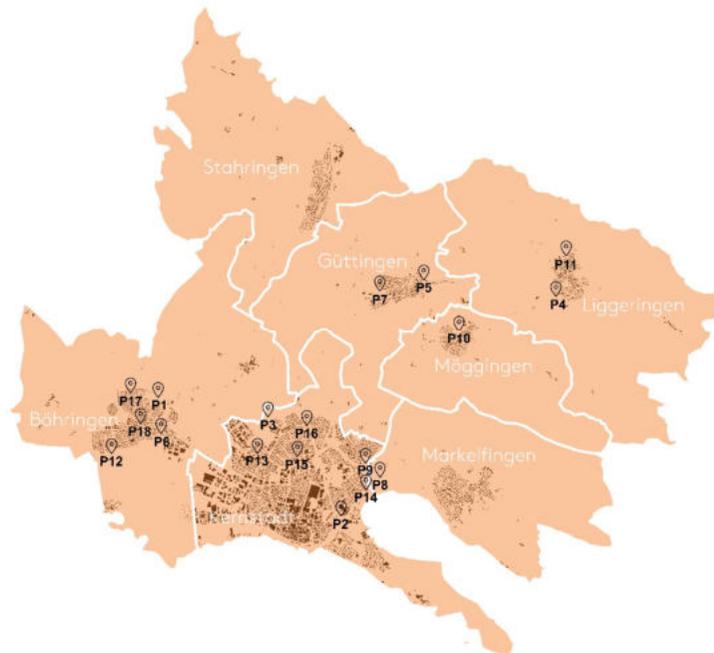


PROJEKTGEBIETE

Zur Gewährleistung des unmittelbaren Umsetzungsbezugs werden durch das Handlungsprogramm Wohnen zum aktuellen Stand 18 Projektgebiete definiert, welche sich über fast alle Stadtteile verteilen.

Die Projektgebiete sind sowohl Konversionsflächen, Nachverdichtungspotenziale sowie neu zu erschließende Flächen und weisen sehr unterschiedliche Flächengrößen auf. Die Projektgebiete im Außenbereich sind planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert und damit zeitnah umsetzbar.

Für einige der Projektgebiete liegen bereits konkrete Planungen vor. Die Ziele und Maßnahmen sind diesen Flächen konkret zugeordnet, wenn dort **schwerpunktmäßig** die Erfüllung eines oder mehrerer Ziele möglich ist. Grundsätzlich sollen die Ziele, soweit möglich, generell beachtet werden und die jeweiligen Maßnahmen zur Anwendung kommen. Die Module aus dem Werkzeugkasten, die bei der Entwicklung der Flächen und Umsetzung der Ziele unmittelbar dienlich sind, werden ebenfalls zugeordnet.“



Der unmittelbare Umsetzungsbezug ist jeweils durch eine Priorisierung der Projektgebiete gewährleistet. Diese Priorisierung dient als Ausgangspunkt der Planung aus heutiger Sicht.

- PRIO 1 |** Das Vorhaben wird von der Stadtverwaltung mit erster Priorität betreut und umgesetzt.
- PRIO 2 |** Das Vorhaben wird aktiv gesteuert und im Rahmen der personellen Ressourcen der Stadtverwaltung betreut und weiterentwickelt.
- PRIO 3 |** Das Vorhaben ist zur mittelfristigen Zielerreichung erforderlich und wird zu einem späteren Zeitpunkt betreut und weiterentwickelt.
- PRIO 4 |** Das Vorhaben ist zur Zielerreichung sinnvoll, je nach Aufgabenstellung und Umsetzungswillen der Eigentümer werden personelle Ressourcen nach Verfügbarkeit zur Betreuung und Weiterentwicklung bereitgestellt.
- „keine“ |** Die Fläche ist für die Zielerreichung nicht erforderlich.

- P1** Bebauungsplan „Hübschäcker, 2.BA“
- P2** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gleisdreieck“
- P3** Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord
- P4** Bebauungsplan „Seelenhofer Süd“
- P5** „Schlossbergstraße 12/Jägerpfad“
- P6** „Kleines Öschle“
- P7** Durchenacker
- P8** Am Riedweg
- P9** Lohrinsel
- P10** Grub-Ost und Schulstraße
- P11** Gatteräcker-Süd
- P12** Unterm Bohlinger Weg
- P13** Nachverdichtungspotenzial „Regiment-Piemont-Straße und Hohenfriedingenstraße“
- P14** Nachverdichtungspotenzial „Ost“
- P15** Nachverdichtungspotenzial „Mezgerwaid/Sonnenrain“
- P16** Nachverdichtungspotenzial „Schlesierstraße“
- P17** Nachverdichtungspotenzial „Böhringen Nord“
- P18** Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₁

Bebauungsplan „Hübschäcker, 2.BA“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

1



Stadtteil Böhringen

Standort/Lage Am nördlichen Ortsrand

Größe 4,3 ha

Geplante Wohneinheiten 175-250 WE

davon sozial gefördert 80-90 WE

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung, Gehölz/ Baumbestand

Geplante Nutzung Wohnbaugebiet (FNP)

Geplante Dichte 100-140 EW/ha (Annahme 2,4 EW/WE)

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- geförderter Wohnraum und besondere Wohnformen
- Teilflächen für den sozialen Wohnraum baulich entwickeln
- Erhöhung der Dichte mit entsprechenden Wohnformen (Mehrfamilienhäuser oder Reihen-/Kettenhäuser)
- PKW armes Quartier
- Innovatives Energiekonzept
- Schwammstadt

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Abschluss Grunderwerb, Durchführung (freiwilliges) Umlegungsverfahren
- Offenlage Beschluss Bebauungsplan
- bei Planreife Baubeginn Erschließung
- Beginn Ausschreibung Bauplätze

Entwicklungschancen	Im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche vorgesehen bildet eine Arrondierung der bestehenden Bebauung
Entwicklungshemmnisse	Umsetzung erst bei (Voll)-Eigentum Stadt möglich
Städtebau/Nachbarschaft	östlich, südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung; nördlich Grünland/Landwirtschaft
Erschließung	Erschließung gut: über den in Entwicklung befindlichen 1. Bauabschnitt im Westen und die Oberholzstraße im Osten
Restriktionen	keine altlastenverdächtigen Flächen; regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb	Stadt Radolfzell/(freiwilliges) Umlegungsverfahren erforderlich
Sonstiges	Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1** | Wohnen für „jung und alt“
- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- B5** | Charakter der bestehenden Quartiere, Teilorte und der Kernstadt erhalten
- B6** | Mobilität neu denken: Integrierte Mobilitätsentwicklung für Radolfzell

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (nach § 250 BauGB) bzw. Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzept
- W25** | Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Sozialquote (Mietwohnungen oder selbst genutztes Eigentum) mind. 30 Prozent, ggf. erhöhen auf bis zu 50 Prozent als Mietwohnungen oder selbst genutztes Eigentum**

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₂

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gleisdreieck“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIORITÄT

2



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage oberhalb der Neurohrbrücke

Größe 2,93 ha (B-Plan)

Geplante Wohneinheiten ca. 300 WE

davon sozialgefördert mind. 30 %

Bisherige Nutzung Brachfläche im Süden, Mischbaufläche im Norden

Geplante Nutzung Mischbaufläche

Geplante Dichte ca. 200 EW/ha

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- gefördertem Wohnraum und besonderen Wohnformen
- Teilflächen für sozialen Wohnraum baulich entwickeln
- vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, eine Kindertagesstätte, die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften erfolgte am 22.01.2020
- Frühzeitige Beteiligung: 14.02.2020 bis 16.03.2020
- momentan ruht das Verfahren

Entwicklungschancen	Nutzen eines innerstädtischen Innenentwicklungspotenzials (Konversionsfläche)
Entwicklungshemmnisse	Fläche mit Altlasten belastet Belastung durch die Bahnlinien nach Konstanz und Stahringen sowie die Mettnaubrücke (Verkehrsemissionen) Überflutungsflächen HQ-Extrem (gesamt) und HQ-100 (nördlicher Teil)
Städtebau/Nachbarschaft	Wohnbaugebiet nördlich („Weinburg“) und westlich der Fläche, Kath. Kindergarten direkt westlich
Erschließung	Erschließung gut: über Libellenweg; weitere Erschließung über Brücke (südlicher Teil) Noterschließungsmöglichkeit zwischen geplanter Wohnstraße und der Waldstraße im Westen des Plangebiets möglich
Restriktionen	Fläche mit Altlasten belastet Naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb	1/3 städtisches Eigentum, 2/3 privat (Entwickler)
Sonstiges	Naherholung: mittel

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1** | Wohnen für „jung und alt“
- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- A4** | Kommunalen Handlungsspielraum erweitern
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren
- B2** | „Wohlfühlorte“ schaffen
- B6** | Mobilität neu denken: Integrierte Mobilitätsentwicklung für Radolfzell

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Nutzung aller rechtlichen Möglichkeiten um eine Entwicklung zu erwirken

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₃

Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

2



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage am nördlichen Stadtrand

Größe 2,6 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Wohnbaugebiet, landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaugebiet

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- geförderter Wohnraum und besondere Wohnformen
- Teilflächen für sozialen Wohnraum baulich entwickeln
- Höhere Dichte (Mehrfamilienhausbebauung statt Reihenhäuser)
- Eigentumsbildung ermöglichen

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Überarbeitung der noch nicht entwickelten Fläche des B-Plans „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord“ um mehr Geschosswohnungsbau mit zeitgemäßem Städtebau zu ermöglichen

Entwicklungschancen | Im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen

Entwicklungshemmnisse | (-)

Städtebau/Nachbarschaft | nördlich, westlich und südwestlich Gehölz/Wald; östlich Wohnbebauung und südlich soziale Infrastruktur angrenzend

Erschließung | Sehr gute Verkehrserschließung über bestehende Erschließung

Restriktionen | Regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken (grenzt im Westen an den regionalen Grünzug)

Eigentum/Grunderwerb | Stadt Radolfzell

Sonstiges | Naherholung: sehr gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1 | Wohnen für „jung und alt“
- A2 | Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W24 | Gezielte Steuerung der Vergabe kommunaler Grundstücke
- W26 | Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Höhere Dichte anstreben
- sowohl Mietwohnungsbau, als auch Wohnungsbau zur Eigentumsbildung ermöglichen
- Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans
- Ausbau Infrastruktur (Erschließung) priorisieren und zeitlich anpassen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₄

Bebauungsplan „Seelenhofer Süd“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

2



Stadtteil Liggeringen

Standort/Lage Am südwestlichen Ortsrand

Größe Ca. 1,25 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert Bis zu 30 %

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche (Acker)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche

Geplante Dichte 78-94 EW/ha

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- geförderter Wohnraum und besondere Wohnformen (Teilflächen für sozialen Wohnraum baulich entwickeln)

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung Städtebauliches Konzept/Mehrfachbeauftragung
- Erstellung des Bebauungsplans

Entwicklungschancen	Im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet vorgesehen Arrondierung der bestehenden Bebauung
Entwicklungshemmnisse	Sportanlagen im Süden → Lärmemissionen Landwirtschaftliche Fläche geht verloren Erwerb einer Fläche zur Sicherung der Erschließung erforderlich
Städtebau/Nachbarschaft	Wohnbebauung Bestand nördlich und östlich angrenzend, südlich Sportanlagen
Erschließung	Erschließung über das bestehende Baugebiet nördlich
Restriktionen	Keine regionalplanerischen oder naturschutzrechtlichen Restriktionen
Eigentum/Gründerwerb	Stadt Radolfzell, Teilerwerb noch erforderlich
Sonstiges	Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A2** | Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen
- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W25** | Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Überarbeitung des bisherigen Entwurfs hinsichtlich Angebotsdifferenzierung (EFH -> MFH)
- Implementierung gemeinschaftlicher und besonderer Wohnformen (insbesondere Geschosswohnungsbau)

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₅

„Schlossbergstraße 12/Jägerpfad“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

4



Stadtteil Göttingen

Standort/Lage Am nordöstlichen Ortsrand

Größe 0,61 ha

Geplante Wohneinheiten Ca. 20 WE

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Streuobstwiese, ein Wohngebäude

Geplante Nutzung Mischbaufläche (FNP)

Geplante Dichte Ca. 66 EW/ha

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung Entwicklungskonzept zusammen mit dem Eigentümer

Entwicklungschancen		Im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche vorgesehen Nachverdichtung auf Innenentwicklungspotenzial
Entwicklungshemmnisse		Innerörtliche Grünfläche geht verloren
Städtebau/Nachbarschaft		Umgeben von Wohnbebauung, Nähe zum nördlichen Ortsrand von Göttingen
Erschließung		Erschließung über Byfangweg oder Schlossbergstraße
Restriktionen		keine altlastenverdächtigen Flächen, Streuobstbestand von ca. 0,3 ha
Eigentum/Grunderwerb		Privat
Sonstiges		Sensibler Bereich durch Nähe zum Ortskern

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1** | Wohnen für „jung und alt“
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren
- B5** | Charakter der bestehenden Quartiere, Teilorte und der Kernstadt erhalten

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W1** | Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauleitplanung
- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (nach § 250 BauGB) bzw. Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W12** | Städtebauliche Gebote / Baugebote (nach § 176 BauGB)
- W29** | Leerstands- und Umzugsmanagement

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten weiterverfolgen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₆

„Kleines Öschle“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

4



Stadtteil Böhlingen

Standort/Lage Am südlichen Ortsrand

Größe Ca. 0,97 ha

Geplante Wohneinheiten Ca. 44 WE (bei 3-geschossiger Bebauung)

davon sozialgefördert

Bisherige Nutzung Ehemalige Baumschule/ Gärtnerei, Brache

Geplante Nutzung Wohnbaufläche

Geplante Dichte Ca. 100 EW/ha (Annahme 2,4 EW/WE)

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Fortsetzung der Planung durch die Eigentümer

Entwicklungschancen	Arrondierung der bestehenden Bebauung
Entwicklungshemmnisse	Vollflächige Überflutung bei HQ50 (Rückstaubereich bei Hochwasser)
Städtebau/Nachbarschaft	Angrenzend an Wohnbebauung im Norden, Osten und Westen; südlich Grünland mit Streuobstbestand, südwestlich kleine Erdeponie
Erschließung	Gute Verkehrserschließung: über Öschlestraße und Ulmenweg
Restriktionen	Keine regionalplanerischen und naturschutzrechtlichen Restriktionen
Eigentum/Grunderwerb	Mehrere Eigentümer aus Erbengemeinschaft
Sonstiges	Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1** | Wohnen für „jung und alt“
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W1** | Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauleitplanung
- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (nach § 250 BauGB) bzw. Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W12** | Städtebauliche Gebote / Baugebote (nach § 176 BauGB)
- W29** | Leerstands- und Umzugsmanagement

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- zusammenhängende Entwicklung der Fläche
- Rückhaltebecken im Oberlauf des Mühlbachs zwingende Voraussetzung – auch für weitere Entwicklungen in Böhlingen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET **P7** **Durchenacker** **ANALYSE UND BEWERTUNG** **PRIORITÄT keine**



Stadtteil Güttingen

Standort/Lage Am westlichen Ortsrand

Größe Ca. 2,49 ha

Geplante Wohneinheiten

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung

Geplante Nutzung Wohnbaufläche (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Keine Entwicklung eines neuen Baugebietes
- ausreichende Innenentwicklungspotentiale vorhanden (Vorrang der Innenentwicklung in Güttingen)

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Überprüfung der Flächenpotenziale im FNP

Entwicklungschancen	Im Flächennutzungsplan als geplante Siedlungsfläche enthalten Arrondierung der bestehenden Bebauung
Entwicklungshemmnisse	Landwirtschaftliche Fläche geht verloren
Städtebau/Nachbarschaft	Südlich, östlich und nördlich Wohnbebauung, Buchenseehalle westlich und Kindergarten östlich angrenzend
Erschließung	Erschließung über Badener Straße südlich und/oder Durchenbergstraße nördlich möglich
Restriktionen	keine altlastenverdächtigen Flächen, regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken, Landschaftsschutzgebiet schließt westlich an
Eigentum/Grunderwerb	Privat (mehrere Eigentümer)
Sonstiges	Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- B5** | Charakter der bestehenden Quartiere, Teilorte und der Kernstadt erhalten

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

(-)

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Entwicklung wird nicht weiter verfolgt, da ausreichende Innenentwicklungspotentiale vorhanden (Vorrang der Innenentwicklung in Güttingen)
- Fläche als mögliche Tauschfläche führen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET P₈	Am Riedweg	ANALYSE UND BEWERTUNG	PRIO keine
---------------------------------------	-------------------	------------------------------	-----------------------------



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Am östlichen Stadtrand, südlich der Radolfzeller Straße

Größe 1,9 ha

Geplante Wohneinheiten

davon sozial gefördert

Ziele und Zwecke der Planung

- Keine Entwicklung eines neuen Baugebiets

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Überprüfung der Flächenpotenziale im FNP

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung

Geplante Nutzung Wohnbaugebiet (FNP)

Geplante Dichte

Entwicklungschancen | Im Flächennutzungsplan als geplante Siedlungsfläche enthalten

Entwicklungshemmnisse | Landschaftsraum mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung. (Grundwassernaher Standort im seeufernen Umfeld, Feuchtwiesen, Feldgehölz, seenahe offene Wieseniederung und angrenzende Grünzäsur)
| Teilweise HQ 100-Gebiet (hochwassergefährdet)

Städtebau/Nachbarschaft | Rettungswache DRK im Norden, Wohnbebauung im Westen, Grünflächen im Süden und Osten

Erschließung | Erschließung schwierig (vermutlich von Norden möglich)

Restriktionen | keine altlastenverdächtigen Flächen; regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken

Eigentum/Grunderwerb | Privat (mehrere Eigentümer)

Sonstiges | Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

(-)

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

(-)

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Fläche wird nicht weiter verfolgt wegen hoher Hürden aufgrund von Restriktionen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₉

Lohrinsel

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

3



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Am östlichen Stadtrand, zwischen der Radolfzeller Straße (K6170) und der K6167

Größe 0,5 ha

Geplante Wohneinheiten ca. 40 WE (in 3 Zeilen 3 Geschosse)
davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Grünfläche mit Baumbestand (teilweise Streuobst), Brachfläche

Geplante Nutzung Mischbaufläche (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Abrundung des Siedlungsgebiets

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung Bebauungsvorschläge der beiden kommunalen Flächen (ggf. auch Grundversorgung)

Entwicklungschancen		(-)
Entwicklungshemmnisse		Belastung durch Verkehrsemissionen
Städtebau/Nachbarschaft		Vergnügungsstätte, Rettungswache Rotes Kreuz im Süden, Wohnbebauung im Norden (nördlich der K6167), Grünflächen im Osten, Kindergarten im Westen
Erschließung		Erschließung sehr gut: über Radolfzeller Straße (von Norden)
Restriktionen		keine altlastenverdächtigen Flächen, regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb		Stadt Radolfzell
Sonstiges		(-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W1** | Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Bauleitplanung
- W10** | Kommunale Vorkaufsrechte (VKR) bzw. Abwendungsvereinbarungen (nach § 24 ff. BauGB)
- W12** | Städtebauliche Gebote / Baugebote (nach § 176 BauGB)
- W23** | Flächensicherung durch (Zwischen-)Erwerb

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Planungsauftrag für Erarbeitung Bebauungsvorschläge der beiden kommunalen Flächen

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₁₀

Grub-Ost und Schulstrasse

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

4



Stadtteil Möggingen

Standort/Lage Am nördlichen Ortsrand, direkt angrenzend an Ortsmitte

Größe Ca. 1,4 ha

Geplante Wohneinheiten ca. 40 WE

davon sozialgefördert

Bisherige Nutzung Grünfläche mit Streuobstbestand, Pferdekoppel

Geplante Nutzung Mischbaufläche (FNP)

Geplante Dichte Ca. 60 EW/ha

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- geförderter Wohnraum und besondere Wohnformen

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung Entwicklungskonzept zusammen mit den Eigentümern

Entwicklungschancen	Arrondierung der bestehenden Bebauung Im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten
Entwicklungshemmnisse	Streuobstbestand (über 15.000 m ²)
Städtebau/Nachbarschaft	Wohnbebauung im Süden, Osten und Westen; Kinderhaus nordöstlich angrenzend
Erschließung	Gute Verkehrserschließung: über Schulstraße oder Grub möglich
Restriktionen	keine altlastenverdächtigen Flächen, regionalplanerisch und naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb	Privat (mehrere Eigentümer)
Sonstiges	(-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A2** | Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen
- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- C1** | Funktionen der Grünflächen stärken und Freiraumpotentiale ausschöpfen

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W26** | Förderung gemeinwohlorientierter und gemeinnütziger Einrichtungen

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Ermöglichen von **genossenschaftlichem Wohnungsbau (Gemeinschaftsprojekt, altersgerechtes Wohnen)** mit erhöhter Dichte
- Wohnraum für Einheimische**

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P₁₁

Gatterräcker-Süd

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIORITÄT

keine



Stadtteil Liggeringen

Standort/Lage Am nördlichen Ortsrand

Größe Ca. 0,73 ha

Geplante Wohneinheiten

davon sozial gefördert

Ziele und Zwecke der Planung

- Keine bauliche Erweiterung vorgesehen

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Überprüfung der weiteren Potenziale im FNP

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Betriebe, rückwärtige Gärten/Grünflächen (mit Streuobstbestand)

Geplante Nutzung Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche (FNP)

Geplante Dichte

Entwicklungschancen | (-)

Entwicklungshemmnisse | Streuobstbestand (>15.000 m²)

Städtebau/Nachbarschaft | Wohngebiet im Süden und Westen; Gewerbegebiet im Westen, nördlich landwirtschaftliche Flächen

Erschließung | Erschließung eher schwierig: über „Zur alten Kirche“ oder Dettelbacher Straße

Restriktionen | regionalplanerisch oder naturschutzrechtlich keine Restriktionen

Eigentum/Grunderwerb | Privat (mehrere Eigentümer)

Sonstiges | Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

(-)

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

(-)

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Keine bauliche Erweiterung, da die Fläche als Streuobstwiese geschützt ist und Alternativen in Liggeringen vorhanden sind (Seelenhofer Süd)

PROJEKTGEBIETE

GEBIET
P₁₂

Unterm Bohlinger Weg

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO
keine



Stadtteil Böhringen

Standort/Lage Am südlichen Ortsrand

Größe Ca. 2,48 ha

Geplante Wohneinheiten

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung

Geplante Nutzung Wohnbaufläche (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Keine bauliche Erweiterung vorgesehen: Abrundungssatzung „Unterm Bohlinger Weg“ vom 06.07.1995 schließt diese aus.

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Überprüfung der weiteren Potenziale im FNP

Entwicklungschancen	Arrondierung der Bebauung Im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten
Entwicklungshemmnisse	Landschaftsbild mit mittlerer bis hoher Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung Im Bebauungsplanverfahren ist entlang des Mangeser Bächle ein 5 – 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen
Städtebau/Nachbarschaft	Die Fläche liegt südlich von Böhringen im Anschluss an die bestehende Bebauung. Im Südosten wird die Fläche vom Mangeser Bächle begrenzt.
Erschließung	Gute Erschließung über Rickelshausener Straße
Restriktionen	keine altlastenverdächtigen Flächen, Naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb	Privat (mehrere Eigentümer)
Sonstiges	Naherholung: gut

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

(-)

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

(-)

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Keine bauliche Erweiterung, da die Abrundungssatzung „Unterm Bohlinger Weg“ vom 06.07.1995 diese ausschließt und die Fläche als Streuobstwiese geschützt ist.
- Alternativen in Böhringen vorhanden („Hübschäcker, 2.BA“)

PROJEKTGEBIETE

GEBIET
P13

Nachverdichtung „Regiment-Pièmont-
Straße und Hohenfriedingenstraße“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO
1



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Im Nordwesten der Kernstadt

Größe Insgesamt ca. 2,6 ha

Geplante Wohneinheiten Ca. 280 WE

davon sozialgefördert Noch offen

Bisherige Nutzung Wohnbebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche Bestand (FNP)

Geplante Dichte Ca. 150 EW/ha

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- städtebauliche und energetische Weiterentwicklung der Bestandsquartiere mit den Geschosswohnungsbeständen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre
- Teilweise Aufstockung der Gebäude (Genossenschaft) oder Abriss und Neubau der Gebäude (BIMA).

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung Entwicklungskonzepte durch die Eigentümer (Genossenschaft und BIMA)

Entwicklungschancen | Nachverdichtung im Bestand
| Nur zwei Eigentümer, die bereits konkrete Planungen entwickelt haben

Entwicklungshemmnisse |

Städtebau/Nachbarschaft | Wohnbebauung (überwiegend Geschosswohnungsbau) im Osten und Süden; Gewerbegebiet im Westen (u.a. mit Bundespolizei)

Erschließung | Erschließung sehr gut, da Bestand

Restriktionen | keine altlastenverdächtigen Flächen; naturschutzrechtlich keine Bedenken

Eigentum/Gründerwerb | Genossenschaft (0,47 ha) und BIMA (2,13 ha)

Sonstiges | (-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W7** | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- W20** | Vereinfachung Kommunaler Stellplatzsatzungen
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Unterstützung der weiteren Entwicklung dieser Nachverdichtungspotenziale

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P14

Nachverdichtungspotenzial „Ost“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIORITÄT

2



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Im Osten der Kernstadt

Größe ca. 3,2 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Wohnbebauung (Bestand)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche Bestand (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- städtebauliche und energetische Weiterentwicklung der Bestandsquartiere mit Geschosswohnungsbeständen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre (u.a. Nachverdichtung durch Aufstockung, Dachgeschossausbau und Ergänzungsbauten)

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung und Abstimmung Machbarkeitsstudien 2024/2025

Entwicklungschancen	Nachverdichtung im Bestand
Entwicklungshemmnisse	(-)
Städtebau/Nachbarschaft	Grünfläche im Osten (FNP-Wohnbauflächenpotenzial „Am Riedweg“), Wohnbebauung im Osten und Norden, Bahnlinie Richtung Radolfzell - Konstanz im Süden
Erschließung	Erschließung sehr gut, da Bestand
Restriktionen	keine altlastenverdächtigen Flächen; Naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb	Privat (mehrere Eigentümer)
Sonstiges	(-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen / Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- W20** | Vereinfachung Kommunaler Stellplatzsatzungen
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Planungsauftrag an Stadtverwaltung
- Unterstützung der zeitnahen Entwicklung dieses Nachverdichtungspotenzials

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P15

Nachverdichtungspotenzial
„Mezgerwaid/Sonnenrain“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

2



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Nördlich der
Innenstadt

Größe ca. 21,1 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozialgefördert

Bisherige Nutzung Wohnbebauung
(Bestand)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche Bestand
(FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- städtebauliche und energetische Weiterentwicklung der Bestandsbebauung mit Geschosswohnungsbeständen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre (u.a. Nachverdichtung durch Aufstockung, Dachgeschossausbau und Ergänzungsbauten)
- Ausbau des Schulstandorts

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung und Abstimmung Machbarkeitsstudien 2024/2025

Entwicklungschancen		Nachverdichtung im Bestand
Entwicklungshemmnisse		(-)
Städtebau/Nachbarschaft		Überwiegend Wohnbebauung; Bahnlinie östlich entlang der Fläche; Berufsschule im Westen
Erschließung		Erschließung vorhanden
Restriktionen		keine altlastenverdächtigen Flächen, naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb		Privat (mehrere Eigentümer)
Sonstiges		(-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen / Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- W20** | Vereinfachung Kommunaler Stellplatzsatzungen
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Planungsauftrag an Stadtverwaltung
- Unterstützung der zeitnahen Entwicklung dieses Nachverdichtungspotenzials

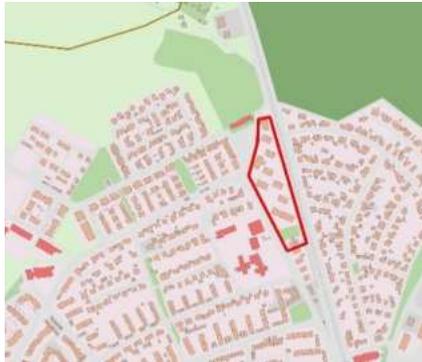
PROJEKTGEBIETE

GEBIET
P₁₆

Nachverdichtung „Schlesierstraße“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO
2



Stadtteil Radolfzell Kernstadt

Standort/Lage Im Norden der Kernstadt, angrenzend an Bahnlinie

Größe ca. 1,6 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Wohnbebauung (Bestand)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche Bestand (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- städtebauliche und energetische Weiterentwicklung der Bestandsbebauung der Geschosswohnungsbeständen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre (u.a. Nachverdichtung durch Aufstockung, Dachgeschossausbau und Ergänzungsbauten)

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung und Abstimmung Machbarkeitsstudien (2024/2025)

Entwicklungschancen		Nachverdichtung im Bestand
Entwicklungshemmnisse		Lärmimmissionen von der Bahnlinie im Osten
Städtebau/Nachbarschaft		Bahnlinie östlich entlang der Fläche; Wohnbebauung im Westen, Schule + Kinderhaus ebenfalls im Westen; Sportanlagen mit Vereinsheim im Norden
Erschließung		Erschließung sehr gut, da Bestand
Restriktionen		keine altlastenverdächtigen Flächen; Naturschutzrechtlich keine Bedenken
Eigentum/Grunderwerb		Stadt Radolfzell und Privat
Sonstiges		(-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- B1** | Innenentwicklungspotenziale nachhaltig und qualitativ aktivieren

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- W20** | Vereinfachung kommunaler Stellplatzsatzungen
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Planungsauftrag an Stadtverwaltung
- Unterstützung der zeitnahen Entwicklung dieses Nachverdichtungspotenzials

PROJEKTGEBIETE

GEBIET
P17

Nachverdichtung „Böhringen Nord“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO
2



Stadtteil Böhringen

Standort/Lage Im Nordosten von Böhringen

Größe ca. 21,8 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung Wohnbebauung (Bestand)

Geplante Nutzung Wohnbaufläche Bestand (FNP)

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- städttebauliche und energetische Weiterentwicklung des Bestandsquartiers: Nachverdichtung im Bestand durch verträgliche Weiterentwicklung der Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgebiete

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Erarbeitung und Abstimmung städtebauliche Leitlinien zur Gebietsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Wärmeplanung
- Erarbeitung Entwicklungskonzept, Beratung der Eigentümer 2025 ff.
- Erarbeitung eines „einfachen Bebauungsplans“ für adäquate Weiterentwicklung
- Sanierungsgebiet Wärmeplanung
- Effiziente Gebäudesanierung zur Werterhaltung und Energieeinsparung

Entwicklungschancen		Nachverdichtung im Bestand
Entwicklungshemmnisse		(-)
Städtebau/Nachbarschaft		Ortsmitte im Süden/Südosten, Neubaugebiet Hübschäcker im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Norden
Erschließung		Erschließung vorhanden
Restriktionen		(-)
Eigentum/Grunderwerb		Privat (zahlreiche Eigentümer)
Sonstiges		(-)

Anwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1** | Wohnen für „jung und alt“
- A3** | Soziales und bezahlbares Wohnen
- C3** | Ökologische Energie- und Wärmeversorgung

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3** | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5** | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6** | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7** | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8** | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W18** | Baulandmodelle für sozialen Wohnungsbau
- W19** | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB
- W20** | Vereinfachung Kommunalen Stellplatzsatzungen
- W21** | Mobilitäts- und Energiekonzepte

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Planungsauftrag an Stadtverwaltung
- Erarbeitung eines „einfachen Bebauungsplans“ für adäquate Weiterentwicklung
- Implementierung eines Quartiersmanagements (angeschlossen an Gebietsmanagement der Wärmeplanung)

PROJEKTGEBIETE

GEBIET

P18

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“

ANALYSE UND BEWERTUNG

PRIO

1



Stadtteil Böhringen

Standort/Lage Im Zentrum von Böhringen

Größe ca. 5,0 ha

Geplante Wohneinheiten Noch offen

davon sozial gefördert

Bisherige Nutzung gemischte Bebauungsstruktur, Brache

Geplante Nutzung gemischte Bebauungsstruktur

Geplante Dichte

Ziele und Zwecke der Planung

- Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes
- Bau von barrierefreien Wohnungen mit angegliederten Betreuungsangeboten
- Bau Dorfgemeinschaftshaus
- Verbesserung der Nahversorgung

Umsetzungsschritte und Zeitplan

- Sanierungssatzung März 2024
- Umsetzung Maßnahmen in den Folgejahren

Entwicklungschancen | Nachverdichtung im Bestand

Entwicklungshemmnisse | Realisierung der Wasserrückhalteflächen im Oberlauf des Mühlbachs, insbesondere für Starkregenereignisse, um die Überflutungsflächen und -höhen zu mindern

Städtebau/Nachbarschaft | Nachverdichtungsgebiet „Böhringen-Nord“, gemischte Baustrukturen im Süden

Erschließung | Erschließung vorhanden

Restriktionen | (-)

Eigentum/Grunderwerb | Stadt Radolfzell und Privat

Sonstiges | (-)

Anzuwendende Ziele aus dem Handlungsprogramm Wohnen (Schwerpunkte)

- A1 | Wohnen für „jung und alt“
- A2 | Inklusives und gemeinschaftliches Wohnen
- A3 | Soziales und bezahlbares Wohnen
- A5 | Akteursvielfalt steigern

Empfohlene Steuerungsinstrumente aus dem Werkzeugkasten

- W3 | Festsetzungen von Gebietskategorien mit Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- W5 | Obergrenze für Ferienwohnungen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W6 | Verbot von Zweitwohnsitzen im Quartier (Festsetzung im Bebauungsplan)
- W7 | Umwandlungsverbote (§ 250 BauGB) / Genehmigung bei Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentum
- W8 | Belegungsbindungen in Bestand und Neubau nach Maßgabe Landeswohnungsbauförderungsgesetz (LWoFG)
- W19 | Befreiungen für Wohnungsbau durch § 31 Abs. (3) BauGB

Richtungsentscheidung Gemeinderat

- Bau von barrierefreien Wohnungen priorisieren