

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“

Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 26.03.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“, beschlossen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst:

Änderungsbeschluss:

„Die Stadt Rain ändert den Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ auf Grundlage der Begründung, der Planzeichnung, des Umweltberichts und des Satzungsentwurfs des Planungsbüros Godts, 73467 Kirchheim, i. d. Fassung vom 26.03.2019.

Der bisherige Geltungsbereich bleibt unverändert.“

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

„Der Stadtrat billigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in der planzeichnerischen Darstellung vom 26.03.2019 sowie die Begründung mit Umweltbericht und Satzung gleichen Datums.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Rain hat mit dem Bebauungsplan Nr. 48 ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel" ausgewiesen.

Die im Original-Bebauungsplan für den Bereich des sonstigen Sondergebietes vorgesehene Bebauung soll nun umgesetzt werden. Die konkret vorliegende Planung des Bauträgers sieht dabei jedoch eine von den bisherigen Festsetzungen abweichende Aufteilung der Sondergebiets-Flächen und Sortimente vor, so dass ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht. In diesem Zusammenhang wurden bereits erforderliche Gutachten erstellt, die die Einhaltung der Immissionskontingente prüfen (schalltechnische Untersuchung) und die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel untersuchen (fachliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Textilmarktes im vorliegenden Plangebiet).

Im Wesentlichen wird ergänzt/geändert:

1. Aktualisierung der Flächenanteile des sonstigen Sondergebietes und der Grünflächen (Zulässigkeit von Drogeriemarkt, Textilmarkt, Baumarkt, Bäckerei mit Cafénutzung)
2. daraus resultierende bzw. notwendige Anpassung der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes "WA 2"
3. darauf basierende aktualisierte Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Erweiterung der Ausgleichsfläche in Planbereich 2b (Fl.Nr. 199, Gemarkung Bayerdilling) um 160 m².

2. Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die vorgesehene veränderte Aufteilung des sonstigen Sondergebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht Nr. ACB-0319-8495/03, Stand 04.03.2019 der Firma ACCON GmbH angefertigt, die die möglichen, daraus resultierenden Auswirkungen untersucht.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die zulässigen Immissionsrichtwertanteile unter den genannten schalltechnischen Voraussetzungen sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Auch sonntags werden die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten. Die zulässigen Spitzenpegel werden nicht überschritten. Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen verursacht keine Immissionen, die organisatorischen Maßnahmen zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erfordern.

4. Einzelhandel

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Ansiedlung eines Textilmarktes auf den bestehenden innerstädtischen Einzelhandel wurde eine fachliche Stellungnahme des Büros PLANWERK Stadtentwicklung vom 17.12.2018 abgegeben.

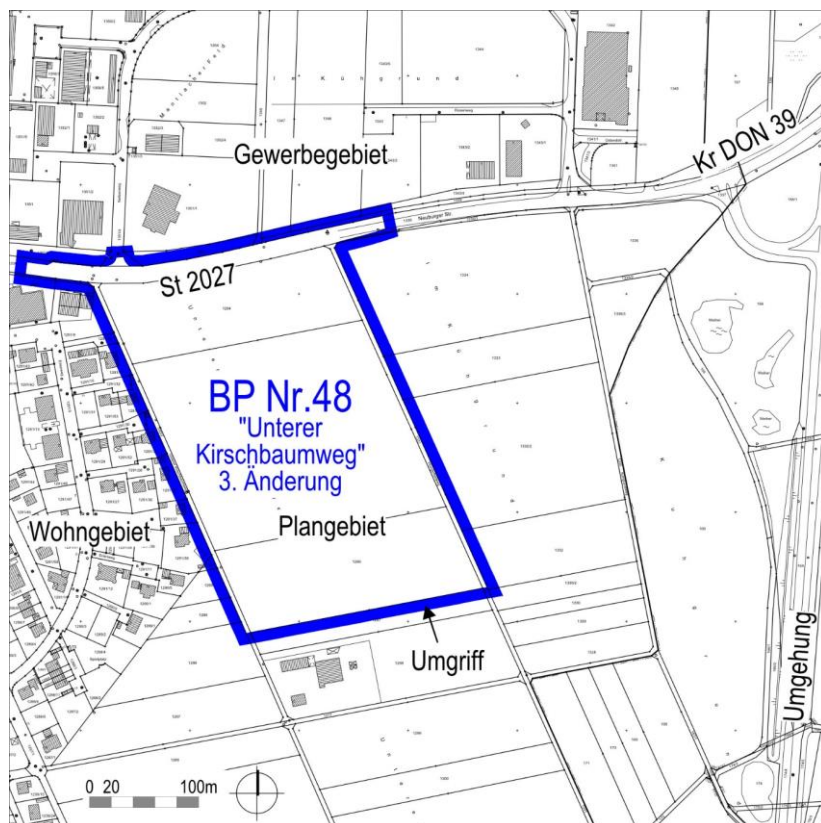
In der Sortimentsgruppe Bekleidung besteht Potenzial für weitere Ansiedlungen in Dimension von 760 m². Ziel ist es, alle zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Nur wenn die Realisierung dort nicht möglich ist, ist eine Ansiedlung auch außerhalb denkbar.

Zielrichtung ist, dass die als Ansiedlungspotenzial erkannten Flächen im Bereich der Hauptstraße angesiedelt werden sollen. Diese Flächen stehen derzeit in entsprechender Größe und Lage in der Altstadt nicht zur Verfügung.

Folgende umweltrelevante Informationen liegen vor:

- Schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 04.03.2019 mit Bericht-Nr. ACB-0319-8495/03:
 - Überprüfung der Einhaltung festgesetzten Immissionskontingente durch den Neubau eines Fachmarktzentrums mit Café und Aussagen zu erforderlichen Vorkehrungen zur Gewährleistung der Einhaltung
- Umweltbericht in der Fassung vom 26.03.2019 mit Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt

Umgriff des Bebauungsplanes:



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“, Begründung mit Umweltbericht, Satzung und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 26.03.2019, Gutachten Accon vom 04.03.2019 und Einzelhandelsgutachten Planwerk vom 17.12.2018, wird

vom 30.04.2019 bis einschließlich 03.06.2019

öffentlich in der Verwaltungsgemeinschaft Rain und im Rathaus der Stadt Rain, Büro für Stadtentwicklung, Hauptstraße 60, 86641 Rain, EG, Zimmer Nr. 17 (Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 – 12.30 Uhr, Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind auch unter www.rain.de abrufbar.

(Leo Meier)
2. Bürgermeister