

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans "WESOSTRASSE 71 - 81" im Ortsteil Wöschbach

Allgemein

Das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Pfinztal konzentriert sich derzeit auf die Ortsteile Söllingen und Berghausen. Zudem sind insgesamt mit 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutliche Defizite vorhanden. Städte und Gemeinden vergleichbarer Größe verfügen häufig über die doppelte Verkaufsfläche je Einwohner.

Die wohnortnahe Versorgung mit den täglichen Bedarfsgütern ist im Ortsteil Wöschbach zwar noch gewährleistet, doch soll diese Situation durch die Erweiterung des einzig bestehenden Lebensmittelmarktes gesichert und verbessert werden, zumal im Rahmen der Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts Pfinztal auch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential in diesem Bereich ermittelt wurde.

Aus diesen Gründen steht die Gemeinde einer beabsichtigten Erweiterung des Verbrauchermarktes Wesostr. 73 durchaus positiv gegenüber. Vorgesehen ist die Ausdehnung des bestehenden Gebäudes durch einen Anbau von 11,50 m Länge. Die in diesem Bereich der Wesostraße sehr tiefen Grundstücke (50 - 80 m Tiefe) mit privaten Grünbereichen, denen aber keine bedeutende Funktion im innerörtlichen Grün und Freiraum zukommt, bieten sich außerdem für eine Nachverdichtung im Wohnbereich an.

Ziel der Bebauungsplanung ist es deshalb,

die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes und für die Errichtung von Wohngebäuden in der zweiten Reihe zu schaffen. Die Bebauungstiefe wurde auf 40 m begrenzt, um noch einen ausreichenden Freiraum zu erhalten.

Es handelt sich dabei um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB; die Zulässigkeit von Vorhaben in dessen Geltungsbereich hat sich darüber auch noch nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweise zum Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wie z.B. Teer, Mineralöle o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zu sichern. Gemäß der gesetzlichen Grundlage, dem Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg, ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bei der Baumaßnahme ist weiter darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereichs notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Rechtscharakter der Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat somit keinen Rechtscharakter.