

# PAFUNDU BÜRGERINFO

## KUGLHOF 2 UND SÜDUMGEHUNG

### LIEBE PFAFFENHOFENERINNEN UND PFAFFENHOFENER,


die Stadt Pfaffenhofen will neue Gewerbe- und Industrieflächen am Kuglhof schaffen. Das hat der Bauausschuss des Stadtrats im September einstimmig beschlossen. Mit dieser Bürgerinfo wollen wir Ihnen den Grünen Gewerbepark Kuglhof 2 vorstellen – und Informationen zur lange herbeigesehnten Südumgehung geben, denn beide Planungen hängen eng zusammen.

Nun bekommen Sie nicht zu jedem Baugebiet und jeder Straße Post von der Stadt. Warum dieses Mal? Zum einen geht es um eine größere Fläche, zum anderen um grundsätzliche Fragen zur weiteren Entwicklung unserer Stadt. Und wir wissen aus der bisherigen Bürgerbeteiligung, dass es viele Fragen gibt. Die wohl am häufigsten gestellte: Braucht Pfaffenhofen ein weiteres Gewerbegebiet?

Ja, mehrere Pfaffenhofener Betriebe benötigen mehr Platz und man könnte endlich auch für Neuansiedelungen wieder größere Grundstücke anbieten. Die Stadt hat dabei Unternehmen aus Zukunftsbranchen im Blick, keine Logistiker. Zu einer vorausschauenden Planung gehört, dass wir uns nicht auf Pfaffenhofens bisheriger Wirtschaftsstärke ausruhen wollen.

Unser Ziel ist ein Gewerbegebiet, das Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit setzt. Wer, wie die Stadt Pfaffenhofen, nachhaltig handeln will, muss Umwelt und Klima ebenso im Blick haben wie die wirtschaftliche Entwicklung als Basis für sozialen Wohlstand. Es geht also um neue Perspektiven als starker Wirtschaftsstandort – und damit für die ganze Stadt und die Menschen, die hier leben.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Herker  
Erster Bürgermeister



Florian Zimmermann  
Stadtbaumeister

P.S.: Was soll beim Grünen Gewerbepark Kuglhof 2 berücksichtigt werden? Helfen Sie mit, die Planungen noch besser zu machen. Nutzen Sie dazu den PAF und DU-Bürgermelder oder sprechen Sie uns direkt an.

### DAS BRINGT KUGLHOF 2 FÜR PFAFFENHOFEN

- Der Grüne Gewerbepark bietet Platz, den Pfaffenhofener Traditionsbetriebe für ihre Erweiterung brauchen, u. a. Müllerbräu, Schelle, Uhsler, Kreisbauhof, Deutsche Post.
- Die Stadt selbst verfügt über Flächen, um Produktionsstätten für Zukunftstechnologien anzusiedeln.
- Kuglhof 2 bringt einen neuen Schub für unseren Wirtschaftsstandort – damit auch in Zukunft Gewerbesteuer und wohnortnahe Arbeitsplätze ein gutes Leben in Pfaffenhofen sichern.
- Durch Firmenumzüge werden Flächen in der Stadt frei, z. B. für neue Wohnungen und Grünanlagen.
- Die Planung dockt an die künftige Umgehungsstraße an. Das Gewerbegebiet entsteht dort, wo die sich die Landschaft ohnehin verändern wird.
- Die Lage ist ideal: Der Lieferverkehr geht direkt zur Autobahn.
- Das beliebte Naherholungsgebiet im Schindelhauser Forst mit seinen Rad- und Laufstrecken bleibt erhalten – und der Zugang wird sogar noch bequemer.

[www.pafunddu.de](http://www.pafunddu.de)

mitwissen . mitreden . mitgestalten



**PAFUNDU**  
BÜRGERENGAGEMENT IN PFAFFENHOFEN

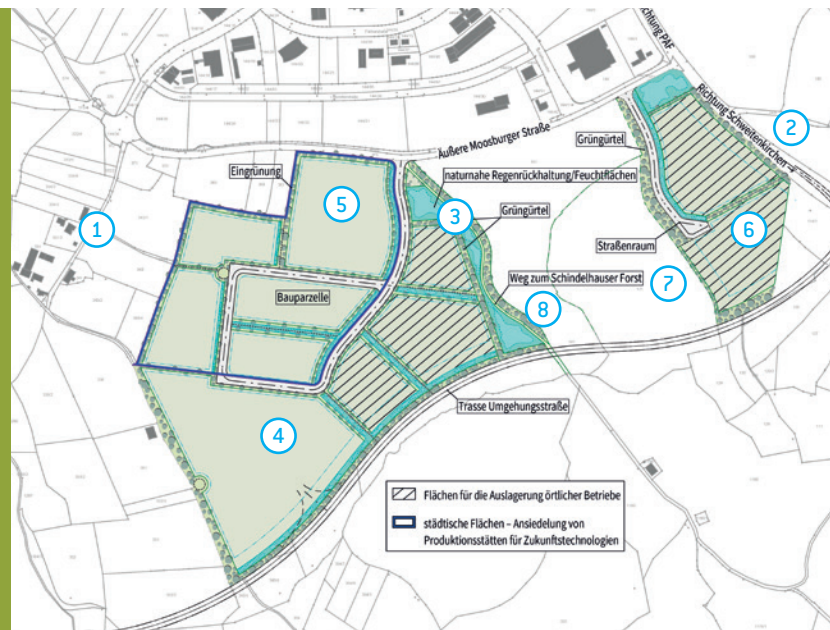


**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# GRÜNER GEWERBEPARK KUGLHOF 2

## DAS IST GEPLANT

- 1 Das Gebiet liegt unterhalb des Kuglhofs bis hinunter zur Staatsstraße Richtung Schweitenkirchen.
- 2 Es ist nahe zur Autobahn gelegen und schließt an die künftige Südumgehung vom Bahnhof Richtung Autobahn an.
- 3 Das Besondere am Grünen Gewerbepark sind verpflichtende Kriterien für Nachhaltigkeit und Artenschutz, die weit über das Übliche hinausgehen.
- 4 Der weiter oben gelegene, westliche Teil ist mit rund 30 Hektar Fläche in etwa so groß wie das bestehende Gewerbegebiet am Kuglhof.
- 5 Die Stadt will auf ihren Flächen Betriebe ansiedeln, die Zukunftstechnologien produzieren, keine Logistiker.
- 6 Der kleinere, östliche Teil an der Straße nach Schweitenkirchen umfasst etwa acht Hektar – vergleichbar mit der Größe des Hipp-Werkes. Die Flächen sind für örtliche Betriebe reserviert, die mehr Platz brauchen.
- 7 Derzeit wird in dem Areal intensive Landwirtschaft betrieben, Äcker und Hopfengärten finden sich dort. Zwischen den beiden Teilen des Gewerbegebiets werden auch künftig zwölf Hektar Felder und Wald liegen.
- 8 Man kann weiterhin über den Feldweg von der Äußeren Moosburger Straße zum Start der Lauf- und Wanderstrecken



im Schindelhauser Forst gelangen – begleitet von großzügigen, naturnah gestalteten Grüngürteln entlang des Wegs.

## ZEITPLAN

Die ersten Unternehmen könnten 2025 im Kuglhof 2 einziehen. Zunächst aber wird das Bebauungsplanverfahren laufen. Dabei können sich Fachstellen, aber auch alle Bürgerinnen und Bürger mit Vorschlägen und Einwänden einbringen.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG ALS BASIS FÜR SOZIALEN WOHLSTAND

### GEWERBESTEUER

Geht es der Wirtschaft gut, geht es der Stadt gut: Rund 30 Prozent der städtischen Einnahmen kommen aus der Gewerbesteuer. 2021 waren dies über 19 Millionen Euro, in Spitzenjahren mehr. Davon profitieren alle. Die Stadt kann damit die Infrastruktur erhalten, für gut ausgestattete Kitas und Schulen sorgen. Sie setzt das Geld ein für mehr Lebensqualität, vom neuen Hallenbad über den Kultursommer bis zum kostenlosen Stadtbus. Und auch Zukunftsaufgaben rund um Klimaschutz und Energiewende lassen sich nur mit ausreichend Einnahmen angehen. Das neue Gewerbegebiet ermöglicht Neuansiedlungen. Dies hilft, weniger abhängig von einzelnen großen Gewerbesteuerzahlern zu sein.

### ARBEITSPLÄTZE OHNE PENDELN

Pendeln wird zunehmend unattraktiv. Die Mobilitätskosten steigen, die Work-Life-Balance leidet. Kuglhof 2 bietet die Chance auf neue Arbeits- und Ausbildungsplätze am Wohnort. Wenn heimische Firmen abwandern müssten, nur weil sie vor Ort keine Grundstücke für eine Erweiterung finden, würde dies zudem weitere Arbeitswege für deren Belegschaft bedeuten.

Zwar herrscht aktuell noch kein Mangel an Arbeitsplätzen in der Region. Die Krisen der letzten Zeit – von der Pandemie über gestörte Lieferketten bis zur Energiekrise – zeigen, dass es schnell zu Schwankungen in der Konjunktur kommen kann.

Gewerbesteuern sichern ein gutes Leben in Pfaffenhofen, sie finanzieren u. a. Kitas, das neue Gerolsbad, den Kultursommer oder den kostenlosen Stadtbus.





Blickwinkel: Weg zum Schindelhauser Forst von der Äußeren Moosburger Straße kommend. Großzügige Grüngürtel, Regenrückhaltung in naturnahen Teichen und begrünte Fassaden sind Teil der verpflichtenden Nachhaltigkeitskriterien.

## NACHHALTIG UND GRÜN

### UMFANGREICHER NACHHALTIGKEITSKATALOG

Wenn für das Gewerbegebiet schon Eingriffe in die Landschaft und Flächenversiegelungen erfolgen, dann soll es zum Ausgleich so nachhaltig und verträglich wie möglich werden: Nachhaltigkeitskriterien verpflichten zu ansehnlichen Fassaden, regenerativen Energien, bestmöglicher Energieeffizienz, nachhaltiger Mobilität und Biodiversität im Gebiet.

Dazu hat der Bauausschuss des Stadtrats einen Katalog mit bislang 34 Punkten beschlossen zu den Themen Energie, Gebäude, Mobilität, Begrünung, blaue Infrastruktur (Regenrückhaltung, Oberflächenentwässerung etc.), Artenschutz und Naherholung für die im Gebiet Arbeitenden. Vertreter von Bund Naturschutz und Landesbund für Vogelschutz wurden hinzugezogen. Weitere Anregungen sind erwünscht!

### ERSTES BIODIVERSES GEWERBEGBIET IN DER REGION

Fassaden und Freiflächen werden begrünt und „betiert“: Naturnahe Gestaltung der Außenflächen, Begrünung von Fassaden und Dächern und jede Menge Maßnahmen für den Artenschutz sind Pflicht und gehen weit über das Übliche hinaus.

Ein paar Beispiele: Stützmauern werden als unverfugte Trockenmauern errichtet, wo Eidechsen und Käfer Unterschlupf finden. Die Abführung des Oberflächenwassers über naturnahe Teiche schafft Lebensraum für Amphibien. Eine insektenfreundliche LED-Beleuchtung mit Bewegungsmelder nutzt Nachtfalter und hilft beim Energiesparen. Das Verbot von Glasfassaden vermeidet Vogelschlag – und die Gebäude heizen weniger auf. Gründächer – in Kombination mit Photovoltaik – und Fassadenbegrünungen wirken ebenfalls kühlend und im Sinne der Artenvielfalt.

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM GEWERBEGBIET

### BRAUCHT PFAFFENHOFEN ÜBERHAUPT EIN NEUES GEWERBEGBIET?

Örtliche Betriebe brauchen Platz, um sich zu vergrößern. Anfragen für größere Neuansiedelungen muss man aktuell absagen. Die Lücken in bestehenden Gewerbegebieten sind oft nicht geeignet, weil sie zu klein sind oder weil wegen des Lärmschutzes kein Produktionsbetrieb möglich ist. Andere freie Flächen werden demnächst bebaut oder stehen nicht zum Verkauf.

Die Stadt kann die Eigentümer nicht zum Verkauf zwingen, weil es keine entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan gibt. Bei Kuglhof 2 soll das anders sein: Hier sichert sich die Stadt nach zwölf Jahren Leerstand ein Ankaufsrecht.

### WENN NEUE ARBEITSPLÄTZE ENTSTEHEN, WO SOLLEN DIE MENSCHEN WOHNEN?

Die Verlagerung von Betrieben aus der Stadt hinaus macht Platz frei, wo neue Wohnungen entstehen können. Diese sollen nicht nur für Neuzuzüger sein. Bei allen neuen Wohngebieten entsteht über Einheimischenmodell und sozialen Wohnungsbau auch für Ansässige erschwinglicher Wohnraum.

Nicht alle neuen Arbeitsplätze bedeuten Zuzug. Sie wenden sich auch an Menschen, die bereits in Pfaffenhofen oder dem Umland leben und das Pendeln leid sind. Mehr als 7.700 Pfaffenhofenerinnen und Pfaffenhofener arbeiten aktuell außerhalb der Gemeindegrenzen.

# DIE NEUE SÜDUMGEHUNG

## DAS IST GEPLANT – UND DAS BRINGT'S

- 1 Die geplante Südumgehung („Umgehung 2000“) beginnt am Bahnhof und führt Richtung Autobahn. Die Trasse ist 3,6 Kilometer lang. Sie soll die Münchener Straße (B13 innerorts), die Weiherer und Moosburger Straße sowie Weihern und Eberstetten von Durchgangsverkehr entlasten.
- 2 Die Planung des Gewerbeparks Kuglhof 2 dockt direkt an die Südumgehung an. So erfolgt Gewerbeentwicklung dort, wo ohnehin schon Eingriffe in die Landschaft erfolgen.
- 3 Die Stadt Pfaffenhofen hat beim Staatlichen Bauamt Ingolstadt eine Verschiebung des Trassenverlaufs Richtung Waldrand erreicht (grüne Linie), damit das Areal nicht ohne Mehrwert zerschnitten wird wie bei der ursprünglichen Planung (rote Linie). Wenn im Zuge der Gewerbegebietsausweisung die Umgehungsstraße auf die grüne Trasse gelegt wird, sind die benötigten Grundstücke auf Pfaffenhofener Flur weitestgehend gesichert.
- 4 Die Lauf- und Wanderstrecken im Naherholungsgebiet Schindelhauser Forst bleiben erhalten. Man kann wie gewohnt von der Äußeren Moosburger Straße zum Start der Laufstrecken gelangen – und das sogar noch bequemer. Für die sichere Querung der Umgehungsstraße wird eine Unterführung vorgesehen.
- 5 Allerdings wird die Trasse einen Waldsporn durchschneiden.

Blick von der Straße nach Schweitenkirchen hinauf Richtung Kuglhof. Im Vergleich die ursprünglich geplante Trasse (rot) und der neue Verlauf (grün), der Gewerbeentwicklung ermöglicht.



Der Abschnitt ist etwa 200 Meter lang, inklusive Böschungen werden ca. 80 Meter in der Breite freigeschnitten. Es handelt sich um Fichten-Wirtschaftswald. Die Böschungen werden voraussichtlich mit vielfältigen Sträuchern und Wiesen wieder bepflanzt.

- 6 Gewerbe direkt an der Umgehungsstraße anzusiedeln, ist auch in Punkto Lieferverkehr sinnvoll. So liegt Kuglhof 2 nicht nur sehr nahe zur Autobahn. Mit der neuen Umgehungsstraße wird das Gewerbegebiet direkt an die B13 angebunden, was ebenfalls dazu beiträgt, dass Pfaffenhofen von LKW-Verkehr entlastet wird.

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUR UMGEHUNGSSTRASSE

### WANN KOMMT DIE NEUE SÜDUMGEHUNG?

Die Umgehungsstraße plant und baut nicht die Stadt Pfaffenhofen, sondern der Freistaat Bayern über das Staatliche Bauamt Ingolstadt. Derzeit laufen die Voruntersuchungen für die so genannte Vorentwurfs-Planung. Die konkrete Planung dürfte rund drei Jahre dauern. Wann gebaut wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Realistischerweise muss man davon ausgehen, dass es noch einmal einige Jahre dauern kann bis zur Eröffnung.

### WAS IST, WENN DAS GEWERBEGEBIET FRÜHER FERTIG WIRD ALS DIE UMGEHUNGSSTRASSE?

Es wird eine Übergangszeit geben, jedoch wird nicht das gesamte Gewerbegebiet auf einen Schlag voll sein. Der Lieferverkehr geht großteils direkt auf die Autobahn. Der Verkehr in der Moosburger/Weiherer Straße entsteht also eher durch Mitarbeitende auf dem Arbeitsweg. Es wird kaum Kundenverkehr zu den Betrieben geben. Geschäfte sind nicht vorgesehen.

## WEITERE INFORMATIONEN ZU KUGLHOF 2 UND UMGEHUNGSSTRASSE

### Infos und Fakten zu Kuglhof 2

Mit Video des Bürgermeisters und Antworten auf viele Fragen: [pfaffenhofen.de/gewerbegebiet-kuglhof](https://www.pfaffenhofen.de/gewerbegebiet-kuglhof)

### Weitere Informationen zur Umgehungsstraße

[pfaffenhofen.de/umgehungsstrasse-fuer-pfaffenhofen](https://www.pfaffenhofen.de/umgehungsstrasse-fuer-pfaffenhofen)

### Aufzeichnung der Bürgerversammlung 2022

Mit Vorstellung der Planungen (ab 1:05): [pfaffenhofen.de/buergerversammlung-2022](https://www.pfaffenhofen.de/buergerversammlung-2022)

PAFUNDU BÜRGERMELDER  
**KUGLHOF 2**  
JETZT ANREGUNGEN GEBEN ZUM  
GRÜNEN GEWERBEPARK!  
BUERGERMELDER.PAFUNDU.DE



Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 1 und 18  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Telefon: 08441 78-0  
E-Mail: [rathaus@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:rathaus@stadt-pfaffenhofen.de)  
[www.pfaffenhofen.de](https://www.pfaffenhofen.de)  
[facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm](https://facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm)

Bildnachweis: Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Eichenseher Ingenieure, Lukas Sammetinger  
Herausgeber: Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Stand: Dezember 2022 · Änderungen vorbehalten