

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/008

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	11.03.2026	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2026

Bebauungsplan Nr. 54 "Ecke Hauptstraße - Wilhelm-Hübsch-Platz" Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 54 „Ecke Hauptstraße – Wilhelm-Hübsch-Platz“ aufzustellen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes wird

- im Norden von dem Anwesen Kirchstraße 5a und der Garagenanlage mit der Adresse Wilhelm-Hübsch-Platz 3,
- im Osten von der Straße „Wilhelm-Hübsch-Platz“ und dem Anwesen Hauptstraße 25, 25 a (E-Kiosk 24/7),
- im Süden von der Hauptstraße und dem Anwesen Hauptstraße 25, 25 a (E-Kiosk 24/7),
- im Westen vom Anwesen Hauptstraße 19 (Geschäftsstelle der strotög GmbH Strom aus Töging) und Hauptstraße 21 begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Anwesen Hauptstraße 23.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für soziale Zwecke.

Zulässig sind insgesamt maximal 22 Wohnungen. 8 Wohnungen sind in der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche (MI 1) mit vier Vollgeschossen zulässig. Das MI 1 ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein ähnliches Gebäude wie die Nachbaranwesen Hauptstraße 17 und 19 zulässig ist.

14 Wohnungen sind in der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche (MI 2) mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Das MI 2 ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein vergleichbares Gebäude wie die Anwesen Wilhelm-Hübsch-Platz 1 und 3 auf der gegenüberliegenden Straßenseite zulässig ist.

Es liegt ein noch nicht vollständig bearbeiteter Bebauungsplanvorentwurf ohne Begründung in der Fassung vom 22. Mai 2025 vor. Es soll die Grundkonzeption der Planung vorgestellt werden. So soll festgestellt werden, ob man mit der Planung auf dem richtigen Weg ist und auf dieser Grundlage einen verfeinerten Bebauungsplanentwurf erstellen kann.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geändert werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Ziel der Nachverdichtung hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2.200 qm, sodass denklogisch weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete), genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht (Seveso-III-Richtlinie).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 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.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

Die Verwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu verzichten. Wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so muss ortsüblich bekannt gemacht werden, 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.

Das ähnelt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

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

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 54 „Ecke Hauptstraße – Wilhelm-Hübsch-Platz“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, die Grundkonzeption des Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 22. Mai 2025 zu billigen und auf dessen Grundlage einen noch verfeinerten Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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.