

The background of the slide is a detailed, semi-transparent map of the Böhmfeld area. It shows a grid of streets, building footprints, and green spaces. The map is rendered in shades of grey and blue, with some green areas indicating parks or undeveloped land. The overall tone is professional and technical.

Innenentwicklung Böhmfeld

GEMEINDERATSSITZUNG AM 23.10.19

– 3 räumliche Schwerpunkte:

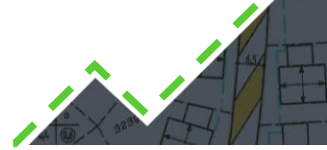
- *Bebauungsplan Nr. 2*
Gebiet zwischen Jura-, Reigl- und Bergstraße sowie Tulpenweg
- *Althofstelle Ost*
Gebiet zwischen Schelldorfer und Gartenstraße
- *Althofstelle West*
Gebiet zwischen Grundschule, Kirche St. Bonifatius und Hauptstraße

– inhaltliche Bausteine:

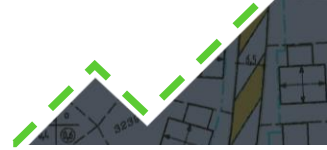
- *Festsetzungen*
Überprüfung bisheriger Festsetzungen in BP auf Praktikabilität
- *Nachnutzung*
Möglichkeiten der Nachnutzung von Althofstellen
- *Konzept Innenentwicklung*
Konventionelle und individuelle Wohnformen, Nahversorgung und Belebung des Ortskerns

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

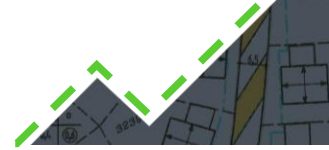




Althofstellen Ost:

- 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



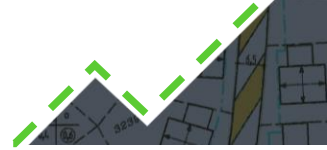


Althofstellen West:

- 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



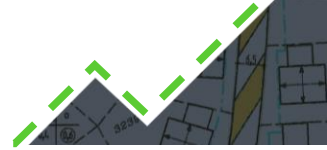
IE Böhmfeld – PROBLEMLAGE



- **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 m²)



Bebauungsplan Nr. 2:

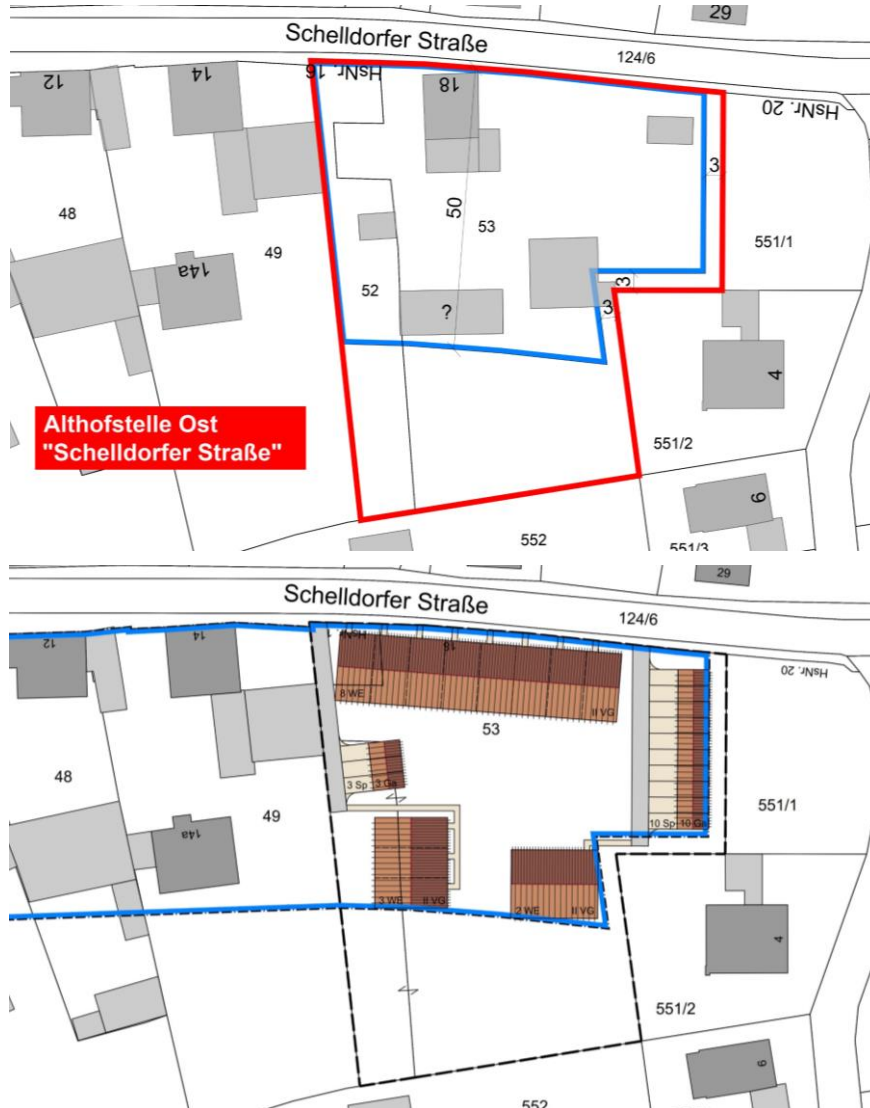
- **Klarstellung/Lesehilfe**
 - Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten und uneindeutige/interpretierbare Festsetzungen werden klargestellt
- **Änderung**
 - Anpassung/Änderung einiger problematischer oder nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen, wie bspw. GRZ, Mindestgrundstücksgröße, 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

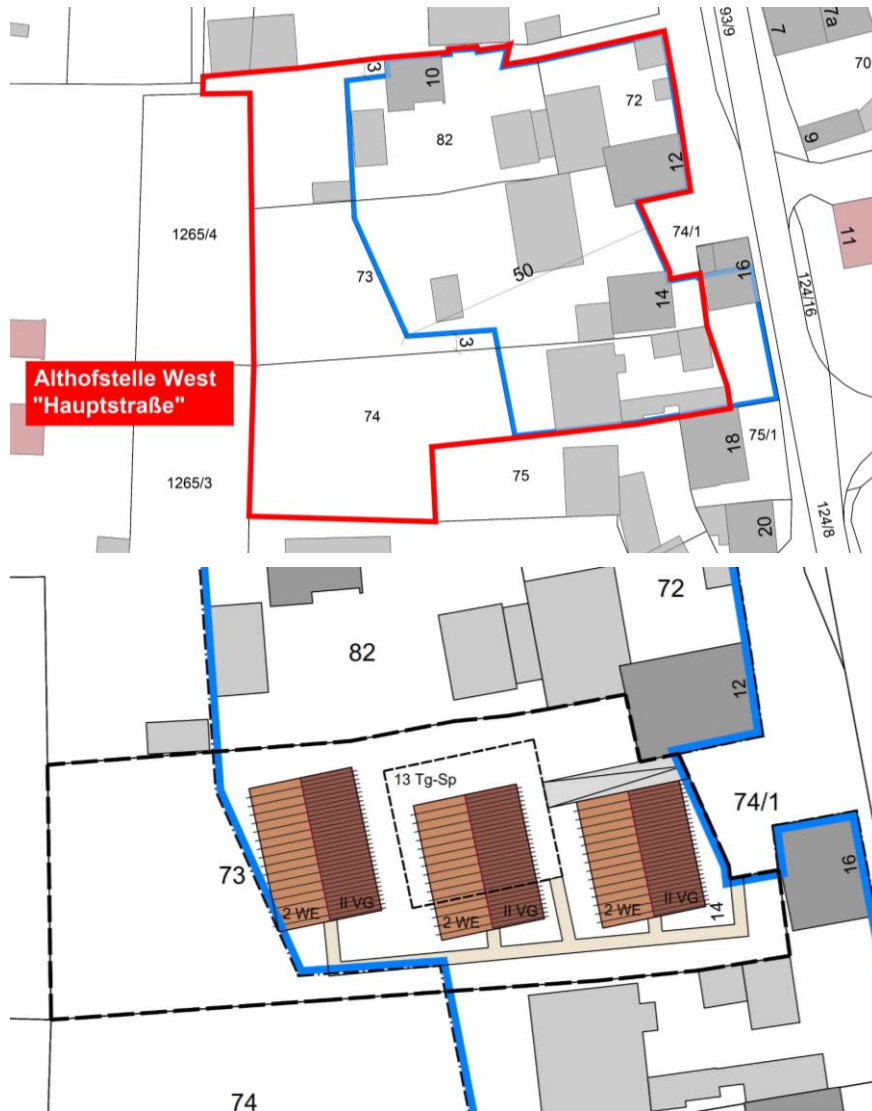


- **Bebauungsplan Nr. 8**, umfasst östlichen Ortskern (östlich der Hauptstraße / Schelldorfer Straße)
- Rechtsverbindlich seit 20.09.2005
- Wichtigste Festsetzungen im Überblick:
 - Dorfgebiet
 - GRZ 0,5 | GFZ 0,6 | Dichtebereich 2
 - MGG 500 (EFH) bzw. 250 qm (DHH)
 - Überbaubare Flächen begrenzt mithilfe 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 m²)

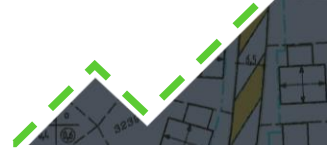
IE Böhmfeld – PROBLEMLAGE



- **Bebauungsplan Nr. 7**, umfasst westlichen Ortskern (westlich der Hauptstraße / Hofstetter Straße)
- Rechtsverbindlich seit 17.08.2005
- Wichtigste Festsetzungen im Überblick:
 - GRZ 0,6 | GFZ 0,7 | Dichtebereich 1
 - MGG 500 (EFH) bzw. 250 qm (DHH)
 - Überbaubare Flächen begrenzt durch Baugrenzen sowie 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 ($>60 \text{ m}^2$)



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

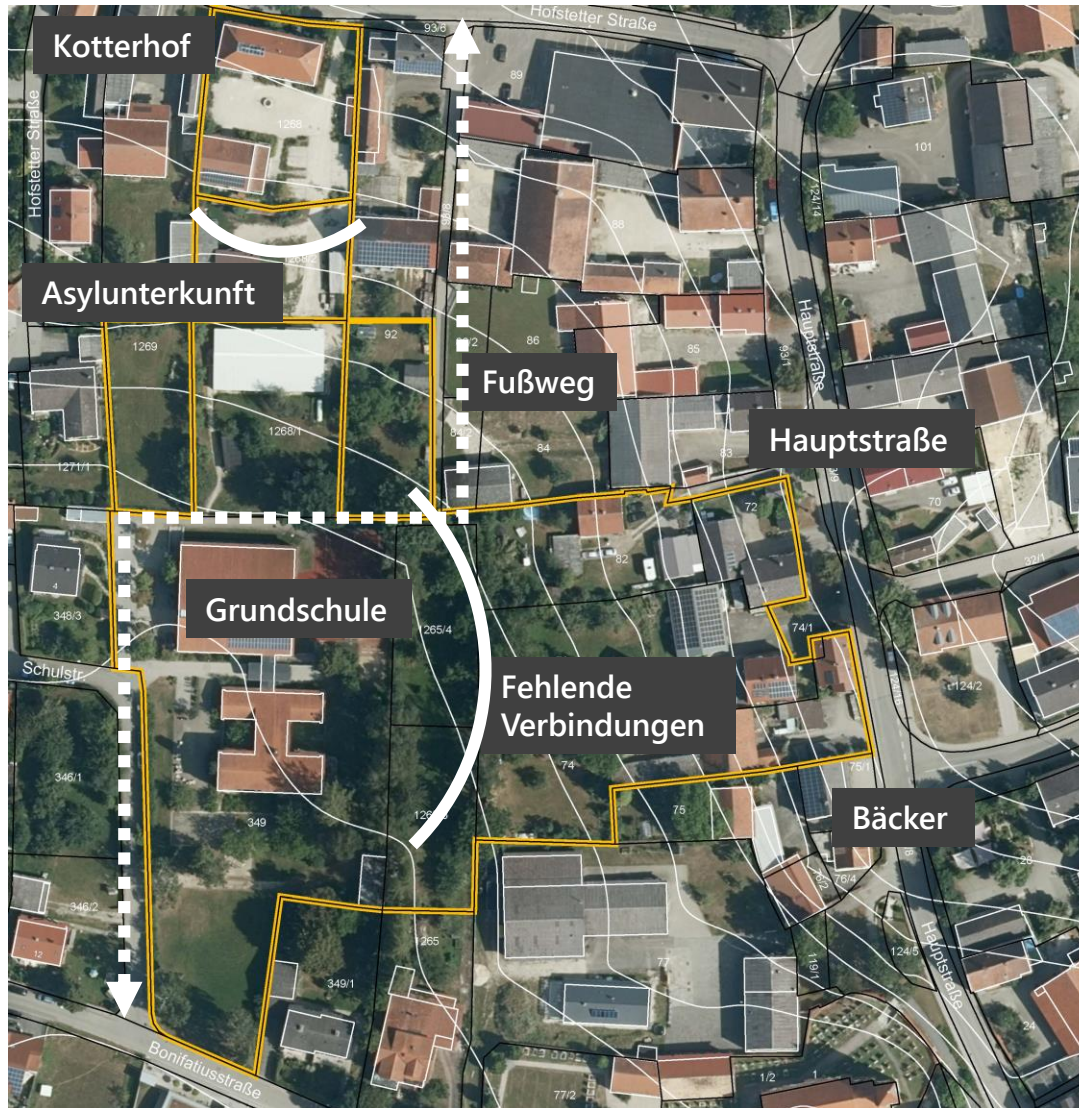
- **Neuaufstellung**, insbesondere zur Verwirklichung eines integrierten Konzepts

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)

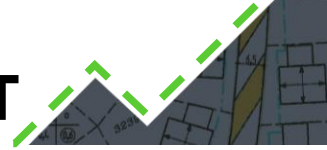
Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Hofstetter Str. und Bonifatiusstraße

Fehlende Verbindung der prägenden Gebäude untereinander

Tiefe und schmale Grundstücke

Teils stark geneigter Osthang

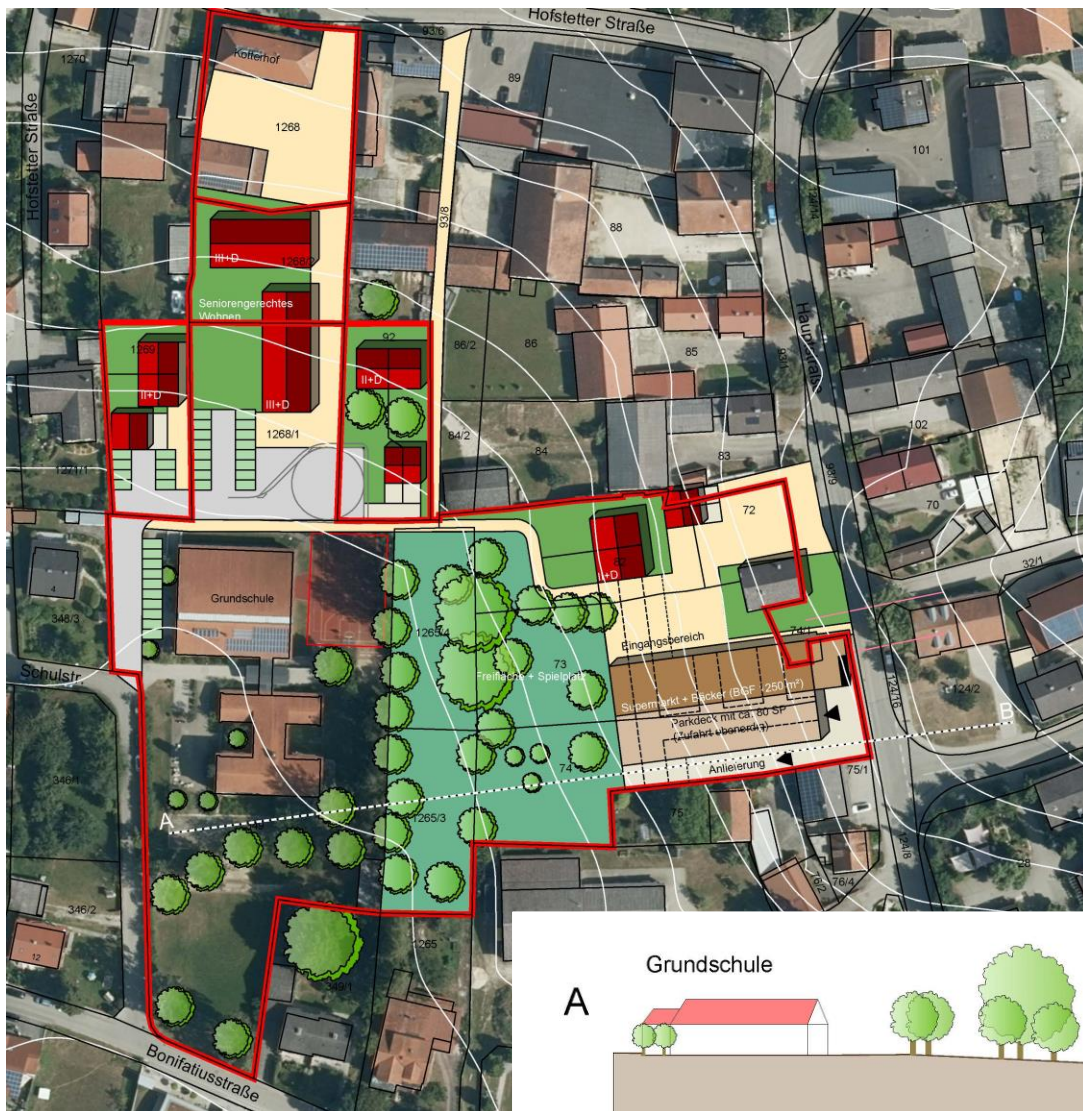
Große rückwärtige Grünflächen



Planungsziele:

- **Nahversorgung**
 - „Große Lösung“ - Verkaufsflächen etwa zwischen 1.000 und 1.300 m², ergänzende Nutzungen (z.B. Bäckerei/ Café), Richtwert 1 Stellplatz je 10 m² 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 Geländeverhältnisse

IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



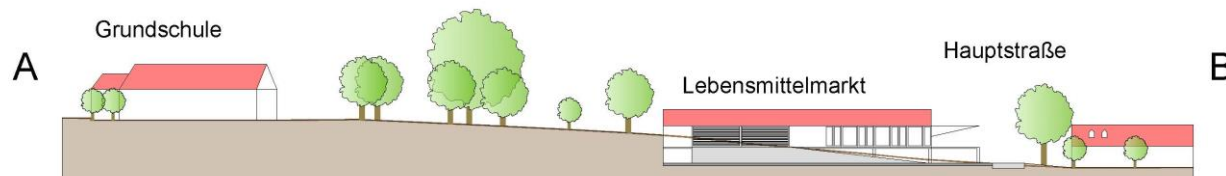
Konzeptidee 1:

Lebensmittelmarkt in die gewachsene Ortslage integriert

Überwindung Hanglage durch untergeschobenes Parkdeck

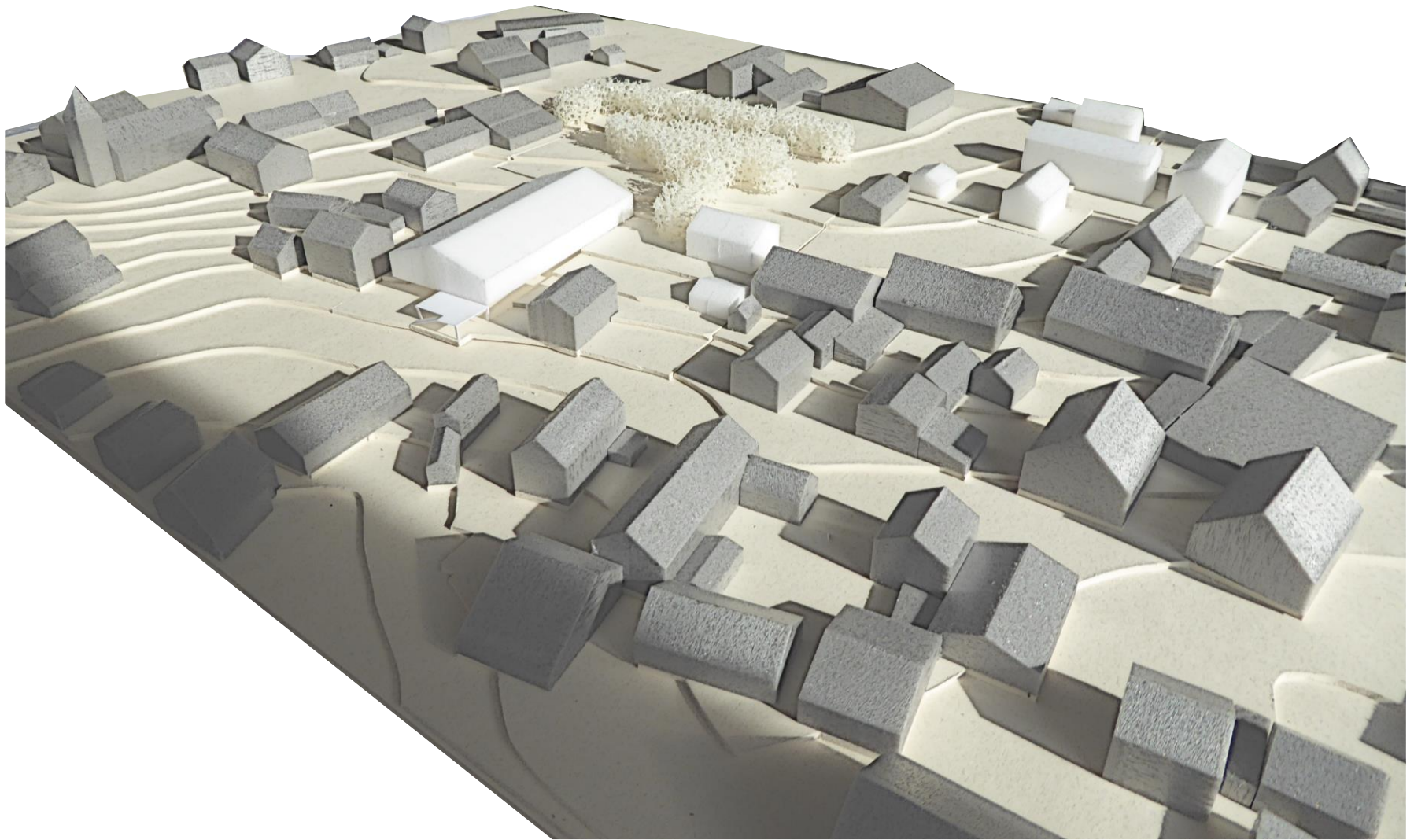
Ermöglichung seniorengerechter Wohnformen zwischen Grundschule und Kotterhof

Verknüpfung durch Fußwege – Erlebbarkeit der Grünräume



Ansicht Schnitt (M 1|1.000)

IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



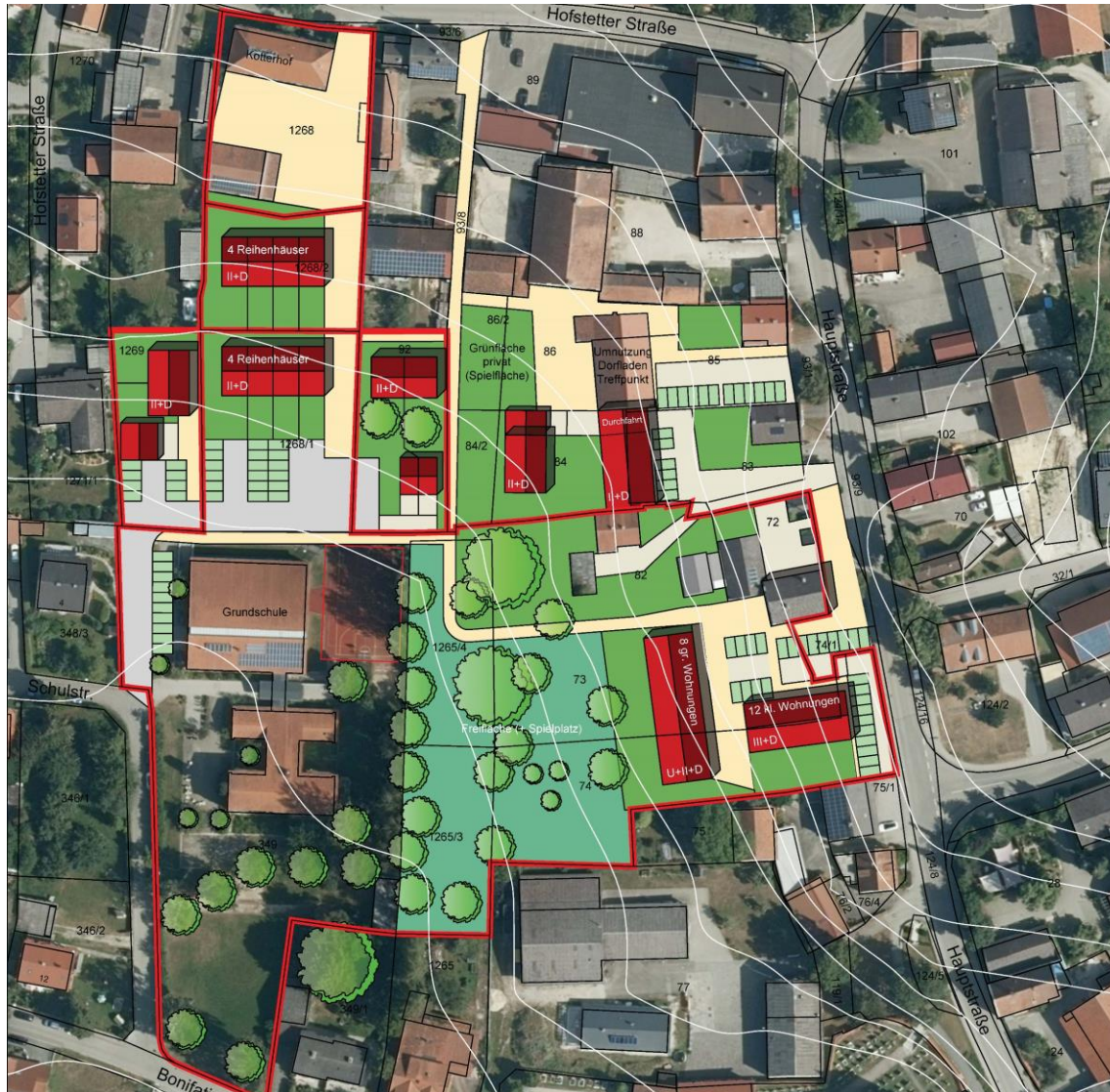
IE Böhmfeld – KONZEPTION ALTHOFSTELLEN WEST



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)

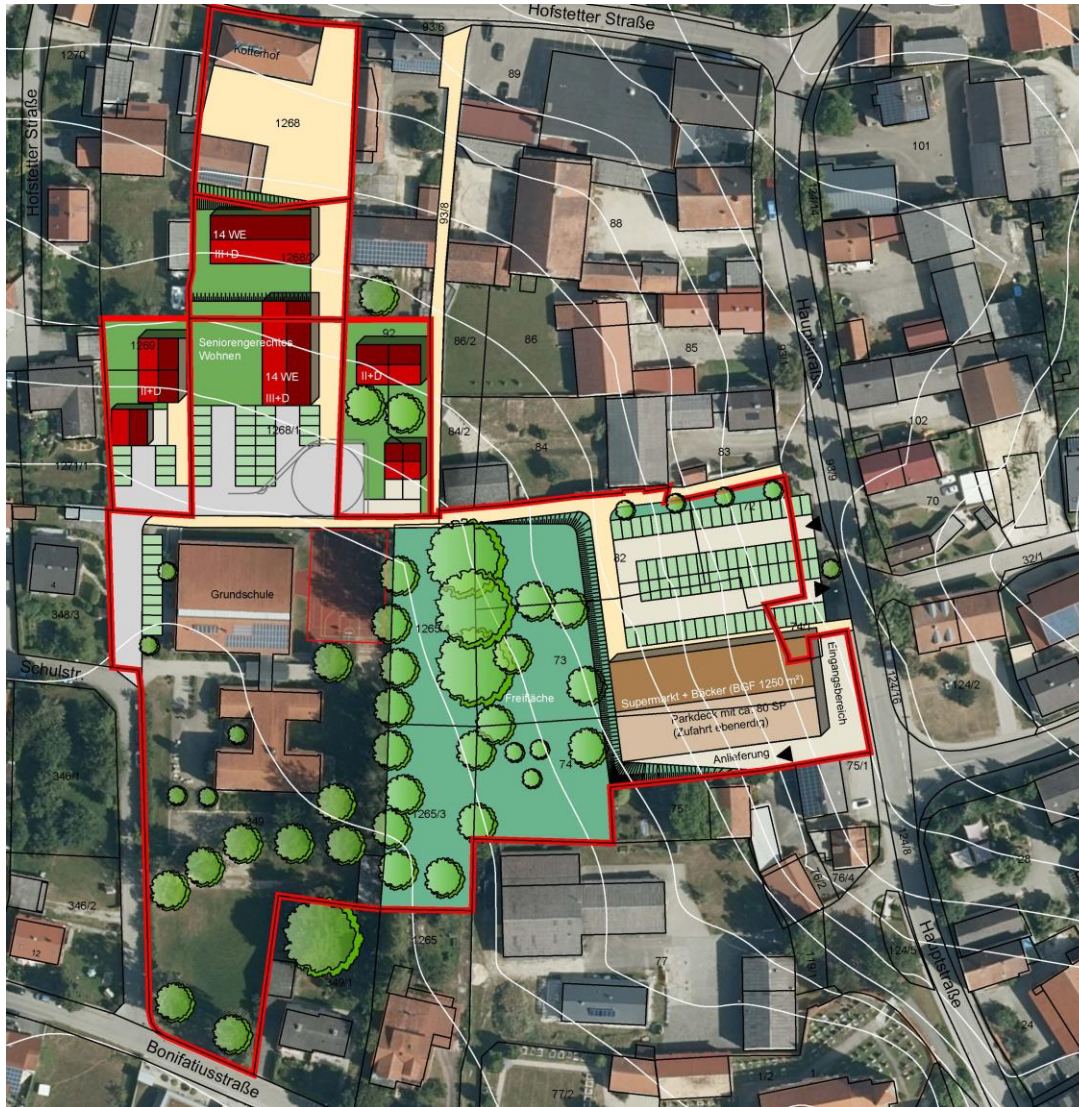
Angebot Einfamilienhaussegment

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

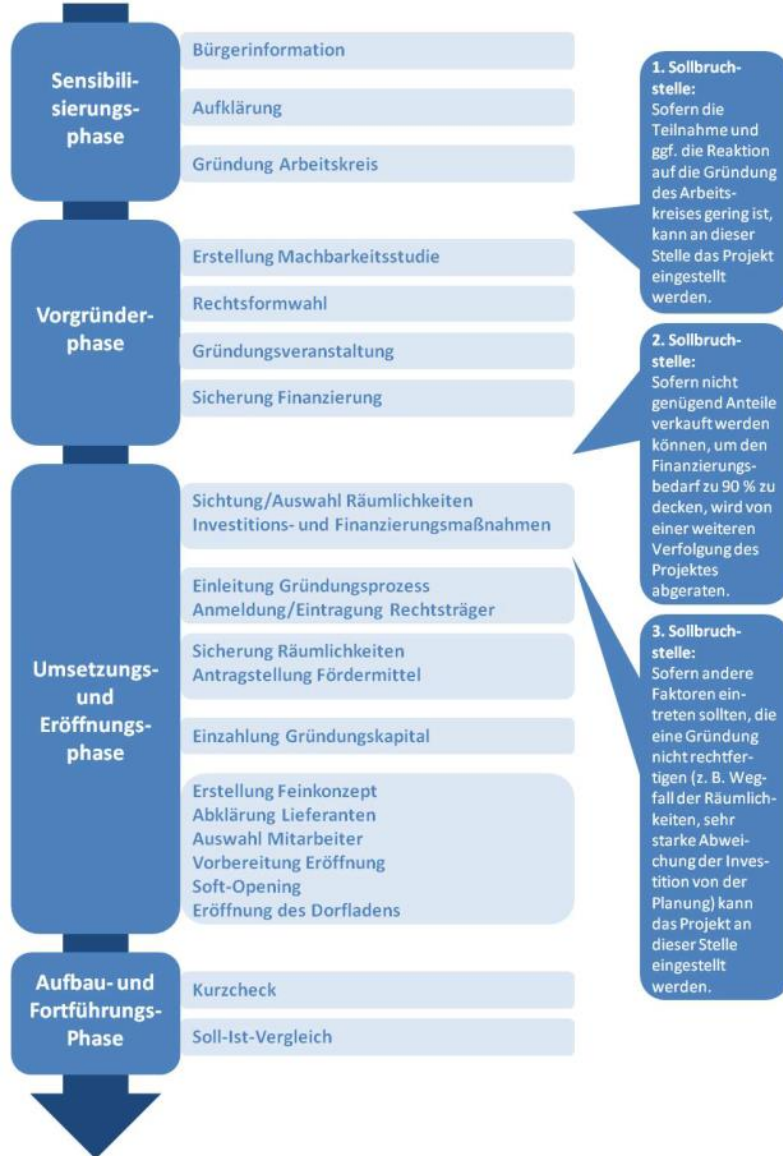
Verknüpfung durch Fußwege –
Erlebbarkeit der Grünräume

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

