

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 5. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 03.04.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:50 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis Zweiter BGM/Stadtrat

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna Dritte BGM/Stadträtin
Hackelsperger, Claus Stadtrat
Müller, Thomas Stadtrat
Ober, Andreas Stadtrat
Pletl jun., Josef Stadtrat
Rank, Christian Stadtrat
Weinzierl, Josef Stadtrat/Vorsitz. RPA Vertretung für Herrn Walter Siller

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B.

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig Stadtrat

Abwesende Personen

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister Entschuldigt

Ausschussmitglieder

Siller, Walter Stadtrat Entschuldigt

Stellvertreter

Schwindl, Heribert Stadtrat Entschuldigt, Vertretung für Herrn Diermeier

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | | |
|----------|---|--------------|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes und eines Sozialgebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 960/98, 960/96 u. 960/26 der Gemarkung Kelheim (Hohenpfahlweg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|---|--------------|
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Schleuderbetonmastes mit Aufsatzmasten und Outdoortechnik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 67 der Gemarkung Herrnsaal (Flur Donaufeld) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gewerbebüroräumen in Dienstleistungsbüroräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 415, 418 u. 419 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|---|--------------|
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Metzgerladens zu Schulungsräumen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) auf Neubau eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
-
- | | | |
|----------|--|--------------|
| 6 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerspitz" durch ein Deckblatt Nr. 4; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGG | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 5. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 17.00 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung vom 20.03.2023 war während der gesamten Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V. m. § 27 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020-2026 ebenfalls als genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes und eines Sozialgebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 960/98, 960/96 u. 960/26 der Gemarkung Kelheim (Hohenpahlweg)
	Beschluss-Nr. 89
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Bürogebäudes und eines Sozialgebäudes auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 960/98, 960/96 u. 960/26 der Gemarkung Kelheim (Hohenpahlweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

Das Baugrundstück liegt zwar außerhalb des Bebauungsplanes aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich des Geländes als Fläche für die Bahn dargestellt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Das aktuell geplante Bauvorhaben (Bauabschnitt 1) sowie die optional geplante Aufstockung des Bürogebäudes um 3 Geschosse und des Sozialtraktes um 1 Geschoss (Bauabschnitt2) ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) zulässig.

Bei insgesamt 225 Beschäftigten sollen pro 2 Beschäftigte 1,25 Stellplätze nachgewiesen werden, also 141 Stellplätze (aufgerundet). Die Firma A. & C. Kosik GmbH kann mit insgesamt 141 Stellplätzen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz, Immissionsschutz usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn nachzuweisen oder abzulösen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 960/16 (Hohenpfahlweg) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Schleuderbetonmastes mit Aufsatzmasten und Outdoor-technik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 67 der Gemarkung Herrnsaal (Flur Donauefeld)

Beschluss-Nr. 90

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Schleuderbetonmastes mit Aufsatzmasten und Outdoor-technik auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 67 der Gemarkung Herrnsaal (Flur Donauefeld) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Vorranggebiet für Kies und Sandabbau ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsleistungen dient, öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikation dient, dem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für eine weiterführende Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Eventuell anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 89 und Fl. Nr. 68 der Gemarkung Herrnsaal (Wege der Flur mit dem Namen Donauefeld) an das Baugrundstück an.

Aus der Sicht des Nachbarrechts bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gewerbebüroräumen in Dienstleistungsbüroräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 415, 418 u. 419 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße)

Beschluss-Nr. 91

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von Gewerbebüroräumen in Dienstleistungsbüroräume auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 415, 418 u. 419 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Bauliche Veränderungen an der Kubatur sind im Zuge der Nutzungsänderung nicht notwendig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind bei Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz pro 35 m² Hauptnutzfläche nachzuweisen. Das geplante Dienstleistungsunternehmen hat insgesamt eine Hauptnutzfläche von 215,66 m², d.h. es müssten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim für die Büronutzung und einen Gymnastikraum mit weniger als 250 m² (6,16 + 1 = 7,16) 8 Stellplätze errichtet werden. Die Antragsteller können auf der Fl. Nr. 419 der Gemarkung Kelheim 12 Stellplätze nachweisen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Im Bereich der Grundstücksgrenze ist bei Nebengebäuden darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o.ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 343/2 (Riedenburger Straße) und Fl. Nr. 1216/33 (Kelheimwinzerstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Metzgerladens zu Schulungsräumen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße)
Beschluss-Nr. 92	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Metzgerladens zu Schulungsräumen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 15 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das von der Nutzungsänderung betroffene Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles der Stadt Kelheim und befindet sich im Bereich des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-2-7037-0188. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Latènezeit sowie um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim. Es ist daher die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Ausbildungswerkstätte setzt sich aus 2 Klassen mit je 8 Auszubildenden unter 16 Jahren zusammen, diese nutzen die Werkstätte zur Berufsfindung.

Der bisherige Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

1 Laden mit 116,59 m² Nettoverkaufsfläche : 40 m² = 2,91 ST = 3 ST

das heißt bis jetzt hatte die Metzgerei einen Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen.

Mit der Nutzungsänderung setzt sich der neue Stellplatzbedarf wie folgt zusammen:

Ausbildungswerkstätte 2 ST / 10 Auszubildende: $16 : 10 \times 2 = 3,2$ ST

Da die Auszubildenden unter 16 Jahre alt sind wird von einer Aufrundung der Stellplätze abgesehen, das bedeutet die Ausbildungswerkstätte hat einen Stellplatzbedarf von 3 ST.

Die auf Grund der Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze können mit den historischen Stellplätzen abgedeckt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Brandschutz, Immissionsschutz) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und liegt im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die Nutzungsänderung löst keine Mehrung des bisherigen Stellplatzbedarfes aus.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/17 (Altmühlstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) auf Neubau eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz)

Beschluss-Nr. 93

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) auf Neubau eines Wohnhauses mit Parkdeck auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 27/1 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Mit Bescheid vom 01.04.2021 wurde durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim bereits der Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten an gleicher Stelle genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Stellplatzbedarf für die 4 Wohnungen mit einer Fläche von 40 m² - 120 m² von 6 Stellplätzen ermittelt und auch nachgewiesen.

In der Bauausschusssitzung am 04.04.2022 wurde dann ein Änderungsantrag zu vorgenanntem Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau des Dachgeschosses eines bereits genehmigten Wohnhauses mit Parkdeck behandelt. Vom Bauausschuss des Stadtrates der Stadt Kelheim wurde für das Vorhaben das Einvernehmen erteilt, der Antrag liegt noch immer dem Landratsamt Kelheim in seiner Funktion als Baugenehmigungsbehörde vor. Die jetzt vorliegende Tekturplanung unterscheidet sich zur ursprünglichen Planung in zwei Punkten:

1. die alte Traufe hat eine Höhe von 9,25 m, die neue Traufe ist 9,50 m hoch
2. bei der ursprünglichen Planung war der First 12,92 m hoch, jetzt hätte er eine Höhe von 13,12 m

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem besonderen Wohngebiet nach § 4a BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das geplante Gebäude orientiert sich mit der Firsthöhe an direkt angrenzende und in näherer Umgebung liegende Gebäude. Der geplante Neubau bildet mit dem bereits existierenden Geschäfts- und Wohnhaus am Ludwigsplatz 3 eine Einheit. Mit der geplanten Anbindung des Neubaus wird diese Einheit in Zukunft barrierefrei genutzt werden können.

Gemäß der mittlerweile neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim löst die geplante 5. Wohnung im Dachgeschoss einen Stellplatzbedarf von 2,25 Stellplätzen aus. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim berechnen sich die Stellplätze für das beantragte gesamte Bauvorhaben wie folgt:

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet einen Laden und 4 Wohnungen. Der Stellplatzbedarf hierfür berechnet sich wie folgt:

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
1,5 ST pro WE = 6 ST
- 1 Laden mit ca. 120 m² Verkaufsnutzfläche
1 ST pro 40 m² Verkaufsnutzfläche = 3 ST

für den am 01.04.2021 genehmigten Wohnhausneubau mit 4 Wohnungen

- 4 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m² (bereits genehmigt)
1,5 ST pro WE = 6,00 ST
- 1 WE mit über 40 m² nach neuer Stellplatzsatzung
2,25 ST pro WE = 2,25 ST

Die beantragte Tektur hat keine Stellplatzerhöhung zur Folge.

Folglich ist für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ein Stellplatzbedarf von 9 ST zu berücksichtigen zusätzlich 6 weitere Stellplätze für das bereits genehmigte Wohnhaus mit 4 WE im Anschluss des bereits existierenden Gebäudes zuzüglich der 2,25 ST für den geplanten Dachgeschossausbau.

Der gesamte Stellplatzbedarf von 18 (17,25) Stellplätzen kann abgedeckt werden da auf bereits vorliegenden und genehmigten beiliegenden Stellplatzplan 18 Stellplätze, davon 2 als behindertengerecht, nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Brandschutz, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet (WB) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen da der geplante Neubau sich innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs Altstadtensemble Kelheim sowie eines Bodendenkmales befindet.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Orggänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dem geplanten Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/12 der Gemarkung Kelheim (Ludwigsplatz) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen

gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p>TOP 6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 "Am Pflegerispitz" durch ein Deckblatt Nr. 4; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGG</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 94</p> <p><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 5 Dagegen: 3</p>

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.03.2023 beantragt die B+Z Immo 1 GmbH, Alter Markt 9, 93309 Kelheim die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerispitz“ durch ein Deckblatt. Hintergrund des Antrages auf Bebauungsplanänderung sind die Planungen des Eigentümers der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fitness und Tennisanlage „Sportinsel“, Räume für eine Profi-Tennisakademie sowie für ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum zu schaffen.

Hierzu sollen folgende derzeit baurechtlich nicht zulässige Nutzungen, künftig als zulässige Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Büro und Verwaltungsnutzungen,
- Behandlungs- und Therapieräume (z. B. Physiotherapie für Athleten),
- Seminar- und Schulungsnutzungen,
- Ausstellungsflächen.

Hierdurch verspricht sich der Eigentümer eine sinnvolle Ergänzung der Liegenschaft zu den bestehenden Nutzungen in der Sportinsel sowie positive Auswirkungen für den dort beheimateten Tennisverein und für die Stadt Kelheim in den Bereichen Touristik und Sport.

Die Gebietskategorie als „Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung“ nach § 10 BauNVO in dem Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerispitz“ soll jedoch unangetastet bestehen bleiben.

Im Weiteren ist sicherzustellen, dass die Aufnahme dieser Nutzungen den bestehenden Gebietscharakter nicht negativ beeinträchtigt. Auch die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen sind dabei zu berücksichtigen.

Sämtliche Kosten für die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden von der B+Z Immo 1 GmbH, Alter Markt 9, 93309 Kelheim getragen. Das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, soll mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren geändert. Parallel ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist dem Lageplan in der Anlage der Beschlussfassung zu entnehmen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 4.

Der Änderungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet, das sich östlich der St 2233 und nördlich der Alten Altmühl und des sogenannten Pflegerspitzes befindet, umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1019, 1020, 1023, 1023/1, 1025, 1025/2 und 1026 der Gemarkung Kelheim mit einer Gesamtfläche von ca. 21.500 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr 1026 und der Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Kelheim;

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1026, 1025/1 und 1023 der Gemarkung Kelheim;

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1023, 1023/1 und 1020 der Gemarkung Kelheim;

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nrn. 1020 und 1025 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 4 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Bebauungsplanänderung sollen folgende derzeit baurechtlich nicht zulässige Nutzungen künftig als zulässige Nutzungen im Bebauungsplan erklärt und festgesetzt werden:

- Büro und Verwaltungsnutzungen,
- Behandlungs- und Therapieräume (z. B. Physiotherapie für Athleten),
- Seminar- und Schulungsnutzungen,
- Ausstellungsflächen.

Weiterhin sollen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und gegebenenfalls Hinblick auf die zukünftig angestrebten Nutzungen überarbeitet oder ergänzt werden.

Hierdurch soll im Bebauungsplan die rechtliche Grundlage geschaffen werden, in der Sportinsel Räume für eine Profi-Tennisakademie sowie für ein Naturerlebnis- und Umweltbegegnungszentrum zu schaffen.

Die Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung als ein Sondergebiet für Freizeit, Sport und Erholung nach § 10 BauNVO wird unverändert beibehalten.

Aufgrund möglicherweise konkurrierender Nutzungsarten ist die Lärmsituation im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Aufnahme neuer Nutzungen, ist für die Änderung ein Regelverfahren erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

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

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

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim muss nicht geändert werden. Die ausgewiesene Nutzung bleibt entsprechend bestehen.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der B+Z Immo 1 GmbH, Alter Markt 9, 93309 Kelheim übernommen. Mit der Planung wird das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

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

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier um 17:50 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses.

Diermeier
Zweiter BGM/Stadtrat

Schnell
Protokollführung