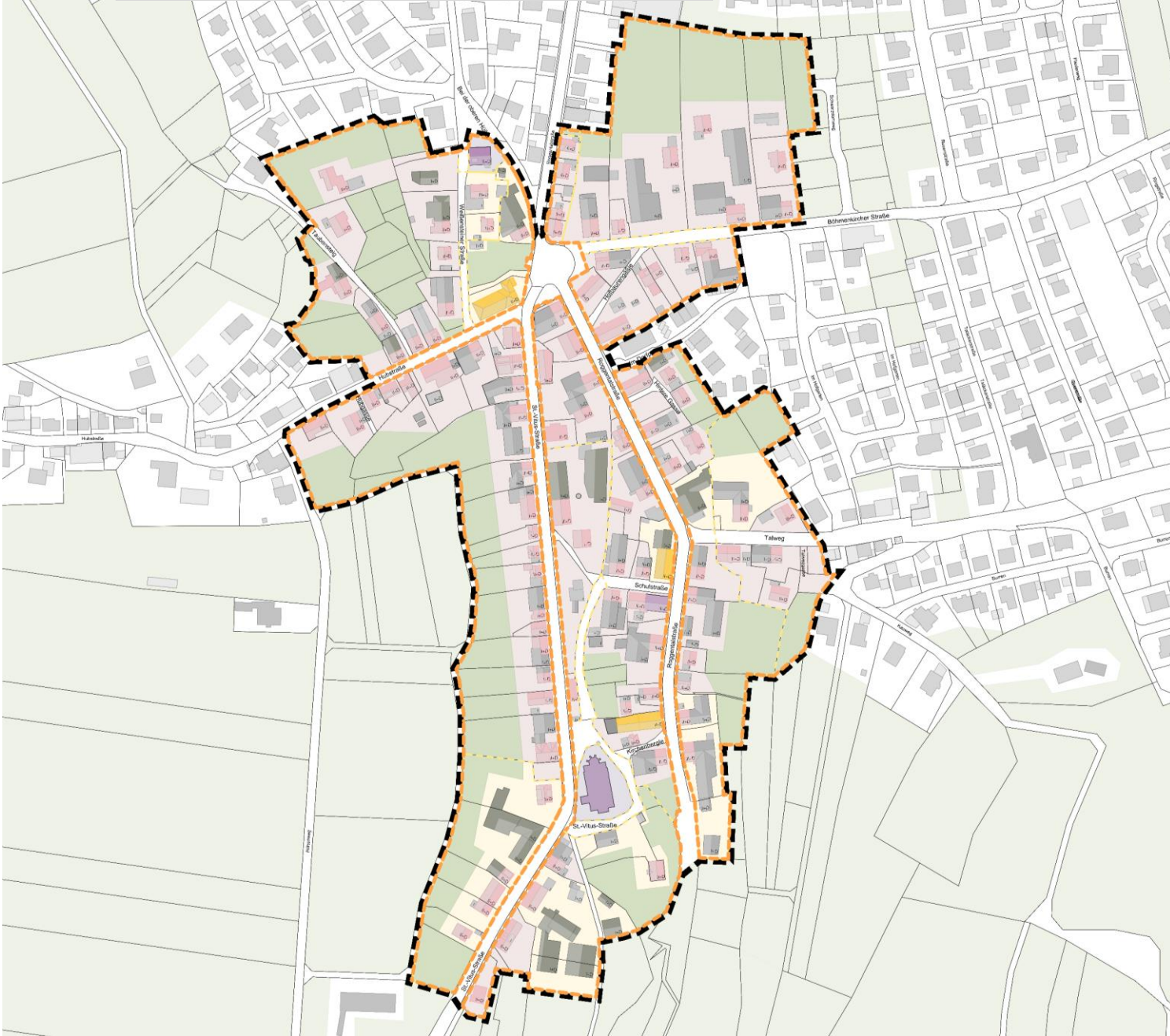
Einteilung Zonen Treffelhausen











 Abgrenzungsbereich (14,4 ha)

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

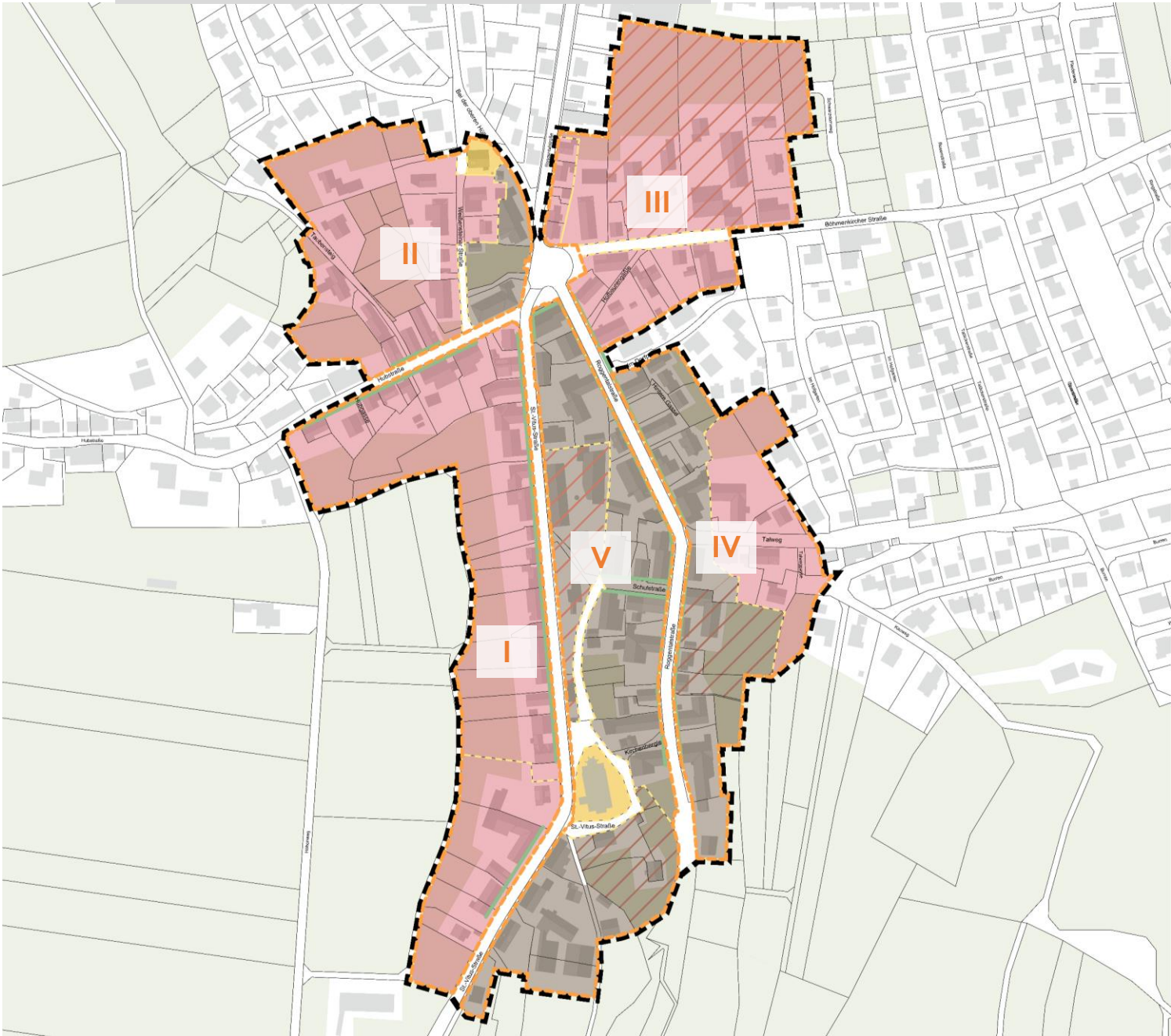
Übersicht – Ausgangslage - Treffelhausen



-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (14,4 Hektar)
-  Wohnhaus
-  Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
-  Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
-  Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
-  Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
-  Garage
-  Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

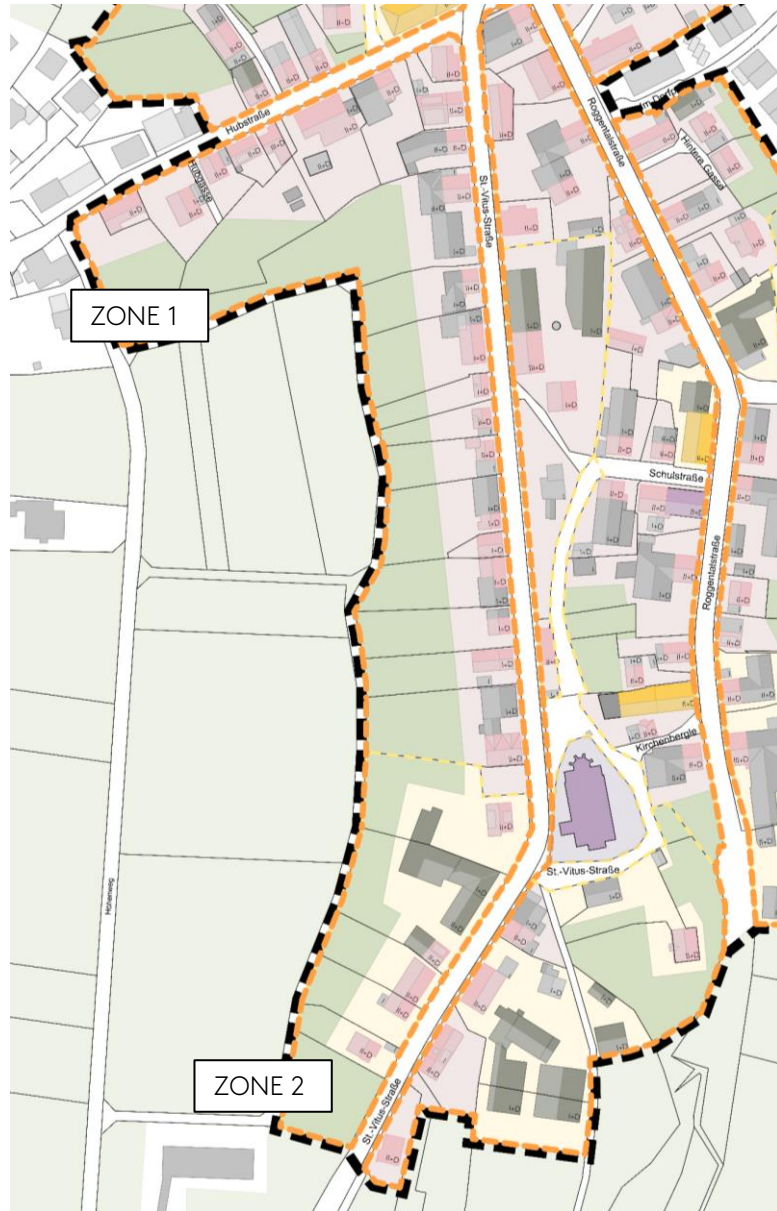
Übersicht – Städtebauliche Prinzipien - Treffelhausen



-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (14,4 Hektar)
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche/
Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Tiefere städtebauliche
Betrachtung nötig
-  Grünflächen

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 1 - Ausgangslage

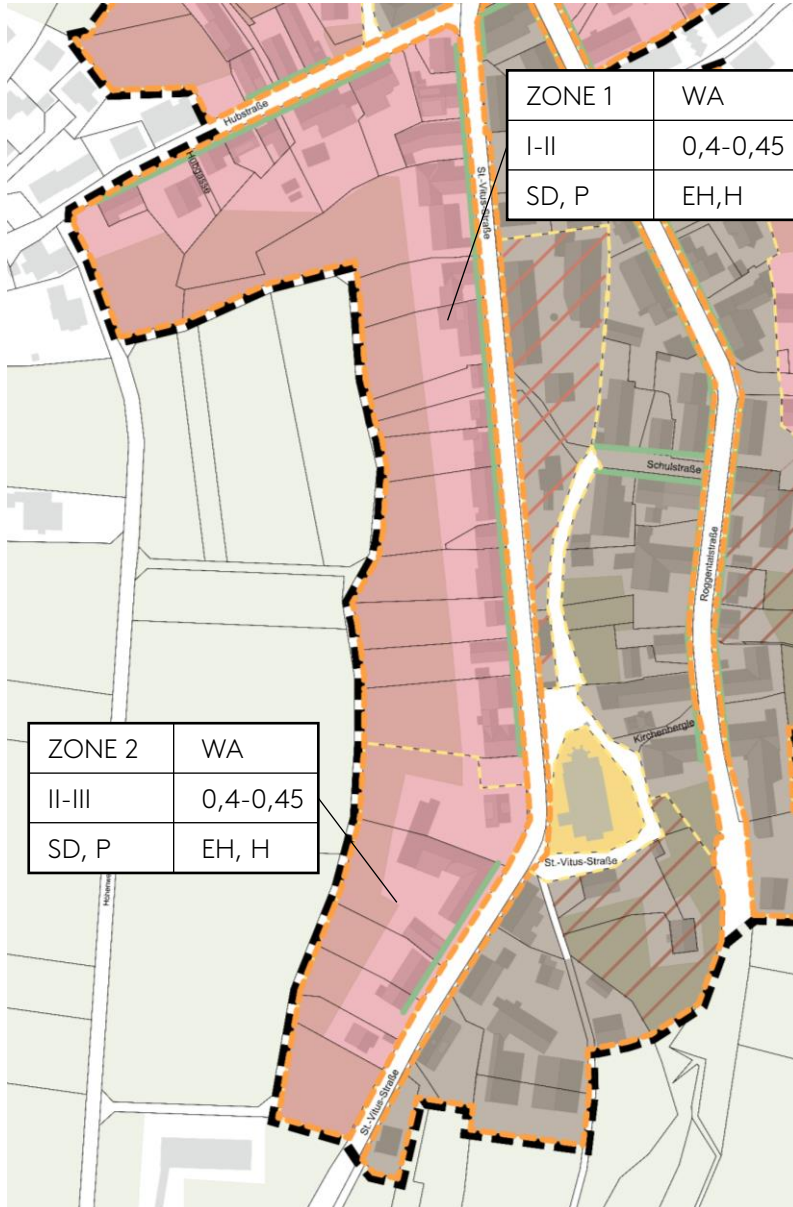


- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportsstätte, o.ä.)
- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Garage
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 1 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Hubstraße/ St.-Vitus-Straße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Ein bis zwei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 und 0,45; eingeschränkte Bebaubarkeit aufgrund der Hanglage im rückwärtigen Bereich beachten
- Rotbraunes Satteldach, Pultdach
- Giebelständige Gebäudestellung
- Offene/ teilweise geschlossene Bauweise entlang St.-Vitus-Straße
- Ortsprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbauten möglich

ZONE 2 – St.-Vitus-Straße

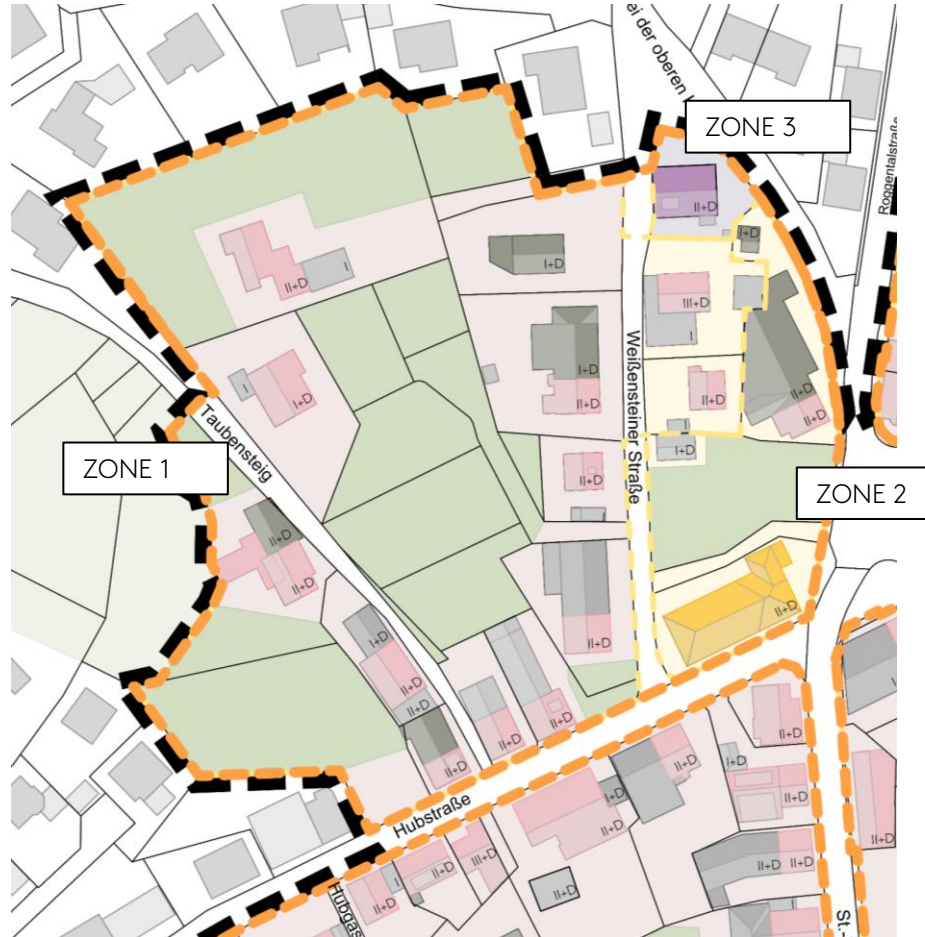
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45; eingeschränkte Bebaubarkeit aufgrund der Hanglage im rückwärtigen Bereich beachten
- Offene Bauweise
- Satteldach, Pultdach
- Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich
- Ortseingangssituation ausbilden



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 - Ausgangslage

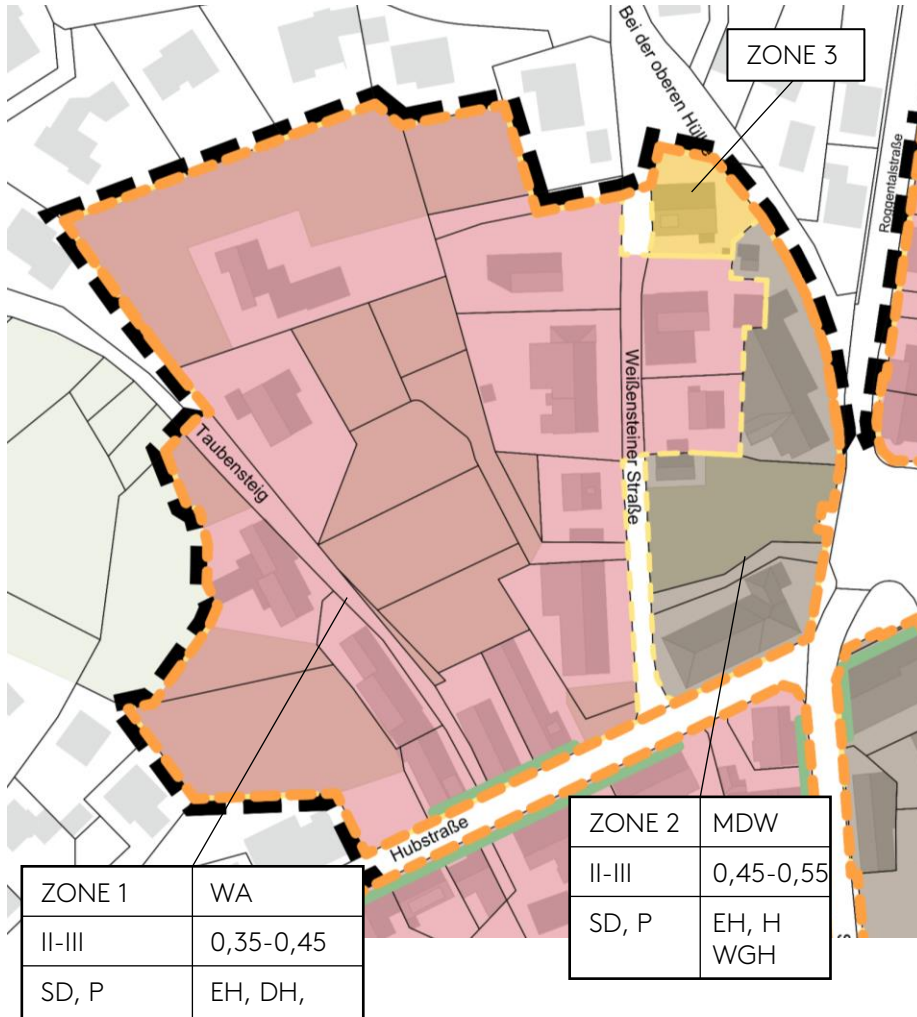


- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportsstätte, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Wohnhaus
- Garage
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürgebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürgebäude, o.ä.)

Reschl
 Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Taubensteig, Weißensteiner Straße

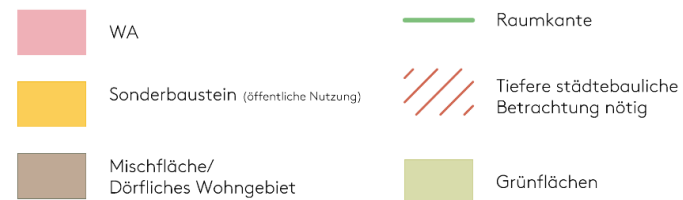
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Satteldach, Pultdach
- Giebelständig entlang Taubensteig und Weißensteiner Straße; Giebelständig entlang Hubstraße
- Offene Bauweise
- Raumkanten beachten

ZONE 2 – St.Vitus-Straße

- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,45 und 0,55
- Satteldach, Pultdach
- Traufständig zum Straßenraum
- Offene Bauweise

ZONE 3 – Weißensteiner Straße

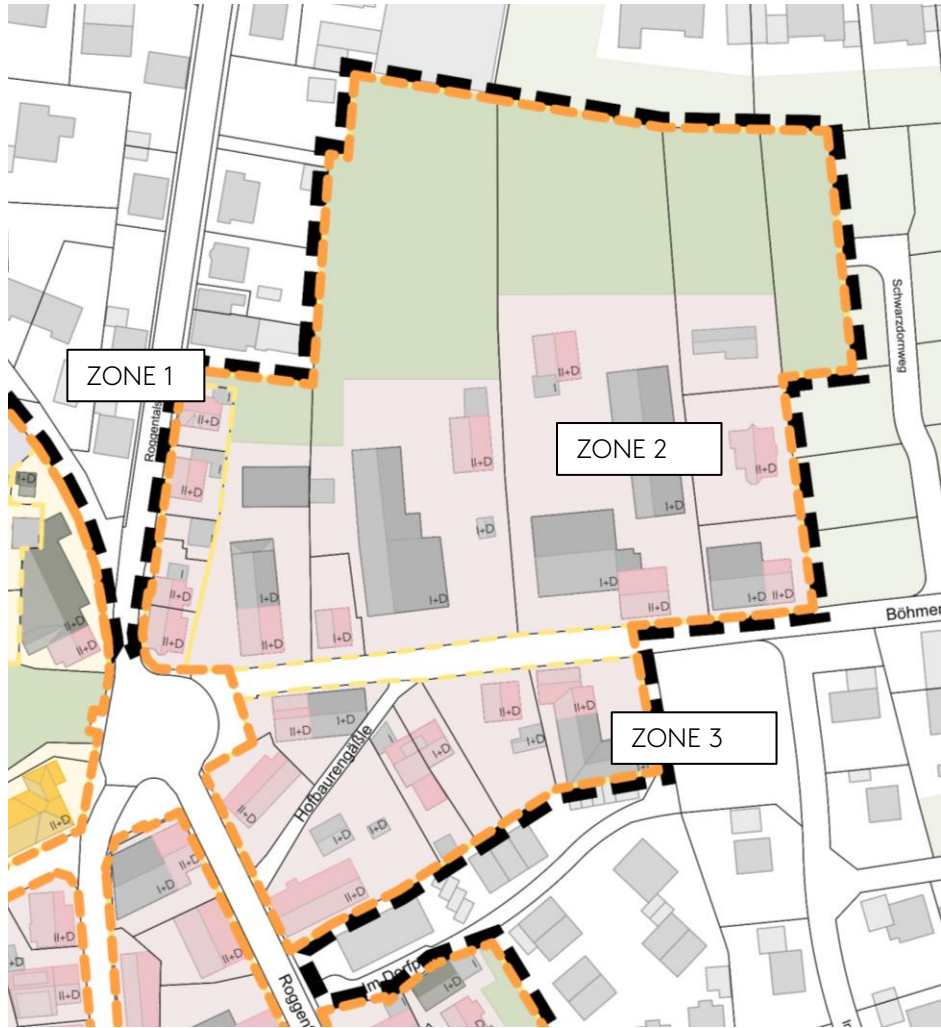
Fläche für den Gemeinbedarf



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 3 - Ausgangslage

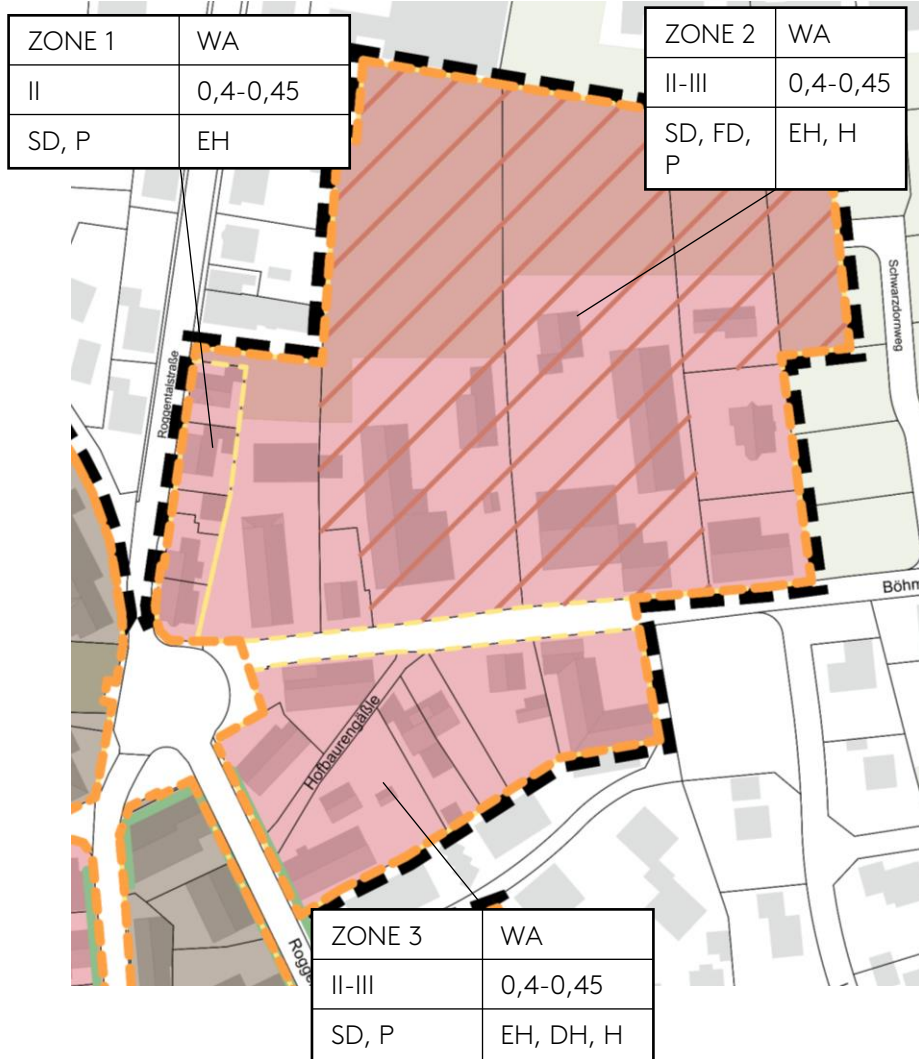


- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportsstätte, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 3 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Roggenstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Satteldach, Pultdach
- Offene Bauweise

ZONE 2 – Böhmenkircher Straße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Offene Bauweise
- Satteldach, Pultdach; Flachdach im rückwärtigen Bereich möglich
- **Bebauung des rückwärtigen Bereichs/ bei Wegfall der Bebauung: Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren**

ZONE 3 – Böhmenkircher Straße

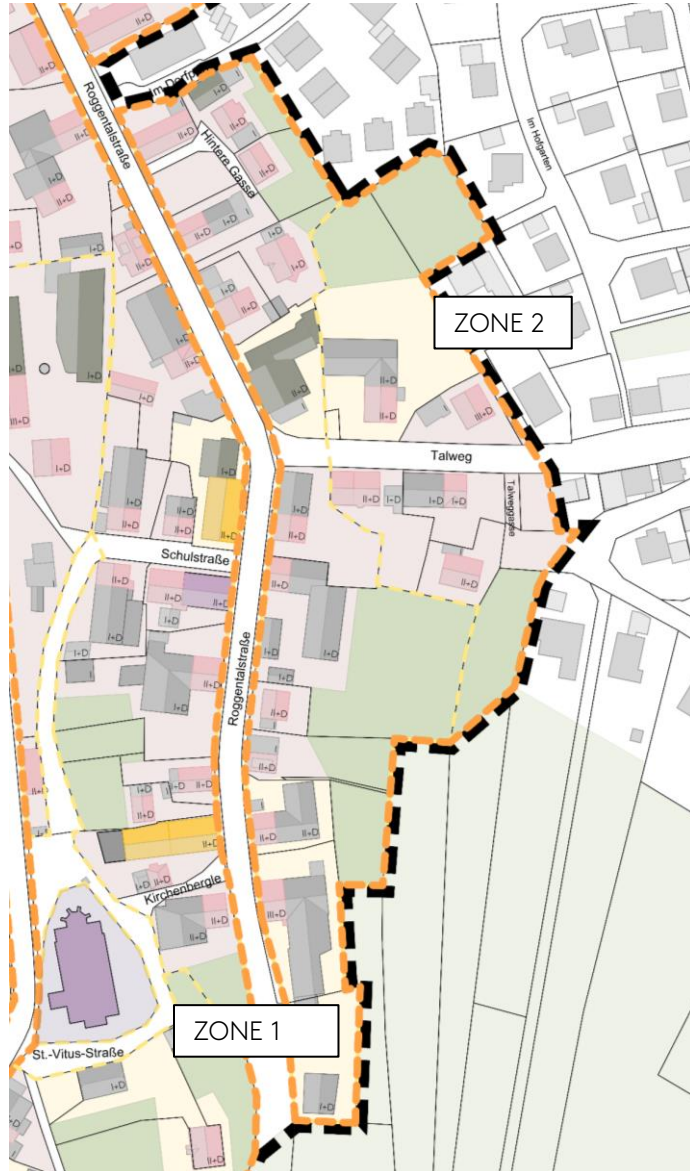
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 und 0,45
- Satteldach, Pultdach
- Offene Bauweise
- Traufständig zur Roggenstraße
- Dachaufstockung möglich



Reschl
Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 4 - Ausgangslage



Reschl
 Stadtentwicklung



ZONE 1

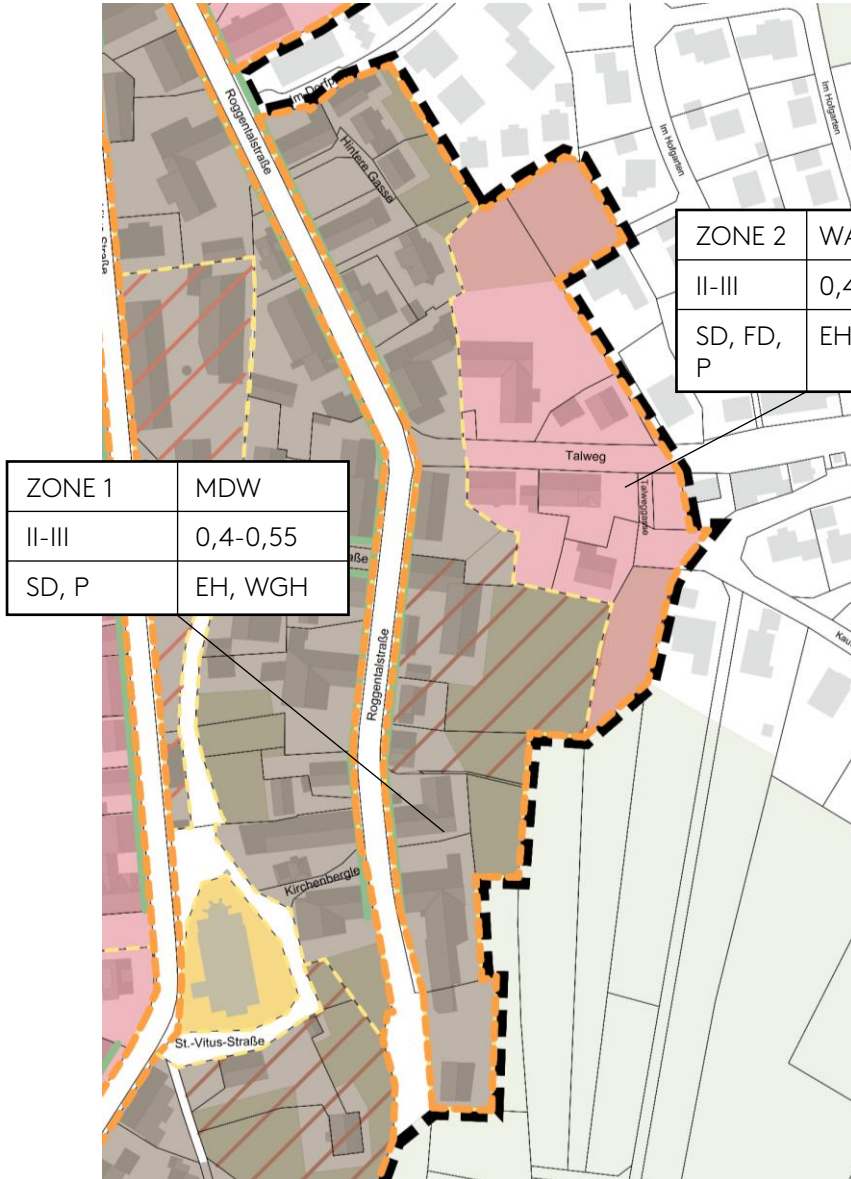


ZONE 2

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Wohnhaus Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.) Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.) | <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.) Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.) Garage Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.) |
|---|--|

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 4 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1	MDW
II-III	0,4-0,55
SD, P	EH, WGH

ZONE 2	WA
II-III	0,4-0,45
SD, FD, P	EH, H

ZONE 1 – Roggenhalstraße/ St.Vitus-Straße

- Dörfliches Wohngebiet: mit Fokus auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- Offene Bauweise
- GRZ zwischen 0,4 und 0,55
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- Satteldach, Pultdach
- Mischung aus Giebel- und Traufständig entlang Roggenhalstraße
- Raumkanten beachten
- **Bebauung des rückwärtigen Bereichs/ bei Wegfall der Bebauung: Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren**

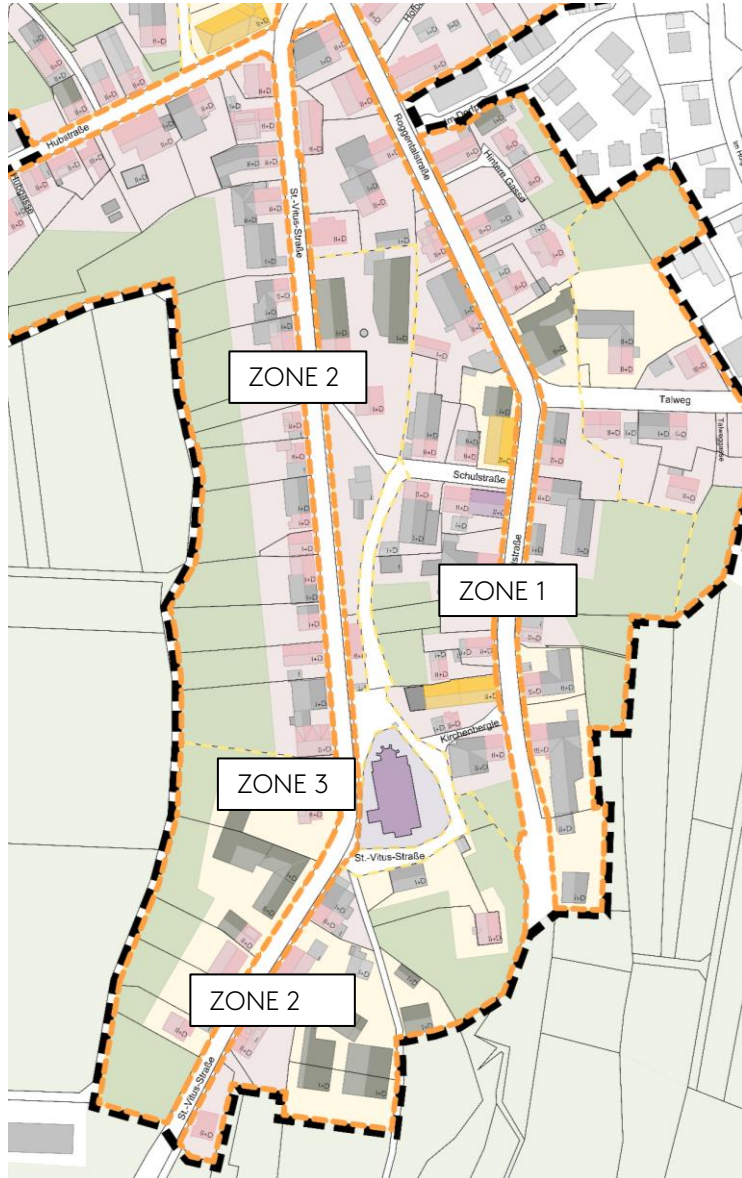
ZONE 2 – Talweg

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Offene Bauweise
- Satteldach, Pultdach; Flachdach im rückwärtigen Bereich möglich



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 5 - Ausgangslage



ZONE 3



ZONE 1



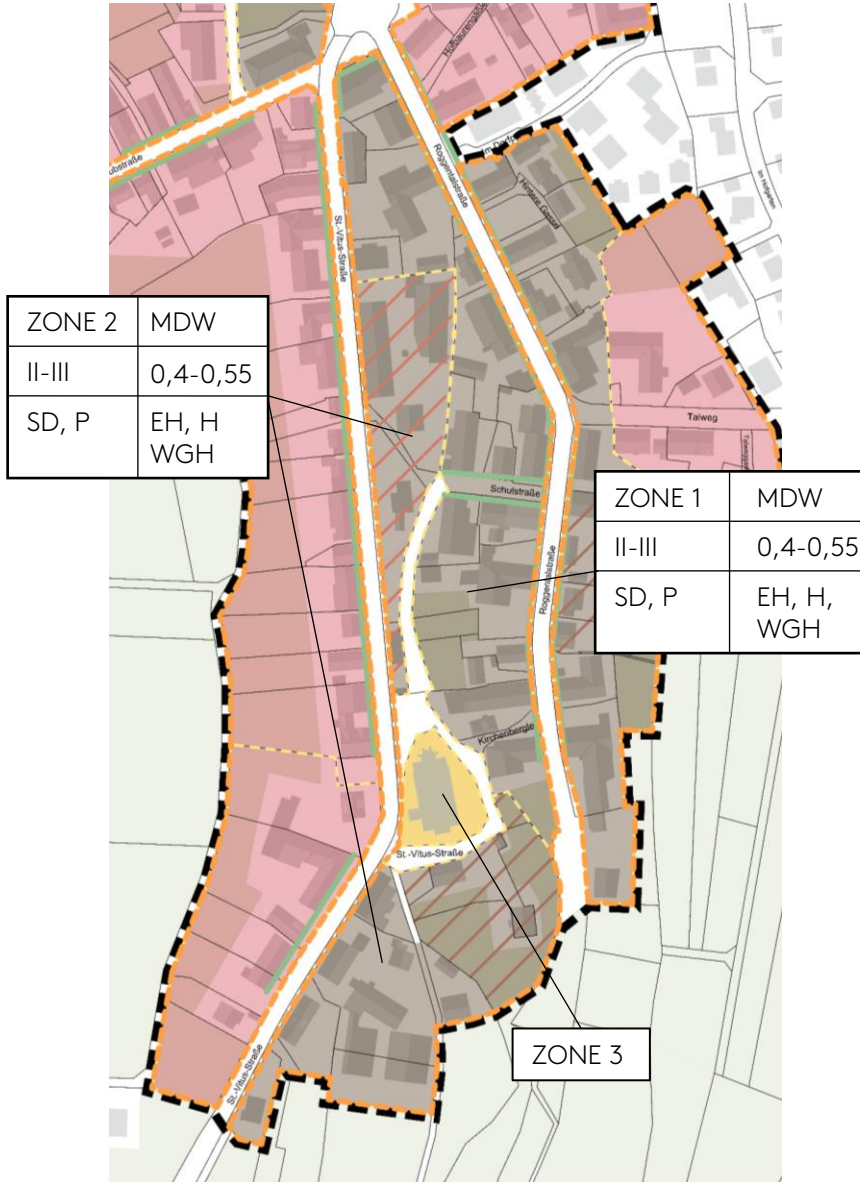
ZONE 2

- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 5 – Städtebauliche Prinzipien



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ZONE 1 – Roggentalstraße/ St.Vitus-Straße

- Dörfliches Wohngebiet: mit Fokus auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- GRZ zwischen 0,4 und 0,55
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Satteldach, Pultdach
- Mischung aus Giebel- und Traufständig entlang Roggentalstraße; Giebelständig entlang Schulstraße
- Raumkanten beachten

ZONE 2 – St.Vitus-Straße

- Rückwertiger Bereich
- Dörfliches Wohngebiet: mit Fokus auf Wohnen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- GRZ zwischen 0,4 und 0,55
- Satteldach, Pultdach
- **Bei Nutzungswegfall der landwirtschaftlichen Betriebe: Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches Verfahren; Höhenunterschied zum Straßenraum beachten**

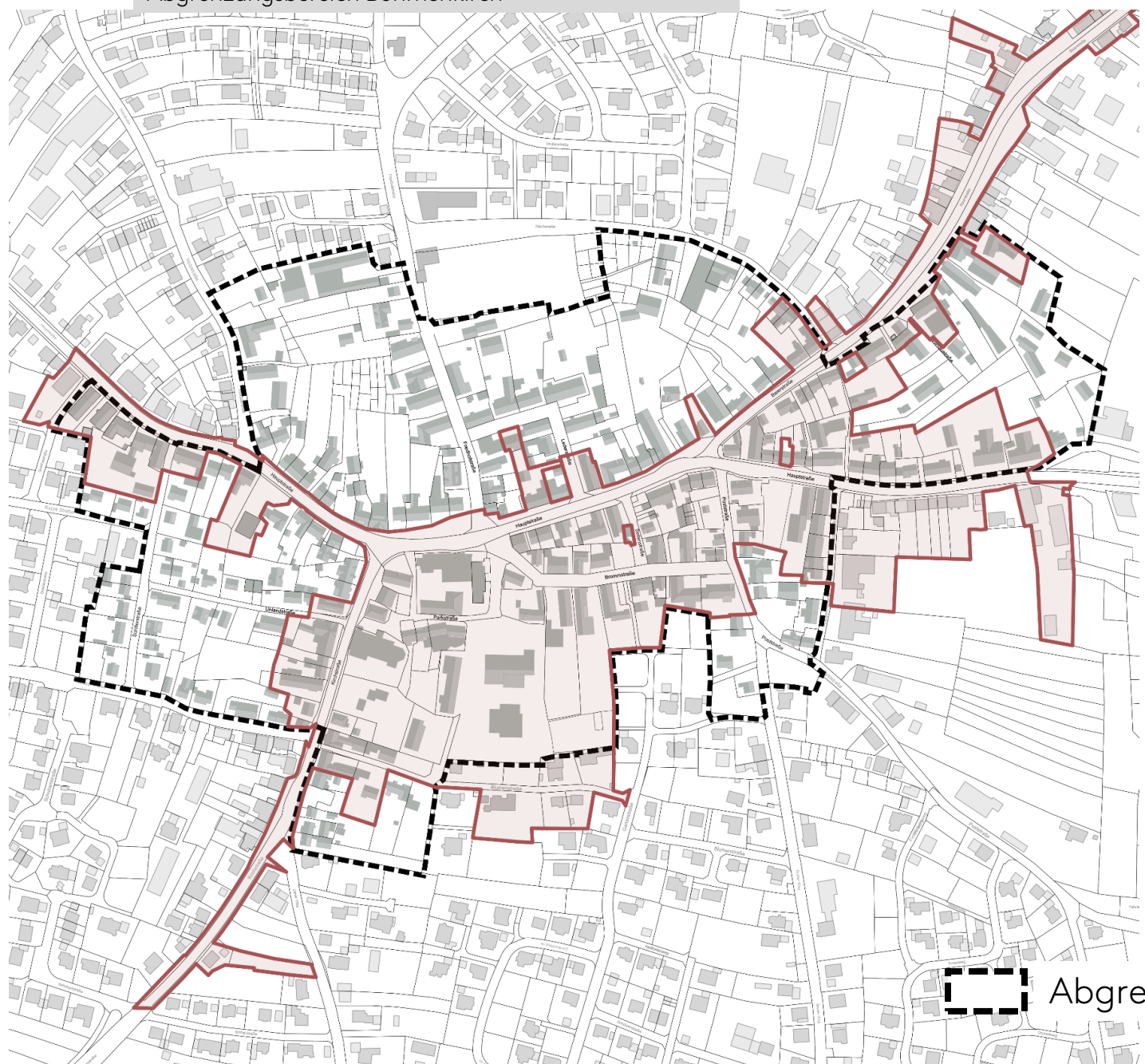
ZONE 3 – St.-Vitus-Straße


Fläche für den Gemeinbedarf



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Abgrenzungsbereich Böhmenkirch

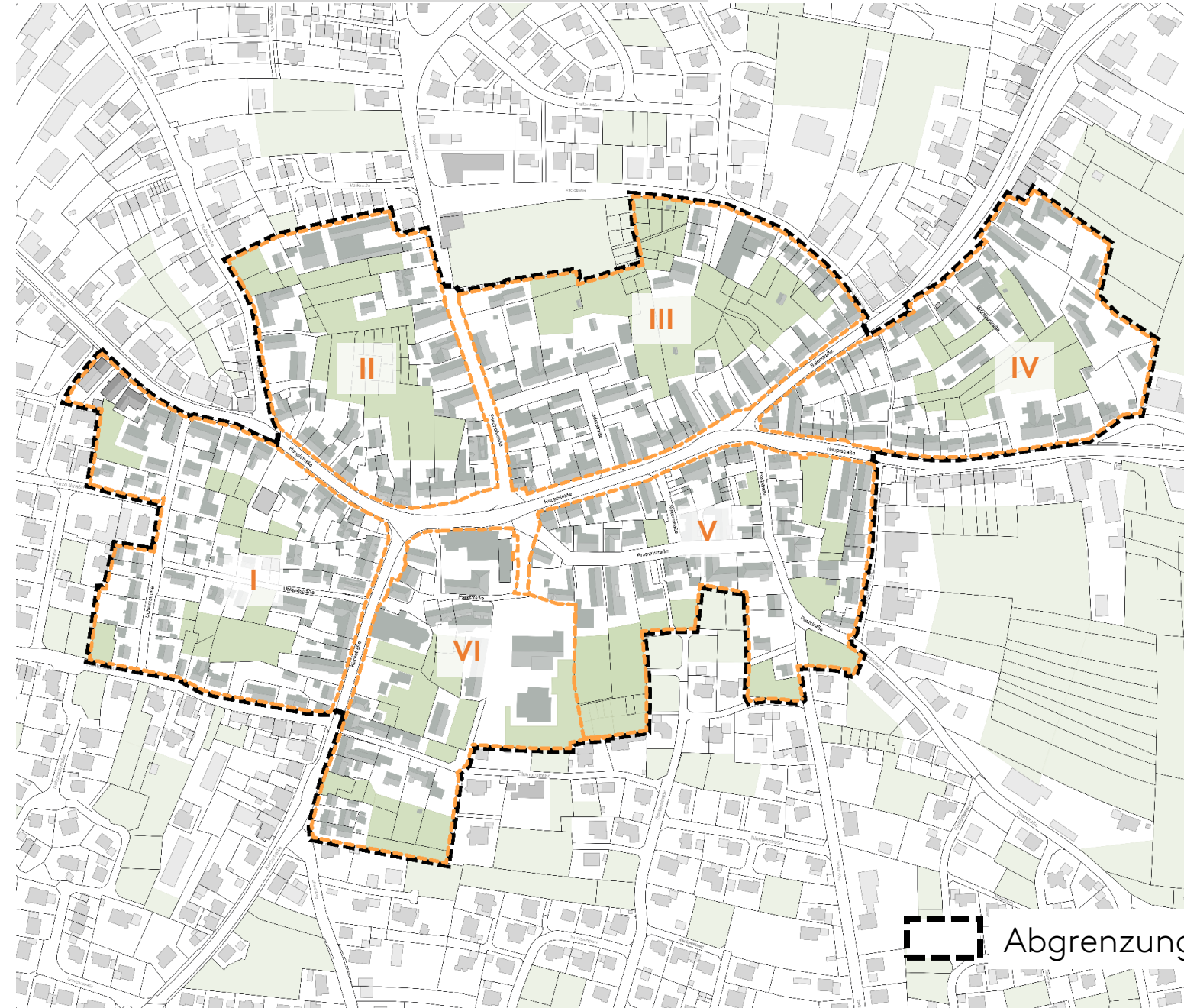


 Abgrenzung Sanierungsgebiet

 Abgrenzungsbereich (25,3 Hektar)

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Einteilung Zonen Böhmenkirch



Abgrenzungsbereich (25,3 Hektar)

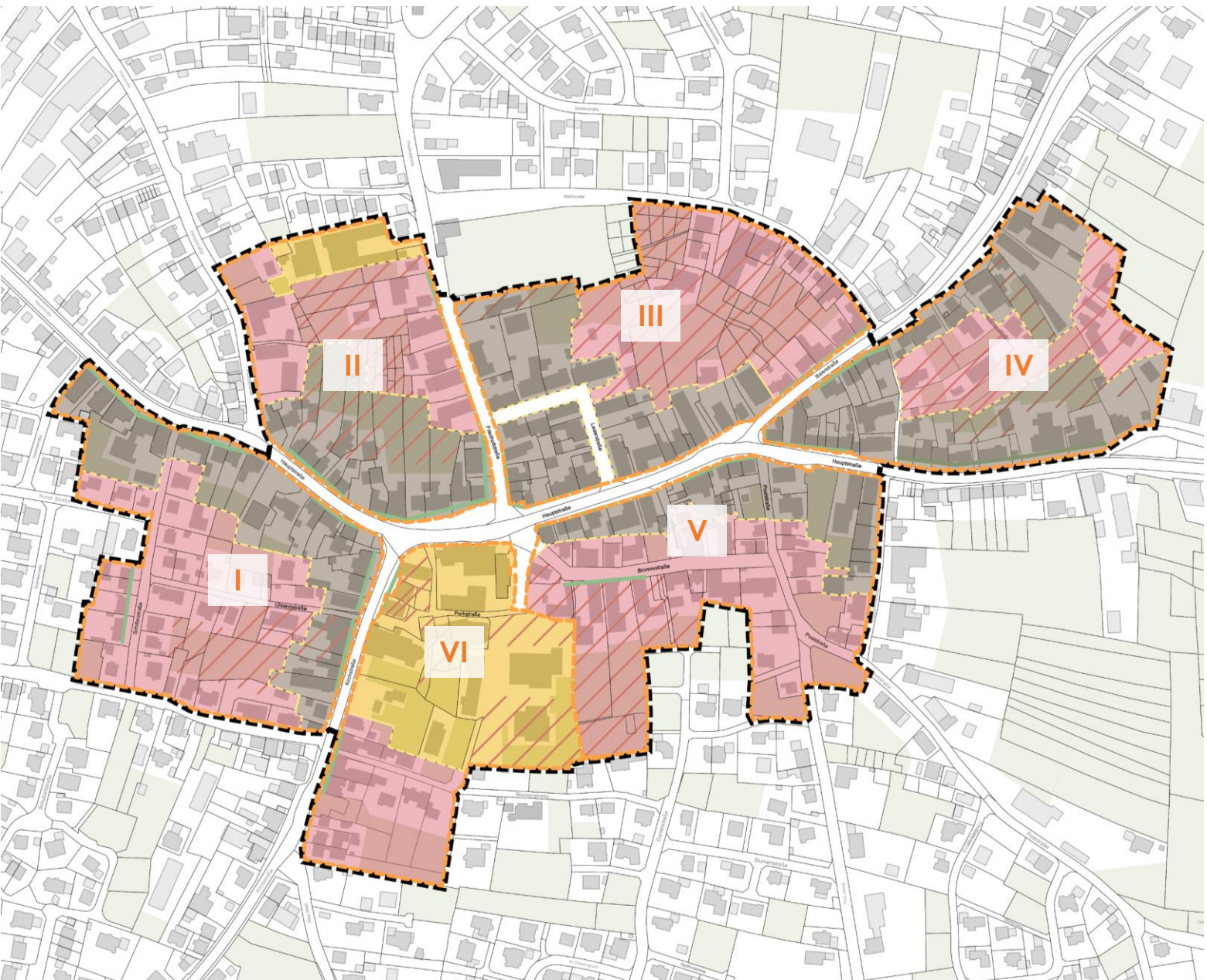
Übersicht – Ausgangslage - Böhmenkirch



-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)
-  Wohnhaus
-  Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
-  Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
-  Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
-  Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
-  Garage
-  Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Übersicht – Städtebauliche Prinzipien - Böhmenkirch



-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (14,4 Hektar)
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche/
Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Tiefere städtebauliche
Betrachtung nötig
-  Grünflächen

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

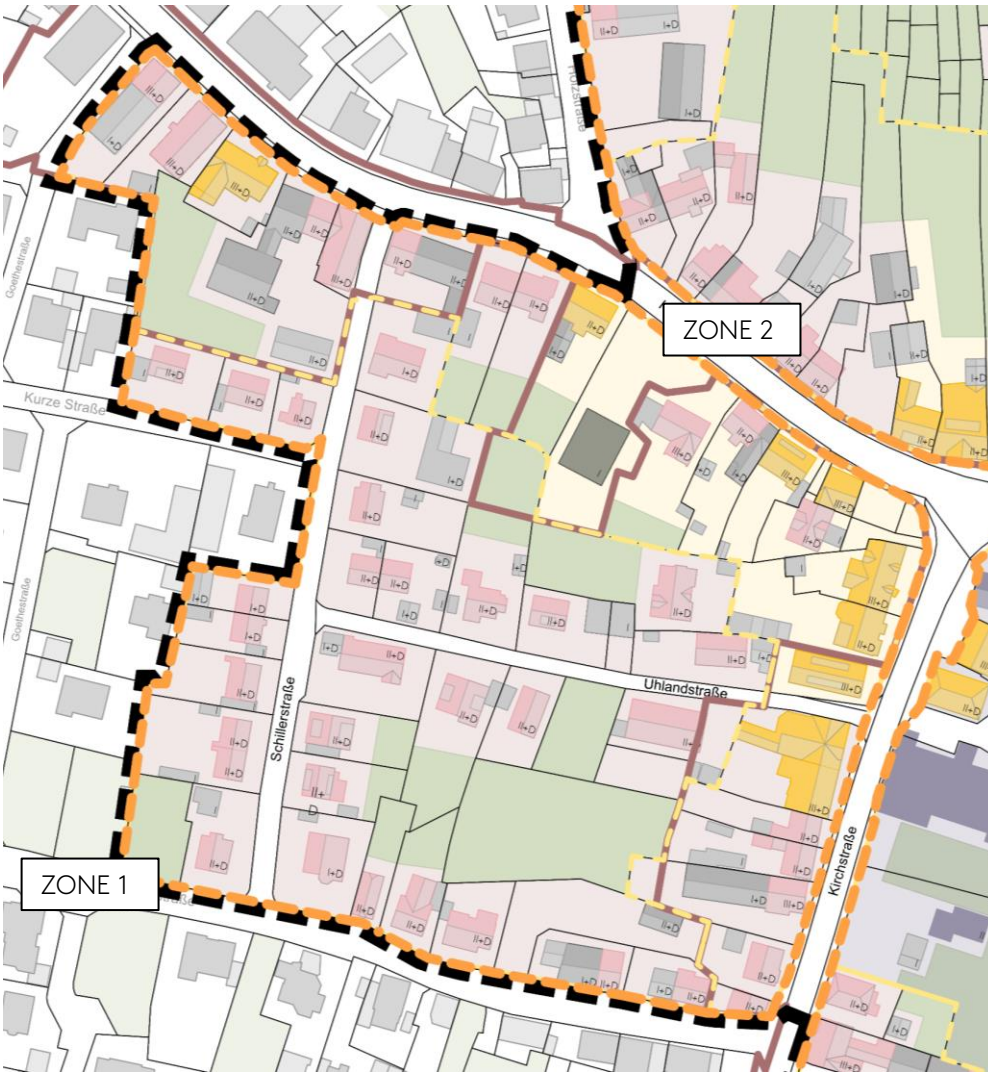
Entwicklungsbereich 1 - Ausgangslage



ZONE 1








ZONE 2



ZONE 1

ZONE 2

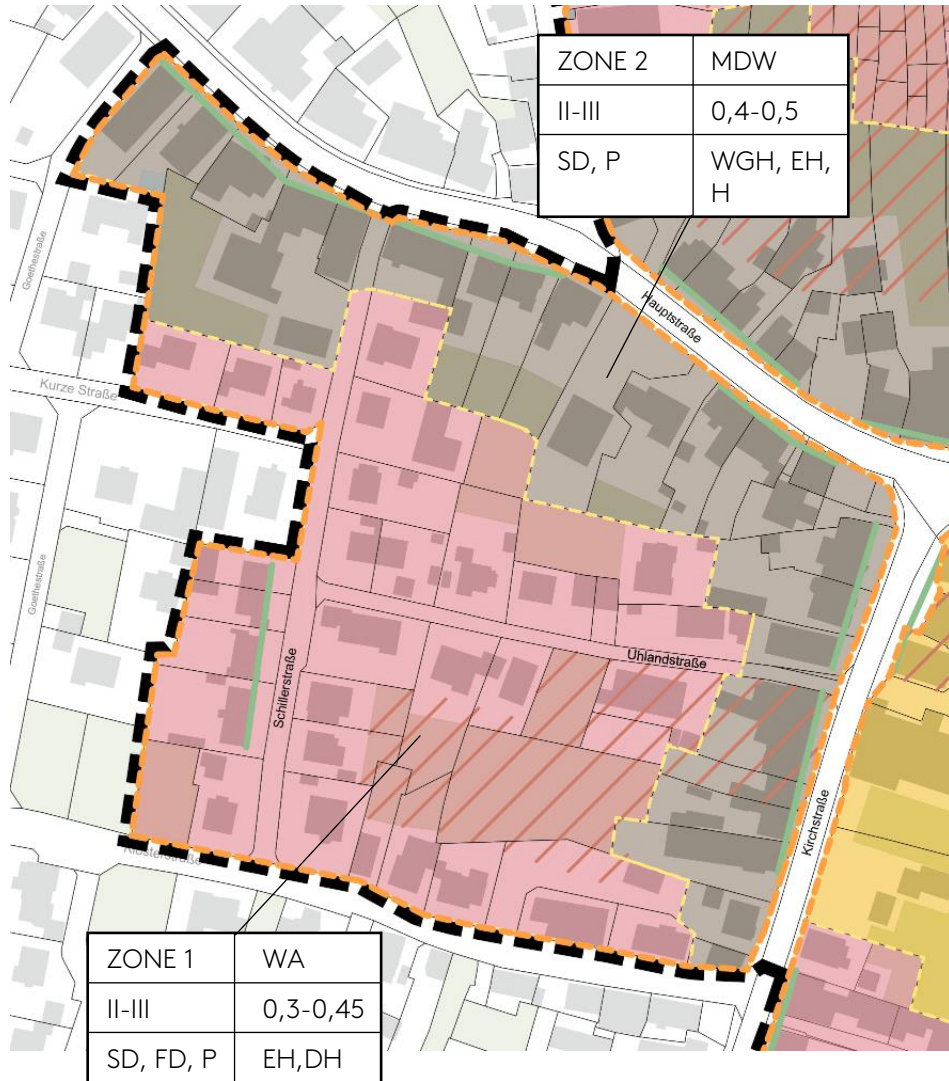
-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)
-  Wohnhaus
-  Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
-  Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)

-  Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
-  Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
-  Garage
-  Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 1 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Klosterstraße/Schillerstraße/ Uhlandstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Ein bis zwei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 und 0,45
- Rotbraunes Satteldach
- offene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung
- Raumkanten beachten
- Satteldach, Pultdach; Flachdach im innenliegenden Bereich möglich
- Dachaufbauten möglich
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche notwendig**

ZONE 2 – Hauptstraße/ Kirchstraße

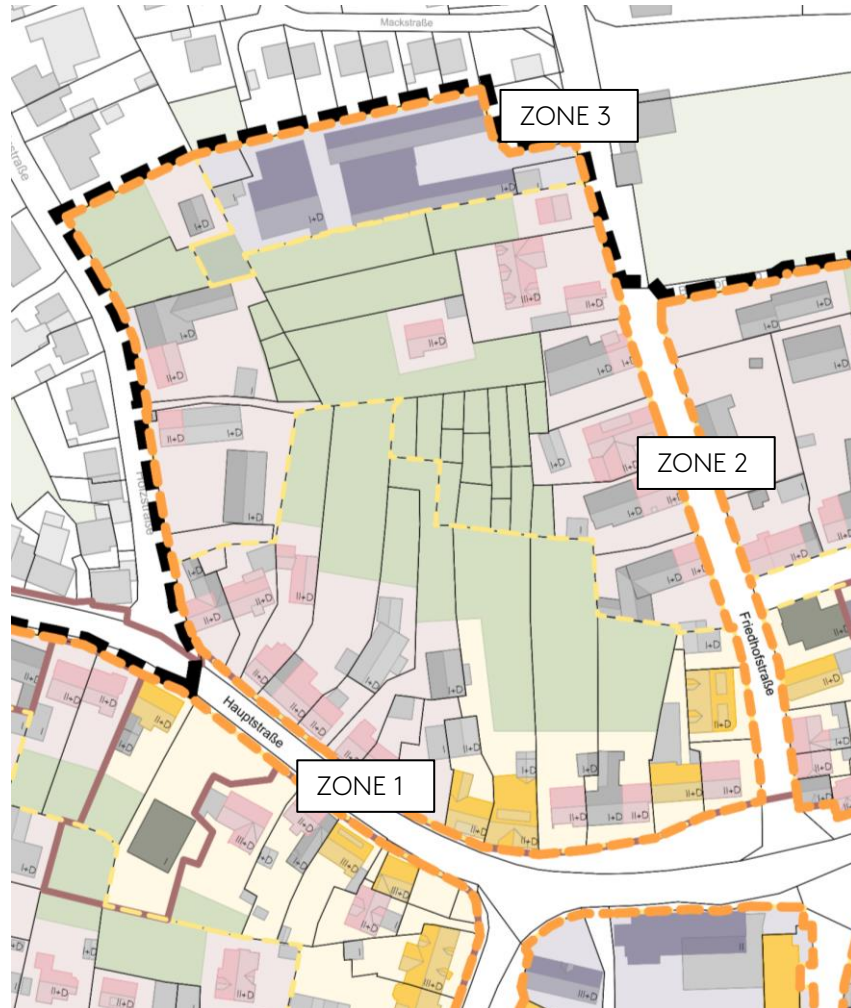
- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe: Fokus auf nicht störendes Gewerbe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Offene/ teilweise geschlossene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 - Ausgangslage



Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)

Wohnhaus

Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)

Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)

Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)

Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)

Garage

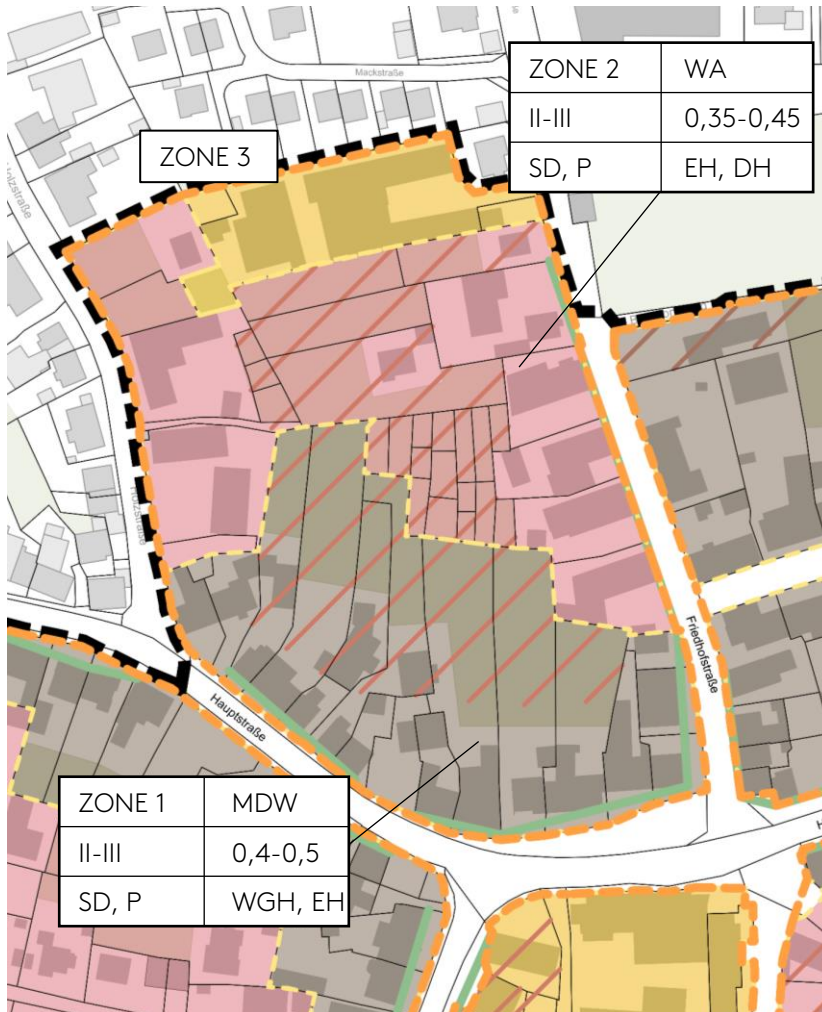
Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

Abgrenzung Sanierungsgebiet

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Hauptstraße/ Friedhofstraße

- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe: Fokus auf nicht störendes Gewerbe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Offene/ teilweise geschlossene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche notwendig**

ZONE 2 – Holzstraße/ Friedhofstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,35 und 0,45
- Satteldach, Pultdach
- Giebelständige Gebäudestellung
- offene Bauweise
- Raumkanten beachten
- Dachaufbauten möglich
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche notwendig**

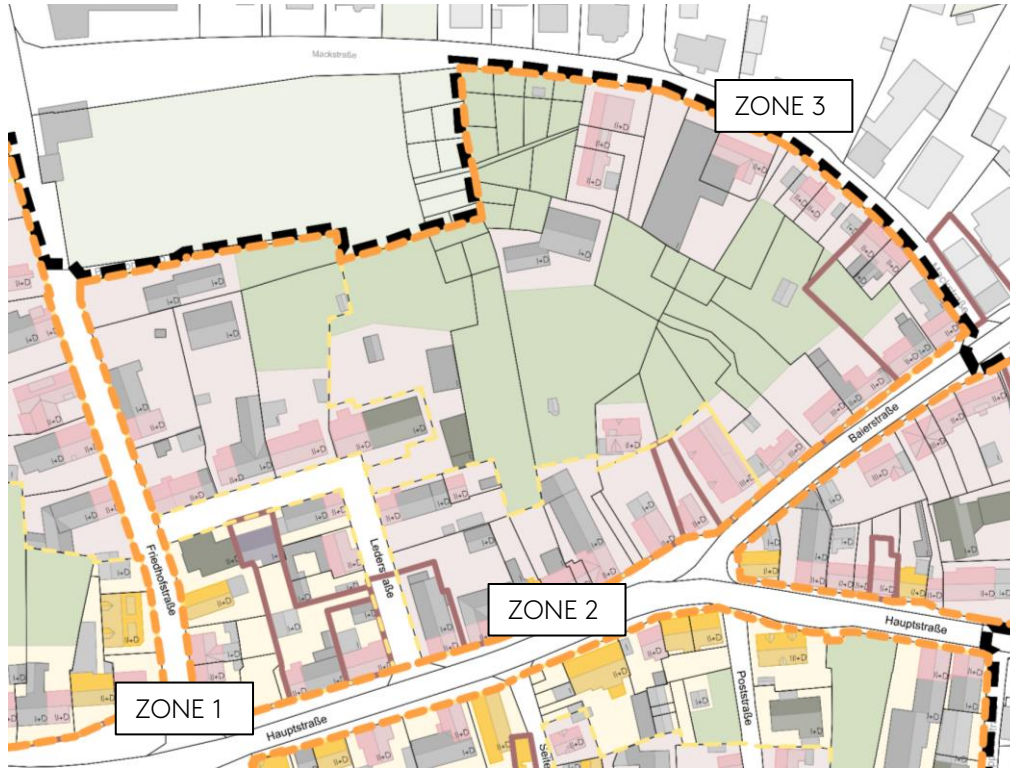
ZONE 3 – Friedhofstraße

Fläche für öffentliche Nutzung



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 3 - Ausgangslage



Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)

Wohnhaus

Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)

Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)

Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)

Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)

Garage

Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

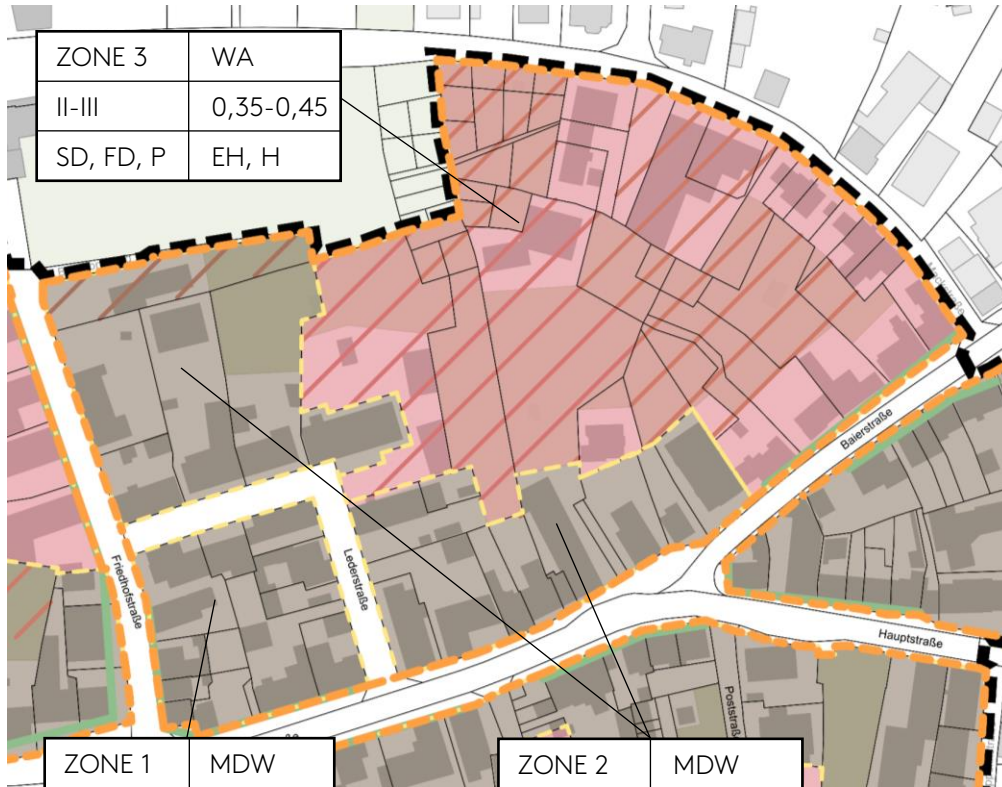
Abgrenzung Sanierungsgebiet

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 3 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 3	WA
II-III	0,35-0,45
SD, FD, P	EH, H

ZONE 1	MDW
II-III	0,45-0,55
SD, P	WGH, EH

ZONE 2	MDW
II-III	0,4-0,5
SD, P	WGH, EH

- WA
- Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
- Mischfläche/ Dörfliches Wohngebiet
- Raumkante
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Grünflächen

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ZONE 1 – Hauptstraße/ Friedhofstraße/ Lederstraße

- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe: Fokus auf nicht störendes Gewerbe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,55
- Offene/ teilweise geschlossene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich

ZONE 2- Hauptstraße/ Friedhofstraße/ Lederstraße

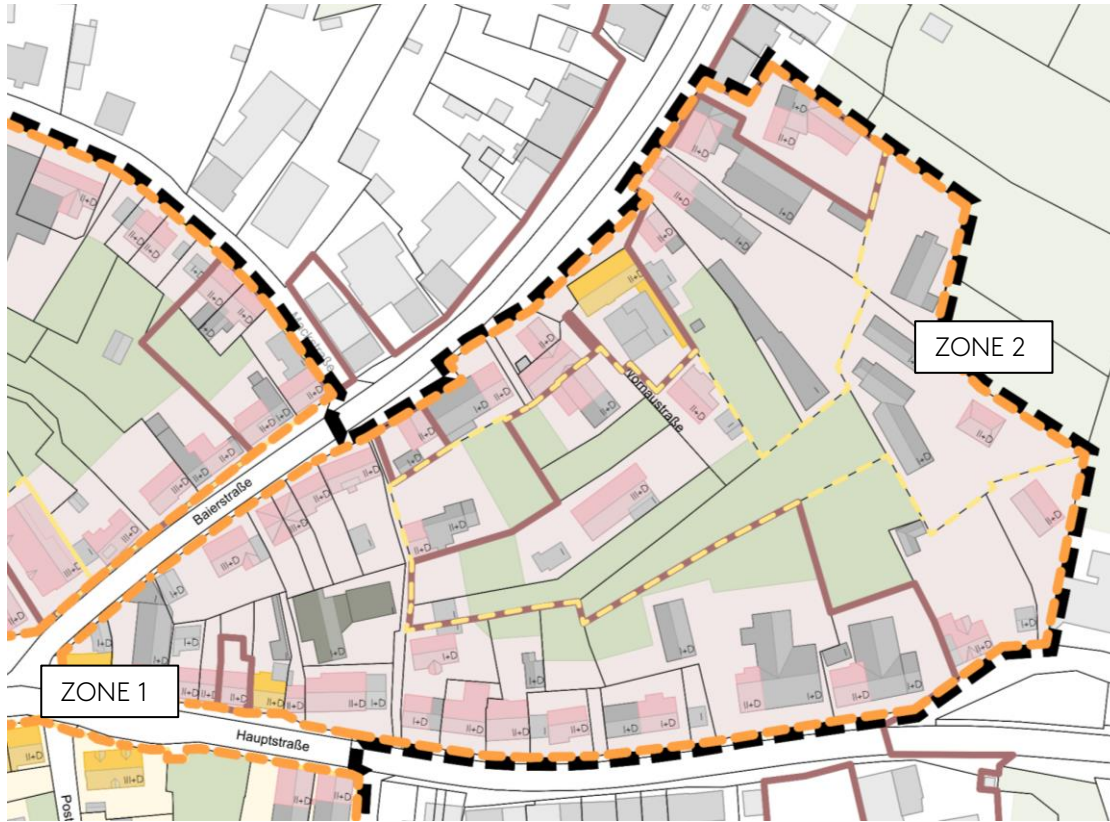
- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,5
- Offene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung zur Friedhofstraße/ Lederstraße
- Giebelständige Gebäudestellung zur Hauptstraße
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich

ZONE 3 – Hauptstraße/ Baierstraße/ Mackstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,35 und 0,45
- Satteldach, Pultdach; Flachdach im rückwertigen Bereich möglich
- Traufständige Gebäudestellung zum Straßenraum
- Offene Bauweise
- Raumkanten beachten
- Dachaufbauten möglich
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche und bei Nutzungswegfall notwendig**

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 4 - Ausgangslage



Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)

Wohnhaus

Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)

Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)

Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)

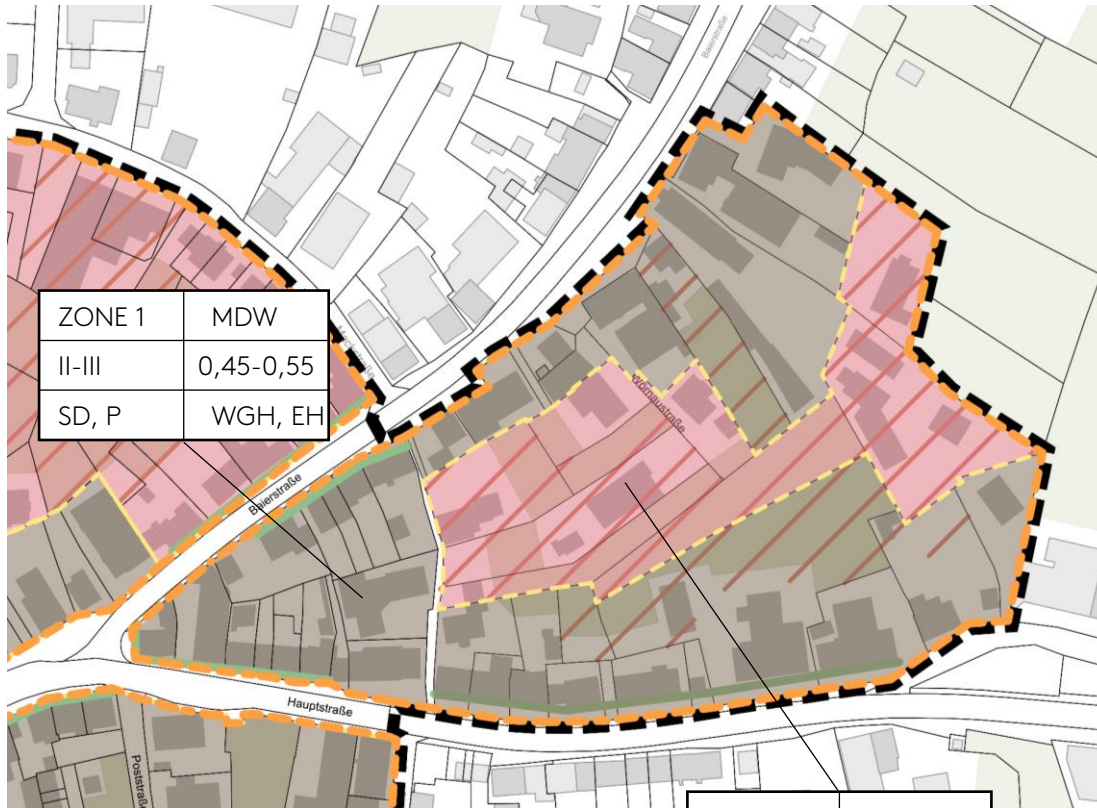
Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)

Garage

Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)

Abgrenzung Sanierungsgebiet

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 1	MDW
II-III	0,45-0,55
SD, P	WGH, EH

ZONE 2	WA
II-III	0,4-0,45
SD, P, FD	EH, H

ZONE 1 – Hauptstraße/ Baierstraße

- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe: Fokus auf nicht störendes Gewerbe entlang der Ortsdurchfahrt
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,55
- Teilweise geschlossene Bauweise zur Hauptstraße
- Offene Bauweise zur Baierstraße
- Traufständige Gebäudestellung zum Straßenraum
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich

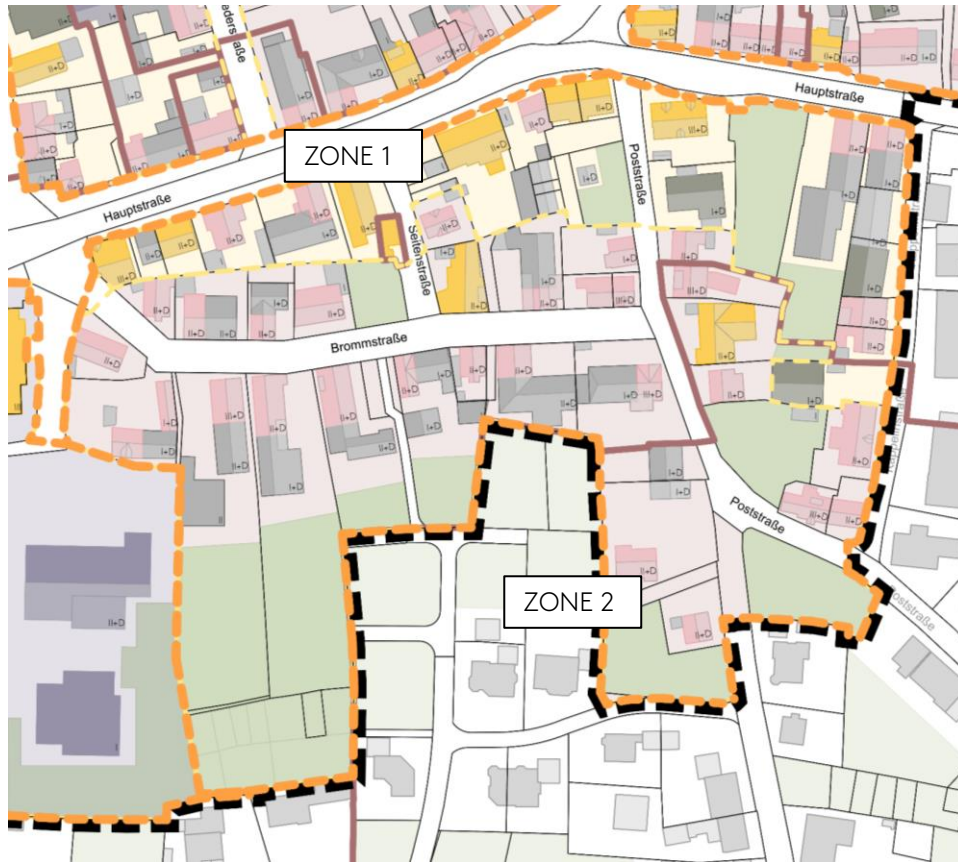
ZONE 2 – Hauptstraße/ Baierstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Offene Bauweise
- Satteldach, Pultdach, Flachdach im rückwertigen Bereich möglich
- Dachaufbau möglich
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche und bei Nutzungswegfall notwendig**



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 5 - Ausgangslage



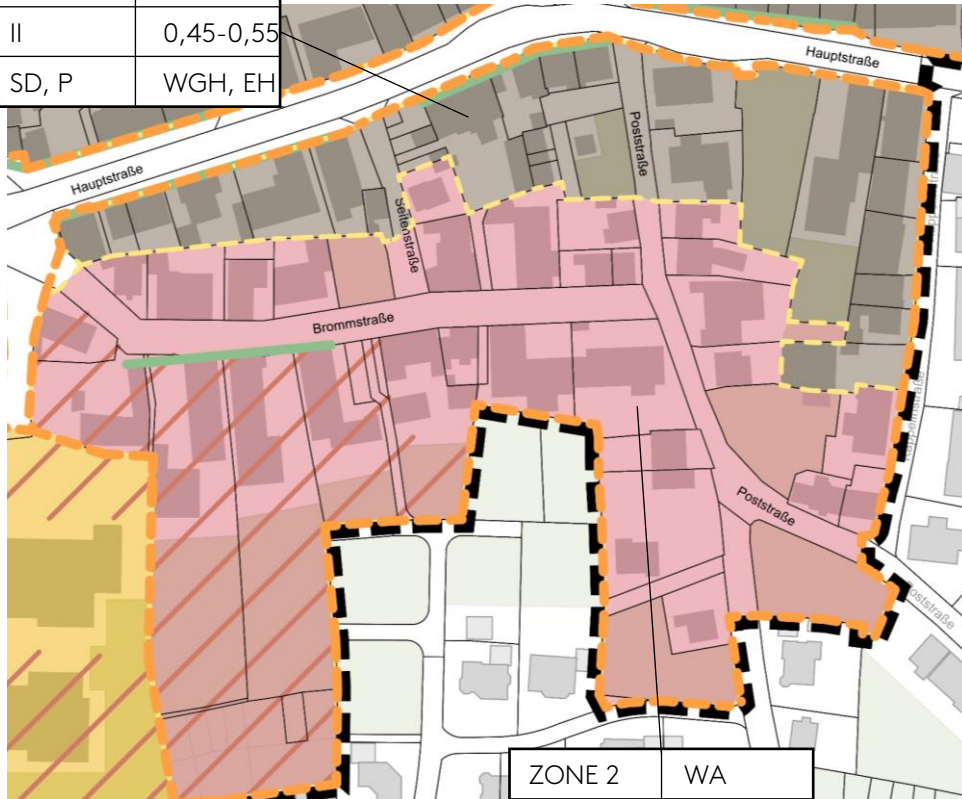
-  Abgrenzung Entwicklungsbereich (25,3 Hektar)
-  Wohnhaus
-  Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
-  Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
-  Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
-  Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
-  Garage
-  Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 5 – Städtebauliche Prinzipien

ZONE 1	MDW
II	0,45-0,55
SD, P	WGH, EH



ZONE 2	WA
II-III	0,35-0,45
SD, P	EH, H

ZONE 1 – Hauptstraße/ Käppelinstraße

- Dörfliches Wohngebiet: Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und nicht störendes Gewerbe: Fokus auf nicht störendes Gewerbe
- Zwei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,55
- Offene Bauweise; geschlossene Bauweise (Käppelinstraße)
- Traufständige Gebäudestellung
- Satteldach, Pultdach
- Ortsbildprägende Raumkanten beachten
- Dachaufbau möglich

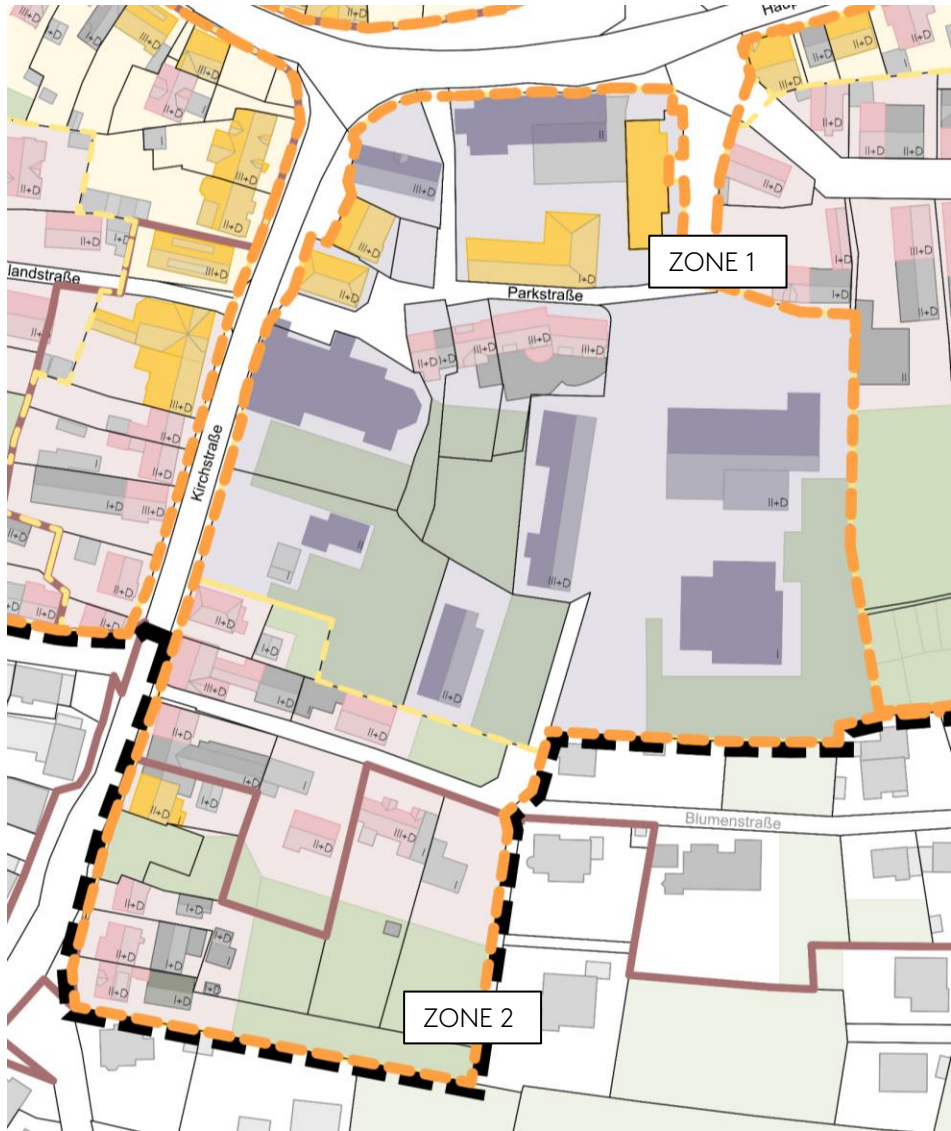
ZONE 2– Brommstraße/ Poststraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Offene Bauweise
- Giebelständige Gebäudestellung Brommstraße
- Satteldach, Pultdach
- Raumkanten beachten
- **Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren für innenliegende Bereiche notwendig**



PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 6 - Ausgangslage



Reschl
 Stadtentwicklung



ZONE 1

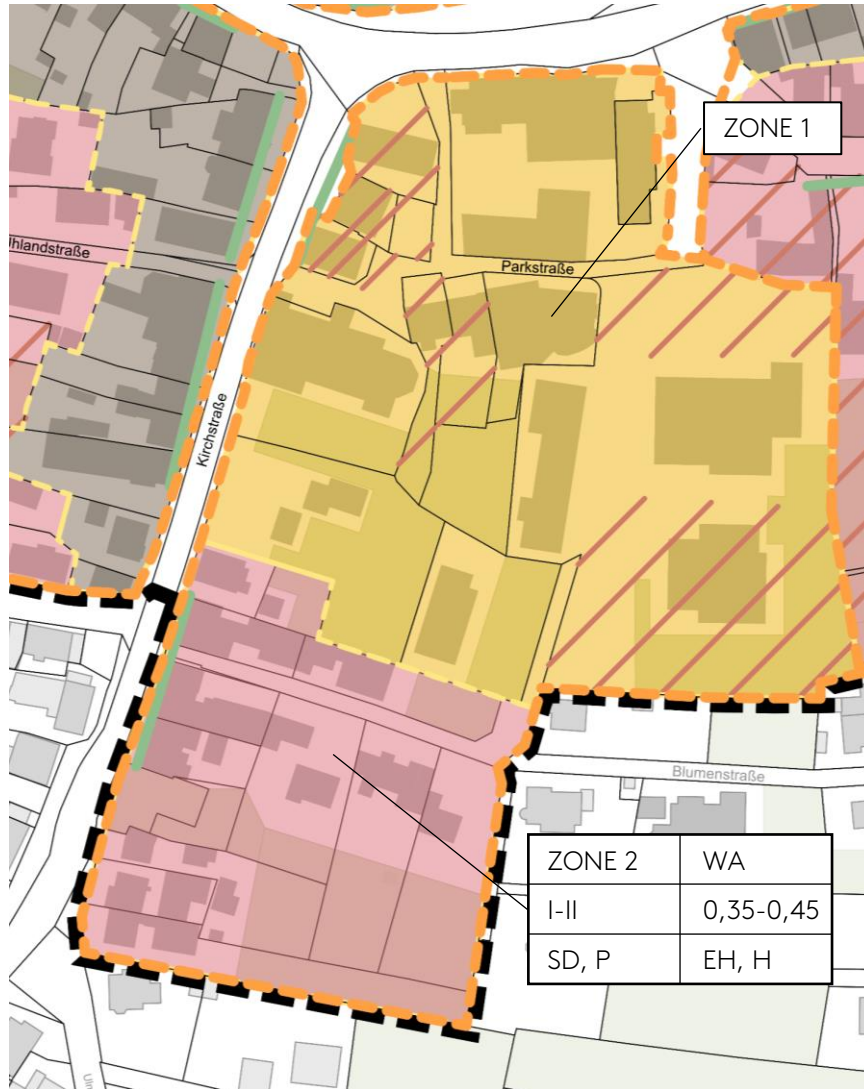


ZONE 2

- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Gemeindehaus, Rathaus, Sportstätte, o.ä.)
- Nebengebäude (Scheune, Schuppen, o.ä.)
- Wohnhaus
- Garage
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, o.ä.)
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, Friedhof, o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Gaststätte, Bürogebäude, o.ä.)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 6 – Städtebauliche Prinzipien



ZONE 1 – Hauptstraße/ Kirchstraße

Fläche für öffentliche Nutzung

Bei Wegfall der Wohnbebauung und Neuordnungsbereiche: Qualitätssicherung durch Testentwürfe oder ähnliches Verfahren notwendig

- Raumkanten beachten
- Satteldach, Pultdach
- Ortsmitte ist Teil des Neuordnungskonzepts Sanierungsgebiet

ZONE 2- Kirchstraße/ Blumenstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Ein bis zwei Vollgeschosse
- GRZ bis 0,45
- Offene Bauweise
- Traufständige Gebäudestellung Kirchstraße
- Satteldach, Pultdach
- Raumkanten beachten



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ENTWURF FÜR DIE ORTSTEILE BÖHMENKIRCH, TREFFELHAUSEN UND STEINENKIRCH

- **Dichtemodelle** für die verschiedenen Ortsteile und Quartiersarten

C
Strategie
Wohnbauent-
wicklung mit
Dichtemodellen

→ **Aussagen über Potentiale zur weiteren Verdichtung
von Quartieren**

STRATEGISCHE ZIELE

VERSTÄRKTE INNENENTWICKLUNG

Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet - weitere bauliche Entwicklung im Ortskern sollen verträglich und zukunftsorientiert gestaltet werden

WEITERENTWICKLUNG DER ORTSMITTE

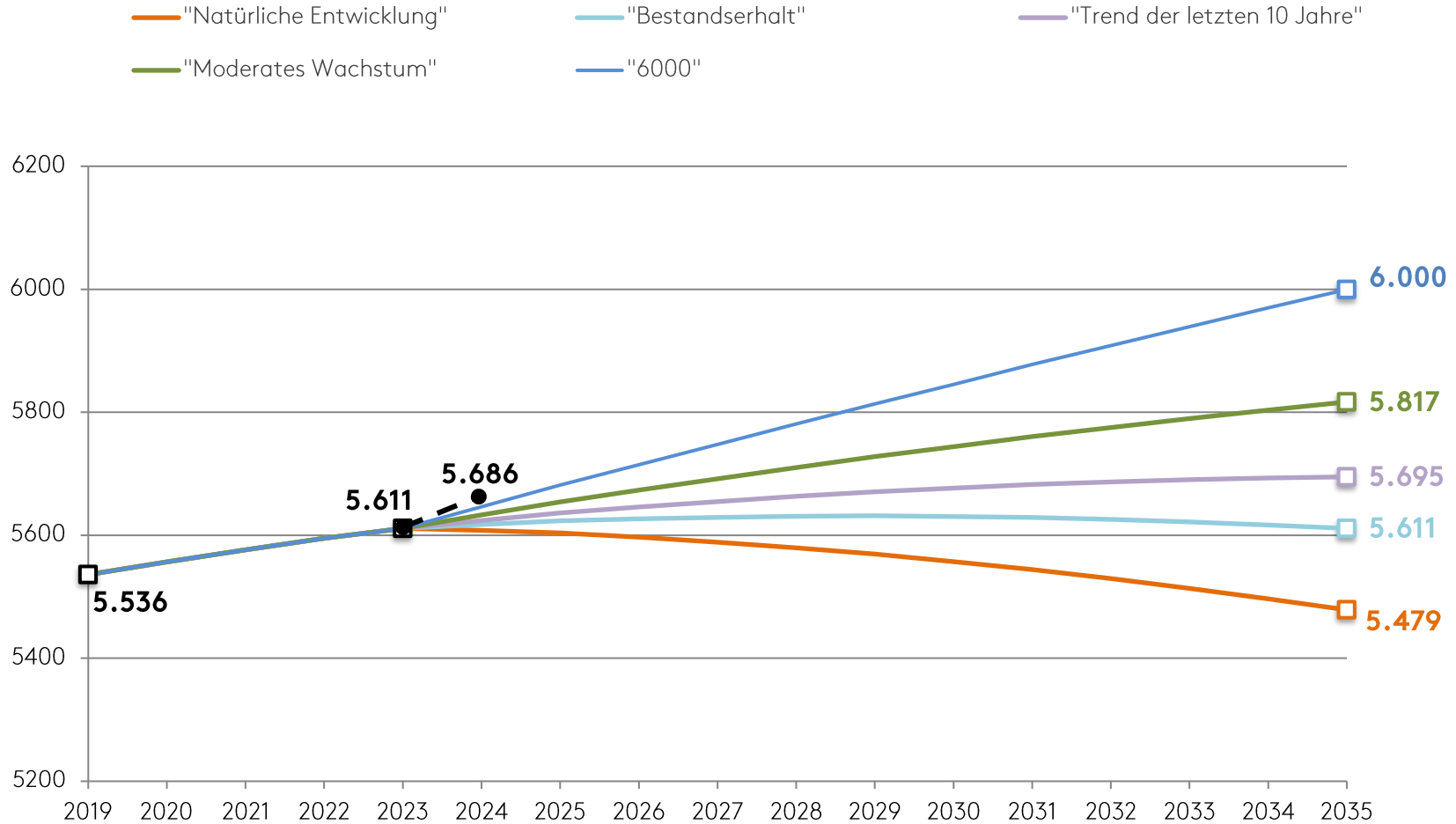
Erhalt des Charakters in der Ortsmitte und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen sowie Festlegung der Zahl der maximalen Vollgeschosse und Wohneinheiten

PROJEKTE/PLANUNGEN

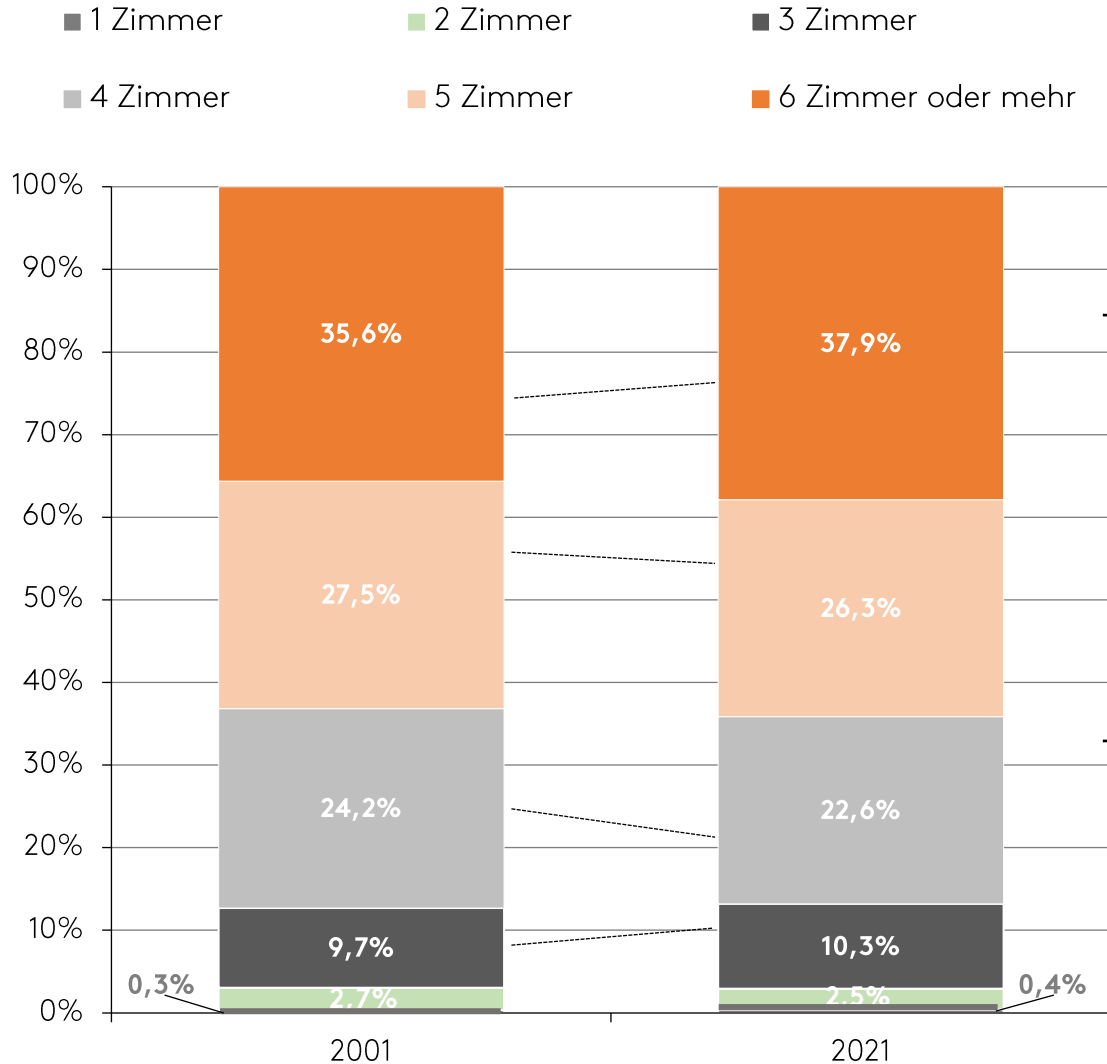
WEITERENTWICKLUNG DER ORTSMITTE UND NACHHALTIGE WOHNRAUMSCHAFFUNG

Bestehende Leerstände und Baulücken zu beseitigen und einer Nachnutzung oder Neuordnung zuführen, die Potentiale der Innenentwicklung in Böhmenkirch nutzen. Dabei sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden: **Kommunikation mit den Eigentümern** und Erstellung einer kommunalen Immobilienbörse. **Erarbeitung von Prinzipien der Innenentwicklung** zur Ermittlung der städtebaulicher Zielvorstellungen. **Erarbeitung von Dichtemodellen für ausgewählte innerörtliche Potentialflächen.** Diese beiden Projekte wurde mit der höchsten zeitlichen Priorität im Gemeindeentwicklungskonzept verankert.

Demografische Entwicklung – Voraussrechnung nach Reschl Stadtentwicklung



Wohnungsmarkt und Zielgruppenanalyse – Entwicklung der Wohnungsgrößen in Böhmenkirch (2001-2021)



Haushaltsgrößen in Böhmenkirch (2017):

- 5-Personenhaushalte oder mehr: 7,9%
- 4-Personenhaushalte: 17,7 %
- 3-Personenhaushalte: 16,9 %
- 2-Personenhaushalte: 29,2 %
- 1-Personenhaushalte: 28,1 %

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle



Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt für die Gemeinde Böhmenkirch eine durchschnittliche Bruttowohndichte von **50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar** vor. Dies entspricht einer lockeren Bebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

In Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Förderung der Innenentwicklung in Böhmenkirch wurden vom Büro Reschl Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung städtebauliche Dichtemodelle erarbeitet. Hierfür wurde die Gemeinde in verschiedene Quartierstypen eingeteilt und die vorhandene Dichte (Einwohner pro Hektar) in den einzelnen Gebieten bestimmt. Aufbauend auf der Analyse der gegenwärtigen Dichte konnten weiterführend Aussagen hinsichtlich des Potentials zur weiteren Verdichtung in den einzelnen Quartieren getroffen werden.

Es wurden in den drei Ortsteilen insgesamt **6 Quartierstypen** gebildet.

Auf den folgenden Seiten wird die Lage und aktuelle städtebauliche Dichte der einzelnen Quartiere aufgezeigt und der Charakter der Gebiete beschrieben. Darüber hinaus werden Zukunftsthemen in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Quartiere erläutert („Herausforderungen“) sowie aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten („Empfehlungen“) für die einzelnen Quartiere aufgezeigt.

Diesen Empfehlungen wird die angestrebte Dichte innerhalb des Quartiers gegenübergestellt. Die Pfeile neben den Werten geben an, ob die angestrebte Dichte

- bereits erreicht wurde und gehalten werden sollte 
- oder ob es für die angestrebte Dichte noch einer Nachverdichtung bedarf. 

Beispiele für Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Aufgelockerte Bebauung



Entspricht je Hektar: **41,5** Einwohnern/13,5 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **50,1** Einwohnern/14,1 Wohnungen

Verdichtete Bauweise mit eigenem Grundstück



Entspricht je Hektar: **65,8** Einwohnern/28,2 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **78** Einwohnern/29,4 Wohnungen

Geschosswohnungsbau



Entspricht je Hektar: **94,2** Einwohnern/47,7 Wohnungen



Entspricht je Hektar: **128,3** Einwohnern/54,2 Wohnungen

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

Städtebauliche Dichtemodelle

**Quartierstypen Gemeinde
Böhmenkirch:**

1 - Ortsmitte

2 – Ortsdurchfahrt

2a – Erweiterte Ortsdurchfahrt

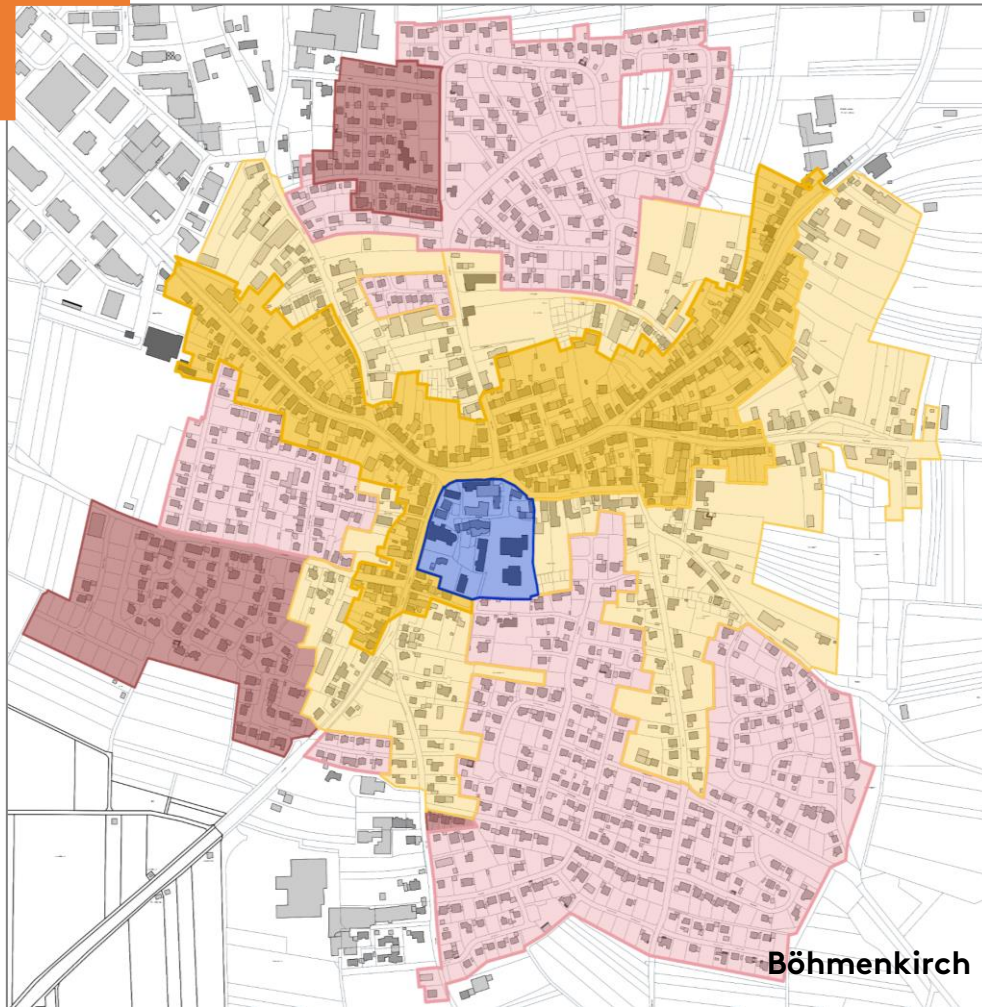
3 – Siedlungserweiterungen

3a – Verdichtete Siedlungserweiterungen

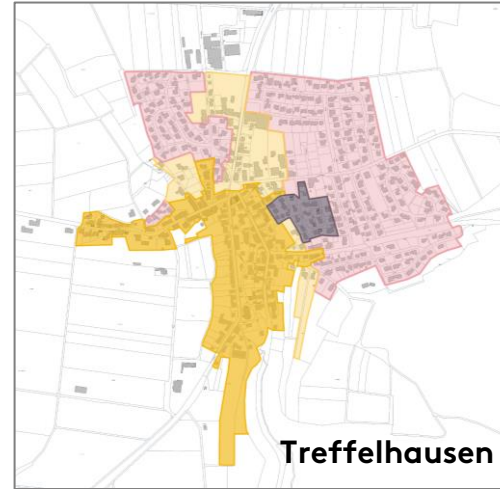
3b – Innenliegende Siedlungserweiterung

Quartierstrukturen, -typen und Dichtemodelle

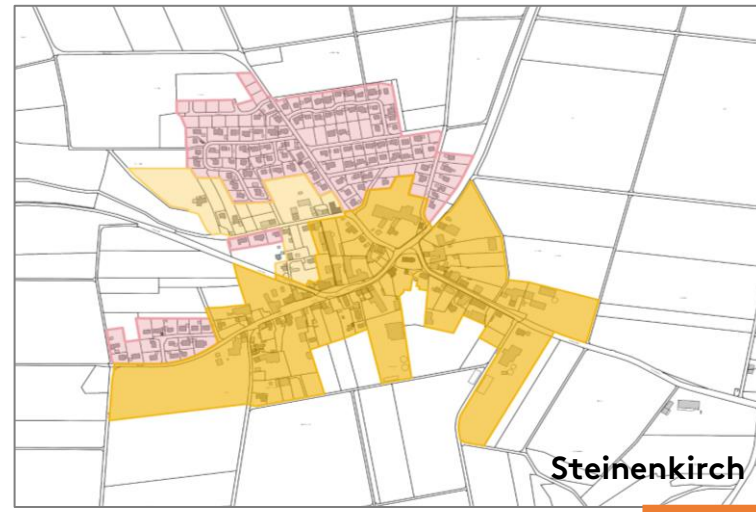
Städtebauliche Dichtemodelle - Übersicht



Böhmenkirch



Treffelhausen

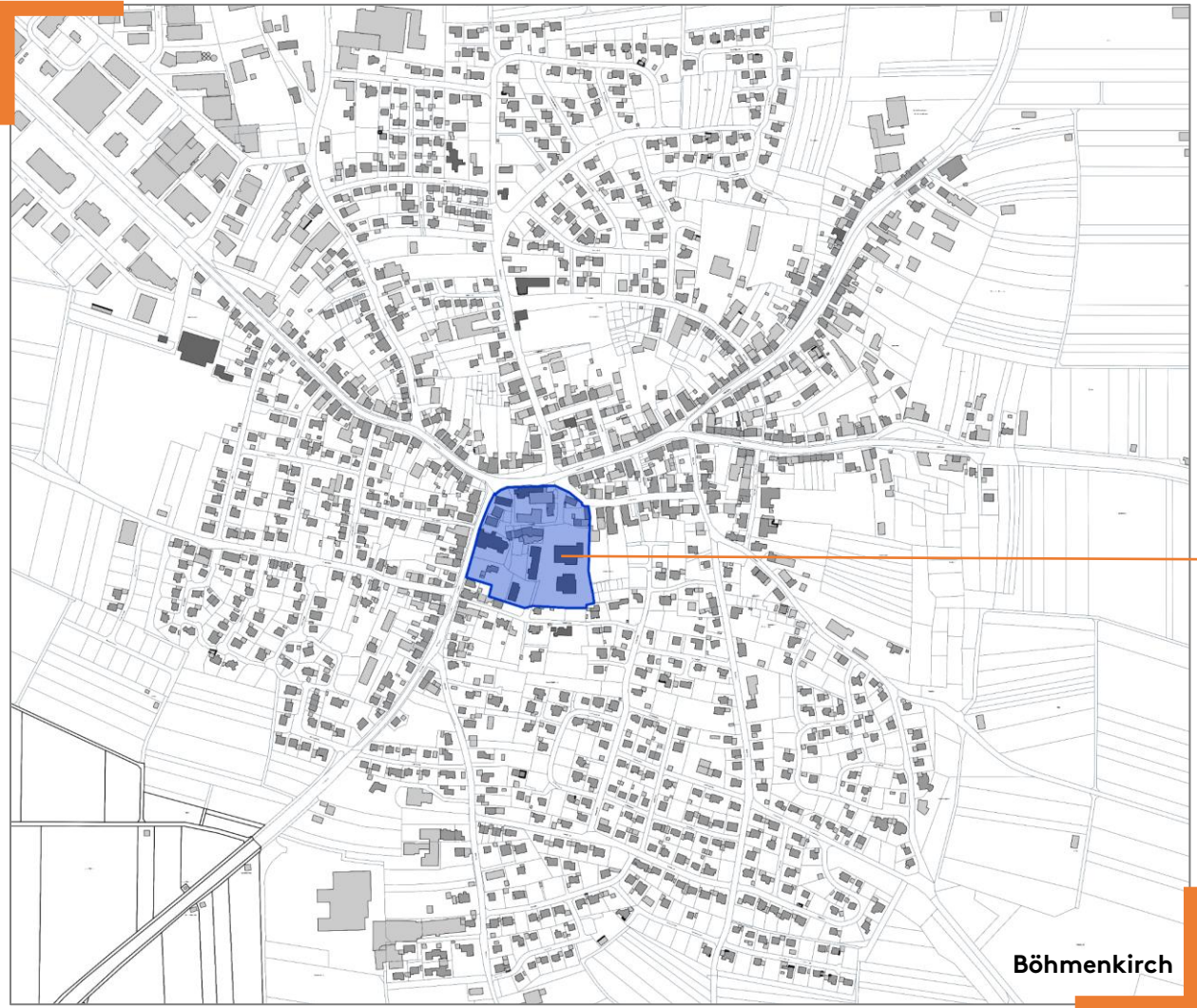


Steinenkirch

- Ortsmitte
- Ortsdurchfahrt
- Erweiterte Ortsdurchfahrt
- Siedlungserweiterungen
- Verdichtete Siedlungserweiterungen

Reschl
Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 1 Ortsmitte



17 EW/ha

Böhmenkirch

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 1 Ortsmitte

Charakter

- Ansiedelung öffentlicher Funktionen (Rathaus/ Schule/ Bibliothek/ Kirche/ Polizei)
- Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote an Haupt-/ Kirchstraße angesiedelt
- Vereinzelt Wohngebäude

Herausforderungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang der Hauptstraße
- Wenige Innenentwicklungspotentiale vorhanden
- Teils baufälliger Wohnbestand

Empfehlungen

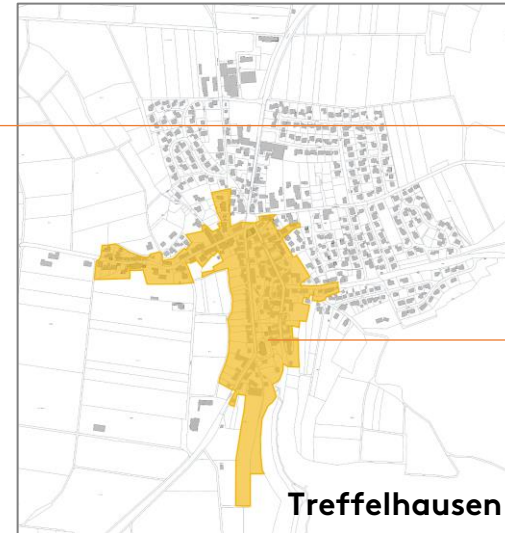
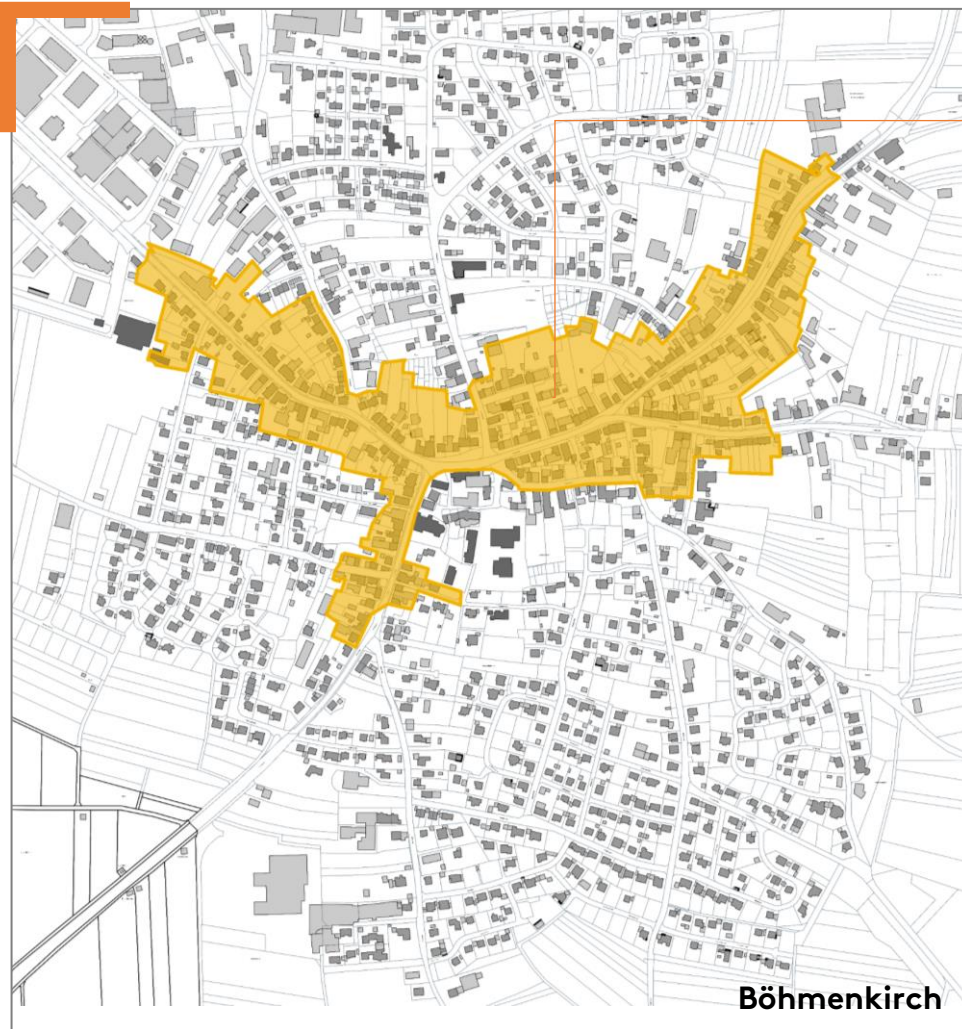
- Dichte steigern
- Öffentliche Funktionen im Bereich der Ortsmitte anordnen
- Nachverdichtung durch Ersatzneubau des baufälligen Wohnbestands
- Wohnnutzung: Fokus auf Wohnformen mit sozialer Ausrichtung
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

17 EW/ha



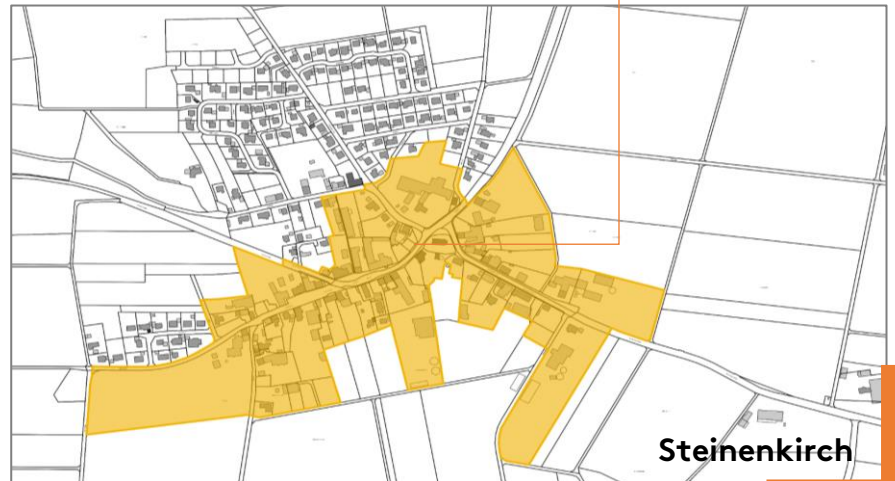
Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ortsdurchfahrt



42 EW/ha

50 EW/ha

13 EW/ha



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ortsdurchfahrt Böhmenkirch

Charakter

- Ortsdurchfahrtsituation > „erster Eindruck“ neben Ortskern für Außenstehende
- Lockere, geordnete Strukturen: traufständig, 2+D Geschosse, offene Bauweise
- Geprägt durch Hofstellen
- Teilweise langgezogene Grundstücke
- Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote an Haupt-/ Kirchstraße angesiedelt

Herausforderungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen und hohe Lärmbelastung entlang der Hauptstraße,
- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke
- Sanierungsbedarf entlang der Ortsdurchfahrt
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel
- Erhalt Dienstleistungs-/ und Versorgungsangeboten entlang Haupt-/ Kirchstraße
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Verträgliche Nachverdichtung bei Erhalt bestehender städtebaulicher Figur
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben und verträglicher Bebauung der im rückwertigen Bereich liegenden langgezogenen Grundstücken
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

42 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ortsdurchfahrt Treffelhausen

Charakter

- Ortsdurchfahrtsituation > „erster Eindruck“ neben Ortskern für Außenstehende
- Lockere, geordnete Strukturen: Sockelgeschoss, 1-2+D Geschosse, offene Bauweise
- Geprägt durch Hofstellen/ Scheunen
- Grundstücke mit Hanglage (rückwertiger Bereich teilweise nicht bebaubar)
- Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote in St. Vitus-Straße/ Roggentalstraße angeordnet

Herausforderungen

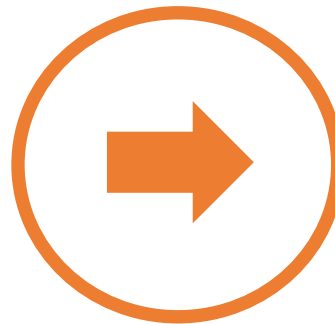
- Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen und entlang der St. Vitus-Straße
- Innenentwicklungspotentiale durch Dachausbau/ Dachgauben und Ersatzneubau
- Erhalt Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote in St. Vitus-Straße/ Roggentalstraße
- Sanierungsbedarf entlang der Ortsdurchfahrt
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen/ Scheunen

Empfehlungen

- Dichte halten
- Nachverdichtung bei Erhalt bestehender städtebaulicher Figur
- Nachverdichtung durch Dachausbau/ Dachgauben
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

50 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 2 Ortsdurchfahrt Steinenkirch

Charakter

- Ortsdurchfahrtsituation > „erster Eindruck“ neben Ortskern für Außenstehende
- Lockere Bebauungsstruktur
- Langgezogene Grundstücke
- Geprägt durch Hofstellen/ Scheunen und landwirtschaftliche Nutzung
- Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote entlang Albstraße (Rathaus, Kindergarten, Gasthof)

Herausforderungen

- Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen und entlang der Albstraße
- Innenentwicklungspotentiale durch Bebauung der rückwertigen Bereiche, Dachausbau/ Dachgauben und Ersatzneubau
- Erhalt Dienstleistungs-/ Versorgungsangebote in Albstraße
- Sanierungsbedarf entlang der Ortsdurchfahrt
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen/ Scheunen

Empfehlungen

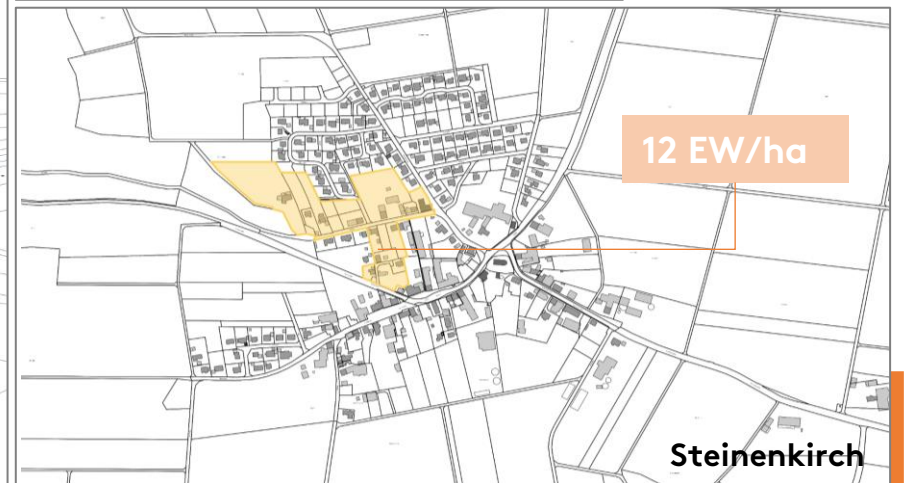
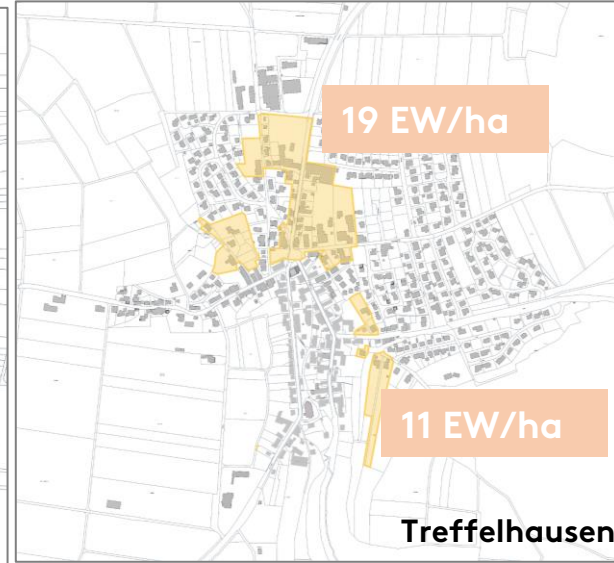
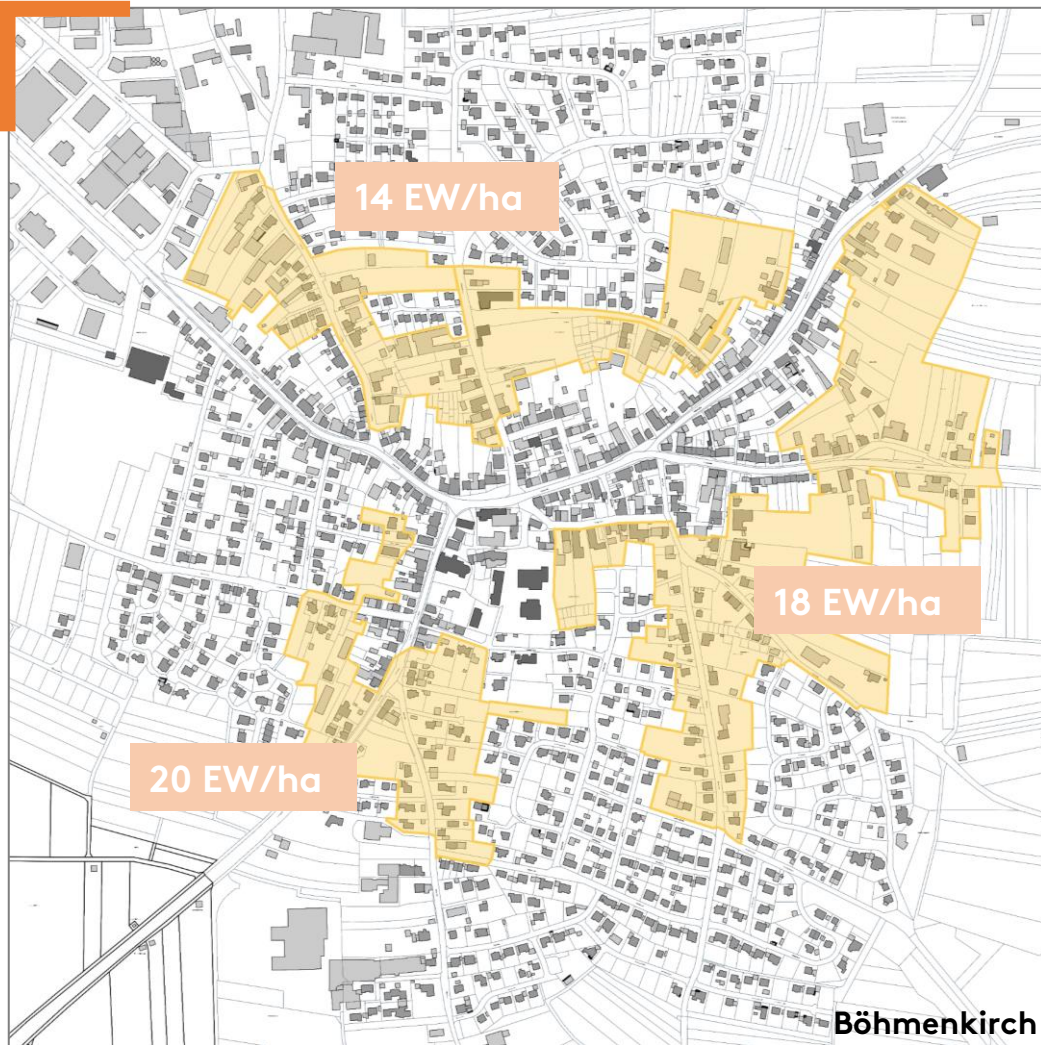
- Dichte steigern
- Nachverdichtung durch Bebauung des rückwertigen Bereichs der langgezogenen Grundstücke
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen/ Scheunen in Wohnnutzung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

13 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Erweiterte Ortsdurchfahrt



|||| ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Erweiterte Ortsdurchfahrt Böhmenkirch

Charakter

- Ähnlicher Charakter wie Ortsdurchfahrt, aber mit lockerer Bebauung
- Lage angrenzend an der Ortsdurchfahrtsstraße, aber ähnliche typologische Situation
- Geprägt durch Hofstellen
- Großteils langgezogene Grundstücke

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke und Bebauung einzelner Baulücken
- Sanierungsbedarf der älteren Bausubstanz
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Verträgliche Nachverdichtung
- Nachverdichtung durch Bebauung der langgezogenen Grundstücke und innenliegenden Bereichen, Dachausbau/Dachgauben
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

14 EW/ha



18 EW/ha



20 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Erweiterte Ortsdurchfahrt Treffelhausen

Charakter

- Ähnlicher Charakter wie Ortsdurchfahrt, aber mit lockerer Bebauung
- Lage angrenzend an der Ortsdurchfahrtsstraße
- Geprägt durch lockere Bebauung, Hofstellen

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke und Bebauung einzelner Baulücken
- Sanierungsbedarf der älteren Bausubstanz
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Verträgliche Nachverdichtung
- Nachverdichtung durch Bebauung der langgezogenen Grundstücke und Baulücken sowie Dachausbau/ Dachgauben
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

19 EW/ha



11 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 2a Erweiterte Ortsdurchfahrt Steinenkirch

Charakter

- Ähnlicher Charakter wie Ortsdurchfahrt, aber mit lockerer Bebauung
- Lage angrenzend an der Ortsdurchfahrtsstraße
- Geprägt durch lockere Bebauung, Hofstellen

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Nachverdichtung in rückliegenden Bereichen der langgezogenen Grundstücke und Bebauung einzelner Baulücken
- Sanierungsbedarf der älteren Bausubstanz
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel
- Weiterentwicklung leerstehender Hofstellen

Empfehlungen

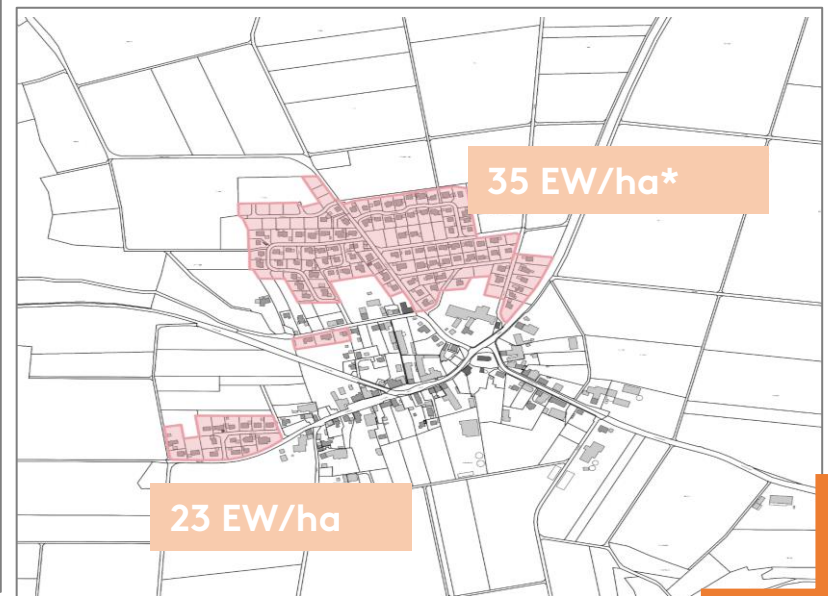
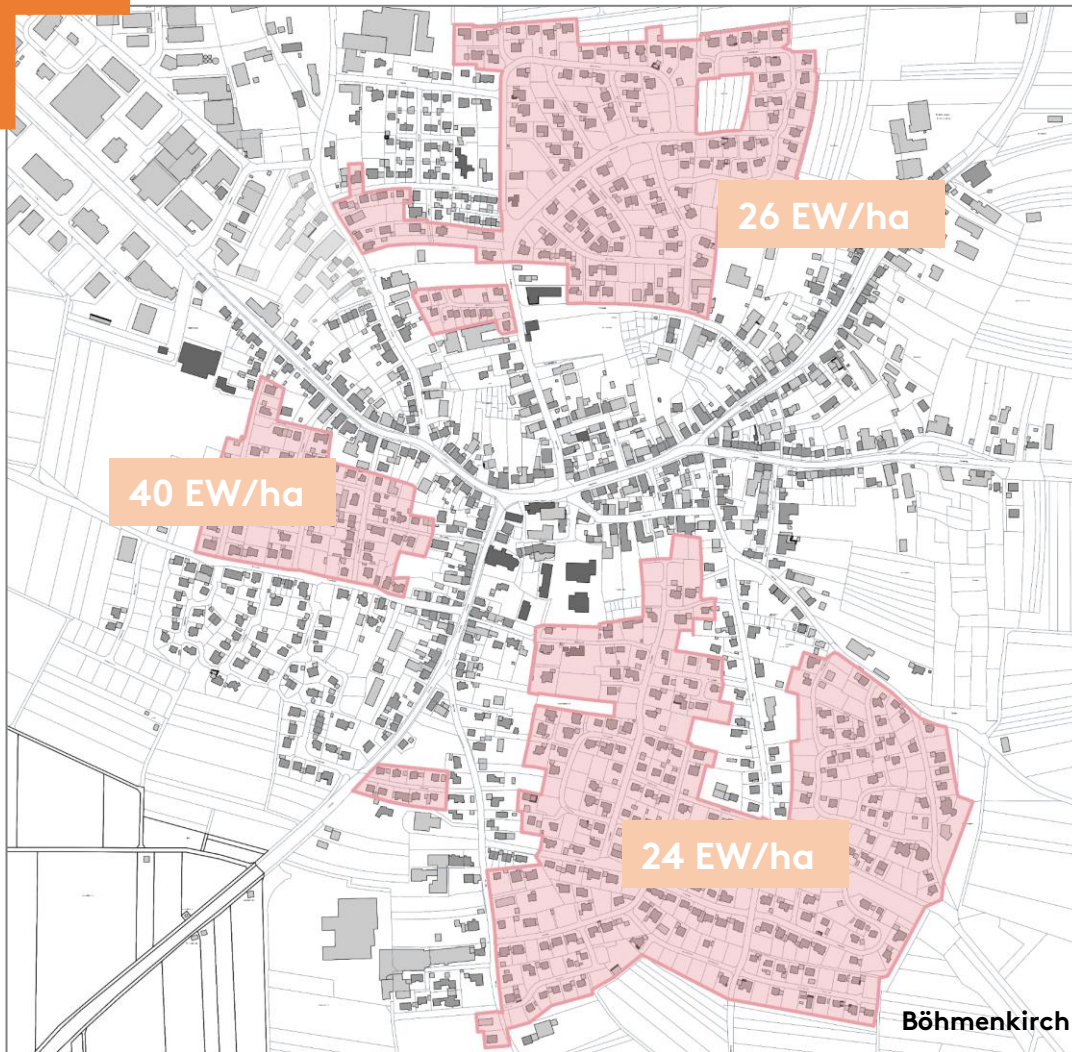
- Dichte steigern
- Verträgliche Nachverdichtung
- Nachverdichtung durch Bebauung der langgezogenen Grundstücke und Baulücken sowie Dachausbau/ Dachgauben

Empfehlung für städtebauliche Dichte

12 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Siedlungserweiterungen



|||| ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ Stadtentwicklung

* Noch nicht voll aufgesiedelt

Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Siedlungserweiterungen Böhmenkirch

Charakter

- Gewachsene Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte
- Hauptsächlich Einfamilienhäuser, gemischt mit einzelnen Zweifamilienhäuser, teilweise großer Gartenbereich
- Lage nicht an Ortsdurchfahrt
- Weniger konsequente Umsetzung der Grundstruktur: vorwiegend Satteldächer, 1-2+D Geschosse
- Große Anzahl an Baulücken
- Großteil der Wohngebiete aus den 60er-80er Jahren
- Hauptsächlich Wohnnutzung

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Bebauung von Baulücken sowie An- und Aufbauten im Bestand
- wenig Nachverdichtungspotentiale auf einzelnen Grundstücken

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten und bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauverpflichtung“ achten
- Anwendung Prinzipien der Innenentwicklung

Empfehlung für städtebauliche Dichte

26 EW/ha



40 EW/ha



24 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Siedlungserweiterungen Treffelhausen

Charakter

- Gewachsene Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte
- Hauptsächlich Einfamilienhäuser, gemischt mit einzelnen Zweifamilienhäusern
- Weniger konsequente Umsetzung der Grundstruktur: vorwiegend Satteldächer, 1-2+D Geschosse
- Einzelne Baulücken
- Großteil der Wohngebiete aus den 60er-80er Jahren
- Hauptsächlich Wohnnutzung

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Bebauung von Baulücken sowie An- und Aufbauten im Bestand
- wenig Nachverdichtungspotentiale auf einzelnen Grundstücken

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten und bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauverpflichtung“ achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

36 EW/ha



34 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 3 Siedlungserweiterungen Steinenkirch

Charakter

- Gewachsene Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte
- Hauptsächlich Einfamilienhäuser, gemischt mit einzelnen Zweifamilienhäusern
- Weniger konsequente Umsetzung der Grundstruktur: vorwiegend Satteldächer, 1-2+D Geschosse
- Einzelne Baulücken
- Großteil der Wohngebiete aus den 60er-80er Jahren
- Hauptsächlich Wohnnutzung

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale durch Bebauung von Baulücken sowie An- und Aufbauten im Bestand
- wenig Nachverdichtungspotentiale auf einzelnen Grundstücken

Empfehlungen

- Dichte steigern
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten und bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauverpflichtung“ achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

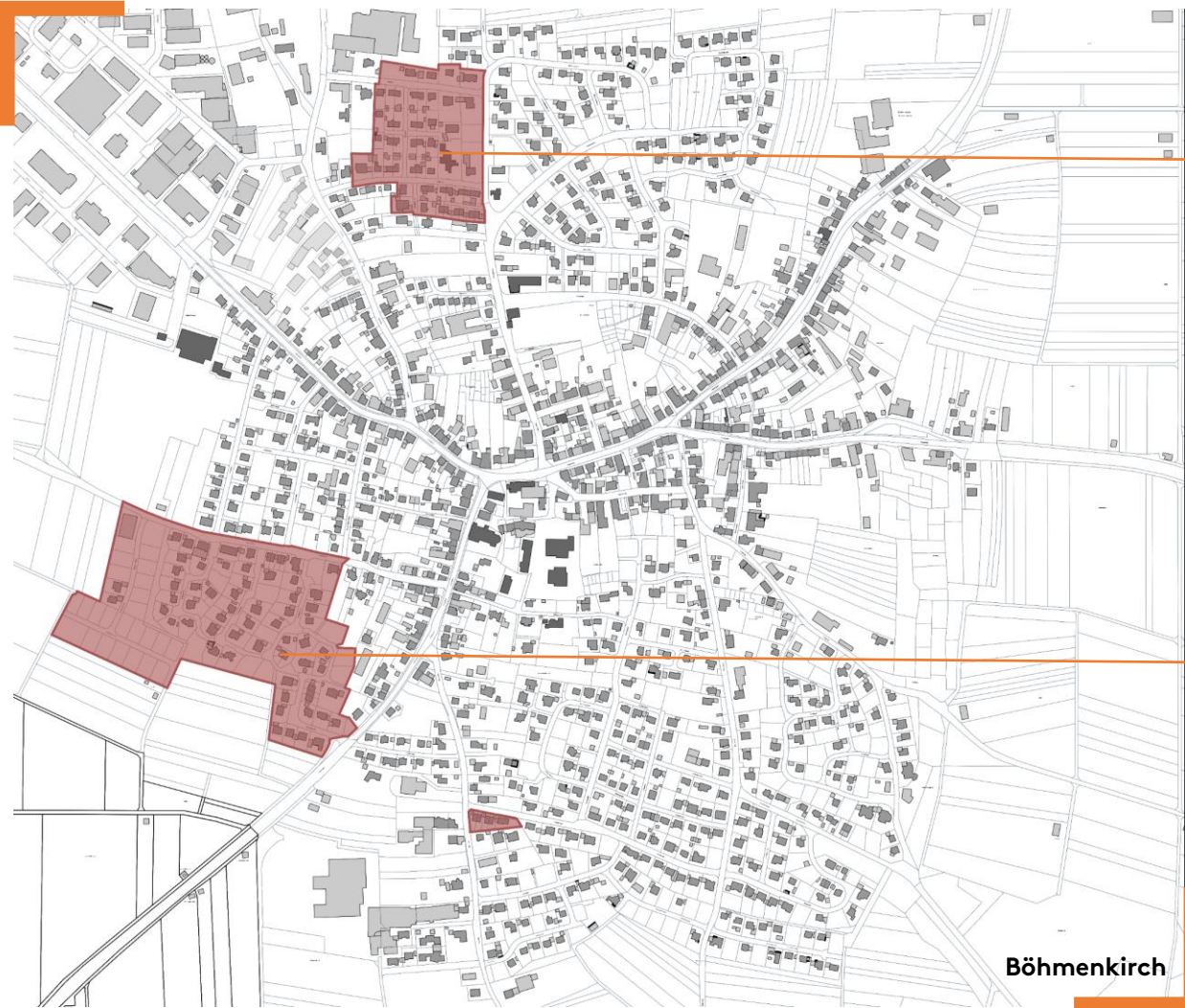
35 EW/ha



23 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 3a Verdichtete Siedlungserweiterungen



38 EW/ha

52* EW/ha

Böhmenkirch

* Dichtewert ohne Beethovenstraße (aktuell im Bau)

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 3a Verdichtete Siedlungserweiterungen

Charakter

- Hauptsächlich Ein/ Zweifamilienhäuser, gemischt mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern
- Teilweise kleinere Grundstücke
- Vereinzelt unbebaute Grundstücke
- Hauptsächlich Wohnnutzung

Herausforderungen

- Innenentwicklungspotentiale vorhanden: ggf. Nachverdichtung in rückwertigen Bereichen, An- und Aufbauten, Baulücken
- Potentieller Leerstand von Gebäuden aufgrund von natürlichem Bewohnerwechsel

Empfehlungen

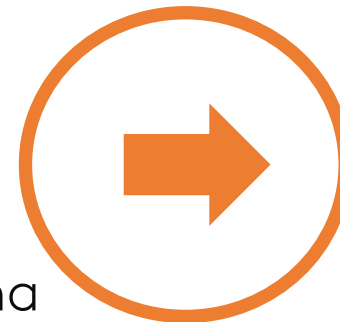
- Dichte steigern bzw. halten
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen (Geschossigkeit 2+D möglich), um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

38 EW/ha



52 EW/ha



Städtebauliche Dichtemodelle – 3b Innenliegende Siedlungserweiterung

51 EW/ha

Treffelhausen

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Städtebauliche Dichtemodelle – 3b Innenliegende Siedlungserweiterung

Charakter

- Neue Siedlungsstrukturen in Innenbereich
- Hauptsächlich Einfamilienhäuser, gemischt mit einzelnen Doppelhäusern
- Aktuell höhere Dichte; erwartbare Abnahme der Dichte durch Auszug der Kinder
- Einzelne Baulücken
- Wohnnutzung

Herausforderungen

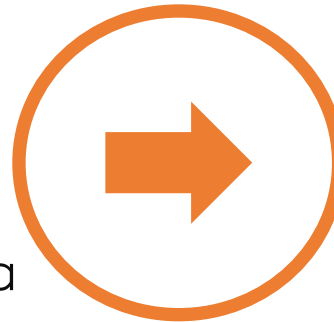
- Innenentwicklungspotentiale durch Bebauung von Baulücken sowie An- und Aufbauten im Bestand
- wenig Nachverdichtungspotentiale auf einzelnen Grundstücken

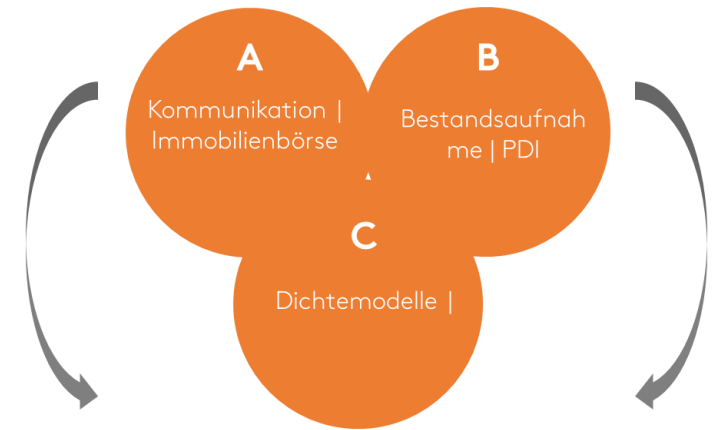
Empfehlungen

- Dichte halten
- Aktuelle Anpassung der bestehenden Bebauungspläne bzgl. potentiellen Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten weiterführen, um Bewohnerwechsel zu erleichtern und höhere Dichte zu erreichen
- Enge und regelmäßige Kommunikation mit Bauherren bzw. Grundstückseigentümern über Bebauung der Baulücken
- verträgliche Verdichtung der Bestandsgebiete bei Ersatzbauten beachten und bei künftigen ähnlichen Gebietsentwicklungen auf „Bauverpflichtung“ achten

Empfehlung für städtebauliche Dichte

51 EW/ha





1. Die Aktivierung der Bevölkerung durch eine regelmäßige Befragung der Eigentümer von Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsflächen sowie die kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Innenentwicklung weiterhin aufrecht erhalten
2. Frühzeitig auf die Eigentümer von Innenentwicklungspotentialen zugehen, um zukünftige Entwicklungen anzuregen und aktiv zu begleiten
3. Information über geeignete Fördermittel (z.B. Städtebauförderung, etc.) für die Nutzung der Potentiale
4. Anwendung der Prinzipien der Innenentwicklung als Entscheidungsgrundlage bei sog. §34-Fällen
5. Bebauung vorhandener Potentiale durch einen verbesserten Mix von EFH/ZFH und MFH durch die Zustimmung eingereichter Bauanträge unterstützen

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

www.reschl-stadtentwicklung.de