



Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bebauungsplan Nr. 150 d
„Gewerbe- und Mischgebiet am
Heimgartenweg“

Begründung

zur Planfassung vom 20.02.2020

Entwurfsverfasser: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel: 08441 78-0
Fax: 08441 8807
Internet: www.pfaffenhofen.de
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung	1
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2 Beschreibung des Plangebiets	2
1.2.1 Räumliche Lage	2
1.2.2 Topografie	3
1.2.3 Gebiets-/Bestandssituation.....	4
1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.2.5 Erschließung	4
1.2.6 Bodenschutz und Altlasten.....	5
2 Übergeordnete Planungen	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Landschaftsplan	7
2.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	7
3 Plankonzept.....	8
3.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	8
3.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	8
3.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	9
3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz	9
4 Planfestsetzungen	10
4.1 Verkehrsflächen und Zufahrten	10
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Bauweise, Abstandsflächen und Dächer	11
4.5 Stützmauern und Böschungen	12
4.6 Grünordnung	12
4.6.1 Grünordnerisches Konzept.....	12
4.6.2 Gestaltung zum Straßenraum hin.....	12
4.6.3 Gestaltung zu Nachbargrundstücken hin.....	12
4.7 Werbeanlagen.....	13
4.8 Immissionsschutz	13
4.8.1 Straßenverkehr	13
4.8.2 Sport- und Freizeitanlagen	13
4.8.3 Gewerbe in der Nachbarschaft des BP 150d.....	13
4.8.4 Gewerbeflächen des BP150d.....	13
4.8.5 Fazit.....	14

4.9	Bodenschutz und Altlasten	15
4.10	Denkmalschutz.....	15
5	Planungsalternativen	16
6	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
6.1	Belange des Umweltschutzes.....	16
6.2	Belange des Denkmalschutzes	17
6.3	Belange des Bodenschutzes	17
6.4	Soziale und stadtplanerische Auswirkungen.....	17
6.5	Auswirkungen auf die Infrastruktur	17
6.6	Sonstige Auswirkungen	17
7	Flächenbilanz.....	17

1 Ziele und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

In der Sitzung vom 12.12.2013 (Nr. 4) beschloss der Bauausschuss einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150b „Natur in Pfaffenhofen 2017 – Freizeitpark bei den Dauerkleingärten“, der auch Teile des gegenständlichen Bebauungsplans einschloss. Um die wegemäßige Vernetzung verschiedener Ausstellungsorte von „Natur in Pfaffenhofen 2017“ sowie die Funktion und Dauerhaftigkeit der zu verlegenden Sportplätze im geplanten Sport- und Freizeitpark zu sichern, sollten ausschließlich lärmverträgliche Nutzungen vorgesehen werden. Zudem sollte auf den Grundstücken westlich der Ingolstädter Straße sichergestellt werden, dass dort keine weitere bauliche Nutzung realisiert wird, die einer Grünvernetzung entgegensteht.

Im Sommer 2015 wurden Planungsabsichten eines Investors bekannt, der die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerber im Gebäude des ehemaligen E.ON Zählerwerks (Ingolstädter Straße 69, Fl.-Nr. 1354) beabsichtigt. Dies gab den Anlass, einen Teilbereich des Umgriffs zur Regelung der gewerblichen Nutzungen westlich der Ingolstädter Straße unabhängig vom eigentlichen Bebauungsplan Nr. 150 b als separaten Bebauungsplan (nun 150 d) fortzuführen.

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150d „Gewerbegebiet westlich der Ingolstädter Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen hier vor: der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung und weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die in § 13a Abs. 1 S 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Planungsziele der Stadt werden wie folgt zusammengefasst:

1. Ausweisung eines Gewerbegebiets, Ausschluss sensibler Nutzungen (Betriebsleiterwohnen, Beherbergungsbetriebe, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte, soziale Einrichtungen mit wohnähnlicher Nutzung)
2. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen die Verkehrsimmissionen von der Ingolstädter Straße berücksichtigt werden
3. Die Emissionen des Sportzentrums müssen mit einer zukünftigen gewerblichen Nutzung verträglich sein. Dies schließt sensible Nutzungen – wie vorstehend dargestellt – aus, um hier etwaige Nutzungseinschränkungen für das Sportzentrum a priori auszuschließen.
4. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (aktive- und passive Schallschutzmaßnahmen, Lärmkontingentierung) zur Sicherstellung der Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit den im Süden liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen.

Aufgrund geänderter Pläne des Vorhabenträgers für das sog. ehemalige e.on-Zählerwerk wurde vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.01.2018 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 „Sondergebiet gewerbliches Boardinghouse“ gefasst, der den Bereich der Flur-Nrn. 1354 und 1354/3 aus dem Bebauungsplan 150d „auskoppelte“ und als eigenständiges Verfahren weiterführte.

Dementsprechend wurde für den verbleibenden Planungsbereich die nun nicht mehr zutreffende Bezeichnung „Gewerbegebiet westlich der Ingolstädter Straße“ aufgegeben und der Bebauungs-

plan unter dem neuen Namen Bebauungsplan 150 d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ fortgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ umfasst nun die Fl.Nrn. 1304/3, 1304/4, 1304/6 Teilfläche, 1304/7, 1353, 1353/1 (Teilfläche), 1353/2, 1354/2 Teilfläche, 1354/4 und 1355 Teilfläche, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm, im Bereich westlich der Ingolstädter Straße, gegenüber der öffentlichen Parkplätze für das Schwimmbad und das Sportareal an der Ilm. Er hat mit seinen zwei Teilflächen eine Gesamtfläche von ca. 1,52 ha.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Stadtzentrums Pfaffenhofen.

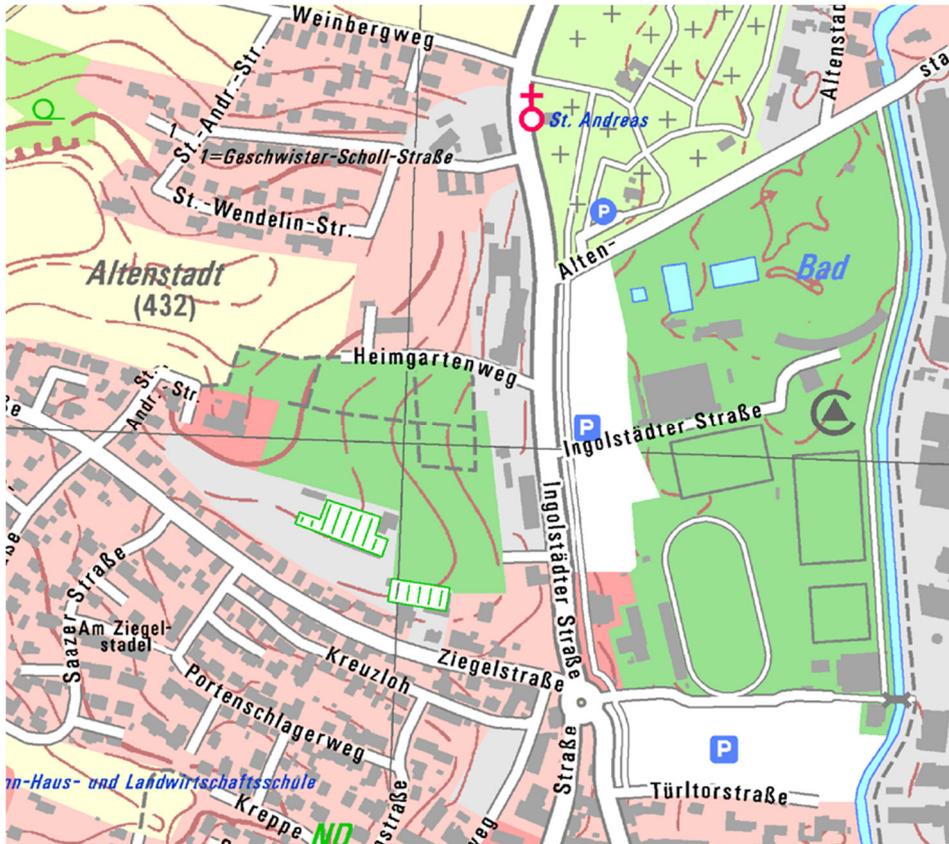
Im Osten grenzt die Ingolstädter Straße an, östlich davon befinden sich öffentliche Anlagen. Von Norden nach Süden sind dies der städtische Friedhof an der denkmalgeschützten St. Andreas-Kirche, der öffentlich gewidmete Parkplatz am Freibad und Eisstadion, ein öffentliche Parkfläche für Wohnmobile sowie Gemeinbedarfsflächen (Städtische Kindertagesstätte St. Elisabeth).

Im Süden schließt ein allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplan Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“ an. An dessen nördliche Abgrenzung wurde die südliche Abgrenzung des gegenständlichen Bebauungsplans angepasst.

Im Westen grenzen die sog. „Heimgärten“ an, eine Kleingartenanlage, sowie ehemalige militärische Nutzungen auf Flur-Nr. 1304/2, die als sog. „Interkulturgarten“ genutzt werden.

Im Nordwesten und Norden befindet sich eine Obdachlosenunterkunft.

Nachfolgender Kartenausschnitt zeigt die Lage im Überblick:



1.2.2 Topografie

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Hangfuß des Ilmtals, an dessen Westkante die Ingolstädter Straße in hochwasserfreier Lage verläuft. Entgegen dem Gefälle des Ilmtals steigt die Ingolstädter Straße anliegend an das Planungsgebiet jedoch an, um die Höhenlage an der Altstadt zu überqueren. Etwa bei der Kirche St. Andreas ist der Hochpunkt erreicht.

Südlich des Heimgartenwegs streicht von Westen kommend ein Seitentälchen zum Ilmtal hin, das überwiegend von den Heimgärten belegt ist. Im Planungsgebiet liegt Flur-Nr. 1354/4 am Ende dieses Talgrunds. Südlich des Heimgartenwegs steigt das Gelände mit etwa 7% deutlich nach Westen an, nördlich des Heimgartenwegs mit bis zu 27% sehr stark. Hier beträgt der Höhenunterschied bis zu 16 m bei einer Grundstückstiefe von weniger als 60 m.

Das natürliche Gelände ist durch die bestehenden Straßen und die bereits vorhandene Bebauung, für die Ebenen verschiedener Höhen in den Grundstücken, z.T. mit Hangverbauung, der entstehenden Böschungen, angelegt wurden, stark verändert, wobei die Anschlusshöhen an der Westkante jedoch noch weitgehend dem ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf folgen.

Nachfolgendes Foto gibt einen Eindruck der hinteren Hangkante im Bereich der höchsten bestehenden Abgrabung:



1.2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Nördlich des Heimgartenwegs befindet sich im Gebiet ein Gewerbebetrieb des KFZ-Gewerbes. Südlich des Heimgartenwegs ist eine Trafostation angesiedelt sowie auf einer ehemaligen Sportanlage (Tennisplatz) ein Ausstellungsgelände eines KFZ-Betriebs. Hieran besteht südlich anschließend (außerhalb des Planungsumgriffs) ein derzeit ungenutztes Bürogebäude mit Nebenanlagen. Im Süden befinden sich in einem Gebäude kombiniert eine Physiotherapiepraxis sowie Wohnungen.

1.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Es liegt im Bereich einer Satzung über eine Veränderungssperre vom 29.09.2015, zuletzt verlängert am 25.09.2017.

Im Osten grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 150a „Natur in Pfaffenhofen a.d. Ilm 2017 – Sport- und Freizeitpark an der Ilm“.

Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“ mit allgemeinen Wohnbauflächen an.

Zwischen den Teilbereichen des Bebauungsplans 150 d liegt der Bereich des Bebauungsplans Nr. 143, der vorhabenbezogen ein „Sondergebiet gewerbliches Boardinghouse“ vorsieht.

1.2.5 Erschließung

Im Osten verläuft die Ingolstädter Straße, die in ihrem gesamten Grundstücksumgriff einschließlich Gehwege als Ortsstraße gewidmet ist. Teilflächen der Flur-Nr. 1304/6 sind als Ortsstraße Heimgartenweg in einer Breite von 3,65 m als Ortsstraße gewidmet.

Über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) / Stadtbus ist das gesamte Gebiet im 500 m Einzugsbereich einer Haltestelle des Linienverkehrs angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich direkt an der Ingolstädter Straße. Mit diesem Angebot ist das Areal sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Der Radverkehr ist ebenfalls gut angebunden. Es besteht jeweils ein durchgehender kombinierter Geh- und Radwegstreifen beidseits der Ingolstädter Straße. Ein Fußgängerstreifen verläuft auch am Westrand der Ingolstädter Straße. Weiter besteht ein Fußweg auf Flur-Nr. 1354/2, der eine kurze Verbindung von der Ingolstädter Straße zu einer Hauptachse der angrenzenden Heimgärten schafft. Die Heimgartenstraße weist keine eigenen Geh- und Radwegstreifen aus.

Für den ruhenden Verkehr finden sich Längsparker-Möglichkeiten am Westrand der Ingolstädter Straße, die für Grundstückszufahrten sowie in Kreuzungs- und Einfahrtsbereichen ausgesetzt sind. Vor dem Zuweg in die Heimgärten vom Heimgartenweg aus finden sich im Bereich der Trafostation

einige Senkrechtparker-Stellplätze. Öffentliche Parkplätze finden sich östlich der Ingolstädter Straße.

Die Stellplatzsituation der Baugrundstücke wird weitestgehend über private Stellplätze auf dem Grundstück geregelt.

Die technische Erschließung (Telefon, Strom, Wasser, Gas, Abwasser) ist bereits erfolgt. Die Leitungen und Kanäle sind in den entsprechenden Erschließungsstraßen verbaut. Auch an das Abfallentsorgungsnetz ist das Gebiet bereits angeschlossen.

Auch die Nahversorgung ist gewährleistet, denn Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken usw. sind fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr in kürzester Zeit erreichbar.

1.2.6 Bodenschutz und Altlasten.

Im Zuge des Bauleitverfahrens nahm die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm wie folgt Stellung:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ der Stadt Pfaffenhofen sind nach der derzeitigen Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Ausnahme ist jedoch das Grundstück mit der Fl.Nr. 1304/3 der Gemarkung Pfaffenhofen. Dort wurde bis 2001 eine Eigenbedarfstankstelle betrieben. Bei der damaligen Prüfung durch einen privaten Sachverständigen wurde bescheinigt, dass augenscheinlich keine Anhaltspunkte auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestanden. Ob der Tank und ggf. weitere Anlagenteile (Leitungen, Zapfsäule usw.) noch vorhanden sind, ist uns nicht bekannt, auch die genaue Lage der Eigenbedarfstankstelle kennen wir nicht. Für genauere Informationen zu diesem Grundstück empfehlen wir (...), sich diese über den Grundstückseigentümer einzuholen. Ggf. wenn dies nicht mehr möglich ist, kann gerne im Wasserrecht beim Landratsamt Pfaffenhofen nachgefragt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind insbesondere, falls bestehende Altbestände bzw. Bauwerke abgerissen werden. (...).“

Im Zuge des Bauleitverfahrens gab das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hierzu folgende weitergehende Information: *„Der unterirdische Benzintank mit einem Volumen von 13 m³ wurde im März 2001 stillgelegt.“*

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Die Stadt wird zudem im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgenden Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan Ingolstadt konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Z 1.1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

(...)

Z 1.3: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die hier gegebene innerörtliche Nachverdichtung in einem Mittelzentrum mit Bevölkerungszuwachs Rechnung getragen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm, in Kraft seit 25.04.1996, sind die bebauten Flächen des Plangebiets ganz überwiegend als Mischgebiet mit eingestreuten

Trafostationen bzw. als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ im Bereich des bzw. früheren Tennisplatzes (Flur-Nr. 1354/4) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Gesamtfortschreibung geändert.

Der Bebauungsplan weicht damit in Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Er trägt dazu bei, die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets zu sichern und beeinträchtigt diese Entwicklung nicht. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Pfaffenhofen nennt als Erfordernisse bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen u.a.:

- Auffüllung von Baulücken vorrangig vor Ausweisung von Neubauf Flächen
- „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Keine Beanspruchung landespflegerisch bedeutsamer Flächen für die Baulandausweisung

Der Landschaftsplan weist in Fortsetzung der Kleingartensiedlung nach Westen eine Grünzone nördlich der Bebauung an der Ziegelstraße aus. Dem Geltungsbereich, insbesondere dem Bereich um den Heimgartenweg, kommt damit eine potentielle Bedeutung als Grünverbindung zwischen den Erholungsflächen Natur in der Stadt in der Ilmaue mit diesen Grünzonen im Westen zu. Hierfür ordnet der Landschaftsplan im Gebiet keine Flächen zu.

Da keine landespflegerisch bedeutsamen Flächen überplant werden, wird den Zielen des Landschaftsplans Rechnung getragen.

2.4 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die aktuell gültigen Formen der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung werden in der Änderung des Plangebiets berücksichtigt.

Eine Trafostation im Gebiet auf Flur-Nr. 1304/7 wird nachrichtlich übernommen.

3 Plankonzept

3.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept dient dazu, unter abwägender Berücksichtigung rechtlich zulässiger bestehender Nutzungen ein Nebeneinander von verkehrlichen, gewerblichen, Freizeit-, Erholungs-, Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen zu vereinbaren. Hierzu werden immissionsschutztechnische Gutachten und deren Ergebnisse bei den Festsetzungen berücksichtigt. Bei der Ingolstädter Straße handelt es sich um eine sehr stark befahrene Durchgangsstraße, die erhebliches Emissionspotenzial aufweist. Auf der Ostseite der Ingolstädter Straße liegt ein für Sport- und Freizeitnutzungen wichtiger Bereich der Stadt Pfaffenhofen. Der Bebauungsplan hat daher insbesondere zum Ziel, die Verträglichkeit schutzbedürftiger Nutzungen im Planungsgebiet mit den Freizeit- und Sportnutzungen östlich der Ingolstädter Straße zu gewährleisten. Da schutzbedürftige Wohnnutzungen bzw. Betriebsleiterwohnungen bei entsprechenden Schutzvorkehrungen innerhalb des Gebietes möglich sind, wurden diese in Abwägung mit dem Interesse der Eigentümer nach Ausübung solcher Nutzungen nicht völlig ausgeschlossen, sondern lediglich beschränkt und durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ergänzt.

Nutzungsausschlüsse bzw. -beschränkungen werden aufgrund der nachbarschaftlichen Situation, die aufgrund der Freibadnutzung auch eine hohe Frequenz von Kindern und Jugendlichen aufweist, getroffen.

Besondere Berücksichtigung finden aufgrund der Nachbarschaft zu Grün- und Freizeitflächen in unmittelbarer Nachbarschaft auch grünordnerische Belange.

Aufgrund der teilweise anspruchsvollen topografischen Situation wird der Geländegestaltung und der Höhenlage baulicher Anlagen besonderes Augenmerk geschenkt.

Da die Straße `Altenstadt` eine wichtige Zubringerstraße von der B 13 in die Stadt ist und die Staatsstraße 2232 von Geisenfeld und Wolnzach herkommend verlängert, ist insbesondere der Bereich westlich der Ingolstädter Straße auf Höhe der Straße `Altenstadt` ein gestalterisch wichtiger Bereich. Sie wirken quasi als „Schaufenster“ für Besucher der Stadt Pfaffenhofen, die diese Straße von Osten her kommend benutzen. Dies galt es, bei den gestalterischen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Gegenüber der Ingolstädter Straße liegt nördlich im Sichtbereich des Planungsgebietes das Baudenkmal Kirche St. Andreas in Altenstadt. Diese Sichtbeziehungen sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Aufgrund der Verkehrsbedeutung der Ingolstädter Straße als Hauptverkehrsstraße sowie dem gegebenen Knotenpunkt mit der Straße `Altenstadt` kommt verkehrlichen Belangen besondere Bedeutung zu.

Die Ingolstädter Straße soll mit einer durchgehenden Ausbaubreite erhalten bleiben. Im Bereich weniger Dezimeter ergeben sich hier Rücknahmebereiche am Grundstück Flur-Nr. 1354/4.

Der Heimgartenweg ist bisher mit einer relativ geringen Breite öffentlich gewidmet. Unter teilweiser Einbeziehung weiterer Grundstücksteilflächen Dritter auf seiner Südseite soll er eine durchgehende Straßenbreite und erforderliche Einmündungsradien in die Ingolstädter Straße erhalten. Dadurch wird er seiner Bedeutung als Ortsstraße für die anliegenden und hinterliegenden Grundstücke gerecht und erhält den erforderlichen Raum für gestalterische Maßnahmen im Straßenraum, die

für eine Aufwertung als Grünverbindung zwischen dem Sport- und Freizeitgelände an der Ilm und den Grünflächen und Grünzügen westlich der Ingolstädter Straße vorgehalten werden sollen.

Der fußläufige Verkehr sowie der Radverkehr sind entlang der Ingolstädter Straße aufgrund der Breite der Verkehrsfläche mit separaten Bahnen möglich und bereits realisiert. Fußgänger können die Kleingartensiedlung westlich des Planungsgebietes über das Grundstück 1354/3 der Gemarkung Pfaffenhofen (angrenzend an den Geltungsbereich) von der Ingolstädter Straße aus erreichen.

Das Planungsgebiet ist teilweise mit Erdgas erschlossen.

3.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Trotz Nachverdichtung soll ein nennenswerter Durchgrünungsanteil im Gebiet erhalten werden. Hierzu tragen besonders die Böschungsausbildungen an der Westseite der Baugrundstücke bei. Zur Ingolstädter Straße hin soll eine straßenbegleitende Baumbegrünung auf Privatgrund die Straßenbaumbepflanzung ergänzen. Hierzu werden bestehende Pflanzungen in das Konzept mit eingebunden.

Durch die Regelung und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten werden bestehende Infrastruktureinrichtungen und bereits vorbelastete Standorte genutzt und so der Ressourcenverbrauch gegenüber einer Planung `auf der grünen Wiese` eingespart.

3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei.
- Festsetzungen von begrüntem (Böschungs-)flächen am Westrand schaffen Möglichkeiten, mit vom Oberhang zufließenden Starkregenabflüssen schadlos umzugehen.
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Bäumen, insbesondere auch am öffentlichen Verkehrsraum, herabgesetzt.
- Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.
- Die in den gewerblich ausgewiesenen Bereichen festgesetzten begrüntem Flachdächer für Neubauten tragen zur Reduktion von kleinklimatischen Klimaextremen durch Rückhalt von Wasser und Verdunstung bei.

4 Planfestsetzungen

4.1 Verkehrsflächen und Zufahrten

Die Ingolstädter Straße stellt eine der Hauptverkehrsstraße der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm dar. Grundsätzlich dient sie als Erschließungsstraße auch für die Bauflächen. Um auf die bereits bestehende Straßenraumgestaltung mit Parkzonen, Fußgängerüberwegen und Beleuchtung Rücksicht zu nehmen, werden einzelne Straßenabschnitte von der Möglichkeit einer Zufahrt ausgenommen.

Eine besondere Situation ergibt sich an den Bauflächen nördlich des Heimgartenwegs. Hier werden Zufahrten zur Ingolstädter Straße aufgrund des Einmündungsbereichs der Straße `Altenstadt`, soweit dies bei Aufrechterhaltung der Grundstückerschließung möglich ist, ausgeschlossen. Dies ist in der Sicherheit des Verkehrs in dem Einmündungsbereich der Straße `Altenstadt` begründet, da Grundstückszufahrten im Umfeld des Zu- und Abfahrtsbereich der Kreuzung zu einer Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs führen können.

Auch die Einmündungsbereiche des Heimgartenwegs sind nicht für Zufahrten geeignet und daher ausgeschlossen.

Die Flächenausweisung für die Straßen erfolgte nach den Anforderungen des aktuellen sowie des künftig für Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen an den Straßen zu erwartenden Flächenbedarfs. Dies ergab für die Ingolstädter Straße im Wesentlichen eine Abgrenzung entsprechend dem bereits bestehenden Grundstück. Für den Heimgartenweg wurde eine Straßenbreite gewählt, die sich an der in der westlichen Fortsetzung bestehenden Grundstücksbreite orientiert. So sind künftig zu erwartende durchgehende Straßenausbaumaßnahmen mit Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Straßenraums möglich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich des Planungsgebietes wird entsprechend den hier bereits überwiegend bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, der südliche Teil dementsprechend als Mischgebiet.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der hochwertigen, innenstadtnahen Gewerbefläche sollen im Gewerbegebiet bloße Lagernutzungen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes dient der räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet, die dazu führen soll, dass sich zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den Nahversorgungszentren von Pfaffenhofen a. d. Ilm ansiedeln und keine Fehlentwicklung eintritt, indem stattdessen gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen werden. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm verfügt mit Beschluss vom 19.04.2018 über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, das bei den Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen der zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgungszentren durch Festsetzungen zur Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit und Unzulässigkeit von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Bebauungsplänen der Stadt gesichert bzw. weiter entwickelt werden.

Ausnahmsweise soll im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Sonderform von Einzelhandel zulässig sein. Dabei handelt es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe, sondern um Handwerks-, weiterverarbeitende oder produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe außer Einzelhandel, denen es ermöglicht werden soll, Produkte im Werkverkauf

vor Ort weiterverkaufen zu können. Die Verkaufsflächen müssen dabei in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Betrieben vor Ort stehen und eindeutig räumlich der Hauptnutzung untergeordnet sein.

Vergnügungsstätten können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. So können die Besonderheiten des Standorts und des Vorhabens in eine Zulässigkeitsprüfung einfließen.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da Zuschnitt und Lage des Grundstücks solche Nutzungen nicht nahelegen.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Situation, ergänzt durch Belange des Jugendschutzes im Umfeld von Freibad und Eisstadion sowie um Belange der Bestattungskultur im Umfeld des Friedhofs, sind Bordelle und ähnliche Nutzungen an diesem Standort unpassend und werden daher ausgeschlossen.

Wohnnutzungen werden nur insoweit zugelassen, als sie ein verträgliches Nebeneinander der schutzbedürftigen Wohnnutzung mit den umgebenden Immissionsquellen zulassen.

Die für das Gebiet erforderlichen Versorgungsanlagen sind grundsätzlich zulässig; für eine bestehende elektrische Trafostation wird eine eigene Fläche ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Klarheit der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wird die Aufteilung von Betrieben und Anlagen in Lage und höhenmäßiger Verteilung beschränkt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hier wurde der Schwerpunkt in der Abwägung auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung mit maßvoller Nachverdichtung gelegt. Aufgrund der stark unterschiedlichen Anschlusshöhen im Westen wurden die Bauhöhen so abgestuft, dass das Einfügen in das westlich angrenzende Gelände bei gleichzeitig begrenzten Ansichtshöhen von Osten sichergestellt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen über die max. zulässige Grundflächenzahl geregelt und zum anderen über die max. zulässigen Wandhöhen, welche sich aus der Plandarstellung ergeben. Für Walmdächer sind zusätzlich maximale Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der gegenüber einem anzunehmenden Ursprungsgelände bereits stark veränderten Geländehöhen wurden als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen die angrenzenden Straßenhöhen gewählt. Diese sind in Meter über NormalNull im Plan angegeben, so dass evtl. spätere Höhenveränderungen der Straße ohne Auswirkung auf den Bebauungsplan bleiben. Insbesondere am Westrand können aufgrund der Beschränkungen in der Böschungsabwicklung die tatsächlich sichtbaren Wandhöhen deutlich hinter den maximal festgesetzten Werten zurückbleiben.

4.4 Bauweise, Abstandsflächen und Dächer

Entsprechend den im Gebiet bereits bestehenden Baukörpern mit großen Längen wurde in den Bereichen GE 1 und GE 2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Position der Baugrenzen wurde zur Schaffung von größtmöglichem Freiraum für die Bauwerber groß gezogen und nur begrenzt, wo dies aufgrund anderer Flächenansprüche geboten schien. Insbesondere zur Freihaltung der Sichtbeziehung zum Baudenkmal Kirche St. Andreas wurde zum Straßenraum der Ingolstädter Straße hin nördlich der Straße Altstadt die Baugrenze ins Grundstück zurückversetzt.

Da zugleich die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO festgesetzt wurden, ist es möglich, dass – je nach Gebäudehöhen oder Gebäudeposition – Baugrenze und/oder Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden können.

Festsetzungen zur Baukörpergestaltung und zur Farbgebung sollen zum Einfügen der großen Baukörper in die Umgebung beitragen.

Dachform und Dachdeckung wurde für das Mischgebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt, da sich dieser auch in die durch die in der Straßenflucht nördlich und südlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 164 „Ziegelstraße Ecke Ingolstädter Straße“ und BP 143 „Sondergebiet gewerbliches Boardinghouse“ festgesetzte Dachlandschaft anpasst. Für die gewerblichen Nutzungen dagegen wurde als Dachform das begrünte Flachdach festgesetzt, da den gewerblichen Raumanforderungen und dem Klimaschutz so besonders Rechnung getragen werden soll.

Im Mischgebiet wurde am baulichen Bestand orientiert ein Bauraum für unterirdische bauliche Anlagen vorgesehen, um eine entsprechende Nutzung der bestehenden Anlagen bzw. deren Erneuerung zu ermöglichen.

4.5 Stützmauern und Böschungen

Um die großen Höhenunterschiede im Gebiet, das von West nach Ost abfällt, planerisch zu bewältigen und dabei den Schutz von Nachbargrundstücken zu gewährleisten, wurden Festsetzungen für die Ausbildung von Böschungen sowie für die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen getroffen.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Grünordnerisches Konzept

Allgemein tragen Festsetzungen zur Durchgrünung sowie solche zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei und verringern die klimatischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Vorgaben zur Art der Bepflanzung werden nur getroffen, um eine an klimatische Veränderungen in der Zukunft angepasste, satzungskonforme Artenauswahl zu ermöglichen.

4.6.2 Gestaltung zum Straßenraum hin

Im Gewerbegebiet macht die Bebauung durch überlange Baukörper in abweichender Bauweise eine wirksame Eingrünung erforderlich. Daher wurden grünordnerische Festsetzungen einschließlich des Pflanzgebots für Einzelbäume entlang der Straßenräume aufgenommen. Diesem Pflanzgebot kann auch durch die Erhaltung der bestehenden Bäume Rechnung getragen werden. Weiter wurden im Gewerbegebiet Festsetzungen für zurückgesetzte Einfriedungen getroffen, um an der städtebaulichen Eingangssituation die Wirkung der privaten Eingrünung in den Straßenraum hinein sicherzustellen.

Zum Fußweg auf Flur-Nr. 1354/3 der Gemarkung Pfaffenhofen wird die Ausbildung der Einfriedungen beschränkt, um den offenen Grüncharakter der Wegeverbindung sicherzustellen.

4.6.3 Gestaltung zu Nachbargrundstücken hin

Zur Durchgrünung des Gebietes werden zu den westlichen Nachbargrundstücken hin Flächen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO ausgewiesen, in denen bauliche Anlagen beschränkt bzw. ausgeschlossen werden und eine Begrünung festgesetzt wird. Zur Durchgrünung sowie in einzelnen Bereichen als Beitrag zur Böschungssicherung werden Gehölzpflanzungen festgesetzt.

4.7 Werbeanlagen

In Abwägung mit den gewerblichen Belangen wurde der besonderen städtebaulichen Situation durch Festsetzungen für Werbeanlagen und Fahnen Rechnung getragen.

4.8 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 150d „Gewerbe- und Mischgebiet am Heimgartenweg“ steht im Einflussbereich von Straßenverkehr, Sport- und Freizeitanlagen sowie Gewerbeflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die zu erwartende Immissionsbelastung aus o.g. Emittenten berechnet und beurteilt, sowie die vom Vorhaben ausgehenden Emissionen.

4.8.1 Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert (ORW_{DIN18005}) der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ im Mischgebiet und Gewerbegebiet nicht erreicht wird. Die Immissionsbelastung liegt bei bis zu 68 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert (IGW_{16.BImSchV}) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, kann im Gewerbegebiet eingehalten werden, im Mischgebiet wird an der Ostfassade auch der Immissionsgrenzwert überschritten.

Aktive Maßnahmen in der notwendigen Höhe und in der Lage können am Standort nicht umgesetzt werden. Zum Schutz der Innenräume werden Maßnahmen am Gebäude, die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und gegebenenfalls eine Grundrissorientierung festgesetzt.

4.8.2 Sport- und Freizeitanlagen

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte zur Nachtzeit zu rechnen ist, wenn Volksfest ist und wenn nach 22:00 Uhr Betrieb an der Eissporthalle ist. Einschränkungen der Sport- und Freizeitanlagen sollen vermieden werden. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Betriebe 0,5 m vor dem geöffneten schutzbedürftigen Aufenthaltsraum gelten, wird festgesetzt, dass an den betroffenen Fassaden keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, bzw. nur zulässig sind, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) sichergestellt ist, dass >0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werde. Zum Schutz der möglichen Wohnräume wird für die Auslegung der Vorbauten der Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt.

4.8.3 Gewerbe in der Nachbarschaft des BP 150d

Durch die angrenzenden Gewerbe und durch das Vorhaben selbst ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen.

4.8.4 Gewerbeflächen des BP150d

Zum Schutz der Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ außerhalb des Gewerbegebiets, wird ein Emissionskontingent nach DIN 45691:2006 „Geräuschkontingentierung“ für die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 150d unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt. Innerhalb der Gewerbeflächen wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:1998 gefordert.

Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig eines konkreten Betriebs, der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 aus Betrieben und Anlagen in der Nachbarschaft eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent vom Betrieb inkl. des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Auf Grund der räumlichen Situation und der Vorbelastung sind sämtliche Teilflächen für die Nachtzeit emissionsbeschränkend kontingentiert.

Die Stadt Pfaffenhofen sieht eine gebietsübergreifende Gliederung im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16 vor.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Beachtung der Immissionsbelastung aus dem Verkehr, den Sport- und Freizeitanlagen und dem Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet.

4.8.5 Fazit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Nutzungen, die Lärmemissionen hervorrufen. Der Stadt ist durchaus bewusst, dass die Lage des Plangebietes von vornherein nicht prädestiniert ist, eine lärmsensible Nutzung aufzunehmen. Gleichwohl berücksichtigt sie den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Grundsatz der Innenverdichtung / Innenentwicklung. Sie nimmt die Bestandssituation auf und regelt eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Vor diesem Hintergrund hält die Stadt die Aufnahme einer Misch- und Gewerbenutzung mit der dabei geregelten zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet städtebaulich für grundsätzlich vertretbar. Die lärmtechnischen Festsetzungen sind so gefasst, dass keine Immissionsorte orientiert zur lärmintensiven Nutzung entstehen können. Formal sind damit die Vorgaben der technischen Vorschriften zur Lärmbewertung (TA-Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005 und 18. BImSchV) eingehalten. Der Stadt ist sehr daran gelegen, keine Einschränkungen für das städtische Volksfest zu riskieren. Der Volksfestbetrieb ist indes als sozial adäquate Freizeitveranstaltung mit einer erhöhten Zumutbarkeit für Anwohner anzusetzen. Auf bauleitplanerischer Ebene hält die Stadt hier das Risiko, dass Einschränkungen für den Volksfestbetrieb drohen, für gering. Der Volksfestplatz wird seit Jahren an dieser Stelle genutzt. Das Volksfest hat hier eine hohe soziale Adäquanz und Akzeptanz in der Bevölkerung, so dass sich auch insoweit eine erhöhte Zumutbarkeit für Bewohner in einem Mischgebiet ableiten lässt. Wie bereits dargestellt, wird die Problematik auch insofern entschärft, als durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt ist, dass keine maßgeblichen Immissionsorte nach den entsprechenden Richtlinien entstehen. Damit werden neu entstehende Nutzungen durch Sport- und Freizeitanlagenlärm sowie Gewerbelärm nicht beeinträchtigt werden können. Unabhängig davon, dass eine erhöhte Zumutbarkeit aufgrund der sozialen Akzeptanz und Adäquanz des Sport- und Freizeitanlagenlärms besteht, ist mithin gesichert, dass ein Risiko für eine Beschränkung des Volksfestbetriebs nicht zu erwarten ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und umliegende Nutzungen werden nicht beeinträchtigt. Durch

die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung bzw. Nutzung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird und für die genehmigten Betriebe keine Einschränkungen bestehen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

4.9 Bodenschutz und Altlasten

Aufgrund des früheren Betriebs einer Eigenbedarfstankstelle auf Fl.Nr. 1304/3 der Gemarkung Pfaffenhofen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.10 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Nördlich im Abstand von ca. 50 m nordöstlich der Bebauung befindet sich folgendes Baudenkmal:

Baudenkmal	
Nummer	308157
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	St. Andreas
Funktion	katholische Kirche, Friedhofskirche, Saalkirche, Fialkirche, Pfarrkirche
Adresse	Altenstadt
Beschreibung	Ehem. kath. Pfarrkirche, jetzt kath. Filial- und Friedhofskirche St. Andreas, Saalkirche mit Steilsatteldach, eingezogenem Rechteckchor und Westturm mit steilem Zeldach, Langhaus mit Flachdecke über Hohlkehle und Chor mit stuckierter Stichkappentonne, spätgotisch, 15. Jh., Barockisierung 17./18. Jh.; mit Ausstattung.
Aktennummer	D-1-86-143-3

Eine den Bebauungsplan betreffende Blickbeziehung zur Kirche besteht entlang der Ingolstädter Straße. Diese wird von der bestehenden Baumreihe bzw. Bewuchs entlang der Ingolstädter Straße, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingang gefunden hat, dominiert. Eine künftige Beeinträchtigung der Sichtbeziehung durch Gewerbebebauung ist für die Bereiche des Geltungsbereichs, die nördlich der Einmündung der Straße Altenstand liegen, nicht gänzlich auszuschließen. Um die Wirkung des Baudenkmals Kirche St. Andreas in ihrem Umfeld nicht zu beeinträchtigen, wird daher nördlich der Einmündung Altenstadt die östliche Baugrenze mit ca. 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Ingolstädter Straße festgesetzt.

Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nahm zu Belangen im Bauleitverfahren Stellung (Auszug):

„Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich des Bodendenkmals „D-1-7435-0033 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Friedhofskirche St. Andreas in Altenstadt bei Pfaffenhofen“. Zudem vermutet die historische und archäologische Forschung im Bereich der sogenannten „Altenstadt“ seit langem und aus guten Gründen die Vorgängersiedlung der heutigen Stadt Pfaffenhofen, die wohl erst um 1235 an ihren heutigen Standort verlegt wurde. Auf diesem Grund sind im gesamten Planungsgebiet hochmittelalterliche, möglicherweise sogar frühmittelalterliche Siedlungsreste zu vermuten, die eine besondere Bedeutung für die Stadtgeschichte Pfaffenhofens besitzen. Daher benötigen Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG (...).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. (...). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

(...)Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (...).

(...)“

5 Planungsalternativen

Lagealternativen waren durch die gegebene Lage des Innenbereichs nicht zu prüfen.

Eine Beibehaltung der bestehenden Situation ohne städtebauliche Ordnung wurde aus den oben ausgeführten Überlegungen nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Gebiets wurde der Überplanung mit einem qualifizierten Bebauungsplan gegenüber der grundsätzlichen Möglichkeit der Überplanung mit einem einfachen Bebauungsplan der Vorzug gegeben.

Entlang der Ingolstädter Straße wurde auf die Festsetzung bestehender Bäume zur Erhaltung verzichtet, da die Bäume sehr nahe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche stehen.

Eine noch offenere Gestaltung der Baugrenzen wurde zugunsten der Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange verworfen.

Dem aus Sicht Immissionschutz empfohlenen gänzlichen Verzicht auf Betriebswohnungen wurde in Abwägung mit dem Gebot des Bestandsschutzes nicht entsprochen, da immissionschutzrechtliche Festsetzungen gefunden werden konnten, die ein verträgliches Nebeneinander von eingeschränkten Betriebswohnungen mit den umgebenden Nutzungen zulassen.

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Planung weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Diesen wurde insbesondere durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

6.2 Belange des Denkmalschutzes

Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu verfahren.

6.3 Belange des Bodenschutzes

Es sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

6.4 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um die Verträglichkeit bestehender Nutzungen in einer gemischten Nachbarschaft sicherzustellen. Dadurch trägt der Bebauungsplan zur Verbesserung des städtebaulichen Umfelds und der sozialverträglichen Grundstücksnutzung bei.

6.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Planung setzt auf vorhandene Infrastruktur auf. Lediglich im Bereich des Heimgartenwegs werden Erweiterungsmöglichkeiten für Verkehrsflächen geschaffen.

6.6 Sonstige Auswirkungen

Generell sind evtl. Auswirkungen als gering einzustufen, da die beplanten Bereiche bereits baulich genutzt sind.

7 Flächenbilanz

Die durch das Baugebiet ausgewiesenen Flächen bilanzieren sich wie folgt:

Bruttobauflächen Gewerbegebiet	ca. 1,22 ha
Bruttobauflächen Mischgebiet	ca. 0,14 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha
Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 0,01 ha