

Qualifizierter Bebauungsplan

Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim



Vorentwurf i. d. Fassung vom 16.03.2026

<i>Bezeichnung</i>	<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis und Präambel	2 Seiten
Teil A: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensübersicht	1 Blatt
Anlage 1: Regelquerschnitte	1 Blatt
Teil B+C: Textliche Festsetzungen und Hinweise	13 Seiten
Teil D: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	28 Seiten

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Stadt Kelheim den Bebauungsplan „**GE Wöhrdareal**“ als Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 16.03.2026 festgesetzt. Er umfasst die Flur-Nr. 701 (TF), 703, 703/1, 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise
3. Begründung
4. Schalltechnisches Gutachten

§ 4

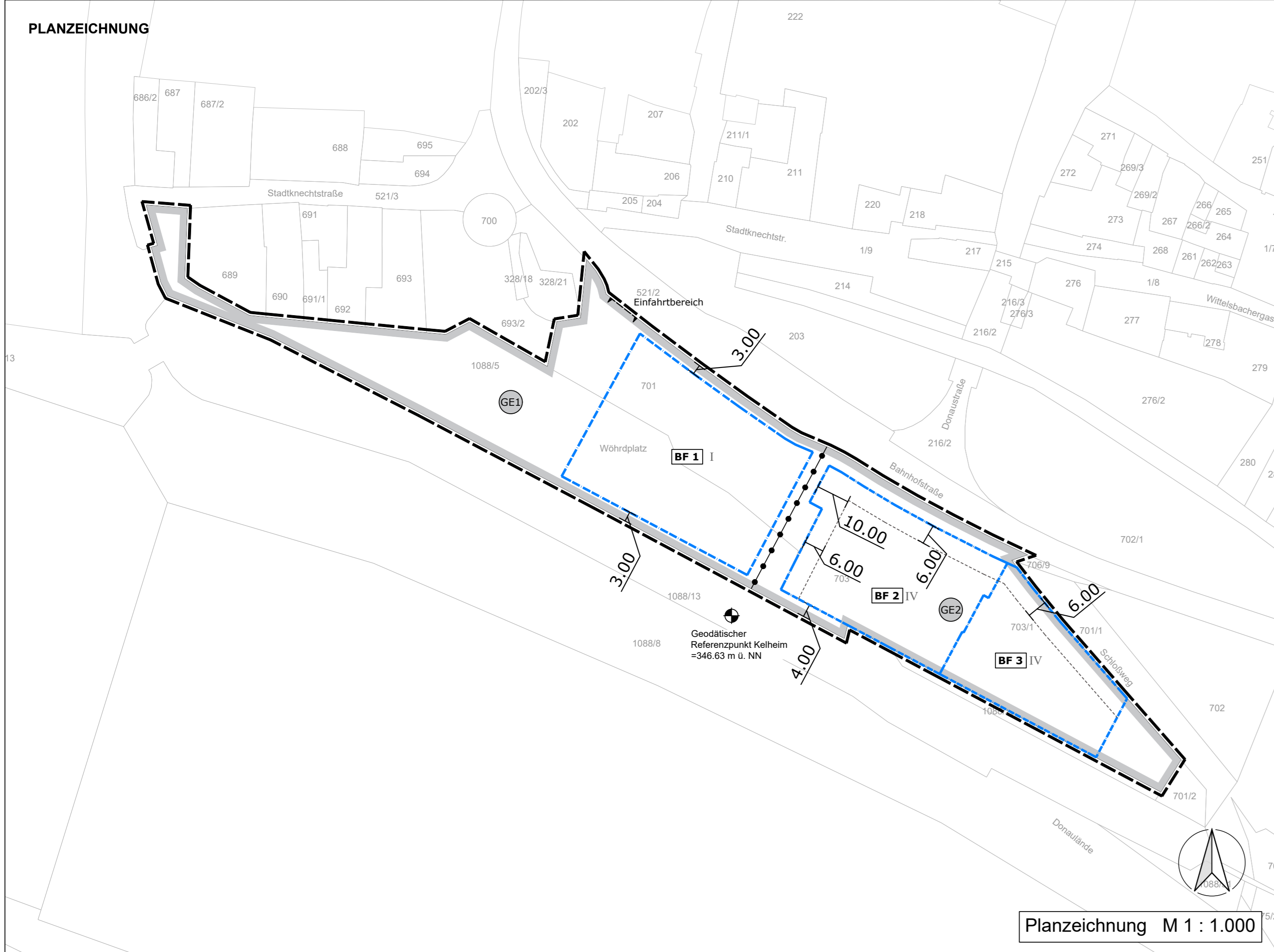
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Kelheim, den

Stadt Kelheim

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister



Planzeichnung M 1 : 1.000

Planliche Festsetzungen (nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Zulässige Bauweise E = Einzelhaus D = Doppelhaus WH = Wohnhof
zulässige Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach FD = Flachdach	ZD = Zeltdach PD = Pultdach

GE1	I
GRZ 0,8	GFZ 2,4
o	E
FD	

GE2	IV
GRZ 1,0	GFZ 3,0
o	E
SD, WD, ZD, PD, FD	

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 GE Gewerbegebiet, 2 Teilbereiche (§ 8 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze
3. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 1 / IV max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
 mind. 6.00 m ab Baugrenze für abweichende Wandhöhe
 Höhenbezugspunkt

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- BF 1 Baufenster
- Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom _____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom _____ vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadt Kelheim hat in der Sitzung vom 16.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kelheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan "GE Wöhrdareal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Kelheim, den _____
 _____ (Siegel)
 1. Bürgermeister, Dennis Diermeier

Ausgefertigt
 Kelheim, den _____
 _____ (Siegel)
 1. Bürgermeister, Dennis Diermeier

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

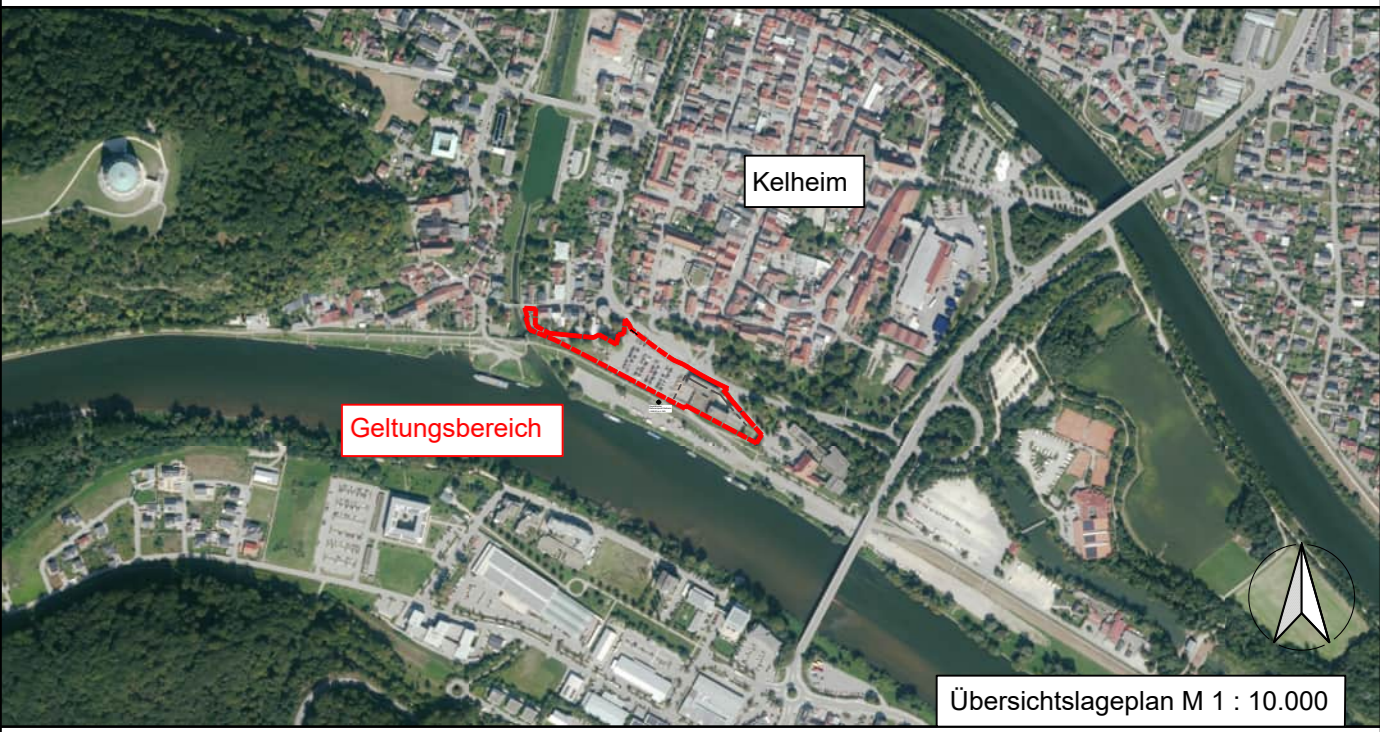
Kelheim, den _____
 _____ (Siegel)
 1. Bürgermeister, Dennis Diermeier

Qualifizierter Bebauungsplan

Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"



Stadt Kelheim
Landkreis Kelheim

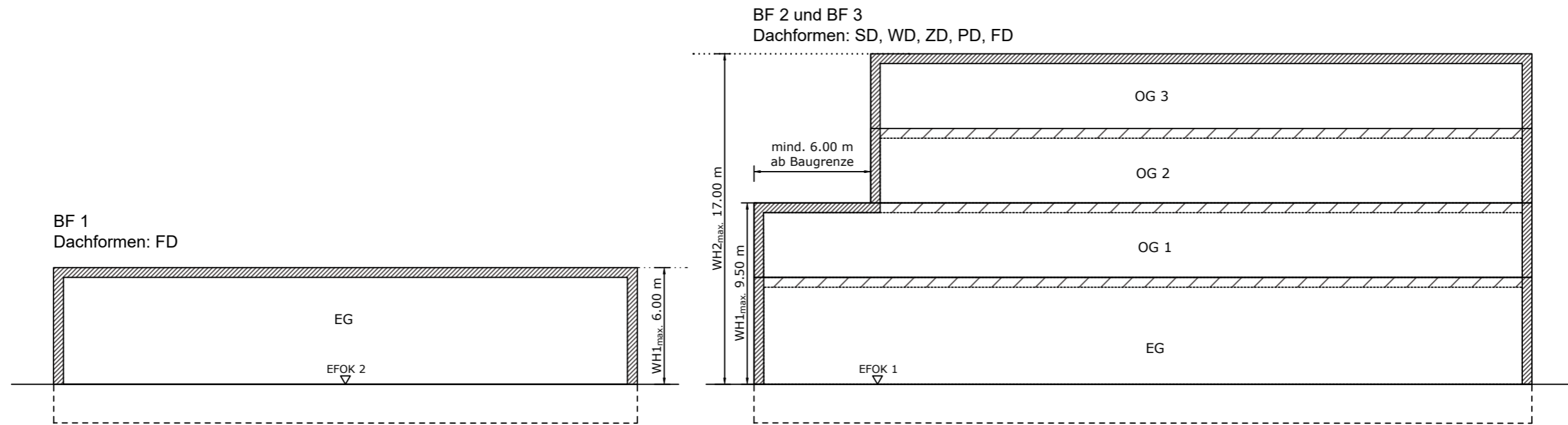


- TEIL A** Planzeichnung M 1 : 1.000
 - Verfahrensvermerke
 - Planliche Festsetzungen
 - ANLAGE 1** Regelquerschnitt M 1 : 250
 - TEIL B+C** Textliche Festsetzungen und Hinweise
 - TEIL D** Begründung
- Entwurf i.d. Fassung vom 16.03.2026**

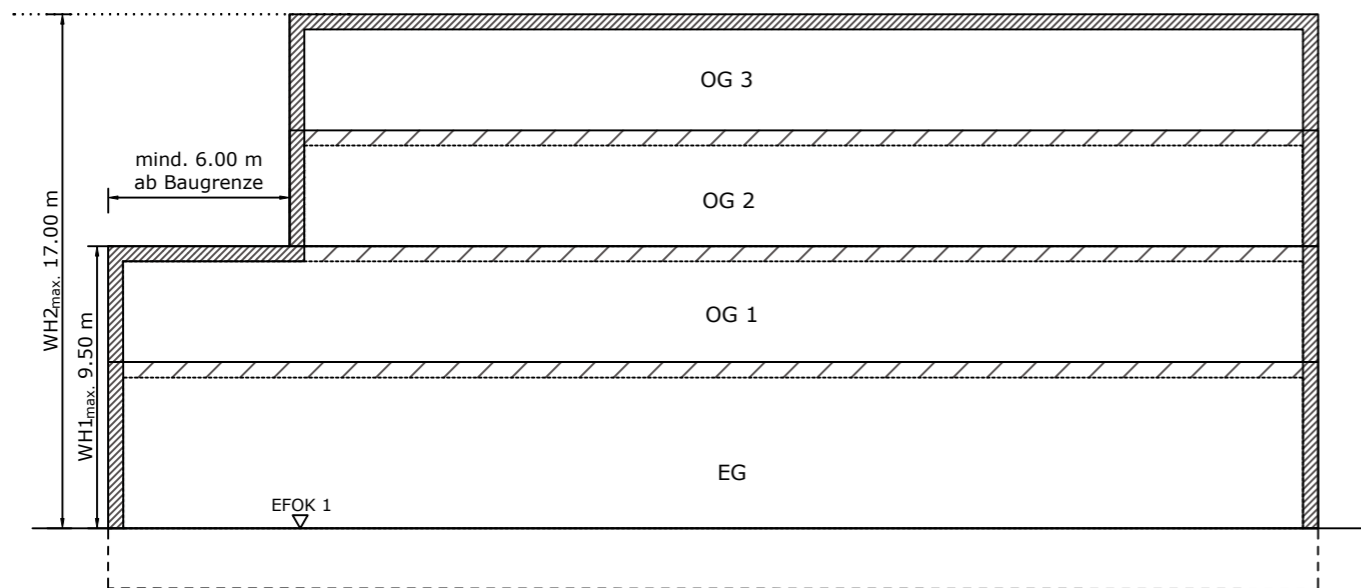
Planfertiger:

 Andreas Eder, Dipl.-Ing (FH)
 EDER INGENIEURE
 Gabelsberger Straße 5
 93047 Regensburg
 info@eder-ingenieure.eu

Regelquerschnitt A A`
schematische Darstellung



Regelquerschnitt B B`
schematische Darstellung



Vorhaben

Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"
Stadt Kelheim
Regelquerschnitte

Datum

16.03.2026

Plan-Nr.

Anlage 1



EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan

Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim



Teil B + C

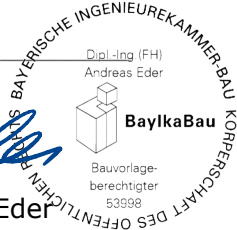
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. Fassung vom 16.03.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg



Auftraggeber:

Kelheim, den _____

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Inhalt

Textliche Festsetzungen.....	3
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten	3
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK.....	4
2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen	4
2.5 Verkehrsflächen	6
2.6 Immissionsschutz.....	6
2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)	7
2.7.1 Dächer	7
2.7.2 Anbauten und Vorbauten	7
2.7.3 Geländegestaltung	7
2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze	7
2.7.5 Nebenanlagen	8
2.7.6 Werbeanlagen	8
2.8 Grünordnerische Festsetzungen	9
2.8.1 Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen	9
2.8.2 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen.....	9
Hinweise.....	12

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind im GE gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet, Teilgebiet 1 (GE1) ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen.

Im Gewerbegebiet, Teilgebiet 2 (GE2) ist eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter Höhenentwicklung vorgesehen.

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden

- die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) gem. § 19 BauNVO,
- die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) gem. § 20 BauNVO,
- die maximale Anzahl an Vollgeschossen (VG_{max}) gem. § 16 BauNVO, sowie

- die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Hauptgebäude (WE_{max}) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

	GRZ_{max}	GFZ_{max}	VG_{max}	WE_{max}
GE1	0,8	2,4	I	0
GE2	1,0	3,0	IV	2

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt.

Für das Teilgebiet GE1 gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Für das Teilgebiet GE2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster BF2 und BF3) ist eine Bebauung ohne Einhaltung der seitlichen, vorderen und rückwärtigen Abstandsflächen zulässig, soweit die Baugrenzen an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranreichen.

2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK

Es werden für die Baufenster Höhenangaben festgelegt, an denen sich die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) zu orientieren hat. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Festgelegte Bezugshöhen:

BF 1 343,30 m ü. NN **BF 2** 343,20 m ü. NN **BF 3** 343,20 m ü. NN

Als Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird der im Plan dargestellte geodätische Referenzpunkt Kelheim an der Schiffsanlegestelle, Wöhrdplatz zugrunde gelegt (346,63 m ü. NN).

2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen

§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauGB

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe 1 ($WH1_{max}$) im GE1 und GE2 festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante des Bauwerks. Die maßgebende Lage des $WH1_{max}$ ist in der Anlage 1 (Regelquerschnitte) bzw. Abbildung 1 dargestellt.

Im GE2 wird eine weitere maximal zulässige Wandhöhe 2 ($WH2_{max}$) festgesetzt, für Bauwerke mit einem Abstand >6 m ab der Baugrenze auf der Nord- und Westseite. Ab 6,00 m Abstand von der Baugrenze ab der Nord- und Westseite ist im GE2 eine

maximale Wandhöhe von 17,00 m zulässig. Auf der Süd- und Ostseite ist unmittelbar ab der Baugrenze eine maximale Wandhöhe von 17,00 m zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Dachhaut.



Abbildung 1: orange $WH1_{max}$ 9,50 m ; rot $WH2_{max}$ 17,00 m

Entsprechend der Baufenster werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

	WH1_{max}	WH2_{max}
GE 1	6,00 m	
GE 2	9,50 m	17,00 m

Im GE1 ist zusätzlich zur $WH1_{max}$ eine umlaufende Attika mit 0,80 m Höhe zulässig. Bei der Ausbildung von Flachdächern im GE2 von 0° bis 5° ist zusätzlich zur $WH2_{max}$ eine umlaufende Attika mit 0,80 m Höhe zulässig. Bei der Ausbildung eines Daches mit First ist ab >5° Dachneigung eine Firsthöhe mit zusätzlich 1,20 m ab $WH2_{max}$ zulässig. Ab >5° Dachneigung ist keine Attika zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Der Einfahrtbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Ausbildung und Bemessung der Verkehrsflächen sind die „Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen“ in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.

Dies gilt insbesondere für die Gestaltung und Dimensionierung von Fahrbahnen, Einmündungen, Erschließungsstraßen, Gehwegen, Zufahrten, Wendeanlagen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs.

2.6 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Gewerbegebiet „GE Wöhrdareal“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgendes Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Kontingente Gewerbegebiet „GE Wöhrdareal“:

Teilfläche/Parzelle	Tags $L_{EK,tag,i}$ dB (A)/m ²	Nachts $L_{EK,nacht,i}$ dB (A)/m ²
GE1		
GE2		

Werden durch die geplanten Vorhaben lediglich Teilflächen beansprucht, dürfen die mit Hilfe des Emissionskontingentes, der Größe der Teilflächen und des Abstandes der Teilfläche zu den maßgeblichen Immissionskontingenten vom tatsächlichen Beurteilungspegel des Vorhabens nicht überschritten werden.

Die Immissionskontingente sind für alle maßgeblichen Immissionsorte unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung GI. (3) DIN 45691 zu ermitteln.

Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderungen eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist anhand von gutachterlichen Untersuchungen (nach TA Lärm) von einer nach § 29b BImSchG bekannt gegebener Messstelle nachzuweisen (GI. 6 DIN 45691). Dass die Beurteilungspegel die berechneten Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorte nicht überschreiten.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.7.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig.

Es werden folgende Dachformen, -neigungen, festgesetzt:

	Dachform	Dachneigung
GE 1	FD	0°-5°
GE 2	SD, WD, ZD, PD, FD	0°-45°

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung / Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig. Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.7.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.7.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind immer die ursprünglichen Geländehöhen einzuhalten.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur innerhalb des Geltungsbereichs mit maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei das vorhandene Gelände. Entlang des Geltungsbereichs sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.7.4 Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung nachzuweisen. Bei baulichen Anlagen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungen getrennt zu ermitteln.

Für die Berechnung des Stellplatzbedarfs ergeben sich folgende Richtwerte:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Für Besucher in %
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume und dergl.)	1 Stellplatz, je 60 m ² NUF	75
Gaststätten	1 Stellplatz, je 20 m ² Gastfläche	75
Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Vortragssäle)	1 Stellplatz, je 20 Sitzplätze	90

2.7.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die maximale Wandhöhe gemessen ab hergestelltem Gelände beträgt im Mittel 3,30 m sowie bis zu einer Größe von 90 m² Grundfläche. Es ist maximal 1 (I) Vollgeschoss zulässig.

2.7.6 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung an der Gebäudefassade, an Pylonen und an Fahnen zulässig.

Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur außerhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter.

Pylonen sind nur bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 8,00 m über EFOK zulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf Straßen entstehen.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

2.8.1 Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Begrünungsbindung soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Baufläche richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgebäude etc.) soll die Eingrünung überwiegend in Form von hochstämmigen Laubgehölzen erfolgen.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrasen mit einzelnen hochstämmigen Laubbaumpflanzungen zulässig.

2.8.2 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstücks zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mindestens 5 Sträuchern (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Gehölze des Herkunftsgebietes 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands ist daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen/Hecken mit Sträuchern zur Gliederung/Aufwertung/Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestqualität: bei Hochstämmen 3 x v., StU 14-16 cm
 bei Heckenpflanzung vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: Obstbäume

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern/Immergrünen Sträuchern zu maximal 30% zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2,00 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x v., 60-100, mB

Teil C

Hinweise

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Baubegleitende Maßnahme

Oberboden

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldberäumung und ggf. notwendige Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim.

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Plangebiets ist im Zuge der weiteren Planung mit den Stadtwerken Kelheim abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Stadt Kelheim, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßnahme geeignet

Für Abweichungen kann von Seiten der Stadt und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan

„Nr. 133 GE-Wöhrdareal“

Stadt Kelheim



Teil D

Begründung

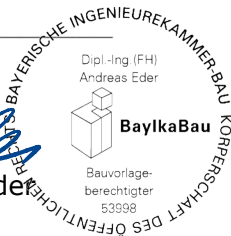
Vorentwurf i. d. Fassung vom 16.03.2026

Planverfasser:

Regensburg, den _____



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsbergerstraße 5
93047 Regensburg



Auftraggeber:

Ort, den _____

Dennis Diermeier, 1. Bürgermeister
Stadt Kelheim
Ludwigsplatz 16
93309 Kelheim

Teil D

Begründung

Inhalt

1.	Allgemeine Grundlagen	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Bedarfsnachweis.....	4
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet	6
2.	Übergeordnete Planungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
2.2	Regionalplan	8
2.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.	Erläuterung der textlichen Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten.....	13
3.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.2.3	Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK.....	15
3.2.4	Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen.....	16
3.2.5	Verkehrsflächen.....	17
3.2.6	Immissionsschutz	18
3.2.7	Örtliche Bauvorschriften	18
3.2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
4.	Wesentliche Auswirkungen	21
4.1	Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild	21
4.2	Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen	23
4.3	Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten	23
4.4	Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser	24
4.5	Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität	24
4.6	Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld.....	26
	Quellenverzeichnis	27

1. Allgemeine Grundlagen

Im Kapitel „Allgemeine Grundlagen“ werden die wesentlichen Ausgangsbedingungen der vorliegenden Bauleitplanung zusammenfassend dargestellt. Dies umfasst den Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung, den Nachweis des planerischen Bedarfs, die einschlägigen planungsrechtlichen Grundlagen sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und die Beschreibung des Plangebietes. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Einordnung der Planung in ihren fachlichen, rechtlichen und räumlichen Zusammenhang.

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Wöhrdareals im südlichen Bereich der Altstadt von Kelheim. Das Plangebiet liegt im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe zur Donau und wird derzeit zum wesentlichen Teil als Parkfläche genutzt. Daneben befinden sich im Plangebiet Gebäude der Post und Telekom.

Die bisherige planungsrechtliche Ausgangssituation entspricht nicht mehr den Entwicklungsabsichten der Stadt Kelheim. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“, öffentliche Parkflächen, Grünflächen sowie örtliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung ergibt sich ein Anpassungsbedarf, da die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung nicht der bisherigen Zweckbestimmung entspricht. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Wöhrdareal“ durchgeführt. Die Stadt Kelheim hat hierzu in der Sitzung am 16.03.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung des Wöhrdareals zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Zulässig sind insbesondere Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie weitere im Bebauungsplan näher geregelte Nutzungen. Die Planung dient damit der Stärkung der innerstädtischen Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion sowie der Wiedernutzung einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche.

Ein wesentlicher Auslöser der Planung ist ein konkreter, realisierungsnaher Investitionsimpuls. Vorgesehen ist ein moderner Neubau, in dem Verwaltungsfunktionen zentral gebündelt werden sollen. Dabei werden rund 80 neue Arbeitsplätze sowie ein öffentlich nutzbarer Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen in Aussicht gestellt. Der Bebauungsplan soll diese Entwicklung städtebaulich ordnen und in einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen überführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim. Innerhalb des Plangebiets werden zwei Teilbereiche vorgesehen. Im Teilgebiet GE1 ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen. Im Teilgebiet GE2 wird eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter

Höhenentwicklung ermöglicht. Damit reagiert die Planung auf die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Areals, insbesondere auf die Lage am Übergang zwischen Altstadt, bestehenden Wohnnutzungen, Donaum Umfeld und innerstädtischem Verkehrsraum.



Abbildung 1: Geltungsbereich (Quelle: Bayernatlas 2026)

Zweck der Planung ist neben der Sicherung gewerblicher Nutzungen auch die städtebaulich verträgliche Steuerung von Dichte, Höhe, Erschließung, Immissionsschutz, Stellplätzen, Freiflächengestaltung und Grünordnung. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nähe zu Wohnnutzungen, der Bedeutung des Wöhrdareals als Übergangsraum zwischen Altstadt und Donaulände sowie der hohen baulichen Dichte im GE2 sind insbesondere die Belange des Ortsbildes, des Immissionsschutzes, der Verkehrsabwicklung, der Durchgrünung, des Bodenschutzes und der Klimaanpassung in der weiteren Abwägung nachvollziehbar zu berücksichtigen.

1.2 Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche im südlichen Bereich der Altstadt von Kelheim.

Der konkrete Nutzungsbedarf wird durch ein realisierungsnahes Vorhaben ausgelöst. Nach der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde das ehemalige Postgebäude am Wöhrdplatz von einem Finanzdienstleister erworben. Geplant ist ein moderner Neubau mit zentral gebündelter Verwaltungsfunktion. Dabei sollen rund 80 neue Arbeitsplätze entstehen. Zusätzlich ist ein öffentlich nutzbarer Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen vorgesehen. Die Planung dient damit nicht lediglich einer abstrakten Flächenbevorratung, sondern der planungsrechtlichen Vorbereitung einer konkret benannten, städtebaulich zu ordnenden Nutzung.

Für den Landkreis Kelheim wird ein negativer Pendlersaldo von -14.256 Personen angegeben. Die geplanten rund 80 Arbeitsplätze können diesen strukturellen Auspendlerüberschuss zwar nicht wesentlich auflösen, sie leisten aber rechnerisch einen Beitrag von rund 0,6 % bezogen auf den negativen Pendlersaldo und stärken die Arbeitsplatzfunktion des Mittelzentrums Kelheim.

Der demografische Rahmen spricht ebenfalls für die Sicherung zentral erreichbarer Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebote. Für die Stadt Kelheim weist der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik für das Jahr 2024 eine Bevölkerung von 17.066 Einwohnern aus. Bis 2034 wird eine Bevölkerung von rund 17.600 Einwohnern und bis 2044 von rund 17.900 Einwohnern prognostiziert. Dies entspricht einem erwarteten Zuwachs von rund 5,1% gegenüber 2024. Zugleich steigt die Zahl der Personen ab 65 Jahren nach der Prognose von rund 3.800 im Jahr 2024 auf rund 5.000 im Jahr 2044. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung gut erreichbarer Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungsangebote in zentraler Lage städtebaulich nachvollziehbar.

Der Standort weist für die vorgesehene Nutzung besondere Lagevorteile auf. Das Wöhrdareal liegt im Übergangsbereich zwischen Altstadt und Donaulände, ist über das bestehende innerstädtische Straßennetz erschlossen und befindet sich in fußläufiger Nähe zur Altstadt. Am Standort befindet sich zudem der öffentliche Parkplatz P5 Wöhrdplatz mit ca. 144 Stellplätzen. Dieses bestehende Stellplatzangebot ist insbesondere im Hinblick auf eine Kombination aus werktäglicher Verwaltungs- bzw. Dienstleistungsnutzung und punktuellen Veranstaltungsnutzungen ein wesentlicher Standortvorteil.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich sind dabei insbesondere die allgemeinen Planungsgrundsätze, die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange sowie das Abwägungsgebot. Zu den berührten Belangen zählen im vorliegenden Verfahren insbesondere die städtebauliche Neuordnung einer innerstädtisch vorgeprägten Fläche, die Belange der Wirtschaft und Arbeitsplatzentwicklung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Verkehrsbelange, der Immissionsschutz, der Bodenschutz, die Belange von Natur und Landschaft, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie das Orts- und Stadtbild.

Die Stadt Kelheim stellt den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan auf. Ein qualifizierter Bebauungsplan setzt nach dem gesetzlichen Leitbild insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise bzw. überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen in einer Weise fest, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich auf dieser Grundlage beurteilt werden kann. Die vorliegenden Planunterlagen enthalten hierzu zeichnerische und textliche Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, zu den Teilbereichen GE1 und GE2, zu

Baugrenzen, GRZ, GFZ, Vollgeschossen, Gebäudehöhen, Dachformen, Einfahrtbereichen, Immissionsschutz sowie grünordnerischen Regelungen.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat nach den vorliegenden Verfahrensvermerken in der Sitzung vom 16.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Verfahrensvermerke sehen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der wirksame Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich bislang insbesondere eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“, öffentliche Parkflächen, Grünflächen und örtliche Straßenverkehrsflächen darstellt, wird parallel die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Wöhrdareal“ durchgeführt. Die Änderung stellt das Plangebiet künftig als Gewerbegebiet dar. Die Verfahrensunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sehen die Genehmigung durch das Landratsamt Kelheim gemäß § 6 BauGB und die anschließende ortsübliche Bekanntmachung vor.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ liegt im Stadtgebiet Kelheim im Bereich des Wöhrdplatzes südlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Donau. Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt und umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11.292 m².

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Altstadt von Kelheim. Es ist dem innerstädtischen Siedlungszusammenhang zuzuordnen und liegt in einem durch Verkehr, Parkierung, bestehende Gebäude und Freiraumbezüge zur Donau geprägten Bereich. Die Planfläche wird derzeit zu einem großen Teil als Parkfläche genutzt. Zudem befinden sich Gebäude der Post und Telekom auf der Fläche, die nach den vorliegenden Unterlagen überwiegend nicht mehr genutzt werden. Südlich der Planfläche verläuft die Donau mit vorgelagertem Damm und weiteren Parkflächen. Im Norden schließt die Hauptverbindungsstraße KEH 15 an. Im Umfeld befinden sich außerdem Wohnnutzungen, Grünflächen mit Altbaumbestand sowie der Übergangsbereich zur Altstadt und zur Donaulände.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Grundstücksflächen. Nach der Gebietsbeschreibung zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich im Norden durch die Fl.Nrn. 521/2 und 521/3

als Hauptverkehrsstraße sowie durch angrenzende Wohnnutzungen begrenzt. Im Osten schließen örtliche Verkehrsflächen und eine Grünfläche an. Im Süden grenzen Grünflächen bzw. die Dammanlage an. Im Westen wird der Bereich durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal begrenzt.

Das Plangebiet ist im Bestand deutlich anthropogen überprägt. Die Umweltbeschreibung zur Flächennutzungsplanänderung benennt großflächig versiegelte Verkehrs- und Stellplatzflächen mit begleitenden Gehwegen. Grünstrukturen treten vor allem kleinteilig und linienhaft auf, unter anderem in Form von Pflanzbeeten, niedrigen Sträuchern, Bodendeckern, Rasen- bzw. Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen im Bereich der Böschung bzw. des Uferumfelds. Damit weist das Plangebiet bereits im Bestand einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf; zugleich bestehen aufgrund der Lage am Übergang zwischen Altstadt, Wöhrdplatz und Donau besondere Anforderungen an Freiraumqualität, Ortsbild, Durchgrünung, Klimaanpassung und Wegebeziehungen.

Das Wöhrdareal besitzt aufgrund seiner Lage am Übergang zwischen Altstadt und Donauufer eine besondere Bedeutung für das Orts- und Stadtbild. Die vorliegenden Unterlagen beschreiben den Raum derzeit als stark durch Verkehrs- und Parkierungsflächen geprägt; zugleich wird wegen der Uferlage und touristischen Nutzung ein hohes Potenzial für die Stadtraumgestaltung gesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb nicht nur die künftige gewerbliche Nutzung planungsrechtlich sichern, sondern auch die bauliche Entwicklung, die Freiflächengestaltung, die Erschließung und die grünordnerischen Anforderungen innerhalb dieses sensiblen innerstädtischen Übergangsraums steuern.

2. Übergeordnete Planungen

Das Kapitel „Übergeordnete Planungen“ behandelt die Einordnung der vorliegenden Bauleitplanung in die bestehenden Vorgaben der Raumordnung der der vorbereitenden Bauleitplanung. Hierzu zählen insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern, die Festlegungen des Regionalplans sowie die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen auf, in welchem planerischen Zusammenhang der Bebauungsplan steht und inwieweit die maßgeblichen übergeordneten Vorgaben bei der Planung berücksichtigt werden.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LBP) enthält die landesweit raumbedeutsamen Ziele und Grundsätze für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaats Bayern.

Die Stadt Kelheim wird auf Grundlage des LEP als Mittelzentrum eingeordnet. Mittelzentren dienen nach dem System der Zentralen Orte insbesondere der Versorgung mit Einrichtungen des gehobenen Bedarfs. Das LEP sieht vor, dass zentralörtliche Einrichtungen vorrangig in Zentralen Orten und in der Regel in deren Sieglungs- und Versorgungskernen realisiert werden. Die Planung unterstützt diese zentralörtliche Funktion, da sie eine innerstädtisch gelegene

Fläche für gewerbliche, dienstleistungsbezogene und ergänzende Nutzung aktiviert und damit die Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion Kelheims stärkt.

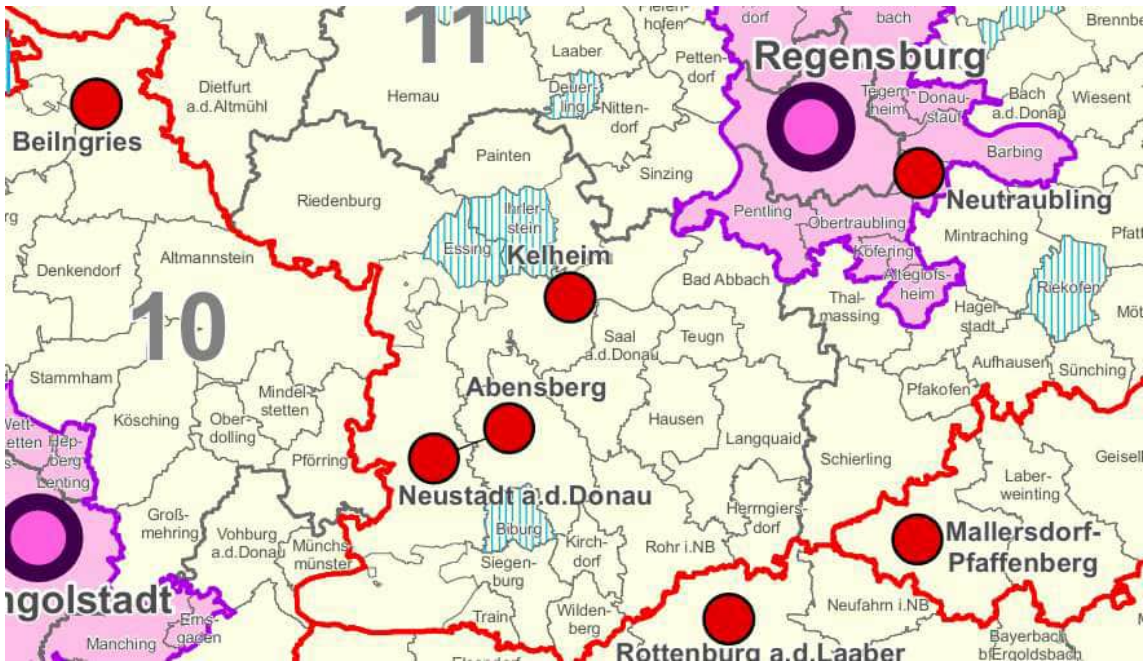


Abbildung 2: Strukturkarte LEP 2023 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)

Die geplante Entwicklung nutzt ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial und entspricht damit dem LEP-Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wonach in Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Außerdem stärkt die beabsichtigte Nutzung die innerstädtischen Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion, da sie als moderner Neubau mit zentral gebündelter Verwaltungsfunktion rund 80 Arbeitsplätze sowie einen öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal für etwa 300 Personen bietet.

Die Planung steht auch mit den LEP-Grundsätzen einer flächensparenden, nachhaltigen und infrastrukturell eingebundenen Siedlungsentwicklung in Zusammenhang. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich geeignet, gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen mit vorhandenen Verkehrs- und Versorgungsstrukturen zu verknüpfen. Die vorgesehene bauliche Dichte, insbesondere im Teilgebiet GE2, trägt zur effizienten Nutzung einer innerstädtischen Fläche bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ die zentralörtliche Funktion der Stadt Kelheim stärkt, ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial nutzt und damit den wesentlichen Zielrichtungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Regensburg (Region 11). Der Regionale Planungsverband Regensburg umfasst die kreisfreie Stadt Regensburg, die Landkreise Cham, Neumarkt i.d.OPf. und Regensburg sowie den überwiegenden Teil des Landkreises Kelheim.

Die Stadt Kelheim ist damit regionalplanerisch der Region Regensburg zugeordnet. Der Regionalplan konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern räumlich und fachlich.

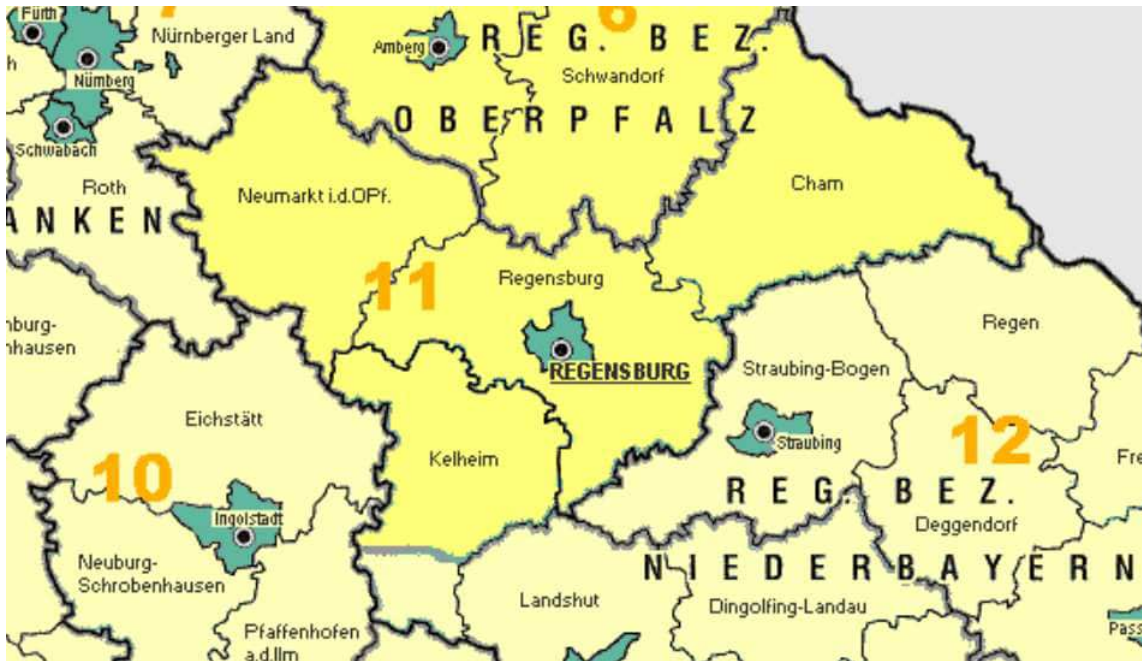


Abbildung 3: Übersichtskarte Planungsregionen (Quelle: Regierung der Oberpfalz)

Die Stadt Kelheim wird als Mittelzentrum eingeordnet. Die Begründungskarte des Regionalplans zu den Zentralen Orten und Nahbereichen führt Kelheim ebenfalls im Zusammenhang der zentralörtlichen Gliederung auf. Die vorliegende Planung dient der Neuordnung einer innerstädtischen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche und soll die Voraussetzungen für gewerbliche, dienstleistungsbezogene und ergänzende Nutzungen schaffen. Damit unterstützt sie die zentralörtliche Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion Kelheims.

Für die Region Regensburg enthält der Regionalplan überfachliche Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung. Danach sollen in der Region gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden. Ferner soll die Entwicklung der Region so ausgerichtet werden, dass Standortfaktoren gesichert und Entwicklungshemmnisse abgebaut werden.

Für den Landkreis Kelheim sieht der Regionalplan vor, die Erwerbsmöglichkeiten insbesondere durch den Ausbau bestehender Betriebe auszuweiten und den tertiären Sektor in den Mittelzentren Abensberg/Neustadt a.d.Donau und Kelheim zu stärken. Die geplante Entwicklung des Wöhrdareals greift diese Zielrichtung auf, da sie eine zentral gelegene Fläche für eine dienstleistungs- und verwaltungsbezogene Nutzung aktiviert.

Auch das regionalplanerische Kapitel „Gewerbliche Wirtschaft“ unterstützt die Grundrichtung der Planung. Danach soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Angestrebt werden insbesondere eine Vermehrung der Arbeitsplätze, eine Steigerung des Anteils sicherer und

qualitativ höherwertiger Arbeitsplätze sowie zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und Stärkung bereits ansässiger Betriebe. Für die Mittelbereiche Kelheim und Abensberg/Neustadt a.d.Donau wird ausdrücklich auf eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes in wachstumsstarken Beschäftigungsbereichen sowie auf den weiteren Ausbau des Dienstleistungssektors mit Schwerpunkt im Mittelzentrum Kelheim abgestellt.

Regionalplanerisch besonders zu beachten sind jedoch die Lage des Plangebiets am Übergang zwischen Altstadt und Donaulände, die Nähe zu Wohnnutzungen sowie die Bedeutung des Donaumfelds für Freiraum, Erholung, Ortsbild und Klima. Der Regionalplan hebt für städtisch-industriell geprägte Bereiche, insbesondere auch Mittelzentren, die Verbesserung der Umweltqualität sowie die Erhaltung und Ergänzung innerörtlicher Grün- und Freiflächen hervor. Bei der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung soll auch die Stabilität des Naturhaushalts erhöht werden. Vor diesem Hintergrund sind die hohe bauliche Dichte im GE2, die Begrünung, die Freiflächengestaltung, die Versiegelung, die klimatische Wirkung und die Einbindung in das Ortsbild im weiteren Verfahren besonders sorgfältig zu begründen und abzuwägen.

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“ nicht entgegen. Die Planung unterstützt insbesondere die Stärkung des Mittelzentrums Kelheim, die Entwicklung des Dienstleistungssektors und die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung des Wöhrdareals nicht vollständig abbildet, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 46. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Wöhrdareal“ durchgeführt. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sind nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren möglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Änderungsbereichs bislang insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“, öffentliche Parkflächen, Grünflächen sowie örtliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die FNP-Begründung stellt hierzu klar, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kein unmittelbares Baurecht begründet, für die städtebauliche Entwicklung jedoch maßgeblich ist. Aus der bisherigen Darstellung ergibt sich ein Anpassungsbedarf, da die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung nicht der bisherigen Zweckbestimmung entspricht.

Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplans

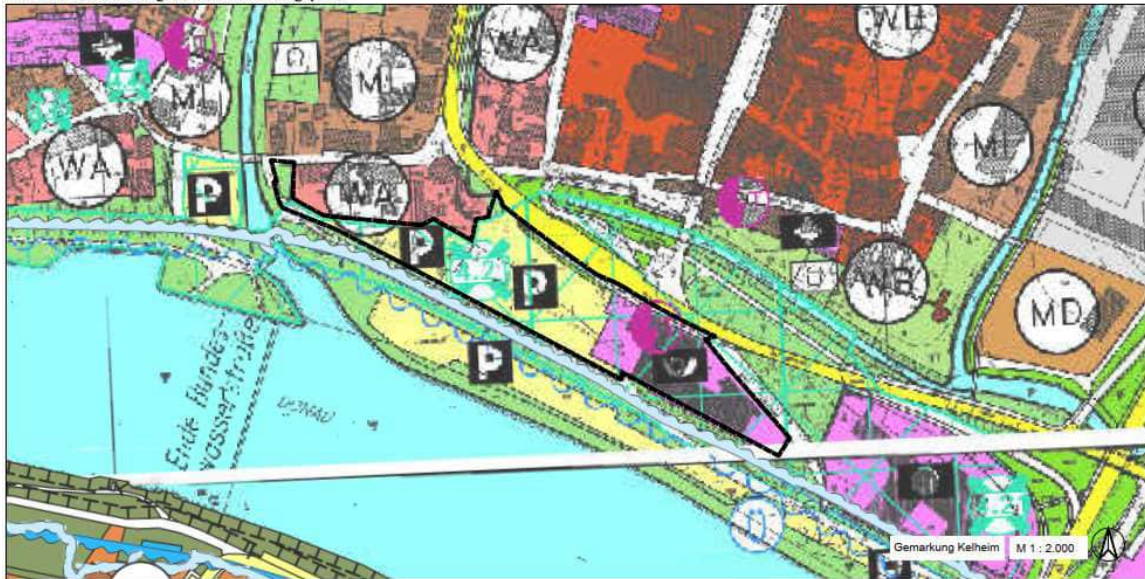


Abbildung 4: aktueller Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Kelheim)

Der Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flur-Nrn. 701 Teilfläche, 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim und weist eine Fläche von ca. 11.292 m² auf. Der räumliche Änderungsbereich entspricht damit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bisher dargestellten Nutzungen planungsrechtlich neu geordnet und zu einer Darstellung als Gewerbegebiet zusammengeführt werden. Die FNP-Unterlage benennt hierfür anteilig bislang eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ mit 4.157 m², eine öffentliche Parkfläche mit 6.208 m², Verkehrsgrün mit 378 m² sowie örtliche Straßenverkehrsfläche mit 580 m². Im Zuge der Änderung sollen diese Flächen in ein Gewerbegebiet geändert werden.

Änderung des Flächennutzungsplans

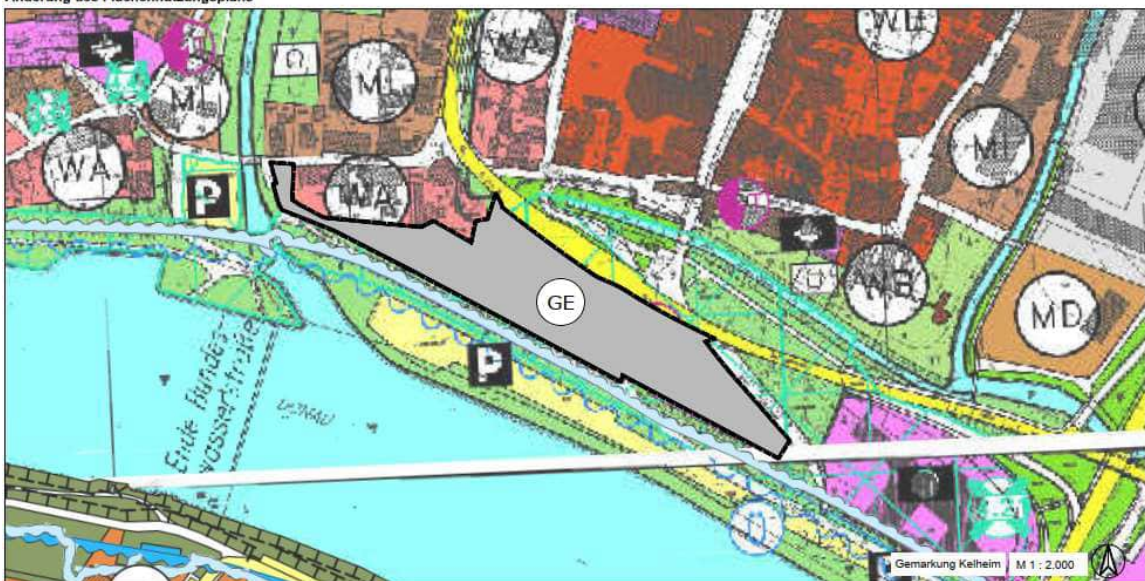


Abbildung 5: Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: FNP-Vorentwurf vom 16.03.2026)

Die künftige Darstellung als Gewerbegebiet schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan Nr. 133 „GE-Wöhrdareal“.

3. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Im Kapitel „Erläuterung der textlichen Festsetzungen“ werden die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen inhaltlich näher erläutert und in ihrem städtebaulichen Zusammenhang dargestellt. Dabei wird aufgezeigt, welche Regelungsziele mit den einzelnen Festsetzungen verfolgt werden und aus welchen Gründen diese für die geordnete Entwicklung des Plangebiets erforderlich sind. Die Ausführungen dienen dem besseren Verständnis der Festsetzungen und ihrer Anwendung im Zusammenspiel mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Damit wird der planungsrechtliche Rahmen für eine gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzung geschaffen. Dies steht im Zusammenhang mit dem im Verfahren benannten Ziel, am Standort insbesondere Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen zu bündeln und die innerstädtische Arbeitsplatzfunktion Kelheims zu stärken.

Wohnungen werden nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Beschränkung stellt sicher, dass Wohnnutzungen nur in funktionalem Zusammenhang mit einem Betrieb entstehen und das Gebiet nicht in Richtung eines Misch- oder Wohngebiets entwickelt wird.

Ergänzend werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Diese Nutzungen können die zentrale Lage des Wöhrdareals städtebaulich sinnvoll ergänzen, sofern sie mit dem Charakter des Gewerbegebiets, der Erschließung, dem Immissionsschutz und den sonstigen Festsetzungen vereinbar sind. Sie ermöglichen eine gewisse funktionale Flexibilität und tragen dazu bei, den Standort nicht ausschließlich monofunktional zu entwickeln. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes dient der ergänzenden Nutzungsvielfalt des Standorts. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nähe zur Altstadt, zur Donaulände und zu touristisch geprägten Wegebeziehungen können solche Nutzungen die gewerbliche und dienstleistungsbezogene Hauptnutzung funktional ergänzen.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit wird insbesondere verhindert, dass Nutzungen zugelassen werden, die dem städtebaulichen Ziel einer geordneten, standortverträglichen gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Entwicklung widersprechen könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der städtebaulichen Steuerung der baulichen Dichte, der Höhenentwicklung und der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebiets. Sie bilden zusammen mit den Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenlage, zu den zulässigen Wandhöhen, zu Verkehrsflächen, Immissionsschutz, örtliche Bauvorschriften und Grünordnung den verbindlichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung des Wöhrdareals.

Die Festsetzungen unterscheiden zwischen den Teilgebieten GE1 und GE2. Für das Teilgebiet GE1 ist eine reduzierte bauliche Entwicklung vorgesehen. Für das Teilgebiet GE2 wird demgegenüber eine bauliche Entwicklung mit ausgeprägter Höhenentwicklung ermöglicht. Damit wird auf das städtebauliche Ziel reagiert, die zentrale, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägte Fläche im Bereich des Wöhrdplatzes zu nutzen und die gewerbliche bzw. dienstleistungsbezogene Entwicklung an diesem innerstädtischen Standort zu bündeln.

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Wohneinheiten

Zur Steuerung der baulichen Dichte werden für die Teilgebiete GE1 und GE2 jeweils eine maximal zulässige Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Hauptgebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet GE1 wird eine reduzierte bauliche Entwicklung festgesetzt. Zulässig sind hier eine Grundflächenzahl von 0,8 eine Geschossflächenzahl von 2,4 und maximal ein Vollgeschoss. Wohneinheiten werden im GE1 ausgeschlossen. Der Bereich erhält damit eine gegenüber dem GE2 deutlich zurückgenommene bauliche Prägung. Die Festsetzungen dienen dazu, innerhalb des Plangebiets eine abgestufte bauliche Entwicklung zu ermöglichen und die bauliche Intensität im GE1 zu begrenzen.

Im Teilgebiet GE2 wird demgegenüber eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 3,0 und maximal vier Vollgeschosse. Zusätzlich werden maximal zwei Wohneinheiten pro Hauptgebäude zugelassen. Die erhöhte bauliche Dichte im GE2 dient der Entwicklung eines städtebaulich bedeutsamen Schwerpunktbereichs innerhalb des Plangebiets. In diesem Teilgebiet soll die wesentliche Hochbauentwicklung konzentriert werden. Vorgesehen ist ein kompakter Neubau mit gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen, insbesondere mit Verwaltungs- bzw. Büronutzungen sowie einem Veranstaltungs- bzw. Versammlungsbereich. Die Festsetzungen tragen damit nicht lediglich privaten Nutzungsinteressen Rechnung, sondern unterstützen zugleich die städtebaulichen

Entwicklungsziele der Stadt Kelheim, das Wöhrdareal als innerstädtischen Standort neu zu ordnen und die Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsfunktion zu stärken.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 im GE2 ist erforderlich, um die vorgesehene Nutzungsstruktur funktionsgerecht umsetzen zu können. Das Grundstück ist bereits im Bestand stark baulich und verkehrlich vorgeprägt und nach den vorliegenden Unterlagen vollständig bzw. nahezu vollständig versiegelt. Die Planung bereitet damit keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter Außenbereichsflächen vor, sondern knüpft an eine bereits intensiv genutzte innerstädtische Situation an. Die vollständige Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht es, die im Erdgeschoss vorgesehenen Nutzungen, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die betriebsbedingt erforderlichen Nebenflächen innerhalb des GE2 unterzubringen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 ist erforderlich, um die vorgesehene mehrgeschossige Nutzungsorganisation zu ermöglichen. Die geplante Kombination aus gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen erfordert eine vertikale Schichtung der Nutzungen innerhalb eines kompakten Baukörpers. Die höhere GFZ ermöglicht es, die bauliche Entwicklung auf den hierfür vorgesehenen Teilbereich zu konzentrieren und zugleich andere Flächen des Plangebiets von einer vergleichbaren Hochbauentwicklung freizuhalten. Damit wird die Innenentwicklung auf eine bereits erschlossene und städtebaulich geeignete Fläche gelenkt.

Die im GE1 festgesetzten Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 entsprechen den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerten der BauNVO. Die im GE2 festgesetzten Werte von GRZ 1,0 und GFZ 3,0 gehen darüber hinaus. Diese Überschreitung wird städtebaulich mit der besonderen innerstädtischen Lage, der Wiedernutzung einer bereits stark vorgeprägten Fläche, der beabsichtigten Konzentration der Hochbauentwicklung sowie der Stärkung der Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion begründet.

3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen dient der räumlichen Steuerung der künftigen Bebauung innerhalb des Plangebiets und legt fest, in welchen Bereichen Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen stehen dabei im Zusammenhang mit der Gliederung des Plangebiets in die Teilgebiete GE1 und GE2 sowie mit den Baufenstern BF1, BF2 und BF3. Für die Festsetzung von Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die planungsrechtliche Grundlage. Die überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 BauNVO bestimmt werden.

Für das Teilgebiet GE1 gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Damit wird für diesen Bereich eine zurückgenommene bauliche Entwicklung vorgesehen, die sich von der höheren baulichen Verdichtung im GE2 unterscheidet. GE1 übernimmt innerhalb des Plangebiets eine stärker dienende Funktion, insbesondere für Erschließung, Zufahrten, Stellplätze und ergänzende Nutzungen. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

unterstützt hier eine offenere bauliche Struktur und trägt zur Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereichs bei.

Für das Teilgebiet GE2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird damit innerhalb der Baufenster BF2 und BF3 eine Bebauung ohne Einhaltung seitlicher, vorderer und rückwärtiger Abstandsflächen zugelassen, soweit die Baugrenzen an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranreichen. Die abweichende Bauweise im GE2 dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, die wesentliche Hochbauentwicklung auf diesen Teilbereich zu konzentrieren. Dort soll ein kompakter und funktionsgerechter Baukörper ermöglicht werden, der die vorgesehenen gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden öffentlich nutzbaren Funktionen aufnehmen kann. Die Festsetzung unterstützt damit die bereits in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angelegte höhere bauliche Dichte im GE2 und ermöglicht eine flächensparende, vertikal organisierte Bebauung auf einer zentral gelegenen, bereits baulich und verkehrlich vorgeprägten Fläche.

Die gewählte Bauweise knüpft an die bestehende bauliche Situation an. Das Grundstück ist im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt und weist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine grenzständige Bebauung auf. Auch an weiteren Grundstücksgrenzen werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche im Bestand unterschritten. Die vorhandene Situation dokumentiert damit bereits eine kompakte bauliche Prägung. Die Planung stellt insoweit keine grundlegend neue städtebauliche Struktur her, sondern ordnet und entwickelt die vorhandene bauliche Dichte planungsrechtlich fort.

Soweit nach den Festsetzungen im GE2 an Grundstücksgrenzen gebaut werden darf, ist nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO vor den betreffenden Außenwänden keine Abstandsfläche erforderlich. Voraussetzung ist, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenzen gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese planungsrechtliche Grundlage wird im Bebauungsplan durch die Kombination aus abweichender Bauweise und entsprechend geführten Baugrenzen geschaffen.

3.2.3 Höhenlage der Hauptgebäude für EFOK

Für die Hauptgebäude werden in den einzelnen Baufenstern Bezugshöhen für die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) festgelegt. Die EFOK dient als maßgeblicher unterer Höhenbezugspunkt für die Einordnung der Gebäude in das Gelände und für die daran anschließenden Höhenfestsetzungen. Für das Baufenster BF1 wird eine Bezugshöhe von 343,30 m ü. NN festgelegt. Für die Baufenster BF2 und BF3 wird jeweils eine Bezugshöhe von 343,20 m ü. NN festgelegt. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 m zulässig.

Die Festsetzung der EFOK-Höhen ist städtebaulich erforderlich, um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung eindeutig und nachvollziehbar zu steuern. Sie stellt sicher, dass die Gebäude nicht allein relativ zum später hergestellten Gelände eingeordnet werden, sondern an festgelegte absolute Höhenbezugspunkte gebunden sind. Dadurch werden die geplanten

Baukörper innerhalb des Plangebiets, insbesondere im Verhältnis zu den angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen sowie zur Bestandsumgebung am Wöhrdplatz, besser beurteilbar.

Die festgesetzten EFOK-Höhen stehen in engem Zusammenhang mit den nachfolgenden Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen. Da die Wandhöhen in den textlichen Festsetzungen von der EFOK aus gemessen werden, ist eine eindeutige Festlegung der EFOK erforderlich, um die zulässige Gebäudehöhe insgesamt bestimmen können. Die EFOK-Festsetzung bildet damit einen wesentlichen Baustein der Höhensteuerung des Bebauungsplans.

Die zugelassene Abweichung von +/- 0,30 m trägt den Anforderungen der späteren Objektplanung Rechnung. Sie ermöglicht eine begrenzte Anpassung an technische, erschließungsbezogene und konstruktive Erfordernisse, ohne die grundsätzliche Höhensteuerung des Bebauungsplans aufzugeben. Die Abweichung bleibt ausreichend eng begrenzt, sodass die städtebauliche Wirkung der festgesetzten Höhenlage weiterhin verlässlich beurteilt werden kann.

Zur besseren Beurteilung der festgelegten Bezugshöhen ist der „Geodätische Referenzpunkt Kelheim an der Schiffsanlegestelle, Wöhrdplatz“ (346,63 m ü. NN) in die Planung mit aufgenommen. Der geodätische Referenzpunkt dient der örtlichen Orientierung und der besseren Nachvollziehbarkeit der festgesetzten absoluten Höhenangaben.

3.2.4 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude für zulässige Wandhöhen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden für die Hauptgebäude maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhen stehen in engem Zusammenhang mit den festgesetzten EFOK-Höhen der jeweiligen Baufenster, die die EFOK als unterer Bezugspunkt für die Höhenmessung dient.

Für das Teilgebiet GE1 wird eine maximale Wandhöhe WH1max von 6,00 m festgesetzt. Damit wird die im GE1 vorgesehene reduzierte bauliche Entwicklung auch in der Höhenentwicklung nachvollzogen. Die Begrenzung auf eine niedrigere Wandhöhe dient der räumlichen Abstufung innerhalb des Plangebiets und verhindert, dass der Bereich GE1 eine mit GE2 vergleichbare Hochbauwirkung entfaltet. GE1 bleibt damit gegenüber dem Schwerpunktbereich GE2 baulich zurückgenommen.

Für das Teilgebiet GE2 wird eine maximale Wandhöhe WH1max von 9,50 m sowie eine weitere maximale Wandhöhe WH2max von 17,00 m festgesetzt. Die Festsetzung unterscheidet innerhalb des GE2 zwischen Bereichen mit geringerer und höherer Wandhöhe. Auf der Nord- und Westseite ist die höhere Wandhöhe von 17,00 m erst ab einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Baugrenze zulässig. Auf der Süd- und Ostseite ist die WH2max unmittelbar ab der Baugrenze zulässig. Diese Höhenstaffelung dient dazu, die stärkere Höhenentwicklung räumlich zu steuern und die Wirkung des Baukörpers insbesondere zu den sensibleren Randbereichen des Plangebiets abzustufen.

Für GE1 ist zusätzlich zur WH1max eine umlaufende Attika mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Flachdächern im GE2 mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist zusätzlich zur WH2max ebenfalls eine umlaufende Attika mit 0,80 m zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° ist eine Firsthöhe mit zusätzlich 1,20 m ab WH2max zulässig. Eine Attika ist in diesem Fall nicht zulässig. Diese Regelungen dienen der gestalterischen und konstruktiven Einordnung unterschiedlicher Dachausbildungen. Sie ermöglichen die Ausbildung technisch und architektonisch üblicher Dachabschlüsse, begrenzen diese aber zugleich in ihrer Höhe.

Die Differenzierung zwischen Attika und Firsthöhe ist erforderlich, weil Flachdächer und geneigte Dächer unterschiedliche obere Gebäudeabschlüsse ausbilden. Bei Flachdächern ist die Attika regelmäßig Bestandteil des Dachabschlusses und kann für Dachrandabschluss, Abdichtung, Entwässerung und gestalterische Fassung erforderlich sein. Bei geneigten Dächern übernimmt der First die maßgebliche obere Höhenwirkung. Die Festsetzung stellt sicher, dass beide Dachtypen in ihrer Höhenwirkung begrenzt und vergleichbar steuerbar bleiben.

3.2.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den Einfahrtbereich in der Planzeichnung fest. Die Festsetzung dient der geordneten verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an das bestehende innerstädtische Verkehrsnetz. Das Plangebiet liegt in einem bereits verkehrlich geprägten innerstädtischen Umfeld. Der Standort ist aufgrund seiner Lage zwischen Altstadt und Donaulände grundsätzlich gut erschlossen. Die Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Festsetzung des Einfahrtbereichs ist vor diesem Hintergrund städtebaulich erforderlich, um die Erschließung der künftigen gewerblichen, dienstleistungsbezogenen und ergänzenden Nutzungen zu ordnen und Konflikte mit bestehenden Fußwegebeziehungen, touristischen Nutzungen, Parkierungsflächen und angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. Dies ist insbesondere deshalb bedeutsam, weil das Wöhrdareal nicht nur als gewerblicher Standort, sondern auch als Übergangsraum zwischen Altstadt, Wöhrdplatz und Schiffsanlegestelle wahrgenommen wird.

Für die Ausbildung und Bemessung der Verkehrsflächen sind nach den textlichen Festsetzungen die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ zugrunde zu legen. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung und Dimensionierung von Fahrbahnen, Einmündungen, Erschließungsstraßen, Gehwegen, Zufahrten, Wendeanlagen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs. Die Bezugnahme soll sicherstellen, dass die spätere Ausführungs- und Erschließungsplanung nach anerkannten fachlichen Maßstäben erfolgt und die Anforderungen an Verkehrssicherheit, Befahrbarkeit, Fußverkehr, Anlieferung, Feuerwehr und ruhenden Verkehr berücksichtigt werden.

Die verkehrliche Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren mit der konkreten Nutzungsstruktur abzugleichen. Dies betrifft insbesondere die vorgesehene Verwaltungs- bzw. Büronutzung, mögliche gastronomische Nutzungen, den öffentlich nutzbaren Veranstaltungs- bzw. Versammlungsbereich sowie die vorhandenen und künftigen Stellplatz- und Zufahrtsbeziehungen.

3.2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen sind die Belange des Immissionsschutzes im Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt und soll gewerbliche, dienstleistungsbezogene sowie ergänzende Nutzungen aufnehmen. Gleichzeitig grenzt im Nordwesten ein Allgemeines Wohngebiet an den Änderungsbereich an. Damit besteht ein erhöhtes Schutzbedürfnis hinsichtlich gewerblicher Geräuscheinwirkungen.

Zur planerischen Konfliktbewältigung sieht der Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung vor. Im Gewerbegebiet „GE-Wöhrdareal“ sind nur solche Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die festzusetzenden Emissionskontingente nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten. Die Kontingente werden für die Teilflächen GE1 und GE2 getrennt festgelegt. Die konkreten Emissionskontingente werden auf Grundlage des angefragten schalltechnischen Gutachtens in der weiteren Planung ergänzt.

Die Kontingentierung dient dazu, die gewerblichen Geräusche bereits auf Ebene des Bebauungsplans so zu steuern, dass die Schutzansprüche der maßgeblichen Immissionsorte, insbesondere der angrenzenden Wohnnutzungen, berücksichtigt werden. Sie ist erforderlich, weil im Plangebiet Nutzungen mit unterschiedlichen Geräuschwirkungen in Betracht kommen. Zu berücksichtigen sind insbesondere technische Anlagen, Lüftungs- und Kälteanlagen, Zu- und Abfahrten, Parksuchverkehr, Rangierbewegungen, Anlieferungen sowie mögliche Geräuschspitzen im Zusammenhang mit Veranstaltungs- oder Gastronomienutzungen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Danach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Die TA Lärm ist im Rahmen der späteren Vorhabenprüfung als maßgeblicher Beurteilungsmaßstab für Anlagenlärm heranzuziehen. Sie dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen solche Einwirkungen.

Bis zum Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens kann die immissionsschutzfachliche Konfliktbewältigung noch nicht abschließend beurteilt werden.

3.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung, zur Geländegestaltung, zu Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die künftige bauliche Entwicklung nicht nur nach Art und Maß der Nutzung, sondern auch hinsichtlich ihrer gestalterischen und funktionalen Einbindung in das innerstädtische Umfeld des Wöhrdareals zu steuern.

Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Dächer werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Im GE1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Im GE2 sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer mit Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Diese Differenzierung trägt der unterschiedlichen städtebaulichen Funktion der Teilgebiete Rechnung. Während GE1 eine zurückgenommene bauliche Entwicklung erhält, wird im GE2 ein größerer architektonischer Spielraum für die geplante mehrgeschossige Entwicklung eröffnet.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung und zur Warmwassergewinnung werden zugelassen. Dies unterstützt eine zeitgemäße und klimabezogene Gebäudenutzung. Zugleich werden diese Anlagen gestalterisch eingebunden, indem sie der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren sind oder als Aufdachanlage nur mit begrenztem Abstand zur Dachhaut zulässig sind. Damit wird ein Ausgleich zwischen der Förderung erneuerbarer Energien und der Sicherung einer geordneten Dachlandschaft hergestellt.

Anbauten und Vorbauten können innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Diese Regelung ermöglicht architektonische und funktionale Ergänzungen, begrenzt sie jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen und stellt sicher, dass sie gegenüber dem Hauptbaukörper keine eigenständige, störende Wirkung entfalten.

Die Regelungen zur Geländegestaltung dienen der geordneten Einbindung der Bauflächen in das bestehende Gelände und in die angrenzenden Verkehrsflächen. Im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen. Entlang des Geltungsbereichs sollen die ursprünglichen Geländehöhen beibehalten werden. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern werden auf maximal 1,00 m begrenzt. Damit sollen unverhältnismäßige Geländesprünge, massive Stützkonstruktionen und nachteilige Wirkungen auf Nachbargrundstücke, öffentliche Verkehrsflächen und das Ortsbild vermieden werden. Die Pflicht, im Bauantrag das bestehende und das geplante Gelände darzustellen, verbessert die Prüfbarkeit im Vollzug.

Die Regelungen zu Parkplätzen, Zufahrten und Stellplätzen stellen klar, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung nachzuweisen ist. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzungen ist der Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzungen getrennt zu ermitteln. Dies ist im vorliegenden Plangebiet besonders bedeutsam, weil neben Büro-, Verwaltungs- und gewerblichen Nutzungen auch Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr, Gastronomie oder Versammlungsnutzungen in Betracht kommen. Die getrennte Ermittlung des Stellplatzbedarfs trägt dazu bei, die tatsächlichen Verkehrs- und Parkierungswirkungen der späteren Nutzung sachgerecht zu erfassen. Art. 47 BayBO sieht vor, dass Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe herzustellen sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, soweit sie untergeordnet bleiben und die festgesetzten Größen- und Höhenbegrenzungen einhalten. Die Begrenzung auf eine mittlere Wandhöhe von 3,30 m, eine Grundfläche von bis

zu 90 m² und maximal ein Vollgeschoss stellt sicher, dass Nebenanlagen funktional möglich bleiben, aber keine eigenständige hochbauliche Prägung entwickeln. Die Zulassung außerhalb der Baugrenzen schafft Flexibilität für betriebliche, technische oder freiraumbezogene Erfordernisse, muss aber im Einzelfall mit Erschließung, Feuerwehr, Leitungen, Sichtfeldern, Stellplätzen und Grünordnung vereinbar bleiben.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten Ortsbildes. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung und nur an Gebäudefassaden, Pylonen und Fahnen zulässig. Sie müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen. Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellichter werden ausgeschlossen. Pylonen werden auf eine Höhe von maximal 8,00 m über EFOK begrenzt. Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf Straßen entstehen.

3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der städtebaulichen und freiraumplanerischen Einbindung der künftigen gewerblichen Nutzung in das innerstädtische Umfeld des Wöhrdareals. Sie ergänzen die Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Höhenentwicklung, zur Erschließung und zur Gestaltung und sollen sicherstellen, dass die nicht baulich oder funktional benötigten Grundstücksflächen nicht als ungeordnete Restflächen verbleiben, sondern gärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

Das Areal ist bereits im Bestand stark baulich und verkehrlich vorgeprägt. Zugleich besitzt es wegen seiner Lage im öffentlichen Wahrnehmungsraum, der Nähe zur Donau, der angrenzenden Wegebeziehungen und der touristischen Bedeutung des Wöhrdplatzes eine erhöhte Bedeutung für Ortsbild, Aufenthaltsqualität, Freiraumwirkung und Klimaanpassung. Die Grünordnung soll deshalb dazu beitragen, die künftige gewerbliche Nutzung in den Stadtraum einzubinden und die Auswirkungen der zulässigen baulichen Dichte zu mindern.

Die nicht überbauten bzw. nicht für zulässige Nutzungen benötigten Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird gewährleistet, dass verbleibende Freiflächen eine gestalterische, ökologische und klimatische Funktion übernehmen. Die Festsetzung dient zugleich dem Ortsbild, da ungegliederte befestigte Restflächen, Schotterflächen oder rein funktionale Randbereiche vermieden werden sollen. Grundlage für Pflanzgebote und Bindungen zur Bepflanzung ist insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Ergänzend können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht kommen.

Die Festsetzung, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen ist, dient der Mindestdurchgrünung des Plangebiets. Alternativ ist die Pflanzung von mindestens fünf Sträuchern der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sollen die Freiflächen gliedern, zur Einbindung der Bebauung beitragen und eine Mindeststruktur für Begrünung, Verdunstung, Beschattung und ökologische Funktionen schaffen. Die Verwendung heimischer Gehölze des Herkunftsgebiets 5.2 Schwäbische und

Fränkische Alb trägt dazu bei, standortgerechte und landschaftsraumtypische Pflanzungen zu sichern.

Die vorgesehenen Pflanzlisten enthalten Laubbäume erster und zweiter Ordnung, Obstbäume sowie Sträucher. Durch die Festlegung von Mindestqualitäten wird sichergestellt, dass die Pflanzungen eine nachvollziehbare Anfangsqualität aufweisen und nicht lediglich symbolischen Charakter haben. Die Beschränkung von Ziersträuchern und immergrünen Sträuchern auf maximal 30 % sowie die Begrenzung von Nadelgehölzen auf die Eibe bis 2,00 m Höhe dienen der Sicherung eines überwiegend gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzbestands.

Der Ausschluss flächiger Gesteinsschüttungen dient sowohl der Ortsbildqualität als auch der Verbesserung der ökologischen und klimatischen Wirkung der Freiflächen. Großflächige Schotter- oder Gesteinsflächen weisen regelmäßig nur eine geringe Begrünungs-, Verdunstungs- und Lebensraumfunktion auf und können sich in sommerlichen Hitzeperioden stark aufheizen. Die Festsetzung unterstützt deshalb die Ziele der Klimaanpassung, der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des innerstädtischen Standorts.

Die Hinweise zu Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen unterstützen den späteren Vollzug der Pflanzfestsetzungen. Sie machen deutlich, dass Baumpflanzungen mit Leitungen, Verkehrsflächen, Zufahrten und sonstigen technischen Anforderungen abgestimmt werden müssen. Die Pflanzgebote sollen daher nicht nur rechnerisch erfüllt, sondern fachgerecht so umgesetzt werden, dass die Gehölze dauerhaft entwicklungsfähig sind und keine Konflikte mit Erschließung, Verkehrssicherheit, Feuerwehr oder Nachbargrundstücken entstehen.

4. Wesentliche Auswirkungen

Im Kapitel „Wesentliche Auswirkungen“ werden die maßgeblichen städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Folgen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung betreffen insbesondere die städtebauliche Struktur und das Ortsbild, die innerstädtische Arbeitsplatz- und Dienstleistungsfunktion, den Verkehr und die Stellplatzsituation, den Immissionsschutz, Boden und Versiegelung, Wasserwirtschaft und Hochwasservorsorge, Klima und Klimaanpassung, Grünordnung und Freiflächengestaltung, Natur- und Artenschutz sowie denkmalpflegerische Belange.

4.1 Städtebauliche Auswirkungen und Ortsbild

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer deutlichen städtebaulichen Neuordnung des Wöhrdareals. Es bildet keinen beliebigen Gewerbestandort, sondern einen innerstädtisch wahrnehmbaren Übergangsraum zwischen Altstadt, Wöhrdplatz, Donaumfeld und angrenzenden Wohn- bzw. Freiraumnutzung.

Im Bestand ist das Areal stark durch Verkehr, Parkierung und Bestandsgebäude geprägt. Die Flächenwirkung wird wesentlich durch befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen, geparkte Fahrzeuge, Zufahrten, Fahrbahnen und funktionale Randbereiche bestimmt. Grünstrukturen sind nur untergeordnet vorhanden und treten vor allem kleinteilig bzw. randlich in Erscheinung.

Das Ortsbild ist daher derzeit weniger durch eine qualitätsvolle Stadtraumkante oder eine geordnete Platzfassung, sondern vor allem durch eine funktionale Verkehrs- und Parkierungsnutzung geprägt.



Abbildung 6: Parkplatz P5 Wöhrdplatz (Quelle: eigene Aufnahme)

Mit der Planung wird diese Bestandsituation nicht lediglich fortgeschrieben, sondern städtebaulich neu geordnet. Die bisherige Post-/Telekom- und Parkplatzprägung wird durch ein planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet ersetzt bzw. weiterentwickelt.

Die zugelassene Höhenentwicklung im GE2 ist für das Ortsbild besonders abwägungsrelevant. Ein Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen und eine Wandhöhe bis 17,00 m wird deutlich wahrnehmbar sein. Dies betrifft insbesondere Blickbeziehungen aus dem öffentlichen Straßenraum aus Richtung Wöhrdplatz, aus den angrenzenden Wegebeziehungen sowie aus dem Umfeld der Altstadt. Die Planung nimmt diese Wirkung nicht hin, ohne sie zu steuern. Vielmehr wird die höhere Wandhöhe im GE2 differenziert festgesetzt. Auf der Nord- und Westseite wird die maximale Höhenentwicklung gegenüber den Randbereichen zurückgenommen und die Baukörperwirkung gestaffelt. Auf der Süd- und Ostseite ist die höhere Wandhöhe unmittelbar ab der Baugrenze zulässig, weil dort im Bestand bereits eine Randbebauung vorliegt.

Die Planung verändert das Ortsbild damit spürbar. Während der Bestand durch ungefasste Parkierungs- und Verkehrsflächen geprägt ist, kann künftig ein kompakterer, baulich gefasster Stadtraum entstehen. Diese Veränderung ist städtebaulich gewollt, weil das Areal an einer zentralen Stelle der Stadt nicht dauerhaft als überwiegend funktionale Rest- und Parkplatzfläche verbleiben soll. Die Planung eröffnet die Möglichkeit, am Wöhrdplatz eine klarere bauliche Kante und räumliche Ordnung zu schaffen.

Die höhere bauliche Dichte ist jedoch nur dann städtebaulich verträglich, wenn sie mit einer qualitätsvollen Architektur, einer gegliederten Fassadengestaltung, einer angemessenen

Dachausbildung und einer sorgfältigen Freiflächengestaltung verbunden wird. Dies soll im weiteren Verfahren durch einen städtebaulichen Wettbewerb sichergestellt werden.

4.2 Auswirkungen auf Nutzungsstruktur, Wirtschaft und zentrale Funktionen

Die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO schafft einen verbindlichen Rahmen für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie weitere im Bebauungsplan geregelte Nutzungen. Der Standort wird damit nicht als isoliertes Gewerbegebiet am Stadtrand entwickelt, sondern als innerstädtischer Gewerbe- und Dienstleistungsstandort in unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

Ein wesentlicher positiver Effekt der Planung liegt in der Stärkung der Arbeitsplatzfunktion Kelheims. Die geplante Entwicklung des ehemaligen Postareals mit gebündelter Verwaltungsfunktion, rund 80 Arbeitsplätzen und einem öffentlich nutzbaren Veranstaltungssaal für ca. 300 Personen ist vorgesehen. Diese Nutzungsabsicht ist für die städtebauliche Begründung bedeutsam, weil sie einen konkreten Bedarf für die Neuordnung des Areals erkennen lässt und die Planung nicht lediglich einer abstrakten Flächenbevorratung dient.

Die geplante Nutzungsstruktur stärkt die zentrale Funktion Kelheims. Die Stadt Kelheim ist als Mittelzentrum darauf angewiesen, zentrale Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktionen im innerstädtischen Bereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Ansiedlung bzw. Bündelung von Verwaltungs- und Dienstleistungsarbeitsplätzen am Wöhrdplatz unterstützt diese Funktion. Sie kann dazu beitragen, werktägliche Frequenz in Innenstadtnähe zu erzeugen, bestehende Angebote in der Altstadt zu stützen und den Bereich zwischen Altstadt und Donaulände stärker in das städtische Nutzungsgefüge einzubinden.

Die Nutzungsintensivierung kann zu einer stärkeren Belegung des Areals führen. Dies ist städtebaulich erwünscht, weil der Standort zentral liegt und derzeit nicht seinem Lagepotenzial entsprechend genutzt wird. Eine höhere Frequenz durch Beschäftigte, Kunden, Besucher und Veranstaltungsgäste kann die Innenstadt funktional stärken.

4.3 Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten

Das Plangebiet ist im Bestand bereits stark anthropogen überprägt. Unversiegelte Anteile beschränken sich im Wesentlichen auf kleinere Grün- und Pflanzflächen. Die Planung bereitet daher keine erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer bislang unversiegelten oder naturnahen Fläche vor, sondern knüpft an eine bereits intensiv genutzte innerstädtische Situation an. Gleichwohl ist die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im GE2 abwägungsrelevant. Sie ermöglicht in diesem Teilbereich eine vollständige bauliche bzw. funktionale Ausnutzung der Grundstücksfläche. Damit können Bodenfunktionen, Versickerung, Verdunstung und kleinräumige Kühlung weiterhin stark eingeschränkt bleiben. Die hohe bauliche Dichte wird städtebaulich mit der Innenentwicklung, der Wiedernutzung eines vorgeprägten Standorts und der Konzentration der baulichen Entwicklung begründet. Diese Vorteile stehen den nachteiligen Wirkungen einer hohen Versiegelung gegenüber.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Boden und Versiegelung enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Sie verhindern, dass nicht baulich genutzte Restflächen dauerhaft als Schotter- oder sonstige vegetationsarme Flächen ausgebildet werden.

Ergänzend enthalten die Hinweise Vorgaben zum Grundwasser- und Bodenschutz. Danach sind zum Schutz des Mutterbodens und bei Erdarbeiten die einschlägigen DIN-Regelungen zu beachten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden aufgrund der vorhandenen starken Vorprägung und Versiegelung als mäßig einzustufen. Die Planung nutzt eine bereits beanspruchte innerstädtische Fläche und vermeidet dadurch zusätzlichen Flächenverbrauch an anderer Stelle.

4.4 Wasserwirtschaft, Hochwasser und Grundwasser

Aufgrund der Lage des Wöhrdareals in unmittelbarer Nähe zur Donau sind wasserwirtschaftliche Belange für die Planung besonders bedeutsam. Südlich des Plangebiets befinden sich die Donau mit vorgelagertem Damm- bzw. Uferbereich sowie weitere Park- und Freiflächen. Damit sind Hochwasser, Starkregen, Grundwasser, Rückstau und Regenwasserbewirtschaftung nicht nur technische Folgethemen der Objektplanung, sondern bereits auf Ebene der Bauleitplanung abwägungsrelevant.

Für die weitere Planung ist deshalb ein Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept erforderlich. Dieses muss klären, wie Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Freiflächen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Verkehrsflächen schadlos gesammelt, zurückgehalten, versickert, verdunstet, genutzt oder abgeleitet wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Donautal mit grundwassernahen Verhältnissen bzw. schwankenden Grundwasserständen zu rechnen sein kann. Ob eine Versickerung technisch möglich und wasserrechtlich zulässig ist, ist daher standortbezogen zu prüfen.

4.5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität

Im Bestand ist das Plangebiet stark durch befestigte Verkehrs- und Stellplatzflächen geprägt. Grünstrukturen sind nur untergeordnet vorhanden und treten vor allem kleinteilig, linienhaft oder randlich auf. Die vorhandene Freiraumqualität wird damit wesentlich durch die Funktion als Verkehrs- und Parkierungsfläche bestimmt. Die Planung bietet die Möglichkeit, diese funktionale Bestandssituation im Zuge der baulichen Neuordnung gestalterisch und grünordnerisch aufzuwerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, die künftige gewerbliche Nutzung nicht als vollständig versiegelte und ungegliederte Baufläche in Erscheinung treten zu lassen. Nicht überbaute bzw. nicht für Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Wege oder sonstige

zulässige Nutzungen benötigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Damit wird sichergestellt, dass verbleibende Freiflächen eine gestalterische, ökologische und kleinklimatische Funktion übernehmen und nicht als ungeordnete Restflächen ausgebildet werden.



Abbildung 7: Blick von Osten auf die Planfläche (Quelle: eigene Aufnahme)

Besonders wichtig ist dies im Übergang zum öffentlichen Straßenraum. Dort können Stauden, Bodendecker, Rasen, Schotterrassen und einzelne hochstämmige Laubbäume dazu beitragen, befestigte Flächen zu gliedern, Eingangsbereiche zu fassen, Sichtbeziehungen zu ordnen und die Dominanz von Fahr- und Stellplatzflächen zu mindern. Gerade im Bereich Wöhrdplatz/Bahnhofstraße ist eine solche Freiflächengestaltung städtebaulich bedeutsam, weil das Areal durch Besucher, Beschäftigte, Anwohner, Fußgänger, Radfahrer und touristische Nutzer wahrgenommen wird.

Vor diesem Hintergrund ist die Freiflächengestaltung im weiteren Verfahren besonders sorgfältig zu konkretisieren. Erforderlich ist eine abgestimmte Planung von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen, Feuerwehrbewegungsflächen, Anlieferung, Leitungen, Entwässerung, Aufenthaltsbereichen und Pflanzstandorten. Baumpflanzungen dürfen nicht nur rechnerisch nachgewiesen werden, sondern müssen dauerhaft entwicklungsfähig sein. Hierzu sind ausreichende Pflanzflächen, durchwurzelbare Bodenräume, ein geeigneter Bodenaufbau, Schutz vor Überfahren und eine dauerhafte Pflege zu berücksichtigen.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf Grünordnung, Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität ambivalent zu bewerten. Einerseits lässt die Planung insbesondere im GE2 eine hohe bauliche Dichte und damit nur begrenzte Freiflächenpotenziale zu. Andererseits betrifft sie eine bereits stark versiegelte und funktional geprägte innerstädtische Fläche, deren gestalterische und grünordnerische Qualität im Bestand gering ist. Bei konsequenter

Umsetzung der Pflanzgebote, qualitativvoller Freiflächengestaltung und frühzeitiger Abstimmung mit Erschließung, Leitungen, Feuerwehr und Entwässerung wird die Planung zu einer Aufwertung des Stadtraums beitragen.

4.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld

Das Plangebiet liegt in einem kulturhistorisch sensiblen Stadtraum. Im Wirkungsbereich befinden sich mehrere amtlich kartierte Denkmäler.

- D-2-7037-0188 (Siedlung der späten Laténezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim.)
- D-2-7037-0193 (Untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Kelheim.)
- D-2-7037-0194 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg von Kelheim.)
- D-2-7037-0195 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kelheimer Stadtteils Oberkelheim und im Bereich der ehem. Aumühle.)



Abbildung 8: Bodendenkmäler (Quelle:Bayernatlas)

Für Bodeneingriffe ist die denkmalrechtliche Relevanz besonders hoch. Im Zuge der geplanten Neuordnung sind Abbruch-, Erd-, Gründungs-, Leitungs- und Erschließungsarbeiten zu erwarten. Dabei können bisher unbekannte oder bereits bekannte archäologische Befunde betroffen sein. Umfang und Anforderungen an archäologischen Untersuchungen, Dokumentation oder baubegleitender Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt und in den Unterlagen des Bebauungsplans aufgenommen.

Quellenverzeichnis

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9, 10, 30 BauGB.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere §§ 8, 16, 17, 19, 20, 22, 23 BauNVO.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der jeweils geltenden Fassung
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere Art. 6, Art. 47, Art. 79 und Art. 81 BayBO.
- **Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)** in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere Art. 7 und Art. 8 BayDSchG.
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der jeweils geltenden Fassung.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der jeweils geltenden Fassung.
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (**FGSV**): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (**FGSV**): Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (**LEP**), Stand 01.06.2023
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (**LEP**) in der jeweils geltenden Fassung.
- Regierung der Oberpfalz / Regionaler Planungsverband Regensburg: **Regionalplan Region Regensburg (11)**, aktuelle informelle Gesamtlesefassung des Textteils Stand 01.02.2026
- Bayerische Vermessungsverwaltung: **BayernAtlas / BayernAtlas-plus**, Kartengrundlagen, topographische Karten, Luftbilder und Lageauskünfte.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, Denkmalliste, Bau- und Bodendenkmäler sowie Ensembles.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**, insbesondere Themenbereiche Naturgefahren, Wasser, Boden, Natur und Landschaft.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten Bayern**, Stadt Kelheim / Donau.

- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern 2024–2044 sowie kommunale und landkreisbezogene Strukturdaten für Stadt und Landkreis Kelheim.
- Stadt Kelheim: **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan** der Stadt Kelheim, einschließlich bisheriger Darstellungen im Bereich Wöhrdareal
- Stadt Kelheim: **Stellplatzsatzung** / Satzung zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen
- Stadt Kelheim: **Örtliche Bauvorschriften**, Satzungen und sonstige kommunale Planungsgrundlagen