Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Kelheim

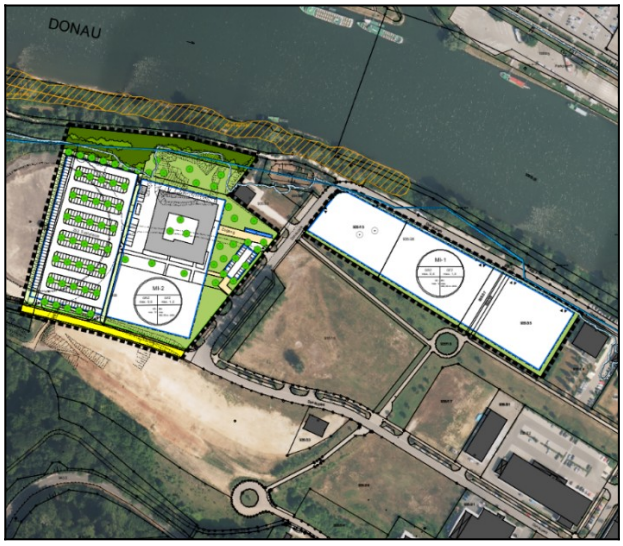
Kelheim
Donaudurchbruch
Altmühltal

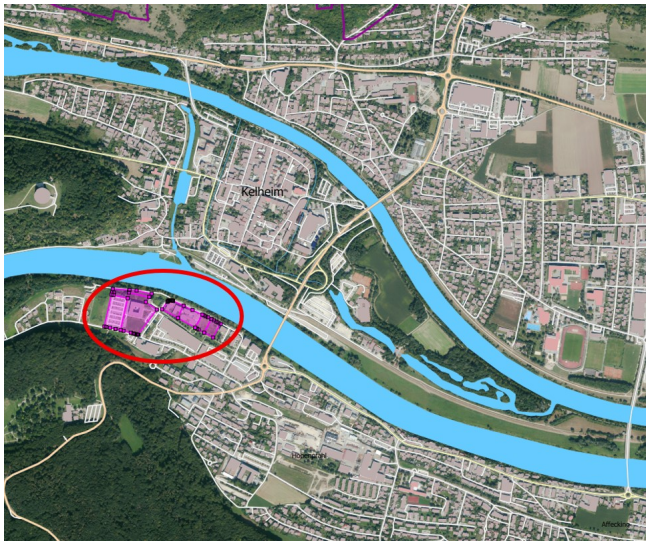
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes „Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 16.03.2026 mit Beschluss Nr. 47 die Änderung des Bebauungsplanes „Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 09 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das westlich der Staatsstraße 2233 (Weltenburger Straße) und südlich der Donau liegt, umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 935/15, 935/28, 935/35, 935/39, 935/40, 935/52, 935/55 und 935/64 jeweils der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 3,9 ha und ist in den nachfolgenden Lageplänen zeichnerisch hervorgehobenen und kenntlich gemacht.





Mit der Änderung des Bebauungsplanes Donaupark“ durch Deckblatt Nr. 09 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:
Grund für das gegenständliche Verfahren stellen gegenwärtig noch festgesetzte Emissionskontingente dar, die im Hinblick einer beabsichtigten Wohnnutzung auf den betreffenden Flächen, eine Umsetzung in dieser Form nicht ermöglichen.

Zielsetzung der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung ist es dabei, die Erarbeitung einer neuen Kontingentierung im Bereich dieser Flächen mit einer damit verbundenen Neuordnung zu ermöglichen, um auch hier noch eine abschließende Errichtung einer Wohnanlage gewährleisten zu können.

Um dies im Ergebnis auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Erarbeitung einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung notwendig. Diesbezüglich ist es erforderlich, die Änderung des vorliegenden Deckblatts auszuweisen und hier die Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) festzusetzen. Ebenso ist es erforderlich, das Flurstück Nr. 935/31 (GE-4) miteinzubeziehen. Folgende Änderungen sind daher im vorliegenden Deckblatt zu berücksichtigen:

- Änderung der Gebietskategorie von MI-1 und MI-2 in ein MU
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die zukünftige bauliche Entwicklung
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück Nr. 935/14
- Anpassung der Festsetzungen auf die aktuelle Rechtslage sowie die zukünftige bauliche Entwicklung
- Neudefinition der Flächenschallleistungspegel zum Lärmimmissionsschutz
- Kompensation der baulichen Entwicklung auf den Flurstücken Nr. 935/35 und Nr. 935/64.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Donaupark“ Deckblatt 08 erfolgt nun durch ein Deckblatt Nr. 09 entsprechend den Maßgaben des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt erforderlichenfalls im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Donaupark“ Deckblatt Nr. 09 wurde mit Beschluss Nr. 142 des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 09.11.2026 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 gebilligt. Der gebilligte Entwurf nebst Begründung und Anlagen liegt nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit vom

27.11.2026 bis einschließlich 31.12.2026

auf der Homepage der Stadt Kelheim unter https://www.kelheim.de/amtliche-bekanntmachungen/ öffentlich aus und kann eingesehen werden. Alternativ kann die besagte Homepage mittels nebenstehenden QR-Codes erreicht werden.
Einschlägige DIN-Normen und VDI-Richtlinien können ausschließlich im Rathaus der Stadt Kelheim eingesehen werden. Außerdem können die ausgelegten Unterlagen nach telefonischer Terminvereinbarung (09441/701-209) während der üblichen Dienststunden von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag, Dienstag und Donnerstag in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, oder auch im Rahmen eines außerhalb der Öffnungszeiten vereinbarten Termins im Rathaus der Stadt Kelheim, Ludwigsplatz 16, 93309 Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen Zimmer Nr. 36, eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen zur oder Einwände gegen die Planung vorbringen. Die Stellungnahmen sollen nach Möglichkeit elektronisch an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@kelheim.de übermittelt werden, können aber auch schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden. Über die während dieser Frist vorgebrachten Anregungen und Einwände entscheidet der Bauausschuss der Stadt Kelheim.

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

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

Kelheim, den 26.11.2026
Stadt Kelheim

Gez.
Diermeier
Erster Bürgermeister