



Begründung

zur Bebauungsplanänderung „Spießacker“

1. Erfordernis der Planänderung

Die Firma Aldi beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.Nr. 1349/7, 376, 369/3 und 370/2 einen Verkaufsmarkt mit zugehörigen Parkplätzen zu erstellen. Der größte Teil des Baugrundstücks ist im Westen im Bebauungsplan „Spießacker“ als Sondergebiet „Fläche für Gartenbaubetrieb“ ausgewiesen, der östliche Teilbereich ist als Sondergebiet „Einkaufszentrum, ohne Festsetzung einer überbaubaren Fläche, festgelegt.

Das Vorhaben ist im östlichen Teilbereich auf nicht überbaubarer Fläche und im westlichen Bereich auf der Fläche für Gartenbaubetrieb geplant und damit nicht zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Aldi-Verkaufsmarktes mit zugehörigen Parkplätzen geschaffen werden.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Das bestehende Sondergebiet „Einkaufszentrum“ soll in Richtung Westen (auf die Fläche für Gartenbaubetrieb) erweitert werden.
Die restliche Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Neue Festlegungen im Änderungsbereich (Baugrenzen/Nutzungsschablone)

3.3 Verkehrsplanung

Schaffung einer Zufahrt von der Schwarzwaldstraße her (Ortsdurchfahrt B 33/ B 294)

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 376, 369/3 und 370/2 als Fläche für „Gärtnerei“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im anstehenden Änderungsverfahren entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu ändern.

5. Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Spießacker“.

6. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 1349/7, 376, 369/3, 370/2 sowie Teil von 1349/3 (öffentliche Straße).

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung

Der Änderungsbereich muß in verkehrsrechtlicher Hinsicht erschlossen werden.
Hierzu sind erforderlich:
Eine zusätzliche Anbindung an die B 33 als öffentliche Straße.
Die innere Erschließung ist vorhanden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser/Strom erfolgt durch die Stadtwerke, die Versorgung mit Gas durch die MIBA (Gasversorgung Mittelbaden GmbH) in 77614 Offenburg.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt i.Z. der Verwirklichung des Bauvorhabens an die vorhandene Ortskanalisation.

7.3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.
Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

7.4 Bodenversiegelung

Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Die Gestaltung u.a. der Parkflächen hat unter diesem Gesichtspunkt zu erfolgen (wasserdurchlässige Beläge).

7.5 Altlasten

Im Bereich der Änderungsfläche bzw. dem zur Umnutzung vorgesehenen Grundstück Flst.Nr. 1349/7 befindet sich eine altlastverdächtige Fläche, sie ist im Zeichnerischen Teil (Deckblatt) entsprechend markiert.

Auf der Grundlage von Ergebnissen einer „Erweiterten Historischen Erhebung“ für den Altstandort wurde, zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundkontamination vorliegt, in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, eine „Orientierende Technische Erkundung“ durchgeführt.

Die Ergebnisse sind im Gutachten des Instituts für angewandte Geologie - H. Seitz (ifag), Willstätt, vom 10.04.1997 dokumentiert.

Lt. Beschluß der Bewertungskommission wurde der Altstandort hinsichtlich dem Schutzgut „Grundwasser“ auf Beweinsniveau BN2 in B-„Belassen zur Wiedervorlage nach Orientierender Erkundung“ eingestuft.

Dies bedeutet, daß, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Bei der geplanten Nutzungsänderung (Errichtung eines ALDI-Marktes mit Parkplatzfläche) handelt es sich um eine solche bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung.

Von der Bewertungskommission wurden die aus Sicht der Altlastenbearbeitung in Abhängigkeit der geplanten Nutzung (Errichten eines Aldi-Marktes mit Parkplatzfläche) erforderlichen Maßnahmen festgelegt, die im Baugenehmigungsverfahren für den Aldi-Markt als Auflagen aufzunehmen sind.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

7.7 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

77716 Haslach i.K., den 28. Juli 1997



Stadt Haslach

K.H. Wölfle
K.H. Wölfle
Bürgermeisterstv.

Zugehörig zur Satzung vom

28. Juli 97

Offenburg, den 03. SEP. 1997

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]