

STADT GEISENFELD

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal"

Begründung

zur Planfassung vom 07.12.2023

Projekt-Nr.: 1013.208

Auftraggeber:

Stadt Geisenfeld

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Telefon: 08452 98 -0

Fax: 08452 98 -44

E-Mail: rathaus@geisenfeld.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung	5
3.2	Beschaffenheit	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zweck der Planung	9
6	Planerisches Konzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Verkehrskonzept	10
6.3	Freiflächenkonzept	10
7	Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	13
7.4	Gestaltung	13
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	15
9.1	Umweltschutz	15
9.2	Artenschutz	15
10	Weitere Belange	16
10.1	Denkmalschutz	16
10.2	Klimaschutz	17
10.3	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	18

11 Flächenbilanz18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8
Abb. 4:	Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	18
---------	--	----

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" ist die Absicht der Stadt Geisenfeld ein innerstädtisches Grundstück zu überplanen. Der Stadt liegt hierzu bereits die Planung eines Investors für die Realisierung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen auf dem ehemaligen Gelände des Einrichtungshauses „Weiß“ vor. Neben der Wohnnutzung sollen auch untergeordnet Räumlichkeiten u.a. für Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen entstehen. In der Stadt Geisenfeld gibt es bereits ein Angebot in den Bereichen Alter und Pflege. Durch das Vorhaben sollen diese Bereiche in zentraler Lage sinnvoll ergänzt und Synergieeffekte genutzt werden.

Durch die Überplanung einer bereits leerstehenden Bausubstanz im Stadtkern trägt die Stadt Geisenfeld den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) Rechnung. Die Stadt hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um eine verträgliche städtebaulich Dichte und eine ansprechende architektonische Gestaltung der geplanten Gebäude am Kirchplatz sicherstellen zu können.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3.885 m² (rund 0,38 ha). Damit liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (*Gebietsschutz*). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

Die Stadt Geisenfeld liegt im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm. Die Stadt ist über die Bundesstraße B300 sowie über mehrere Staatsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München sowie die Stadt Regensburg liegen ca. 1 Stunde Fahrzeit entfernt. Die Autobahn A9 München-Nürnberg-Berlin ist über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in jeweils rund 10 km Entfernung und die Autobahn A93 München-Regensburg über die Anschlussstelle Aigsbach ebenfalls in rund 10 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über Stadtbuslinien sowie über die nächstgelegenen Bahnhöfe in Rohrbach (Bahnstrecke München-Treuchtlingen) und in Ernsgraden (Donautalbahn).

Das Plangebiet liegt im Stadtkern unmittelbar angrenzend an den Kirchplatz. Das Areal wird im Osten durch die Krankenhausstraße begrenzt. Daran anschließend folgt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei. Im Norden verläuft die Talgasse mit anschließender Wohnbebauung. Im Nordwesten grenzt unmittelbar eine Wohnbebauung an sowie wird das Gebiet durch die Rathausstraße begrenzt. Im Süden/ Südwesten schließt unmittelbar der Kirchplatz an. Hier ist das Rathaus, die Stadtpfarrkirche und in unmittelbarer Nähe die BRK-Tagespflege angeordnet. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet ist ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Einzelhandel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke etc.) vorhanden. Das Vorhaben wird über die Krankenhausstraße im Osten und die Talgasse im Norden verkehrlich erschlossen.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M.¹

1 Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand, November 2023

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 3.885 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 123, 123/1, 126, 126/1, 130, 130/2, 131 und 132. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Geisenfeld.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich die „Alte Mädchenschule“ sowie ein leerstehendes Einrichtungshaus. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Stadtgebiet Geisenfeld als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

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

3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der Planung soll in zentraler Lage ein Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Den Kommunen kommt gerade bei der Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen eine bedeutende Rolle zu. Hierzu gehören u.a. Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Betreutes Wohnen). Durch die Umnutzung eines bereits bebauten innerstädtischen Areals dient das Vorhaben der Innenentwicklung und trägt so den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird der Stadt Geisenfeld die Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen mit Lage im allgemein ländlichen Raum.

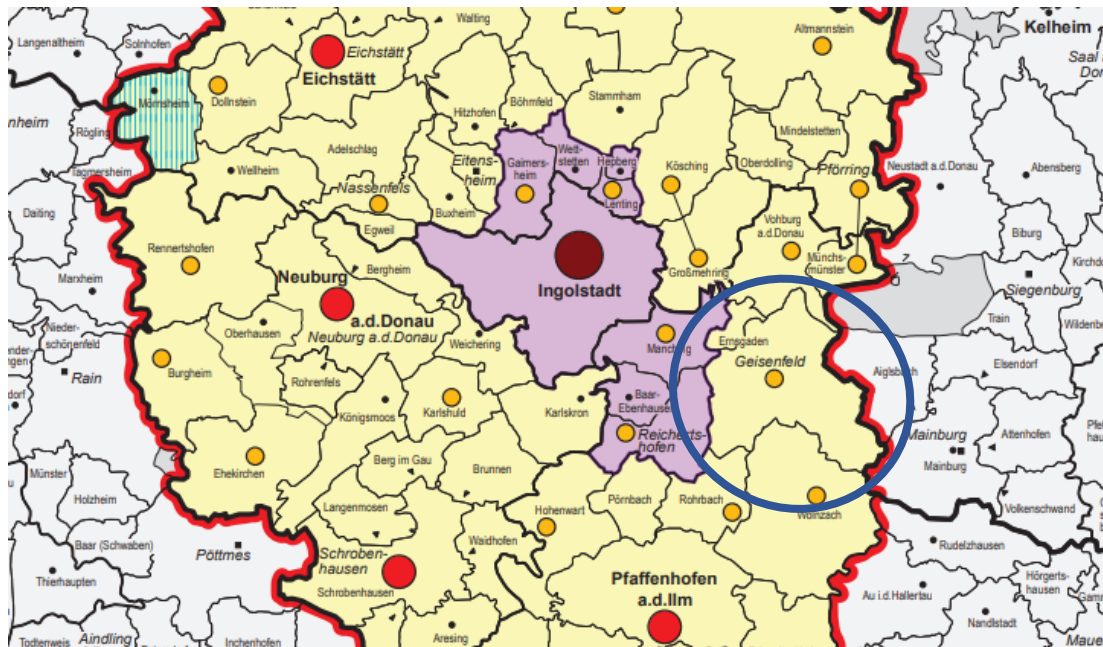


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) 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.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

² Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 19. Dezember 2022

- 8.1.1 (G) Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die [...] Altenhilfe ist - so weit möglich - zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. [...]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Stadt das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen weiter ausbauen. Durch die Überplanung einer bereits leerstehenden Bausubstanz im Stadtkern wird die Inanspruchnahme freier Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Das Baugebiet liegt im Randbereich des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm. In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen demnach vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines Biotopverbundes durchgeführt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Plangrundstück und der das Baugebiet umgebenden dichten Bebauung ist planbedingt mit keiner zusätzlichen Abriegelung von Kernlebensräumen zu rechnen. Darüber hinaus trifft der Regionalplan hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld sieht für den Planumgriff als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI - Mischgebiet) vor.

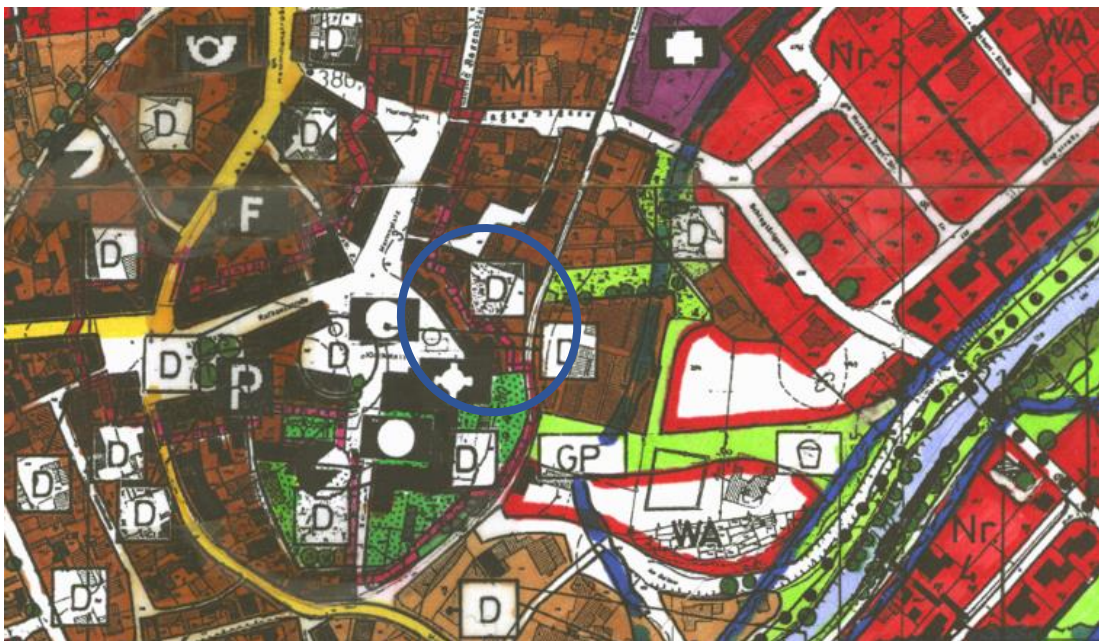


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart im Bebauungsplan unterbleibt und das Vorhaben in seiner Nutzungsmischung einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, bietet sich die Parallelwertung einer gemischten Baufläche an. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine

Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst sowie für das direkte Umfeld liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 Ziele und Zweck der Planung

Ziel ist ein innerstädtisches Grundstück mit leerstehender Bausubstanz in zentraler Lage städtebaulich zu überplanen. Auf dem ehemaligen „Weiß-Areal“ soll Wohnraum für Betreutes Wohnen, aber auch untergeordnet Räumlichkeiten u.a. für Geschäfts- und Büronutzungen, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen entstehen. Diese sind im Gebäudeteil, angrenzend zum Kirchplatz/ Rathausstraße vorgesehen und gliedern sich somit in die im Stadtzentrum bereits vorhandene Nutzungsmischung ein. Zur Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen. Dabei unberührt bleiben die Gebäude Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2. Beide Gebäude liegen im Ensembleschutz. Zudem ist der Dachstuhl der alten Mädchenschule (Kirchplatz 2) denkmalgeschützt. Der Vorhabenträger beabsichtigt beide Gebäude aufgrund deren ortsbildprägenden Charakters zu erhalten und in die Planung sensibel einzubinden.

Weiter werden Maßnahmen zur Klimaanpassung (Klimaschutzklausel) sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutzklausel) getroffen. Zur besseren Wasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Flachdächer, welche nicht als Terrassen genutzt werden zu begrünen. Zudem soll die Erschließung möglichst flächensparend erfolgen und die Bodenversiegelung so auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

6 Planerisches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Quartier besteht aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex, in welchem die einzelnen Hauptbaukörper über Laubengänge und Brückenverbindungen miteinander verbunden sind. Um eine ansprechende Gebäudefassade nach außen zu erzielen, werden die Erschließungsanlagen auf den Fassadenseiten, die dem Quartier zugewandt sind, angeordnet. Im Gebäudeteil angeordnet zum Kirchplatz/ Rathausstraße sollen Räumlichkeiten für gemischte Nutzungen und Wohnen entstehen. Hier befinden sich auch die beiden Bestandsgebäude (Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2), welche als prägende städtebauliche Elemente aufrechterhalten werden sollen. Der zwischen den Bestandsgebäuden neu entstehende Verbindungsbau soll sich in das bestehende Ensemble einfügen und nimmt hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Höhenlage Bezug zur denkmalgeschützten alten Mädchenschule (Kirchplatz 2). Im rückwärtigen Bereich des Plangrundstückes sind ausschließlich

Wohnungen für Betreutes Wohnen vorgesehen. Die Hauptbaukörper orientieren sich in ihrer Höhenlage an den Bestandsgebäuden und werden mit Flachdach und Dachterrassen errichtet. Insgesamt sollen rund 65 Zwei- bis Dreizimmer Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen besitzen einen barrierefreien Zugang.

6.2 Verkehrskonzept

Das Vorhaben wird über die Krankenhausstraße im Osten und über die Talgasse im Norden verkehrlich erschlossen.

Es sind zwei Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten mit einer Gesamtbreite von rund 11,0 m ausgehend von der Krankenhausstraße vorgesehen. In der Tiefgarage werden insgesamt rund 36 Stellplätze, Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer bereitgestellt. Neben den Stellplätzen in der Tiefgarage sind insgesamt rund 12 Besucherstellplätze geplant, davon sollen sechs Stellplätze direkt von der Krankenhausstraße und weitere sechs Stellplätze direkt von der Talgasse aus angefahren werden. Damit werden durch das Vorhaben insgesamt mehr Stellplätze bereitgestellt, als gemäß der Stellplatzsatzung erforderlich wären. Damit die geplanten Besucherstellplätze direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden können, gelten deren Zu- und Abfahrten nicht als Grundstückszufahrt- bzw. -abfahrt. Nachdem die betroffenen Verkehrsflächen, Krankenhausstraße und Talgasse, verkehrlich nicht stark frequentiert sind wird dies an dieser Stelle für vertretbar angesehen. Zudem trägt dies einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Im Übrigen ist die Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevertrag für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

Das Plangebiet selbst muss zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr nicht befahren werden. Die Zuwegung der Feuerwehr erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Fluchtwege sind in 2 Richtungen gegeben.

6.3 Freiflächenkonzept

Die Planung sieht eine öffentliche Fußwegeverbindung im Norden des Plangrundstückes zwischen der Krankenhausstraße und der Talgasse vor. Damit soll die aktuell vorhandene Wegeverbindung zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen aufrechterhalten und eine Durchgängigkeit ermöglicht werden. Zur Optimierung der Wegefläche sind geringfügige Änderungen in Lage und Form der planzeichnerisch festgesetzten und dargestellten Wegeverbindung zulässig. Demgegenüber ist ein privater Innenhof geplant. Dieser soll begrünt werden und zusammen mit dem geplanten Atrium zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen. Die zu begrünenden Dachflächen tragen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei und erzielen eine somit optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Weitere Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage eines bereits beauftragten und derzeit in Bearbeitung befindlichen Freiflächengestaltungsplanes.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird kein Gebietscharakter festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen positiv festgeschrieben. Im Gebäudeteil am Kirchplatz /Rathausstraße soll eine gemischte Nutzungsstruktur etabliert werden. Daher sind innerhalb der Teilfläche TF1 (TF1.1, TF1.2, TF1.3 und TF1.4) Geschäfts- und Büronutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs zulässig. Denkbar wäre im Gebiet ein kleiner Tante-Emma-Laden. Daher wird die Verkaufsfläche für einen Nahversorger auf 400 m² begrenzt. Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe sowie verschiedene Praxen im heilberuflichen Bereich zulässig. Entsprechend der geplanten Einrichtung für Betreutes Wohnen sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Betreutes Wohnen mit dazugehörigen Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen zulässig. Nachdem die erhaltenswerten Gebäude (Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2) bereits im Bestand Wohnungen aufweisen und die Wohnnutzung weitergeführt werden soll, wird innerhalb der Teilflächen TF1.1 und TF1.2 auch allgemeines Wohnen zugelassen. Im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes und somit innerhalb der Teilfläche TF2 (TF2.1 und TF2.2.) sind ausschließlich Wohnungen für Betreutes Wohnen geplant und somit zulässig.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Stadtkern und somit auch für den Planumgriff als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI - Mischgebiet) vor. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung wäre grundsätzlich die Gebietskulisse eines Mischgebietes denkbar, jedoch wird der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. Damit kann eine ausgewogene Nutzungsmischung gemäß der aktuellen Rechtsprechung im Baugebiet nicht gewährleistet werden. Dennoch bietet sich die Parallelwertung einer gemischten Baufläche an.

Durch die zulässigen Nutzungen ändert das Planvorhaben nichts an der unmittelbar umgebenden Gebietskulisse (siehe Kapitel 3.1 der Begründung). Die Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Plangebiets kann aufgrund des geringen Planumgriffs auf Grundlage der Prägung durch das direkte bauliche Umfeld erfolgen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird die überbaubare Grundstücksfläche über die zwingende Festsetzung einer Grundfläche (GR1) bestimmt. Bei der Ermittlung der GR1 sind nur die Hauptbaukörper einschließlich der Fläche für interne Erschließungsanlagen maßgeblich. Unter Berücksichtigung von möglichen Unstimmigkeiten in der späteren baulichen Umsetzung des Planvorhabens wird eine Abweichung von dieser Festsetzung und damit eine Variable von $\pm 8 \%$ zugelassen. Davon unberücksichtigt bleiben die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2). Die GR2 setzt sich zum einen aus den Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusammen. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier als Höchstmaß. Eine zwingende Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben. Zum anderen zählt zur GR2 die

Tiefgarage einschließlich der Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier als zwingende Festsetzung mit einer zulässigen Abweichung von $\pm 8 \%$. Damit kann sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr mit Ausnahme von Besucherstellplätzen vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden kann und gleichzeitig noch genügend Raum für Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Gemeinschaftsanlage zur Verfügung steht.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt einen Wert von 0,83. Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart unterbleibt und das Vorhaben in seinem Nutzungszweck einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, werden vergleichsweise die zulässigen Werte eines Mischgebietes herangezogen. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes (hier: Grundflächenzahl) beträgt 0,6. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen die Grundflächenzahl um 50 Prozent, jedoch maximal bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze) überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das Vorhaben liegt mit einem Wert von 0,83 somit über dem nach § 17 BauNVO angebenen Höchstwert von 0,8. Die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Standortes. Das Plangebiet liegt im Stadtkern und somit in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wodurch die gebotene bauliche Dichte an dieser Stelle begründet ist. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belange der Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt (siehe Pkt. 7.3 der Begründung). Hinzu kommt, dass die GRZ1 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 0,6 beträgt und damit der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes planbedingt eingehalten wird. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen. So sind zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und zur Durchgrünung die Flachdächer im Plangebiet, welche nicht als Terrassen genutzt werden, flächendeckend zu begrünen. Das Kleinklima ist nicht wesentlich berührt, da sich das Vorhaben in keiner Luftaustauschbahn befindet und das Vorhabengebiet aufgrund der umgebenden Bebauung kein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet im Innenstadtbereich darstellt. Des Weiteren wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Schaffung eines begrünten Innenhofes verbunden mit einer Flächenentsiegelung ausgeglichen und so die Beeinträchtigung der erhöhten Inanspruchnahme von Grund und Boden gemindert.

Die Höhe der erhaltenen Bestandsgebäude (Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2) wird über die Angabe maximal zulässiger Wand- und Gesamthöhen in m ü. NHN bestimmt. Die Höhe der neu geplanten Gebäude über zum einen über die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse und zum anderen ebenfalls über die Angabe maximal zulässiger Wand- und Gesamthöhen in m ü. NHN bestimmt. Die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse sichert an dieser Stelle die gebotene städtebauliche Dichte.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Bauweise

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Auch begründet die beabsichtigte Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 133 Gemarkung Geisenfeld die abweichende Bauweise.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt. Das Baufenster ist aufgrund des konkreten Vorhabens eng gefasst. Es wird daher erforderlich, die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb der Baugrenze z.T. durch die Ausweisung von separaten Bauräumen zu regeln.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Die vollen Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken mit Ausnahme der Fl.Nr. 133 Gemarkung Geisenfeld sicher eingehalten. Auf der Fl.Nr. 133 befindet sich im Bereich der Abstandsfläche derzeit ein Gebäude. Nachdem auf dem Plangrundstück bereits im Bestand entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 133 eine grenzständige Bebauung vorhanden ist, ist von einer planbedingten Einschränkung der Belichtung nicht auszugehen. Zudem hat der Eigentümer mit Unterzeichnung einer grundbuchrechtlich gesicherten Nachbarschaftsvereinbarung sein Einverständnis gegenüber der geplanten Grenzbebauung erklärt. Dem Vorhaben stehen in diesem Bereich somit keine öffentlichen Belange entgegen.

Zwischen den einzelnen Hauptbaukörpern findet eine geringfügige Überlagerung bei Ansatz der vollen Abstandsfläche statt. Diese ist geboten, um den Standort im Innenstadtbereich optimal ausnutzen zu können. Die Lage im Zentrum in fußläufiger Erreichbarkeit zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist gerade für Betreutes Wohnen sehr gefragt. Zudem strebt die Stadt Geisenfeld einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an. Die Stadt Geisenfeld hält die Verkürzung der Abstandsflächen daher an dieser Stelle für sachgerecht. Zumal die Überlagerungen bei Betrachtung der vollen Abstandsflächen sehr gering sind und daher von keiner wesentlichen Einschränkung der Belichtung auszugehen ist.

7.4 Gestaltung

Bauliche Gestaltung

Die Gebäudefassade orientiert zum Kirchplatz soll ausschließlich geeignete Dächer aufweisen. Hier befinden sich auch die erhaltenswerten Bestandsgebäude Kirchplatz 1 (Walmdach) und Kirchplatz 2 (Satteldach). Unter Berücksichtigung der sensiblen

Lage im Ensemble „Stadtplatz“ soll sich der neue Verbindungsbau (TF1.3 und TF1.4) zwischen den Bestandsgebäuden gestalterisch einfügen. Daher werden innerhalb der Teilfläche TF1.3, welche dem Kirchplatz zugewandt ist, nur Satteldächer zugelassen. Weiter ist geplant, den neuen Verbindungsbau hinsichtlich der Höhenlage (Wand- und Gesamthöhe) mit Bezug zur denkmalgeschützten alten Mädchenschule (Kirchplatz 2) zu errichten. Das oberste Vollgeschoss innerhalb der Teilfläche TF1.3 wird daher im Dachgeschoss angeordnet. Um die Wohnqualität zu erhöhen sind im obersten Geschoss Freisitze in Form von Dacheinschnitten und im darunterliegenden Geschoss Loggien angeordnet. In Anlehnung an die Bestandbebauung sind Dacheindeckungen nur mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln aus einem roten oder rotbraunen Farbspektrum auszuführen. Darüber hinaus werden im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachform fügt sich unter Berücksichtigung der geplanten Höhen gut in die Umgebung ein. Durch die Wahl der Dachform fallen die Dachschrägen, die bei geneigten Dächern zum Tragen kommen, weg. Damit reduziert sich optisch die Gebäudehöhe. Hinzukommt, dass das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss auszubilden ist. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Rücksprung auf der, den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Nachbargrundstücken jeweils zugewandten Fassadenseite vorgesehen. Dies mildert die geplante vier- bis fünfgeschossige Wirkung der Gebäude ab und gewährleistet somit eine harmonischere Eingliederung in die vorhandene Bebauung. Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion) und die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperatenausgleich). Ferner ergeben sich Vorteile hinsichtlich der Reduzierung der Energiekosten und aus dem Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen. Damit können z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer etc. von der Begrünung ausgenommen und bspw. als Glasdach ausgeführt werden. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, müssen Dachaufbauten und Solaranlagen auf Dachflächen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.

Einfriedungen

Um einen offenen Quartierscharakter zu erzielen, sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, wie der Krankenhausstraße, der Talgasse und dem Kirchplatz, unzulässig. Demgegenüber dürfen Einfriedungen zur Nachbarbebauung (Fl.Nrn. 121, 122, 130/1, 133 und 185 Gemarkung Geisenfeld) errichtet werden. Auch kann der geplante private Innenhof, welcher über die Rathausstraße erschlossen wird, eingefriedet werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Stadt kommt diesem Belang nach, indem das Planvorhaben auf bereits überbauten Flächen realisiert wird und somit der Innenentwicklung dient. Durch das Vorhaben soll im Stadtkern in fußläufiger Erreichbarkeit zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen Betreutes Wohnen entstehen. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage, mit Ausnahme von Besucherstellplätzen und die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz tragen zu einer flächensparenden Erschließung bei. Eine Überprüfung alternativer Standorte erübrigt sich damit. Planungsalternativen wurden in der Objektplanung unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Standortes untersucht.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von dem Vorhaben werden keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) betroffen. Ebenfalls nicht betroffen sind Natura 2000-Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist damit gegeben (Gebietsschutz). Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Die Bestandsgebäude mit Ausnahme der Gebäude Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2 („Alte Mädchenschule“) sollen im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden. Aufgrund der planbedingt erforderlichen Abbrucharbeiten wurde die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH aus Pfaffenhofen a.d.Ilm mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung beauftragt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 13.11.2023 wurden sowohl die Dachböden als auch die Außenfassaden auf Fledermausvorkommen und -spuren (Kot, Verfärbungen und Kratzspuren an Holzstrukturen) untersucht und das

Tiefer gehende Untersuchungen, wie Schwärm- oder Ausflugskontrollen, sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht notwendig, sofern der Gebäudeabbruch zwischen 1.10. und 28./29.02. und somit außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgt. In den neuen Gebäuden sind insgesamt vier Fledermausquartiere (z.B. mittels Niststein, Traufkasten, Spaltquartier) in die Fassade (Ost-, Süd- oder Westfassade der Gebäude) oder in die Dachhaut zu integrieren. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans zu entnehmen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

10.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet folgende Denkmäler verzeichnet:

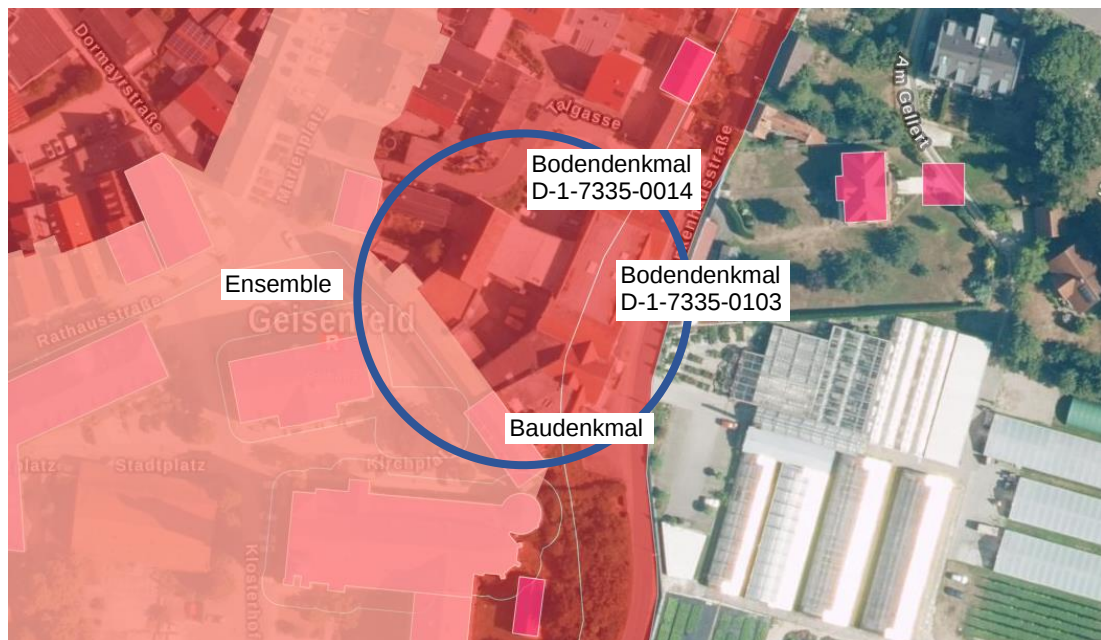


Abb. 4: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.³

3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand November 2023

- **Baudenkmal:** D-1-86-122-10, Kirchplatz 2
Ehemalige Mädchenschule, zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau mit Lisenen, 3. Viertel 19. Jh.
- **Ensemble:** E-1-86-122-1, Stadtplatz
Das Ensemble umfasst in seinem Umgriff den Siedlungskern von Geisenfeld, der im Wesentlichen vom Stadtplatz, der Rathausstraße, dem Marienplatz, dem Kirchplatz und dem Klosterhof mit den jeweils umgebenden Bauten gebildet wird.

Zur Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen. Dabei unberührt bleiben die Gebäude Kirchplatz 1 und Kirchplatz 2 (Baudenkmal). Beide Gebäude liegen im Ensembleschutz.

Des Weiteren erstrecken sich über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende **Bodendenkmäler**:

- D-1-7335-0014 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Marksiedlung von Geisenfeld."
- D-1-7335-0103 "Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Geisenfeld."

Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

10.2 Klimaschutz

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m².⁴ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie.

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist die Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf den im Baugebiet ausgewiesenen Flachdächern verpflichtend festgeschrieben. Demnach ist mindestens 25 % der Dachfläche der obersten Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilflächen TF1.4, TF2.1 und TF2.2 mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Solarthermieanlagen sind darüber hinaus zulässig.

4 Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand November 2023

Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Dachbegrünung zur Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen
- Flächensparende Erschließungsformen

10.3 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Hinweis: Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3.885 m ²
Baugrundstück	3.885 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.400 m ²
davon Fläche für interne Erschließungsanlagen	425 m ²
davon Fläche für Tiefgarage und Keller	1.950 m ²