Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster
Eingegangen
10. März 2020

Florian Erdle
Berufsmäßiger Stadtrat
Rechtsdirektor

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Hauptplatz 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

An die
Gemeinde Hettenshausen
Herrn Bürgermeister
Hans Wojta
Hauptstraße 65
85276 Hettenshausen

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Telefon +49 84 41 78-170
Telefax +49 84 41 78-2170
florian.erdle@stadt-pfaffenhofen.de

Bebauungsplan Nr. 29, städtische Stellungnahme nach § 4 I BauGB 05.03.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Hans,

der Pfaffenhofener Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 20. Februar 2020 mit der im Verfahren nach § 4 I BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Ilmtalklinik" und der siebten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen befasst und dazu eine Stellungnahme abgegeben, die wir in Anlage übersenden.

Wie bereits telefonisch und persönlich besprochen, darf ich Sie wegen der gemeindegebietsüberschreitenden Relevanz der Bauleitplanung ersuchen, dass zwischen den Verwaltungen von Hettenshausen und Pfaffenhofen insoweit in den Folgeschritten jeweils eine frühzeitige Abstimmung stattfindet, insbesondere um etwaige negative Auswirkungen auf die Pfaffenhofener Ilmtalklinik bzw. die umliegenden Gewerbeflächen zu vermeiden.

Hierzu stehe ich mit Bauamtsleiter Florian Zimmermann gerne (und fast) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Erdle
Berufsmäßiger Stadtrat

Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Öffentliche Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 20 Februar 2020

TOP 2.4
Städtische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Ilmtalklinik" und der siebten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen – Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB –

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, da Belange der Stadt Pfaffenhofen durch die Planung aus mehreren Gründen berührt sind, zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Östlich der Ilmtalklinik" sowie zur siebten Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hettenshausen folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Östlich der Ilmtalklinik" sowie die siebte Änderung des Flächennutzungsplans, um aus einer landwirtschaftlichen Fläche ein Quartier mit Wohn- und Mischgebietsnutzung zu entwickeln: „Um auf das Bevölkerungswachstum zu reagieren, sollen mit der Planung neben marktüblichen bzw. in der Region gängigen Wohnformen auch Sonderwohnformen für Senioren mit zugehörigem Service und medizinischer Versorgung realisiert werden. In diesem Zusammenhang werden Synergieeffekte mit der benachbarten Ilmtalklinik fokussiert. Auch Arzt- und Physiotherapiepraxen sowie zu einem kleinen Anteil nicht störendes Gewerbe, das ebenfalls mit dem Krankenhaus in Bezug stehen soll, sind geplant."

Das geplante Baugebiet schließt im Westen an den städtischen Bebauungsplan Nr. 39 „Kreiskrankenhaus" an und befindet sich in der Nähe des Bebauungsplans Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße". Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden bis zur Hettenshausener Flur wurde bereits im Aufstellungsbeschluss (Nr. 3.3 der Sitzung 06.04.2017) thematisiert, sie ist zudem im neuen städtischen Flächennutzungsplan enthalten. In der Sitzungsvorlage vom 06.04.2017 zum Aufstellungsbeschluss hatte die Stadtverwaltung den Wunsch geäußert, die Bebauungspläne in enger Kooperation zwischen der Gemeinde Hettenshausen und der Stadt Pfaffenhofen zu entwickeln, um die bauliche und verkehrstechnische Entwicklung der Flächen optimal aufeinander abstimmen zu können. Gegenüber der Gemeindeverwaltung Hettenshausen wurde dieser Wunsch erstmals bereits am 06.10.2016 geäußert. Die nunmehr lediglich im Rahmen der allgemeinen Behördenbeteiligung erfolgende formale Einbindung in die Planung sieht die Stadtverwaltung daher als verpasste Chance der frühzeitigen Abstimmung zwischen unmittelbaren Nachbarkommunen.

Die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes an dieser Stelle des Gemeindegebietes aus mehreren Gründen städtebaulich fragwürdig gesehen. Folgende Punkte sollten im weiteren Bebauungsplan-Verfahren beleuchtet und kritisch hinterfragt werden:

- Die Gemeinde Hettenshausen plant nach eigener Aussage die Entwicklung eines Quartiers, das sich als eigenständiger Ortsteil ohne Anbindung an bestehende bauliche Strukturen im Gemeindegebiet darstellt. Nächstgelegene Ortsteile sind die Jahnhöhe sowie Reisgang. Der nahe Bezug zum Stadtgebiet Pfaffenhofen lässt das Quartier somit eher als Erweiterung der baulichen Entwicklung Pfaffenhofens denn als einen Ortsteil Hettenshausens erscheinen. Dies kann auch vor dem Hintergrund des Zugehörigkeitsgefühls der zukünftigen Bewohner zur Gemeinde Hettenshausen kritisch betrachtet werden.
- Geplant wird ein Quartier, das aber weder über eine soziale Infrastruktur (etwa einen Kinderspielplatz) noch über Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmitteleinzelhandel) verfügt. Dies setzt

konträr zu nachhaltiger Stadtentwicklung zahlreiche Kfz-Fahrbewegungen voraus. Die nächstgelegenen Einkaufmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf wären auf Pfaffenhofener Flur. Eine Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist nicht vorgesehen, die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV bei der Ilmtalklinik vor dem Hintergrund der geplanten Wohnformen nicht günstig für viele der zukünftigen Bewohner. Die Lage des Quartiers sollte daher vor dem Hintergrund einer Verkehrsvermeidung und altersgerechten Planung hinterfragt werden, insbesondere da nach Aussage der Planunterlagen Sonderwohnformen für Senioren geplant sind.

- Der Stadtrat der Stadt Pfaffenhofen hat 2018 das überarbeitete Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Dies sieht vor allem Erhalt und Stärkung der Attraktivität der Innenstadt vor. Ein essentieller Baustein sind dabei innenstadtrelevante Dienstleistungen (s. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 118 und 135). Zu diesen zählt auch das Gesundheitswesen: Physiotherapie, Facharzt, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Heilpraktiker, Kieferorthopäde, Logopäde, Apotheken. Der Besatz an Dienstleistungen dieser Art soll in der Innenstadt weiter gestärkt und ausgebaut werden. Die Stadt Pfaffenhofen hat dies auch beispielhaft bei der Entwicklung des jüngsten Gewerbegebiets „Sandkrippenfeld II" baurechtlich umgesetzt. Die Gemeinde Hettenshausen plant nun nach eigener Aussage die Ansiedlung von „Arztpraxen, Physiotherapiepraxen, Apotheke, Sanitätshaus, etc." im neuen Quartier. Diese werden zwangsläufig auch zu einer Verlagerung von Dienstleistungen des Gesundheitswesens aus dem Stadtgebiet Pfaffenhofens und der Innenstadt führen und somit die Attraktivität der Innenstadt negativ beeinflussen. Dem ist deutlich zu widersprechen.
- Die Stadt plant die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Norden nach Süden zur Hettenshausener Flur. Diese bereits im Flächennutzungsplan beschlossene und genehmigte Planung steht jedoch konträr zur Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft dazu. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind absehbar und auch durch passive Schallschutzmaßnahmen und eine Grundrissorientierung nur bedingt vermeidbar. Den Planunterlagen ist keine schalltechnische Untersuchung beigefügt, die hierüber Auskunft geben könnte. Diesbezüglich wird für die Gemeinde Hettenshausen dringender Handlungs- und insbesondere Abstimmungsbedarf mit der Stadt gesehen. Auch dürfen keine Emissionskontingente des geplanten Gewerbegebietes auf Pfaffenhofener Flur durch Emissionen des geplanten Mischgebietes reduziert werden. Dies muss das Schallgutachten nachweisen.
- Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der von der Gemeinde Hettenshausen geplanten Wohnnutzung im Wohn- und Mischgebiet werden zudem auch aufgrund des auf dem Gelände der Ilmtalklinik befindlichen Hubschrauberlandeplatzes und dessen Nutzung gesehen. Belange der (über-)örtlichen Daseinsvorsorge (Gesundheitswesen) haben in diesem Fall eindeutig Vorrang vor anderen Belangen.
- Die Krankenhausstraße, die dem neuen Wohn- und Mischgebiet als Erschließung dienen soll, ist sowohl auf Pfaffenhofener als auch auf Hettenshausener Flur derzeit nicht öffentlich gewidmet. Eine gesicherte Erschließung kann daher insofern nicht angenommen werden.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n)

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß geladen war. Das Gremium war beschlussfähig.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 04.03.2020

Florian Erdle
Berufsmäßiger Stadtrat