

| | | |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V0936/15 öffentlich | Referat | Referat VII |
| | Amt | Stadtplanungsamt |
| | Kostenstelle (UA) | 6100 |
| | Amtsleiter/in | Brand, Ulrike |
| | Telefon | 3 05-21 10 |
| | Telefax | 3 05-21 49 |
| | E-Mail | stadtplanungsamt@ingolstadt.de |
| Datum | 15.12.2015 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung | 02.02.2016 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 23.02.2016 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III "An der Donau - BA IV bis VI";

Satzungsbeschluss

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Anregungen werden entsprechend den Beschlussvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die Stadt Ingolstadt erlässt den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 166 III „An der Donau - BA IV bis VI“ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung, der BauNVO und Art. 23 GO als

Satzung.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Einmalige Ausgaben | Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt | |
| Jährliche Folgekosten | <input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt: | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: | Euro: |
| Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) | von HSt: | |
| | <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 | Euro: |
| <input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. | | |
| <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden. | | |
| <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt. | | |

Kurzvortrag:

Der Stadtrat hat am 30.07.2015 im Rahmen eines Verfahrens zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 166 III „An der Donau – BA IV bis VI“ beschlossen und diesen im Entwurf genehmigt. Daraufhin fand vom 10.09.2015 bis 12.10.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Dabei brachten Bedenken und Anregungen vor:

1. **Amt für Brand und Katastrophenschutz vom 15.09.2015**
2. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 17.09.2015**
3. **Planungsverband Region Ingolstadt vom 21.09.2015**
4. **Autobahndirektion Südbayern vom 23.09.2015**
5. **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 23.09.2015**
6. **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2015**
7. **Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 07.10.2015**
8. **Tiefbauamt vom 12.10.2015**
9. **Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 12.10.2015**
10. **Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.10.2015**
11. **Praunsmändtl Holding GmbH & Co. KG vom 12.10.2015**

Von Seiten der folgenden Beteiligten wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen bzw. Einverständnis mit der Planung vorliegt:

1. Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 09.09.2015
2. bayernets GmbH vom 10.09.2015
3. Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord vom 10.09.2015
4. Gesundheitsamt vom 10.09.2015
5. Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH vom 10.09.2015
6. COM-IN Telekommunikations GmbH 17.09.2015
7. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 21.09.2015
8. Immobilien Freistaat Bayern vom 22.09.2015
9. Regierung von Oberbayern vom 06.10.2015
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 06.10.2015
11. Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH vom 09.10.2015
12. Zweckverband Zentralkläranlage Ingolstadt vom 09.10.2015
13. Umweltamt vom 12.10.2015
14. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 12.10.2015

Nachfolgend werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung versehen:

1. **Amt für Brand und Katastrophenschutz vom 15.09.2015**

Es bestehen keine Bedenken, sofern die aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich der Löschwasserversorgung, den Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Feuerwehrezufahrten, -durchfahrten und -umfahrten wie auch die Kurvenradien beachtet werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die weitere Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz erfolgt im Baugenehmigungsprozess durch den Bauherrn. Im Bebauungsplan finden sich zudem die Festsetzung Nr. I.9 sowie der Hinweis Nr. III.7, sodass insgesamt die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorgaben gewährleistet ist.

2. **Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 17.09.2015**

Gegen die Maßnahme bestehen keine Einwände. Im Planbereich befinden sich aber Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Abstimmung mit dem Spartenträger zu künftigen objektkonkreten Bauvorhaben kann nur im Rahmen der Planungen des Bauherrn und nicht bereits durch die Bauleitplanung erfolgen.

3. **Planungsverband Region Ingolstadt vom 21.09.2015**

Es wird auf das beigegefügte Schreiben des Regionsbeauftragten für die Region Ingolstadt vom 16.09.2015 verwiesen:

Den Planungen kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Gemäß BauGB-Novelle vom 30.07.2015 sollen in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§1 a Abs. 5 BauGB). Gem. Art. 6 Abs. 2

Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dies sollte, ggf. auch vor dem Hintergrund der Thematik Hochwasser, ergänzt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauherr plant, das Vorhaben an die klimaschonende Fernwärme anzuschließen. Die Nutzung von regenerativen Energieträgern, insbesondere Sonnenenergie, wird außerdem grundsätzlich unterstützt durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand. Eine zwangsweise Regelung, etwa durch das Verschreiben entsprechender Photovoltaik-Installation, entspricht nicht der gängigen Praxis der Stadt Ingolstadt. Zwar ist es auch städtebauliches Ziel der Stadt Ingolstadt, die Möglichkeiten der Solarenergienutzung zu begünstigen, z.B. durch entsprechende Situierung der Baukörper, dies bleibt ansonsten aber der freien Entscheidung der Bauherren überlassen und wird nicht durch entsprechende Festsetzungen erzwungen. Eine solche Vorgehensweise bedürfte einer entsprechenden politischen Grundsatzentscheidung des Stadtrates, da eine derartige Regelung im Einzelfall (wie im hier behandelten Bebauungsplan Nr. 166 III) eine nicht akzeptable Ungleichbehandlung darstellen würde. Unabhängig davon sind die Vorgaben der EnEV zu beachten.

Das Gebiet wird durch einen nördlich der Donau verlaufenden Hochwasserschutzdeich vor einem 100-jährlichen Hochwasser geschützt.

4. Autobahndirektion Südbayern vom 23.09.2015

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Bei evtl. erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen besteht kein Rechtsanspruch auf Abhilfe durch die Autobahndirektion Südbayern.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Lärmschutzmaßnahmen sind nach Auskunft der zuständigen Fachstelle (Umweltamt) trotz der Nähe zur Autobahn nicht erforderlich.

5. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 23.09.2015

1. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereichs ist nach derzeitiger Aktenlage eine sanierte Ablagerung bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Für diesen Fall werden Maßnahmen zur weiteren Vorgehensweise vorgegeben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vorgegebenen Maßnahmen hinsichtlich eines möglichen Altlastenfundes wurden in den Hinweisen des Bebauungsplans unter den Nrn. III.2 und III.5 festgelegt.

2. Abwasserbeseitigung

a. Schmutzwasserbehandlung

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann über die bestehende Kanalisation zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes ZKA Ingolstadt abgeleitet werden. Die Entwäs-

serung ist als Trennsystem auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist eine Anbindung an die bestehenden Mischwasserkanäle möglich.

Die Forderungen bezüglich der Schmutzwasserbehandlung wurden im Bebauungsplan unter den Hinweisen in der Nr. III.1 berücksichtigt.

b. Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen wird auf bestehende gesetzliche und technische Regelungen verwiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Ausführungen hinsichtlich der Regenwasserbehandlung finden sich im Bebauungsplan im Hinweis Nr. III. 2.

c. Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Das Verbot zum Anschluss von Hausdrainagen an die Abwasserkanalisation ist in den Festsetzungen unter der Nr. III.1 verankert.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2015

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Ein Bestandsplan mit dem Leitungsverlauf wurde vorgelegt.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Leitungsverlauf ist dem Bauherrn bekannt und kann somit im Rahmen möglicher Bauarbeiten berücksichtigt werden.

7. Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR vom 07.10.2015

1. Entwässerung

Zur Ableitung des Schmutzwassers des südlichen Plangebiets ist eine Anbindung an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Kurt-Huber-Straße bzw. Gerhart-Hauptmann-Straße möglich. Hierzu ist eine Übergabestelle zur öffentlichen Entwässerungsanlage mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR zu definieren.

Es sind Formulierungsänderungen bzw. Ergänzungen bei den Hinweisen (III. Nrn. 1 und 2) in der Begründung (unter 7. Niederschlagswasserbeseitigung / Bauwasserhaltung) hinsichtlich der Entwässerung vorzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Entwässerung des Gebietes kann nach aktuellen Planungen des Bauherrn über einen bestehenden Schacht erfolgen, sodass kein neuer Anschluss notwendig wird.

Die Hinweise und die Begründung sind entsprechend der Vorgaben durch die Ingolstädter Kommunalbetriebe abgeändert worden.

2. Wasserversorgung

Der Grundschutz für die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in der Kurt-Huber-Straße bzw. Gerhart-Hauptmann-Straße sichergestellt.

Ein eventuell zusätzlicher, vom Grundstückseigentümer geforderter Objektschutz ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Bei Bedarf ist mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben ein Löschwasservertrag zu schließen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz hinsichtlich neuer Hydrantenstandorte zu beachten. Geeignete Standorte sind in Absprache aller Beteiligten festzulegen bzw. im Bebauungsplan zu reservieren. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen unter I. 7 Brandschutz und I. 9 Flächen für Versorgungsanlagen diesbezüglich an der Formulierung noch Korrekturen vorzunehmen, sowie die Ausführungen in der Begründung unter 6.2 Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung/ Belange der Feuerwehr noch Änderungen notwendig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Durch die Festsetzung unter der Nr. I.9 des Bebauungsplans wird ein ausreichender Brandschutz nach den Vorgaben des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sichergestellt. Die notwendigen Korrekturen bzw. Änderungen wurden vorgenommen.

3. Stadtreinigung und Abfallwirtschaft

Die Auflagen zur Lage und Beschaffenheit der Mülltonnenstandplätze sowie der Transportwege zum öffentlichen Straßenraum sollen bereits im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Eine Festsetzung zur Regelung der Ausgestaltung der Mülltonnenstandplätze und der Transportwege zum öffentlichen Straßenraum ist - aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage - nicht möglich, um einen geordneten Ablauf dennoch sicherstellen zu können, wurde der Hinweis III.10 in den Bebauungsplan aufgenommen und die Ausführungen in der Begründung unter 6.2 Abfallentsorgung angepasst.

4. Grundsätzliches

Die Grundstückseigentümer haben alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden. Deshalb sind die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlussschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Die Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan unter Nr. III.1.

5. Weitere Änderungen

In der Begründung zum Bebauungsplan sind noch Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich Nr. 6.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr sowie Nr. 11 Kosten vorzunehmen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

8. Tiefbauamt vom 12.10.2017

Die Erschließung des Gebietes erfolgt hauptsächlich über die „Kurt-Huber-Straße“ im Osten des Baugebietes. Die notwendigen Zufahrtsbreiten und Sichtbeziehungen sollten geprüft und eingehalten werden.

Grundsätzlich sind im Bebauungsplan keine Maßketten für Zufahrtsbreiten sowie Geh- und Radwege eingezeichnet. Die Mindestbreite bzw. die notwendigen Breiten der Straße, Geh- und Radwege sollten eingehalten werden, Geprüft werden können diese auf Basis des vorliegenden Planes nicht. Zukünftige Änderungen im öffentlichen Straßenraum müssen grundsätzlich und rechtzeitig mit dem Tiefbauamt abgeklärt werden.

Da der „Viehmarktplatz“ erst kürzlich ausgebaut wurde, wird davon ausgegangen, dass hier kein weiterer Ausbau notwendig ist. Sollten Änderungen im Straßenraum der im Plan beinhalteten Teilstücke der Gerhart-Hauptmann-Straße und der Kurt-Huber-Straße angedacht sind, sind die Ausbaupläne dem Tiefbauamt zur Prüfung einer Beitragserhebung vorzulegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die vom Bauherrn geplante Zufahrtsbreite von 5,70 m entspricht dem üblichen Ausbaumaß von max. 6,00 m. Durch die Anordnung der Baukörper an der Baulinie ist die Einhaltung der Sichtbeziehungen gegeben. Da kein Um- und Ausbau im öffentlichen Bereich (Gehweg und Straße) stattfindet, wurde auf die Bemaßung der Bestandssituation verzichtet.

9. Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation vom 12.10.2015

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen in einer Tiefgarage untergebracht wird. Die Zufahrt muss von der Grundstücksgrenze soweit abgerückt sein, dass die Einrichtung eines 3 m langen Wartebereichs möglich ist. Es wird empfohlen, geplante oberirdische Stellplätze ausschließlich intern über das Grundstück und die vorgesehene Zufahrt zu erschließen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Grundsätzlich bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt (vgl. Festsetzung Nr. 1.6). Bei der aktuellen Planung des Bauherrn ist ein Wartebereich für die Tiefgarageneinfahrt von 3 m hinter der Gehwegkante eingeplant. Oberirdische Stellplätze werden zusätzlich lediglich im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße vorgesehen.

10. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 12.10.2015

Mit dem Planvorhaben besteht seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipielles Einverständnis, sofern für die im Norden des Geltungsbereichs bestehenden Gewerbenutzungen eine ungestörte Betriebsausübung weiterhin sichergestellt ist. Weder dürfen die bereits ansässigen bestandskräftig genehmigten Betriebe durch eine herannahende Wohnbebauung im Zuge der Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets in ihrem Wirtschaften beeinträchtigt werden, noch dürfen ihnen weitere Auflagen gemacht werden. Vielmehr ist zu gewährleisten, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablaufsicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklung umfasst. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Insbesondere dürfen für die bestehenden Betriebe keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen die Folge sein. Eventuell notwendige Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes dürfen prinzipiell nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe gehen. Entstehende Kosten sind ausschließlich der nun hinzukommenden Wohnnutzung anzulasten.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Feststellung des Fachamtes (Umweltamt) kann die Schallabstrahlung des nördlich des Plangebiets angesiedelten LKW Servicebetriebes die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) zur Tag- und 40 dB(A) zur Nachtzeit möglicherweise erreichen oder geringfügig überschreiten. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Räume der an der Straße „Viehmarktplatz“ anliegenden und zugewandten Wohnungen mit Schallschutzfenstern der Klasse III und mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten. Dieser Bereich ist allerdings bereits bebaut, wobei die Bebauung die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Der vorliegende Plan, stellt im betroffenen nördlichen Bereich als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan lediglich die vorhandene Bebauung dar und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, weitere Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. Der südlichere Planbereich wird nicht beeinträchtigt. Hier sind dementsprechend auch keine Festsetzungen zu treffen.

Durch die weitere Planung erfolgt daher keine Einschränkung der ansässigen Betriebe.

11. Praunsmändtl Holding GmbH & Co. KG vom 12.10.2015

Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung vertraglicher Immissionen ist ein wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und solchen, die nach ihrem Wesen umgebungsbelastend sind, nicht nebeneinander liegen dürfen (BVerwGE 45, 309f.).

Grundsätzlich sollen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwie-

gend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt nicht die berechtigten Interessen der Firma Praunsmändtl Holding GmbH & Co. KG an der seit Jahrzehnten bestehenden und genehmigten Nutzung des eigenen Grundstücks durch einen LKW-Reparaturbetrieb, der auch zur Nachtzeit betrieben wird. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht vorgesehen. Zu erwarten ist daher ein Konflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vom Betrieb ausgehenden Schallquellen.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unklar. In den Geltungsbereich einbezogen ist der Bereich, der im Bebauungsplan Nr. 166 II erfasst ist. Nach Angabe in der Begründung soll dieser Bereich nur nachrichtlich dargestellt werden, gleichwohl ist dieser Bereich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Offen bleibt, welche Regelungen in diesem Bereich letztlich gelten sollen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Nach Feststellung des Fachamtes (Umweltamt) kann die Schallabstrahlung des nördlich des Plangebiets angesiedelten LKW Servicebetriebes die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) zur Tag- und 40 dB(A) zur Nachtzeit möglicherweise erreichen oder geringfügig überschreiten. Aus diesem Grund sind schutzbedürftige Räume der an der Straße „Viehmarktplatz“ anliegenden und zugewandten Wohnungen mit Schallschutzfenstern der Klasse III und mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Der betroffene Bereich an der Straße „Viehmarktplatz“ ist bereits bebaut, wobei die Bebauung die geforderten Lärmschutzmaßnahmen einhält. Der vorliegende Plan stellt im betroffenen nördlichen Bereich als einfacher (nicht qualifizierter) Bebauungsplan lediglich die vorhandene Bebauung dar und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, weitere Festsetzungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. Der südlichere Planbereich wird durch den Betrieb nicht beeinträchtigt. Hier sind dementsprechend auch keine Festsetzungen zu treffen.

Insgesamt entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 166 III keine Beeinträchtigungen für den bereits ansässigen Betrieb.