

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/029/1

Federführung: Bauamt	Datum: 07.03.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	21.03.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1 Sitzung des Stadtrates am 21.03.2024

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Mischgebiet nordöstlich der Innstraße" Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Verwaltung schlägt vor den gerade in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ zum 1. Mal zu ändern. Der Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 wurde in der vergangenen Stadtratssitzung am 22. Februar 2024 getroffen.

Die Änderungsplanung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen entlang der Innstraße, nordwestlich anschließend an die Bestandsbebauung. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll einem ortansässigen Dienstleistungsunternehmen die Errichtung von u. a. Bürogebäuden ermöglicht werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Durch die geplante Errichtung von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung und nur anteiliger Wohnnutzung soll ein ausgewogener Charakter im Mischgebiet gestärkt werden. Mit verschiedenen Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetriebe wird das Mischgebiet stabilisiert und eine übermäßige Verlagerung hin zur Wohnnutzung eingeschränkt.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1649 der Gemarkung Töging am Inn und weist eine Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Innstraße und des Industriegebiets Inntal, südöstlich der Badstraße und des Mehrzweckplatzes an der Badstraße (Volksfestplatz), nordwestlich der Anwesen Innstraße 31 (Fl.-Nr. 1643/9) und Innstraße 33 (Fl.-Nr. 1643/8) und ca. 330 m südwestlich des Reiterstalles an der Badstraße 10 (Fl.-Nr. 1674/4). Die Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft an der nördlichen Seite der bestehenden privaten Verkehrsanlage auf dem Grundstück im Geltungsbereich.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1649/3, Innstraße 27 und Fl.-Nr. 1649/4, Innstraße 29 sind nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung enthalten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich des Urbebauungsplanes um die Flächen westlich des Anwesens Innstraße 27 erweitert. Diese Erweiterungsfläche liegt zwischen der Badstraße und des Anwesens Innstraße 27.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt bedient sich gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der darin vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten, indem die städtebaulich nicht erwünschten Anlagen nicht zugelassen werden. Hierunter fallen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten), Tankstellen und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Es ist eine Wandhöhe von bis zu 8,50 m zulässig. Die Firsthöhe bei Walm- und Satteldächer darf maximal 13,00 m, bei Pultdächern maximal 1,50 m über Wandhöhe und somit maximal 10 m betragen.

Auf dem Grundstück werden mittels Baugrenzen zwei Baufenster für Hauptgebäude ausgewiesen.

Die Änderung steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Die überplante Fläche ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Gegenüber der Bebauungsplanentwurfssfassung vom 6. März 2024, die in der Bauausschusssitzung vom 6. März 2024 vorberaten wurde, haben sich noch folgende Änderungen ergeben:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im westlichen Bereich verkleinert. Im Jahr 2018 wurde die Abbiegespur von der Badstraße in die Innstraße verbreitert und liegt teilweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1649. Diese Teilfläche mit ca. 115 qm wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Festsetzungen Punkt 11: Verringerung des Ausgleichsbedarfs aufgrund kleinerem Geltungsbereich
- Hinweis Punkt 13 ergänzt (Pflanzabstände nach AGBGB sind einzuhalten)

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 57 „Mischgebiet nordöstlich der Innstraße“ zum 1. Mal zu ändern und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 21. März 2024 zu billigen. Es wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fortgefahren.**