

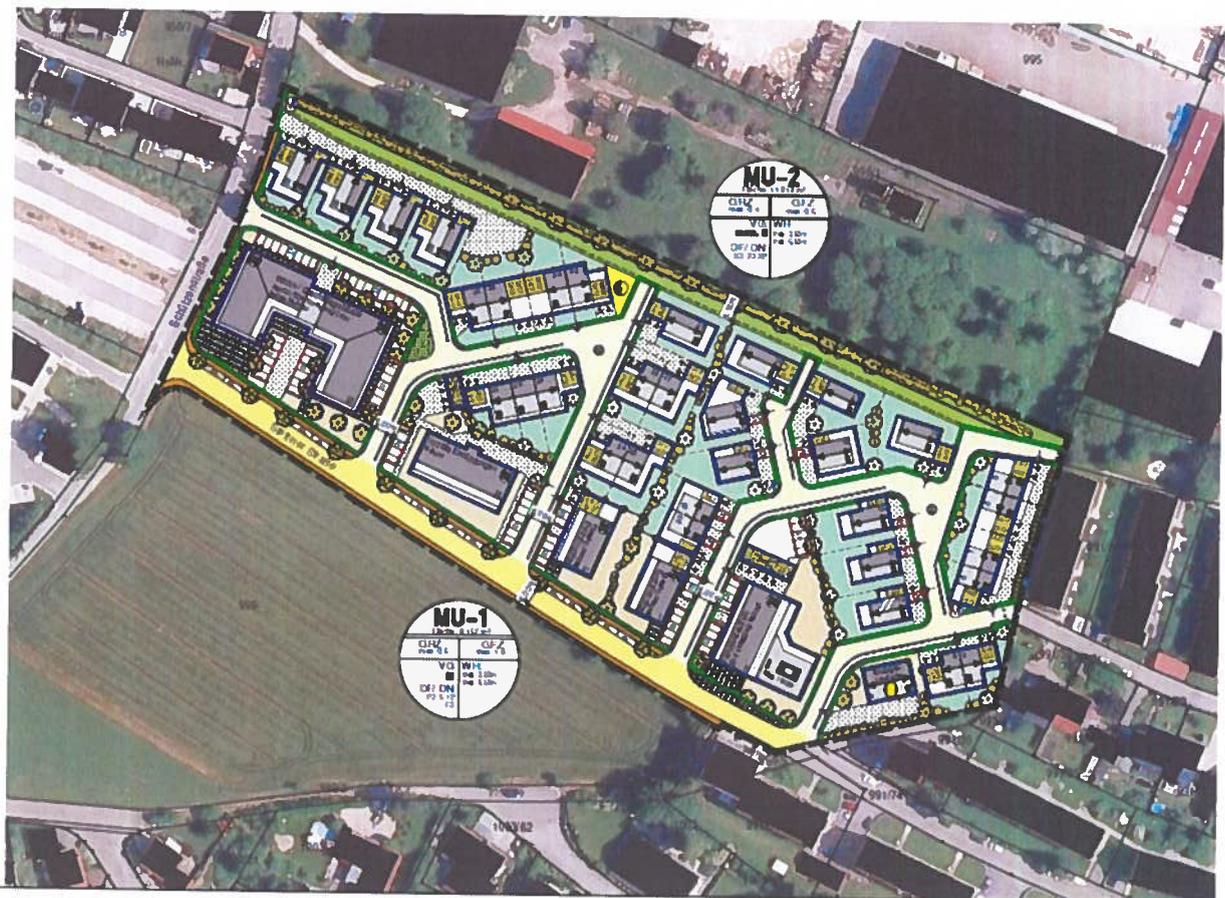
**Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/10 D 11  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“  
durch Deckblatt Nr. 11 nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der  
Innenentwicklung);  
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung  
der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB im Zuge des  
Aufstellungsverfahrens**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 02.09.2019 mit Beschluss Nr. 250 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“, durch Deckblatt Nr. 11 im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das in Kelheim an der Stettiner Straße/Schützenstraße liegt, umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 991/19 Teilfläche, Fl.Nr. 997, Fl.Nr. 997/1, Fl.Nr. 998, Fl.Nr. 999/10 Teilfläche, Fl.Nr. 999/11 und Fl.Nr. 999/12, alle der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 997 sowie der Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim;
- Im Westen: Schützenstraße, westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 991/19, 997 und 998 der Gemarkung Kelheim;
- Im Süden: Stettiner Straße, südliche Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 991/19 und Fl.Nr.999/10 der Gemarkung Kelheim;
- Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 997/1 und Fl.Nr. 999/12 der Gemarkung Kelheim.



Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl - West“ durch Deckblatt Nr. 11 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 11 soll unter anderem auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 997, Fl.Nr. 997/1, Fl.Nr. 998, Fl.Nr. 999/11 und Fl.Nr. 999/12 der Gemarkung Kelheim, eine innerstädtische Nachverdichtung und Umnutzung der bisherigen Planungsziele erwirkt werden. Aktuell sieht der rechtskräftige Bebauungsplan hier eine Gewerbenutzung sowie ein Mischgebiet vor.

Geplant sind nun Entwicklungen mit einer Durchmischung aus Wohnen in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern und nichtstörendem Gewerbe, sowie sozialen Einrichtungen und schulischen Einrichtungen in dem Baugebiet an der Stettiner Straße. Außerdem soll im Planungsgebiet ein Familienzentrum mit Kindergarten, Kinderkrippe und ergänzender Verwaltung und pädagogischen Einrichtungen entstehen und die Möglichkeit für weiteren sozial nutzbaren Wohnraum in Form von altersgerechtem, barrierefreiem Wohnen sowie Mehrgenerationswohnen, sozialem Wohnungsbau und betreutem Wohnen geschaffen werden. Zudem wird Platz für eine Energiezentrale vorgesehen.

Da die Umgebungsbebauung um den Bereich des Planungsgebietes bereits eine Mischbebauung, bestehend aus einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO), einem Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO), einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und einem Gebiet für Schulen und öffentliche Einrichtungen aufweist, soll im betreffenden Standort als Art der baulichen Nutzung zukünftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Im Ergebnis soll hierdurch neben der grundsätzlichen Umnutzung, auch ein näheres Heranrücken von Wohnen zu gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden, soweit dies die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durch die Bestandsanwesen zulassen.

Im Weiteren wurde in Ergänzung zum Bebauungsplan auch die Grünordnung zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne eines integrierten Grünordnungsplans ausgearbeitet.

Die Änderung der Bauleitplanung der Stadt Kelheim ist aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen Politik der Nachverdichtung bestehender Siedlungseinheiten und der großen Nachfrage an Wohnraum, sozialem Wohnraum und Gewerbeflächen auch im Stadtgebiet von Kelheim, städtebaulich sinnvoll und begründet und auch auf dem gegenständlichen Grundstück auf Grund der Grundstücksgröße verträglich und gerechtfertigt.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl - West“ durch Deckblatt Nr. 11 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Von der Durchführung eines verkürzten Verfahrens wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in ein Urbanes Gebiet (MU nach § 6 a BauNVO) erfolgt im Nachgang des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB, von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wurde. Als wesentliche Gründe werden hierfür der Flächenumgriff des Vorhabens sowie die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits vorhandenen Siedlungsgebietes handelt. Im Ergebnis ist im Zuge der Planbearbeitung jedoch sicherzustellen, dass die weitere Entwicklung der Stadt Kelheim in diesem Bereich unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bestandssituation erfolgt. Eine detaillierte Abstimmung im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden ist durchzuführen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 12.04.2021 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl - West Deckblatt Nr. 11“, im Sinne des § 30 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von 26.05.2021 bis einschließlich 29.06.2021 durchgeführt. Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden dann vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.06.2022 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen. Die aufgrund neuer Planungsüberlegungen und geänderter Eigentumsituation sowie der Abwägung am 13.06.2022 erforderlich gewordenen Änderungen des Vorentwurfes wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl West“, Deckblatt Nr. 11 wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.06.2022 für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von 16.08.2022 bis einschließlich 22.09.2022 durchgeführt. Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden dann vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.02.2023 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der erfolgten Änderungen ist der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Der Entwurf II des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl West, Deckblatt Nr. 11, wurde deshalb vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 13.02.2023 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.02.2023 gebilligte Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 10 „Hohenpfahl – West Deckblatt Nr. 11“ nebst Begründung und Anlagen liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit vom

### **09.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023**

während der üblichen Dienststunden von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag, Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr im Rathaus der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 27, öffentlich aus und kann nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-205), eingesehen werden. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Kelheim unter [www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen](http://www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen) eingesehen werden. Einschlägige DIN Normen und VDI Richtlinien können ausschließlich im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen oder Einwände gegen die Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. Über die während dieser Frist vorgebrachten Anregungen und Einwände entscheidet der Bauausschuss der Stadt Kelheim.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt Kelheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSchG. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

#### Regelungen im Zuge der Corona Pandemie:

Infolge der Corona-Pandemie kann es zu Einschränkungen der öffentlichen Sprechzeiten sowie zeitweise zur Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit kommen. Gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020, ist es in diesem Zusammenhang erforderlich, die Unterlagen für die Öffentlichkeit über eine entsprechende Terminvereinbarung zugänglich zu machen. Die Unterlagen können dann auf Verlangen (Terminanfrage an der Pforte) in einem separaten Raum im Rathaus eingesehen werden. Auf den betreffenden Anschlag der Bekanntmachungshinweise, sowie am Rathaus der Stadt Kelheim, wird Bezug genommen. Darüber hinaus wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit des Vorhabens und der entsprechenden Planunterlagen über die Homepage der Stadt Kelheim verwiesen.

#### Hinweis:

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs.3 BauGB).

Kelheim, den 17.02.2023  
Stadt Kelheim



Schweiger  
Erster Bürgermeister

### **Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 24.02.2023**

#### Verteiler

- Amtstafel

**mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 24.02.2023 bis einschließlich 03.04.2023 vorzunehmen**

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 10 D 11
- Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2