Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 13.11.2019 Nr. 3.2-610-21/2/D04-Sch.
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 04 nach § 13 a BauGB als 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

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 05.02.2018 mit Beschluss Nr. 35 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:
Das Plangebiet liegt östlich der Weinstraße und nördlich der Kelheimwinzerstraße und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1231/3, 1231/4, 1236/1, 1236/2, 1275 T.,1275/1 sowie 1277 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 14.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1277, 1231/4, 1231/3 und 1236/2 der Gemarkung Kelheim;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1277 der Gemarkung Kelheim;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1277, 1275/1, 1231/4, 1231/3 und 1236/2 der Gemarkung Kelheim;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1236/1 und 1236/2 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ der Stadt Kelheim durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 04 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen werden, eine moderne Wohnanlage mit Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern mit maximal 77 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Frei- und Grünanlagen mit Spielplatz zu errichten. Gleichzeitig soll die angrenzende bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung im Bestand abgesichert und den Grundstücken zusätzlich eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Aus diesem Grund soll in dem gegenständlichen Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO festgesetzt werden, dass die räumliche Nähe einer Mischnutzung wie Wohnen, Gewerbe, Arbeiten mit einem überwiegenden Anteil von Wohnnutzung, sowie ein zeitgemäßes Maß der baulichen Nutzung und eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

Für den vorhabenbezogenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 04, wird parallel zum Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der dann vom Vorhabenträger der Donautaler Wohnbau GmbH und vom Planungsträger der Stadt Kelheim zu unterzeichnen ist. In diesem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, werden z. B. die Tragung sämtlicher Kosten des Verfahrens, sowie weitere Einzelheiten zum Bau und zur Erschließung geregelt.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 04 erfolgt dabei entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Im Zuge dieser Verfahrensvorschriften wurde von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde allerdings im Zuge der Bekanntmachung des Vorhabens vom 30.04.2019 Gelegenheit zur Unterrichtung bis zum 20.05.2019 gegeben. Bei der Stadt Kelheim wurde während dieser Frist eine Äußerung einer Privatperson eingereicht, die in einem eigenen Beschluss vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.06.2019 ausführlich behandelt und abgewogen wurde. Die Einwendungen der Privatperson führten zu keiner Änderung der Bauleitplanung.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ sowie die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 03.06.2019 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 15.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 durchgeführt.
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden dann vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 14.10.2019 behandelt und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen.
Aufgrund der während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist es notwendig, den Bebauungsplanentwurf noch einmal zu überarbeiten und durch entsprechende Anlagen (schalltechnische Untersuchung, Entwässerungsplanung) zu ergänzen. Aufgrund dieser nicht unerheblichen Änderungen ist es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen bzw. erneut die Fachstellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 04 wurde deshalb vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 14.10.2019 für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB, von der Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Als wesentliche Gründe werden hier die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes genannt, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits durch einen Bebauungsplan überplanten und schon teilweise bebauten Bereiches handelt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Deckblattes Nr. 04 zum Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ nebst Begründung. Vorhaben- und Erschließungsplan, schalltechnischem Gutachten und Entwässerungsplanung liegen nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit vom

22.11.2019 bis einschließlich 02.01.2020

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 können eingesehen werden. Außerdem können die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Kelheim, Bekanntmachungen, unter www.kelheim.de 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. Weiterhin ist zu beachten, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben wenn die Stadt Kelheim den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes 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).

Hartmann
Erster Bürgermeister

- Mit der Bitte um Bekanntmachung in der Ausgabe der Mittelbayerischen Zeitung vom 13.11.2019

- Amtstafel mit der Bitte den Aushang in der Zeit vom **13.11.2019 bis einschließlich 02.01.2020** vorzunehmen.
- Anschlag Affecking
- Anschlag Herrnsaal
- Anschlag Kelheimwinzer
- Anschlag Kapfelberg
- Anschlag Lohstadt/Gundelshausen
- Anschlag Staubing
- Anschlag Stausacker
- Anschlag Weltenburg
- Anschlag Thaldorf
- Firma KomPlan, Herr Bauer, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Planen und Bauen, 3.2
- Akt 610-21-2 D 04