

Bekanntmachung der Stadt Kelheim, Nr. 3.2-610-21/38-DB03;

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03

Geänderter Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens

Die Stadt Kelheim hat am 09.12.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Da sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung herausstellte, dass es erforderlich die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ Deckblatt Nr. 03 als Bebauungsplan im Regelverfahren durchzuführen, wurde in der Bauausschusssitzung am 04.08.2025 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verfahrensart geändert. Gleichzeitig wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“, Deckblatt Nr. 03, im Sinne des § 30 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“ Deckblatt Nr. 03 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung der Schneider Weisse, G. Schneider & Sohn GmbH, unter der Berücksichtigung und Beachtung der besonderen Belange des Städtebaus und des Denkmalschutzes aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes gelegt werden. Im Einzelnen betrifft dies vor allem verschiedene Bestandsfestsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezüglich z. B. der Baugrenzen, der Bauhöhe sowie der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, sowie die städtebauliche und denkmalrechtliche Einbindung der weiteren Planung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die das historische Stadtbild von Kelheim erfordert. Aufgrund der bestehenden Bestandslage und die Nähe zu Altstadt ist die Lärmsituation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen. Weiterhin sind die Thematiken Denkmalschutz und Naturschutz aufgrund der Lage des zu überplanenden Bereiches im Rahmen des Verfahrens abzuarbeiten.

Der Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Hofanger“, der aus den Grundstücken Fl.Nr. 304 Teilfläche und Fl.Nr. 306 Teilfläche der Gemarkung Kelheim besteht. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Bestandsbebauungsplan unverändert, als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO bestehen.

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da dieser ebenfalls ein Gewerbegebiet auf dieser Fläche darstellt.

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB bezüglich der Erforderlichkeit über die Aufstellung von Bauleitplänen in Bezug auf die Notwendigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Kelheim den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Hofanger“ durch ein Deckblatt Nr. 03 zu ändern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Parallel zur Änderung ist in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu veranlassen. Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft und mit der neuen Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis ist

hierbei sicherzustellen, dass in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange hervorgerufen werden.

Der Überarbeitungs- und Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich im Bereich der östlichen Einfahrt in die Innenstadt von Kelheim, südlich der Ortsstraße Niederdörfel auf Höhe des Niederdörfelparkplatzes befindet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 304 Teilfläche und Fl.Nr. 306 Teilfläche der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 4.900 m² und wird folgendermaßen begrenzt.

Im Norden: Ortsstraße Niederdörfel (Nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 304 der Gemarkung Kelheim),
Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 338/14 der Gemarkung Kelheim,
Im Süden: Nördliche Gebäudefront der Bestandgebäude
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 304 und Fl.Nr. 306 der Gemarkung Kelheim.



Die Öffentlichkeit kann sich nun im Zuge dieser Offenlegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 „Hofanger“, Deckblatt Nr. 03 in der Zeit von

22.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter www.kelheim.de/Menü/Aktuelles/Bekanntmachungen öffentlich aus und kann eingesehen werden. Einschlägige DIN-Normen und VDI-Richtlinien können ausschließlich im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Außerdem können die ausgelegten Unterlagen nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-209) 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. 37, eingesehen werden. Die Unterlagen können nach telefonischer Terminvereinbarung (09441-701-209) im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen zur oder Einwände gegen die Planung vorbringen. Die Stellungnahmen sollen nach Möglichkeit elektronisch übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden. 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 BayDSG. 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.

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 19.08.2025

Stadt Kelheim



Schweiger
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kelheim vom 22.08.2025

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit von 22.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 vorzunehmen

- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 D 03
- Ingenieurbüro Huber, j.herrmann@ing-huber.com
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de

- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, bauleitplanung@landkreis-kelheim.de
- Fachbereich Planen und Bauen, 3.2
- Akt