

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“, Sondergebiet

Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschluss Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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

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 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.

Zu diesem Thema wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und eine öffentliche Auslegung durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, mussten die immissionsschutzrechtliche Vorgaben im Bebauungsplan geändert werden. Daher ist eine erneute Auslegung erforderlich.

2. 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, ergänzt mit Bericht Nr. ACB-0719-8495/05 vom 22.07.2019 der Firma ACCON GmbH angefertigt.

Aufgrund immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind Lärmschutzwände erforderlich.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss v. 08.10.2019:

„Der Stadtrat billigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in der planzeichnerischen Darstellung des Planungsbüros Godts, Kirchheim vom 08.10.2019 sowie die Begründung mit Umweltbericht und Satzung gleichen Datums.

Da der Entwurf nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert bzw. ergänzt werden muss, ist der Entwurf erneut auszulegen. Die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

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

Der bisherige Geltungsbereich bleibt unverändert.

Folgende umweltrelevante Informationen liegen vor:

- Schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 06.06.2017 mit Bericht-Nr. ACB-1016-7521/09
- Schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 22.07.2019 mit Bericht-Nr. ACB-0719-8495/05
- Schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 24.07.2019 mit Bericht-Nr. ACB-0719-8495/06
- Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2019 mit Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt

Schutzgut Mensch

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ in der Stadt Rain, Bericht-Nr. ACB-1016/7521/09 vom 06.06.2017: Neubewertung und -beurteilung der Immissionen des Bebauungsplanes Nr. 42 im Hinblick auf den benachbarten, neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48 mit seinen schutzwürdigen Nutzungen; Zuteilung neuer Immissionskontingente für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 42, angepasst auf die neuen planerischen Gegebenheiten.
- Schalltechnische Untersuchung „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ in Rain am Lech“ mit Bericht-Nr. ACB-0719-8495/05 vom 22.07.2019: Ermittlung der durch die Bebauungsplanänderung angepassten Lärmkontingentierung, die den Schutz der Anwohner vor unzulässigen Lärmeinwirkungen sicherstellt.
- Schalltechnische Untersuchung „Neubau eines Fachmarktzentrums mit Café in Rain am Lech“ mit Bericht-Nr. ACB-0719-8495/06 vom 24.07.2019: Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus der konkret angedachten Nutzung und Formulierung entsprechender Auflagen (Immissionskontingente, Nutzungszeiten, bauliche Vorkehrungen etc.).

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2019: Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet.

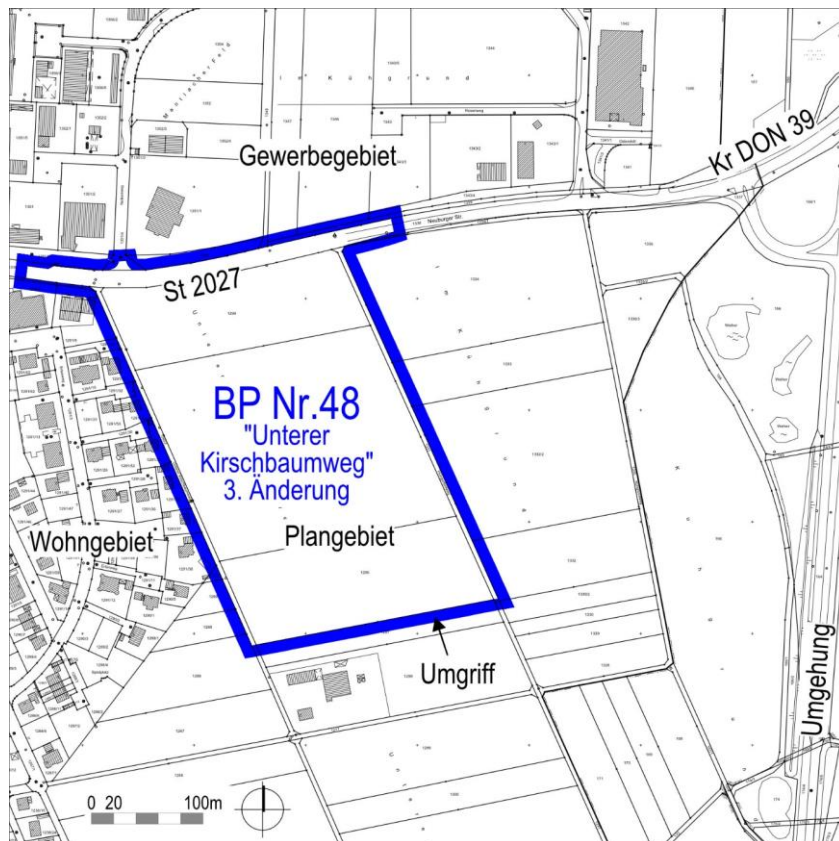
Schutzgut Boden

- Baugrundgutachten der Firma IFM Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG vom 07.02.2014 (Erstellung im Rahmen der Aufstellung des Original-Bebauungsplanes): Beprobung, Auswertung und Beschreibung der Bodenverhältnisse im Plangebiet, Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Schutzgut Wasser

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 11.11.2016 (Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des Original-Bebauungsplanes): Hinweise zur Wasserversorgung, zu möglicherweise auftretenden geogenen Bodenbelastungen, Verweise auf Richtlinien/Regelwerke, die bei der Niederschlagswasserversickerung zu beachten sind.

Umgriff des Bebauungsplanes:



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“, Begründung mit Umweltbericht, Satzung und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 08.10.2019 und die Gutachten Accon vom 22.07.2019, 24.07.2019 und 06.06.2017, werden

vom 29.10.2019 bis einschließlich 02.12.2019

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.

(Gerhard Martin)
1. Bürgermeister