

# Innenentwicklung Böhmfeld

---

GEMEINDERATSSITZUNG AM 23.10.19

---

**TB** | **MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

## – 3 räumliche Schwerpunkte:

- *Bebauungsplan Nr. 2*  
Gebiet zwischen Jura-, Reigl- und Bergstraße sowie Tulpenweg
- *Althofstelle Ost*  
Gebiet zwischen Schelldorfer und Gartenstraße
- *Althofstelle West*  
Gebiet zwischen Grundschule, Kirche St. Bonifatius und Hauptstraße

## – inhaltliche Bausteine:

- *Festsetzungen*  
Überprüfung bisheriger Festsetzungen in BP auf Praktikabilität
- *Nachnutzung*  
Möglichkeiten der Nachnutzung von Althofstellen
- *Konzept Innenentwicklung*  
Konventionelle und individuelle Wohnformen, Nahversorgung und Belebung des Ortskerns

# IE Böhmfeld – INHALT



1. Übersicht und Bestand
2. Bestandsbebauungspläne Problemlage und Handlungsoptionen
3. Konzeption Althofstellen West
4. Exkurs: Aktivierung Dorfgemeinschaft
5. Ausblick Ablauf

# IE Böhmfeld – ÜBERSICHT



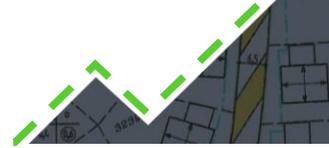
Übersichtslageplan mit  
den beiden  
Althofstellen sowie  
Neubaugebiet Ost



## Neubaugebiet Ost:

- Homogene Bebauung
- Vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser
- Im nördlichen Bereich Mehrfamilienhäuser
- Baulücken und größere Freibereiche für eine Innenentwicklung
- Bauweise I-II Geschosse + genutztes Dachgeschoss
- Durchgehend Satteldächer
- Leichter Nordhang
- Spitz zulaufende Grundstückszuschnitte



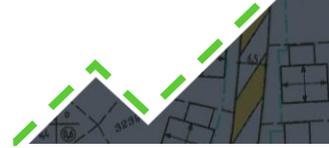


## Althofstellen Ost:

- Althofstellen mit giebel- und traufständiger Wohnbebauung an der Schelldorfer Str.
- Dahinterliegend Scheunen und Ställe mit großen Kubaturen sowie umfassend versiegelte Höfe
- An die Scheunen schließen sich große Freiflächen an (kaum wahrnehmbar/zugänglich)
- Wenig aber vorhandener Leerstand
- Unterschiedlicher Bauzustand
- Typologie i.d.R. II+D



# IE Böhmfeld – BESTAND



## Althofstellen West:

- Althofstellen vorw. mit Wohnbebauung an der Hauptstraße, im nördlichen Bereich durchgehend giebelständig
- Dahinterliegend Scheunen und Ställe mit großen Kubaturen sowie versiegelte Höfe
- Typologie bis zu III Geschosse + DG
- An die Scheunen schließen sich große Freiflächen an (kaum wahrnehmbar/zugänglich)
- Nach Westen mitunter stark ansteigendes Gelände
- Oberhalb liegt die Grundschule sowie weiter nördlich der Kotterhof ohne direkten Zugang zur Hauptstraße



# IE Böhmfeld – PROBLEMLAGE



- **Bebauungsplan Nr. 2**, umfasst Gebiet östlich des Ortskerns
- aufgestellt 1970er Jahre
- viermal geändert, zuletzt 30.01.2019
- Wichtigste Festsetzungen:
  - Allgemeines Wohngebiet
  - MGG 300 (DHH) bzw. 250 qm (MFH/HG)
  - GRZ 1 = 0,4 | GRZ 2 = 0,6 | GFZ = 0,5
  - Überbaubare Fläche begrenzt mittels enger Baugrenzen

## Maximal mögliche Ausreizung der Festsetzungen

- Uneindeutige/interpretierbare Festsetzungen
- Enge Baugrenzen, wenig Flexibilität
- GRZ II (0,6) ermöglicht hohen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke
- Festgesetzte MGG begünstigt große Wohnungen (Ausschöpfung GFZ)
- Keine Beschränkung der Wand- und Firsthöhe (außer bei Jurahäusern)
- Zwang zur Herstellung von 2 Stellplätzen/Wohnung (>60 m<sup>2</sup>)



## Bebauungsplan Nr. 2:

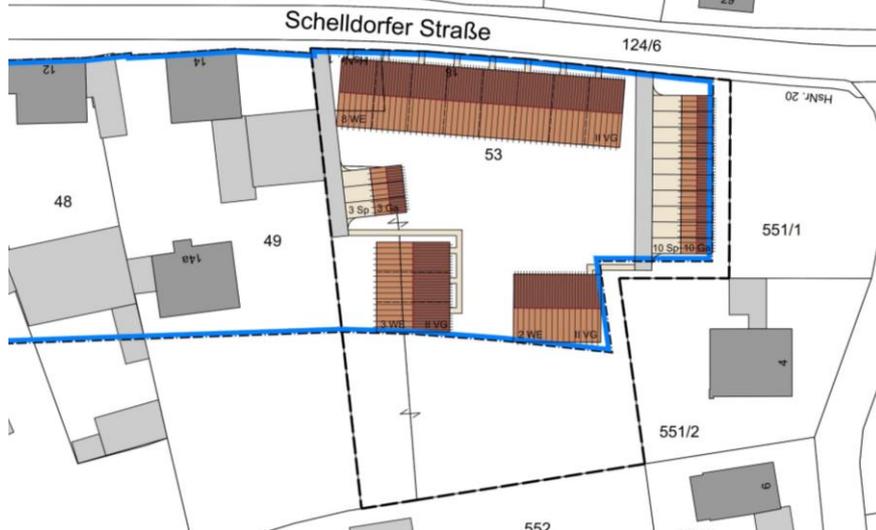
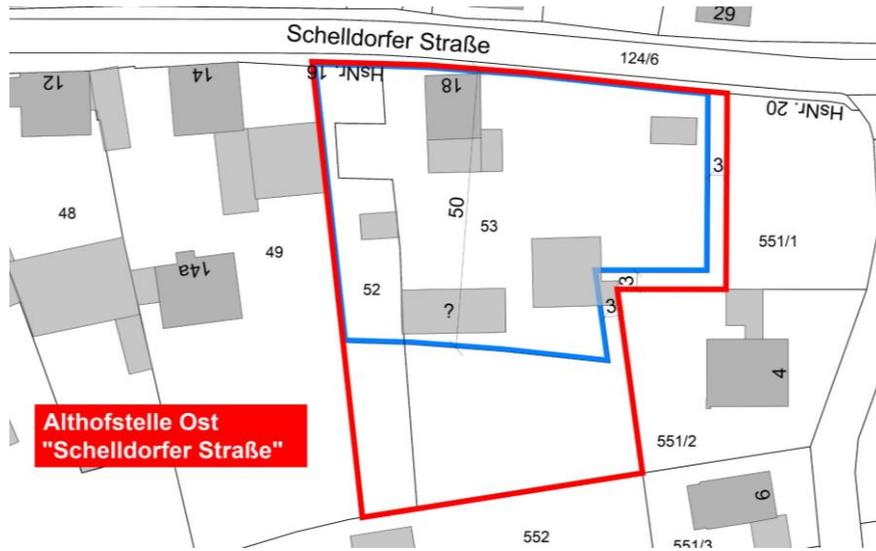
- **Klarstellung/Lesehilfe**
  - Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten und uneindeutige/interpretierbare Festsetzungen werden klargestellt
- **Änderung**
  - Anpassung/Änderung einiger problematischer oder nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen, wie bspw. GRZ, Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksflächen
  - Anpassung des B-Plans an geänderte Rahmenbedingungen
- **Aufhebung**
  - Fortan gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Einfügungsgebot)
  - Gefahr der sukzessive Erhöhung des Zulässigkeitsmaßstabs
- **Neuaufstellung**
  - Ersetzen des alten B-Plans durch neuen B-Plan
  - Umfassendes Reagieren auf aktuelle Rahmenbedingungen/Entwicklungen
  - In sich stimmiger Festsetzungskanon

Bebauungsplan Nr. 2:

## EMPFEHLUNG

- **Änderung**, insbesondere hinsichtlich festgesetzten Baugrenzen (mehr Flexibilität ermöglichen), Mindestgrundstücksgröße/Wohn-einheit, Beschränkung Wand- und Firsthöhe, Klarstellung von Festsetzungen

# IE Böhmfeld – PROBLEMLAGE



- **Bebauungsplan Nr. 8**, umfasst östlichen Ortskern (östlich der Hauptstraße / Schelldorfer Straße)
- Rechtsverbindlich seit 20.09.2005
- Wichtigste Festsetzungen im Überblick:
  - Dorfgebiet
  - GRZ 0,5 | GFZ 0,6 | Dichtebereich 2
  - MGG 500 (EFH) bzw. 250 qm (DHH)
  - Überbaubare Flächen begrenzt mithilfe von Baugrenze und tatsächlicher Straßenbegrenzung

## Maximal mögliche Ausreizung der Festsetzungen

- Offene Bauweise ermöglicht bis zu 50 m lange Baukörper
- Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche kaum wahrnehmbar
- Festgesetzte MGG begünstigt große Wohnungen (Ausschöpfung GFZ)
- Komplizierte Messvorschrift für Wandhöhe
- Problematische Verknüpfung MGG mit Zahl der Wohneinheiten
- Zwang zur Herstellung von 2 Stellplätzen/Wohnung (>60 m<sup>2</sup>)





## Bebauungsplan Nr. 7 + 8:

- **Klarstellung/Lesehilfe**
  - Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten und uneindeutige/interpretierbare Festsetzungen werden klargestellt
- **Änderung**
  - Anpassung/Änderung einiger problematischer oder nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen, wie bspw. Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten, Messvorschrift Wandhöhe, Einsehbarkeit rückwärtiger Freibereiche
  - Anpassung des B-Plans an geänderte Rahmenbedingungen
- **Aufhebung**
  - Fortan gelten die Regelungen des § 34 BauGB (Einfügungsgebot)
  - Gefahr der sukzessive Erhöhung des Zulässigkeitsmaßstabs
- **Neuaufstellung**
  - Ersetzen des alten B-Plans durch neuen B-Plan
  - Umfassendes Reagieren auf aktuelle Rahmenbedingungen/Entwicklungen
  - Erforderlich für Umsetzung eines integrierten Konzepts

Bebauungsplan Nr. 7:

## EMPFEHLUNG

- **Neuaufstellung**, insbesondere zur Verwirklichung eines integrierten Konzepts

Bebauungsplan Nr. 8:

## EMPFEHLUNG

- **Änderung**, insbesondere hinsichtlich Beschränkung der Baukörperlänge, Mindestgrundstücksgröße/Wohneinheit, Vereinfachung/Klarstellung von Festsetzungen

# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



## Rahmenbedingungen:

Ortsbildprägende Bebauung an der Hauptstraße (Hofstellen, Kirche)

Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Hofstetter Str. und Bonifatiusstraße

Fehlende Verbindung der prägenden Gebäude untereinander

Tiefe und schmale Grundstücke

Teils stark geneigter Osthang

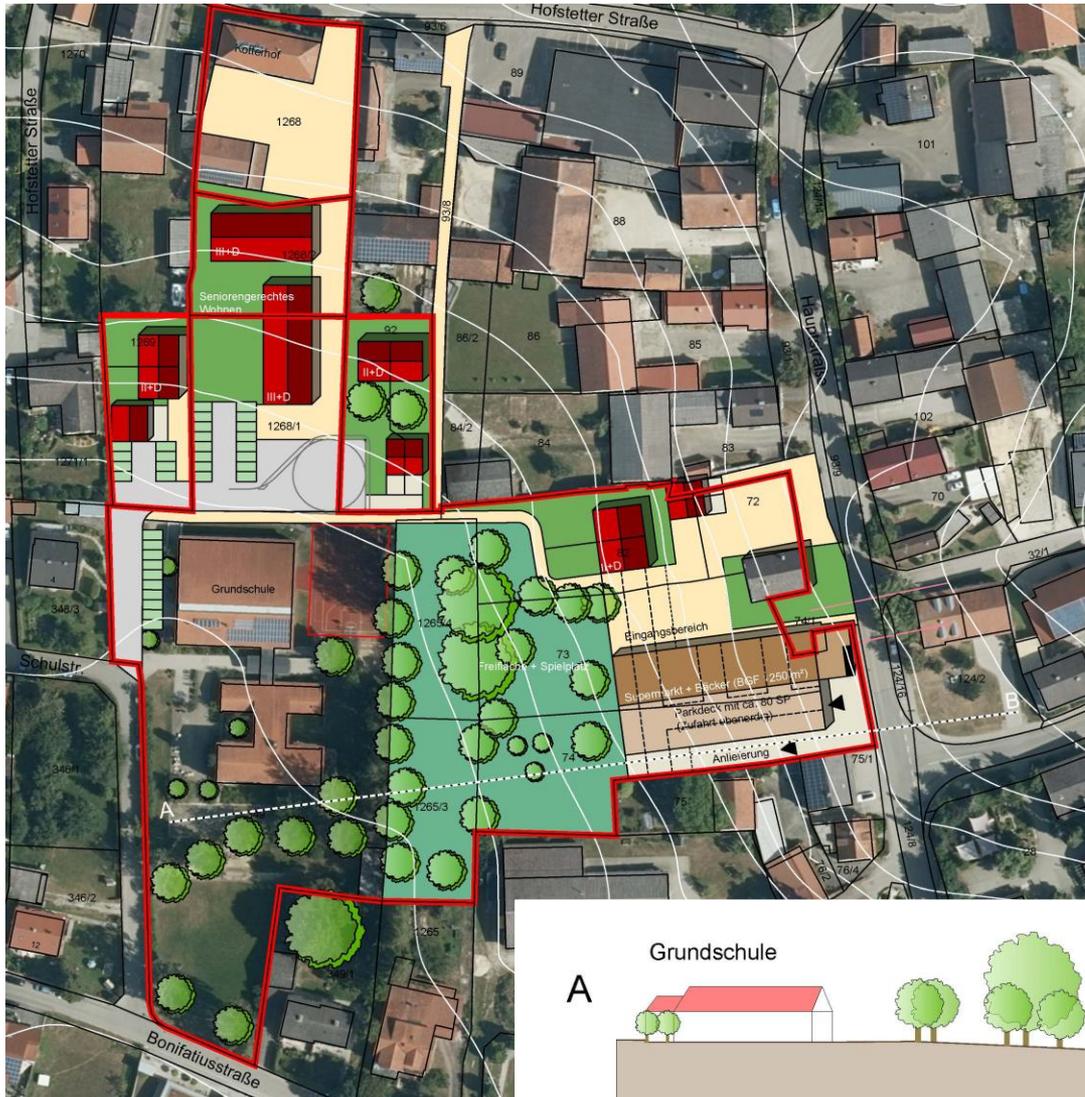
Große rückwärtige Grünflächen



## Planungsziele:

- **Nahversorgung**
  - „Große Lösung“ - Verkaufsflächen etwa zwischen 1.000 und 1.300 m<sup>2</sup>, ergänzende Nutzungen (z.B. Bäckerei/ Café), Richtwert 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - „Kleine Lösung“ – individuelles Dorfladenkonzept
- **Wohnnutzung**
  - Nicht nur individuell parzellierte Baugebiete mit freistehenden EFH/DH, sondern auch ressourcenschonendes und flächensparendes Bauen
- **Fokus seniorengerechte Wohnformen**
  - Mehrgenerationenwohnen bzw. gemeinschaftliches Wohnen; mittelfristig Senioreneinrichtung
- **Treffpunkte im Ort**
  - Innerörtliche Qualitäten durch Verknüpfung von Gemeinbedarfseinrichtung
- **Grünflächen**
  - Zugänglichkeit und Erlebbarkeit vorhandener Grünflächen
- **Topographie**
  - Berücksichtigung der bewegten Geländebeziehungen

# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



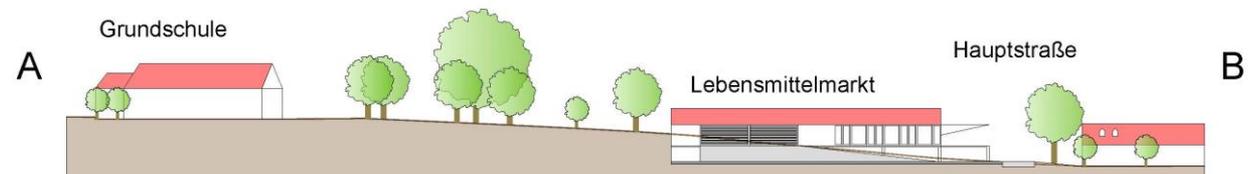
## Konzeptidee 1:

Lebensmittelmarkt in die gewachsene Ortslage integriert

Überwindung Hanglage durch untergeschobenes Parkdeck

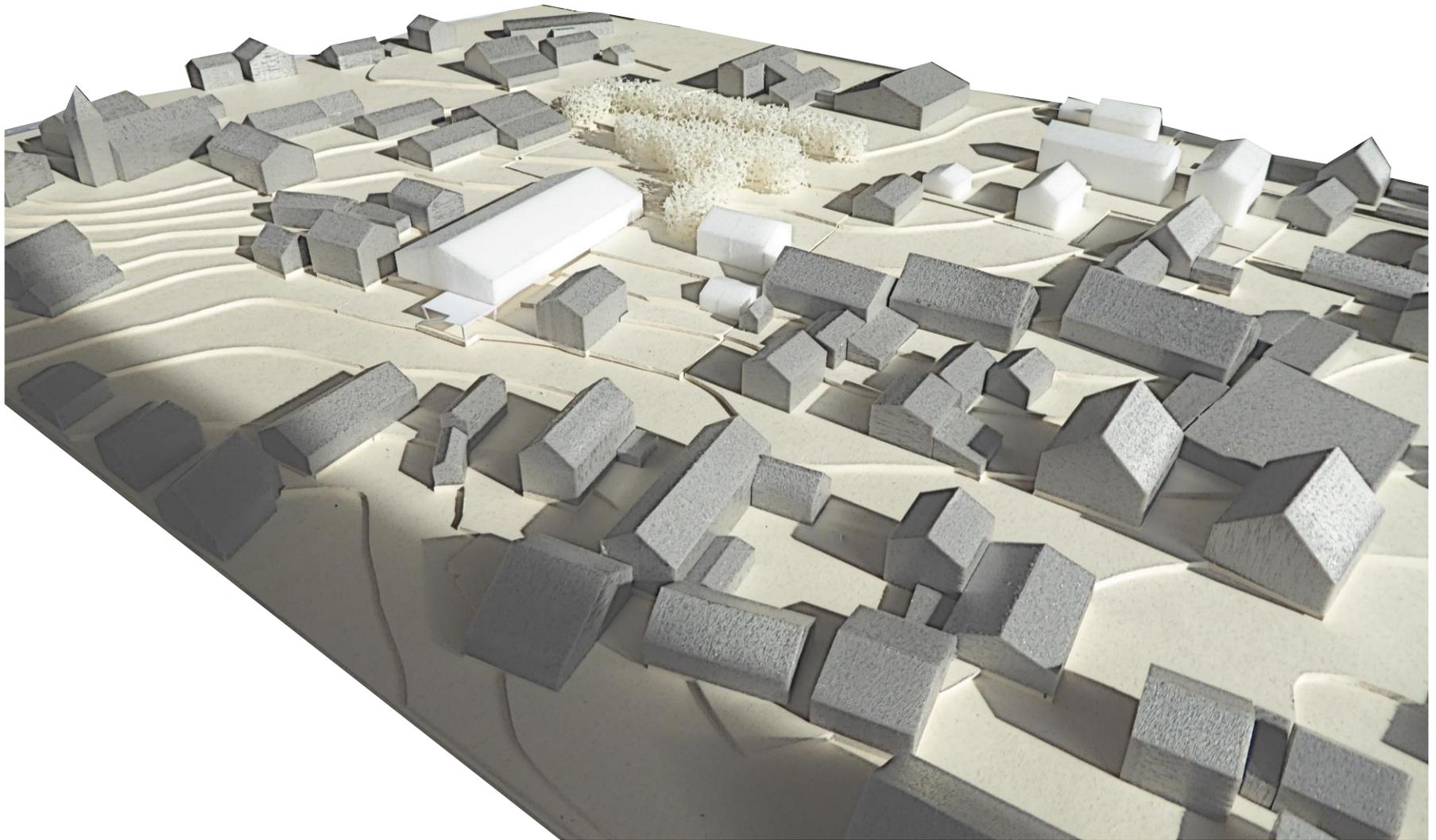
Ermöglichung seniorengerechter Wohnformen zwischen Grundschule und Kotterhof

Verknüpfung durch Fußwege – Erlebbarkeit der Grünräume



Ansicht Schnitt (M 1|1.000)

# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



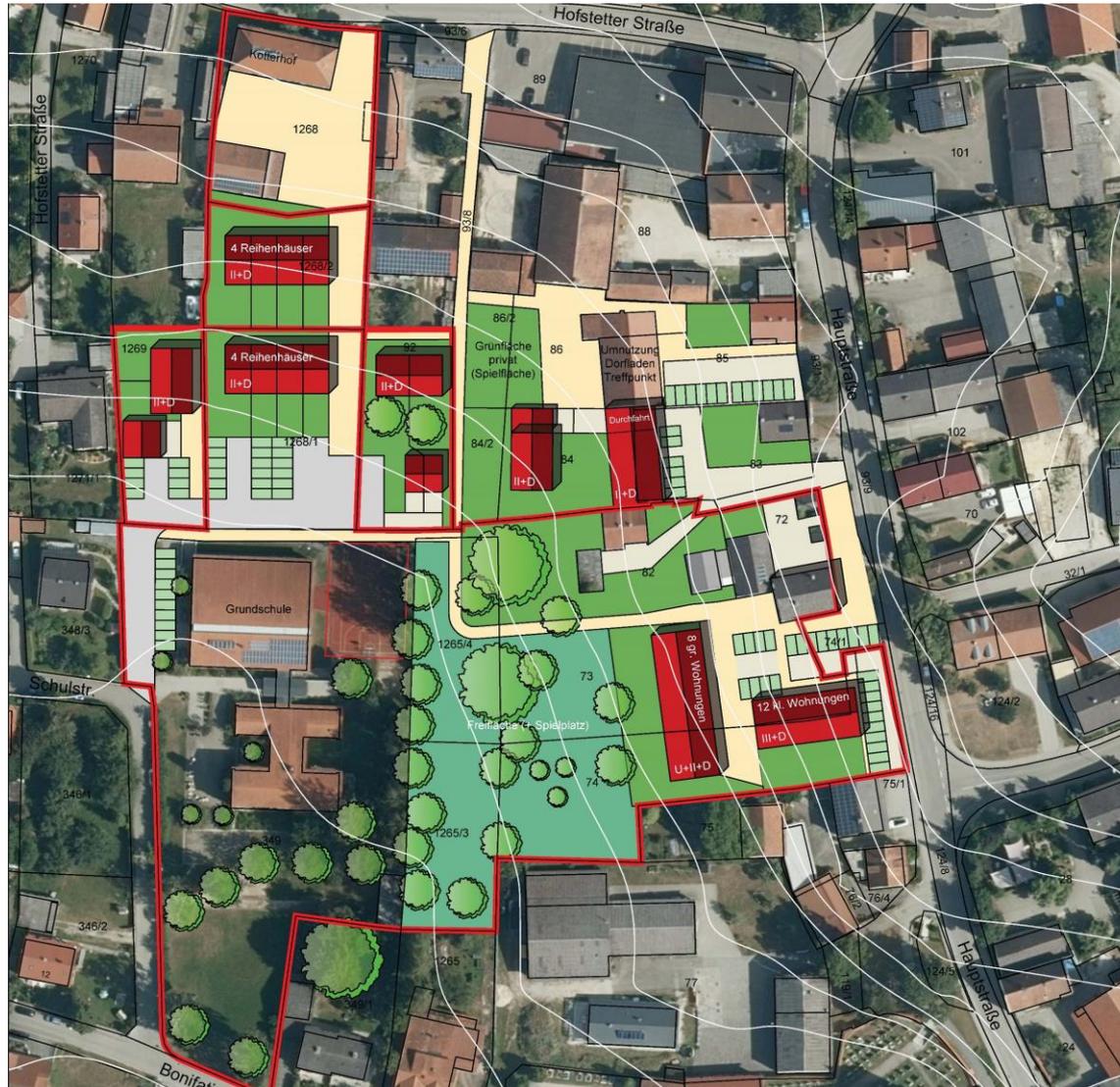
# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



## Konzeptidee 2:

Schwerpunkt Wohnen

Umnutzung Bestand als  
Dorfladen/Treffpunkt

Kleinteilige Lösung

Aufnahme bestehender Kubaturen  
entlang der Hauptstraße mit  
Ermöglichung seniorengerechter  
Wohnformen

Eingeschobene Bebauung zur  
Überwindung der Topographie  
(Gemeinschaftsnutzung im UG)

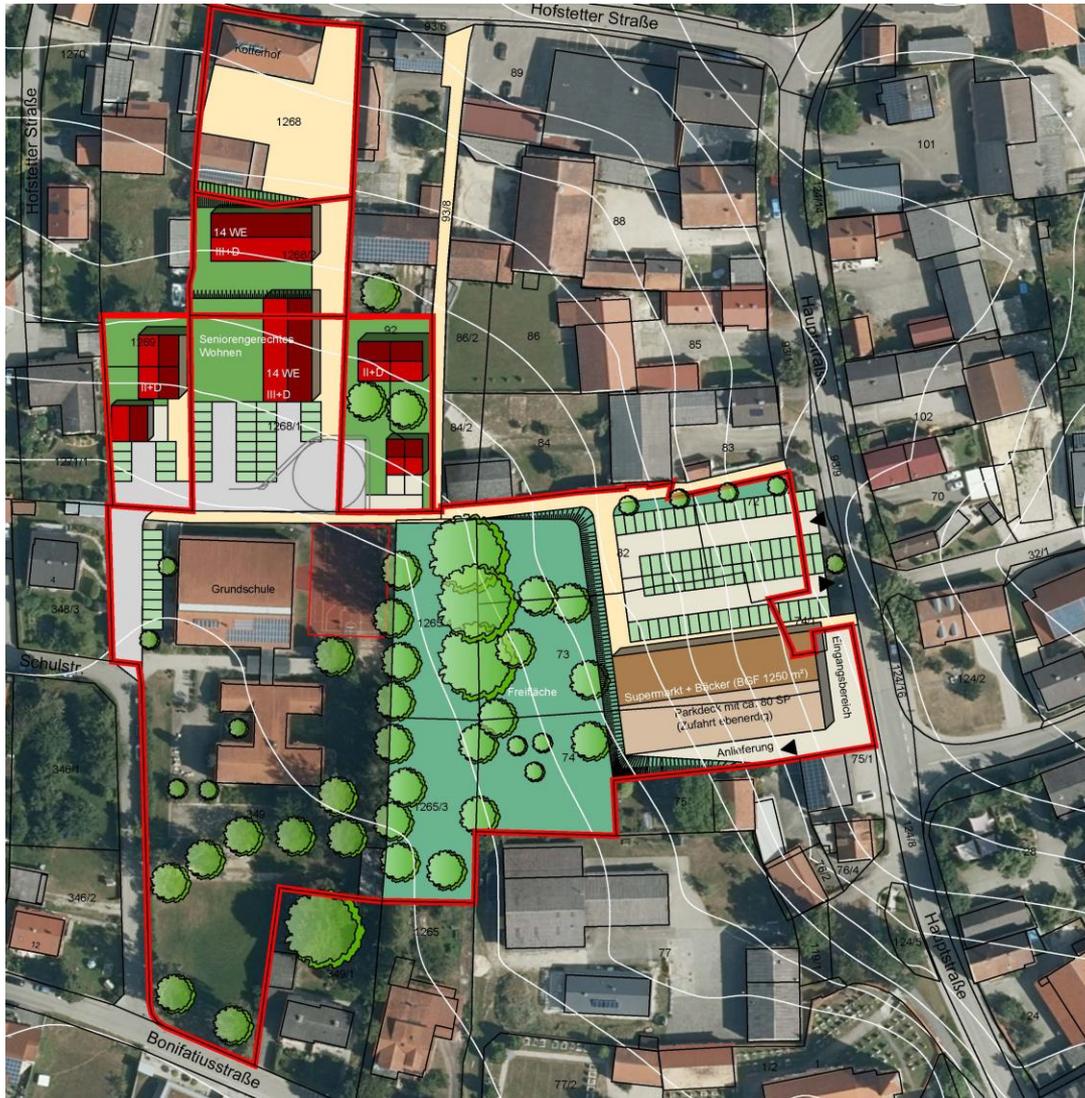
Angebot Einfamilienhaussegment

Verknüpfung durch Fußwege –  
Erlebbarkeit der Grünräume

# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



# IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



## Konzeptidee 3:

Kundenfreundlicher Lebensmittelmarkt  
mit einsehbaren Stellplätzen

Berücksichtigung der Topographie  
durch Abböschung

Ermöglichung seniorengerechter  
Wohnformen zwischen Grundschule  
und Kotterhof

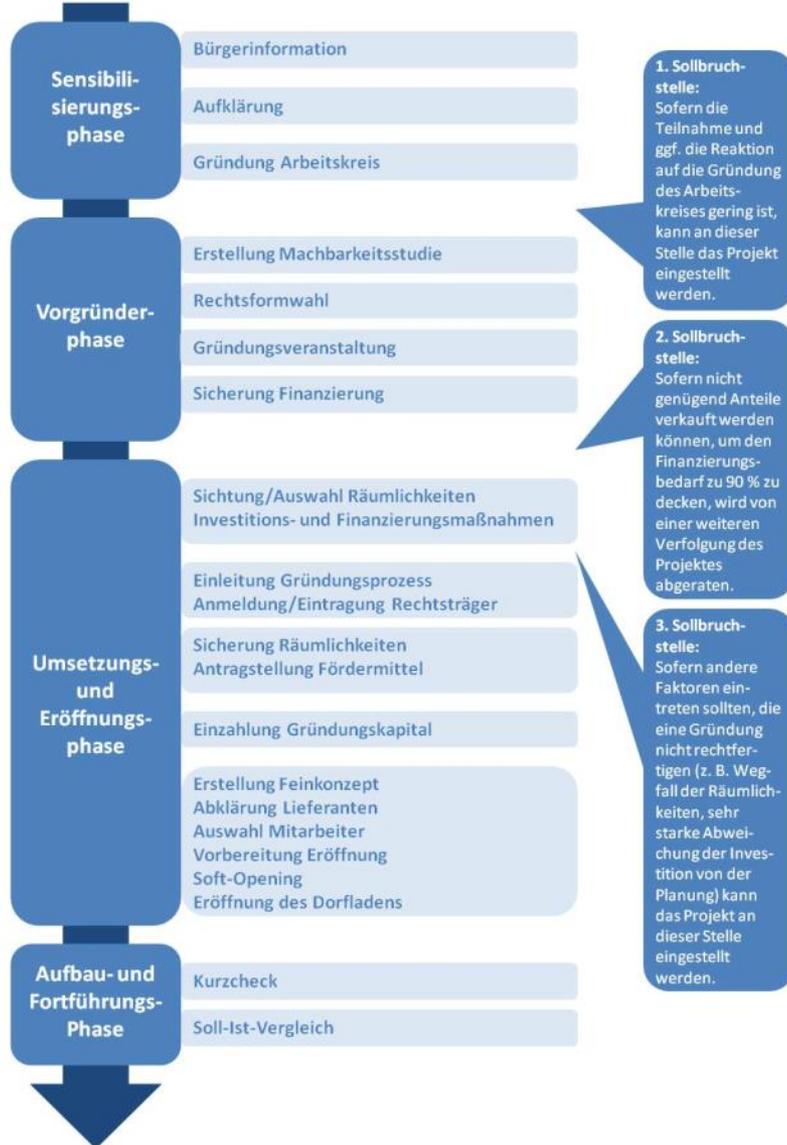
Verknüpfung durch Fußwege –  
Erlebbarkeit der Grünräume

# IE Böhmfeld – EXKURS Aktivierung Dorfgemeinschaft

## Maßnahmen zur Aktivierung der Dorfgemeinschaft – Beispiel Dorfladen:

- Gründe für einen Dorfladen
  - Sicherstellung der dörflichen Nahversorgung
  - Sozialer Austausch und Treffpunkt
- Dorfladen sollte Wirtschaftlichkeit zumindest mittelfristig erreichen:
  - Nur möglich bei breitem Angebotsspektrum
  - Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Gaimersheim/Ingolstadt
- Dorfladen lediglich Überbegriff für diverse Angebote:
  - Café-Nutzung als Treffpunkt
  - „schwarzes Brett“ für Dienstleistungen/ Nachbarschaftshilfe
  - Mitfahrerbank etc...
- **Interessen der Bürger bestimmt Angebot des Dorfladens**
- **KEINE Konkurrenz zum Kotterhof als kulturelles Zentrum!**

# IE Böhmfeld – EXKURS Aktivierung Dorfgemeinschaft



- Beispiel Aufbau eines Dorfladen
- Unterschiedliche Kooperationsmodelle
- Dorfladen sollte Wirtschaftlichkeit zumindest mittelfristig erreichen
- Verschiedene Fördermöglichkeiten:
  - Coachings vor/nach der Gründung
  - Finanzierungsprodukte (KfW, LfA...)
  - Städtebauförderung/Dorferneuerung
- Alternativen zum Dorfladen:
  - Direktvermarktung bestehender Bauernhöfe
  - Einkaufen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe

# IE Böhmfeld – ABLAUF und AUSBLICK

