

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/006

Federführung: Bauamt	Datum: 10.01.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

Bebauungsplan Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße" Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn schlägt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Innstraße und nördlich des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz) und nordwestlich des Betriebsgeländes der Schmid Kunstholtzbau GmbH & Co. KG, Innstraße 77 + 75. Das städtische Freibad Hubmühle befindet sich in ca. 600 m nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha und ist bereits seit mehreren Jahren bebaut. Im Geltungsbereich liegen 28 Adressen mit ca. 34 Wohneinheiten.

Adressen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innstraße 27 Innstraße 35a Innstraße 43 Innstraße 51 Innstraße 59a Innstraße 69
Innstraße 29 Innstraße 36 Innstraße 43a Innstraße 53 Innstraße 61 Innstraße 71
Innstraße 31 Innstraße 37 Innstraße 45 Innstraße 55 Innstraße 63 Innstraße 73
Innstraße 33 Innstraße 39 Innstraße 47 Innstraße 56 Innstraße 65
Innstraße 35 Innstraße 41 Innstraße 49 Innstraße 59 Innstraße 67

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Gewerbebetriebe gemeldet (Stand: Januar 2024):

- Elektro Einzelhandel, Elektrokleingeräte reparaturen und Elektroinstallation (Elektrotechniker)
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen
- Versicherungsvertreter
- Betrieb einer Photovoltaikanlage
- Fliesen-, Platten- und Mosaikleger

Bisher wird das Gebiet als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 23.12.1997) stellt den Geltungsbereich ebenfalls bereits als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Um eine gegenläufige Entwicklung zu verhindern, das Mischgebiet zu schützen und in seiner Entwicklung zu fördern, wird ein solches nach der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Stadt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung der zulässigen Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es soll lediglich der status quo explizit festgesetzt und somit eine dementsprechende zukünftige Entwicklung sichergestellt werden.

Da im Bebauungsplan Nr. 57 ansonsten keine anderen Festsetzungen wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen oder örtliche Verkehrsflächen enthalten sind, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Art der baulichen Nutzung soll dahingehend gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO modifiziert werden, dass Vergnügungsstätten, Anlagen für soziale Zwecke und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig sind.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18.200 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südöstlichen Bereich minimal mit dem ermittelten angemessenen Abstand. Es bestehen allerdings trotzdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen - mit Ausnahme der Dreifachgarage des Anwesens Innstraße 53 - nicht innerhalb des angemessenen Abstands. Lediglich Teile der Innstraße sowie der Feldweg Innstraße zum Hubmühlweg sowie Gartenflächen der Wohngrundstücke liegen innerhalb des angemessenen Abstands. Durch den Bebauungsplan werden gegenüber der derzeitigen Rechtslage keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des angemessenen Abstands geschaffen.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 7. Februar 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, dass die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.