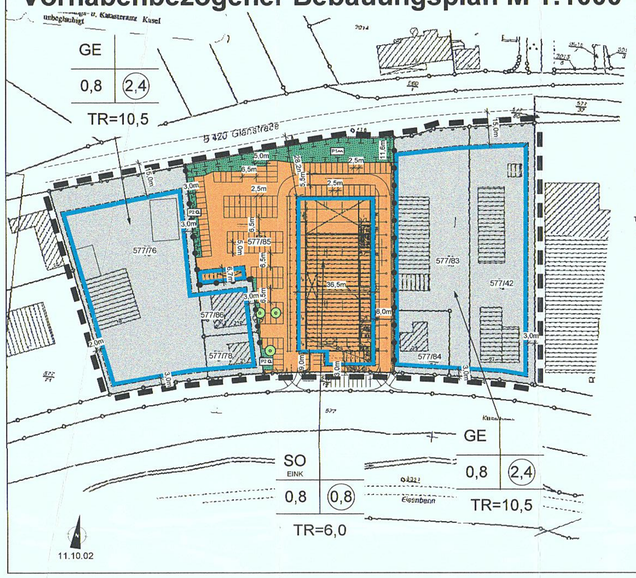
Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:1000



PLANZEICHEN

1.0 Planzeichen (§9 BauGB)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

1.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EINK — Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung: Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§16 u. § 22 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschossflächenzahl

TH: in Meter — Zulässige Traufhöhe

1.4 Grundstücksbebauung

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

P1 — Flächen für Landespflege und Rückhaltung Oberflächenwasser

P2 — Grundstückseingrünung

1.7 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Anzupflanzender Baum

2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze

995/37 — Flurstücksnummer

15 — Maßangabe in Meter

Parzellengrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
1.1.1 Gemäß §1 (6) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß §8(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen sind.

1.2 SO EINK = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" festgesetzt.
1.2.1 Einzelhandelsbetriebe dürfen jeweils eine Verkaufsfläche von 700 m² im Einzelnen nicht überschreiten. Insgesamt darf die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelszentrums im SO EINK 2200 m² nicht überschreiten.
1.2.2 Ein Gastronomiebetrieb ist nur zu den normalen Geschäftszeiten der Einkaufsmärkte (8-20 Uhr) in Form eines Thekenverkaufs mit bis zu max. 15 Sitzplätzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Im Gewerbegebiet wird die Geschossflächenzahl auf 2,4 festgesetzt.
Im Sondergebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

2.3 Für die im Gewerbegebiet nach §8(3) Nr.1 BauNVO zulässigen, betriebsbedingten Wohnungen wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser auszuführen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

3.1 Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind für SO EINK:
Traufhöhe: 6,0 m
Im Bestand vorhandene höhere Baukörperteile bleiben zulässig.

3.2 Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind für GE:
Traufhöhe: 10,5 m

3.3 Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte der Außenwand des Gebäudes.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.
Die Traufhöhe darf bei geneigten Dächern die Traufhöhe überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Private Grünflächen
P1, P2: Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6.1 Fläche P1: Auf diesen Flächen ist eine Rückhaltemulde mit Überlauf und Grundablass anzulegen und im Randbereich mit Strauchwerk und Gehölzen intensiv dauerhaft zu begrünen. Die Rückhaltemulde ist mit einer Tonabdichtung/Folie vom Untergrund zu trennen, damit eine Versickerung ausgeschlossen werden kann.

6.2 Fläche P2: Diese Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen 2.Ordnung dauerhaft zu begrünen.

7. Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgröße und Pflanzdichte
Parkplatzbäume sind an den festgesetzten Standorten als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.
Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3m abgewichen werden.

Sträucher sind in 2x verpflanzter Qualität und einer Größe von 60-100 cm zu pflanzen.
Bäume 2.Ordnung sind als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

Bei der Anlage mehreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.

Das Gewerbegebiet der Stadt Kusel ist in seinem Erscheinungsbild stark von den flächenintensiven Nutzungen der ansässigen Betriebe und Einkaufsmärkten geprägt. Dieser Charakter soll beibehalten werden. Deshalb wird in dem Bereich des Gebietstyp Gewerbegebiet weitgehend an den **bestehenden Festsetzungen festgehalten**, anhand derer sich die bestehende Bebauung entwickelt hat.
Aufgrund der flächenintensiven Nutzungen der ansässigen Gewerbebetrieben erfolgt eine Festsetzung der **Grundflächenzahl auf 0,8**, um eine aus wirtschaftlichen Gründen optimale Ausnutzung der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Bebauungsdichte dem Grundsatz Rechnung getragen mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen einer **Geschossflächenzahl von 2,4** in Verbindung mit einer **maximalen Traufhöhe von 10,5m**. Dadurch wird auch bezogen auf die Höhenentwicklung der Gebäude eine ausreichend bemessene Nutzungsintensität für die hier ansässigen Betriebe gewährleistet. Unter diesen Rahmenbedingungen können bis zu drei Vollgeschosse entwickelt werden.
In Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird die Vorgabe übernommen, dass die in **§8 (3) Nr.1 angeführten Ausnahmen** allgemein zulässig sind. Für diese nach §8 (3) Nr.1 zulässigen, betriebsbedingten Wohnungen wird eine **Bebauung mit 2 Vollgeschossen** als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Gebäude in **offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser** auszuführen sind.
Auch diese Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, da danach bestehende Gebäude entwickelt werden sind und sich dieses vom Erscheinungsbild her bewährt hat.
Ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurden die **Baugrenzen** zur bestehenden Bundesstraße B 420 mit einem Abstand von 15m und zur Industriestraße mit 3m. Neu aufgenommen wurden Baugrenzen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mit Abständen von 2-3m in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand. Insgesamt steht auch hier die Planungsschreibung für die vorhandenen Betriebe und die realen baulichen Gegebenheiten zur Übernahme und Weiterentwicklung dieser Festsetzungen im Vordergrund.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren sich die Festsetzungen eng an dem geplanten Objekt, welches zur Realisierung ansteht. Durch die Verkaufsflächengröße bis zu 2200 m² ergibt sich zwingend die Festsetzung des Gebietstyps als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum**.
Die **Baugrenzen** werden anhand des bestehenden Gebäudekörpers festgelegt. Im Süden des bestehenden Gebäudes plant der Vorhabentreibende eine kleine **Erweiterung** des bestehenden Gebäudes, um einem Metzgerei- und Bäckereibetrieb im Eingangsbereich des zukünftigen Einkaufszentrum zu integrieren.
Die Traufhöhe von 6m ergibt sich aus den vorhandenen baulichen Vorgaben des bestehenden Gebäudekörpers. Die **Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 0,8** greift ebenfalls auf die Strukturen des vorhandenen Bestandes zurück.
Festgesetzt wurde eine **maximale Verkaufsflächenzahl pro Einzelhandelbetrieb von 700 m²**, um großflächige Einzelhandelsmärkte auszuschließen und die raumbedeutsame Konkurrenzwirkung insbesondere zu den innerstädtischen Geschäften entgegenzuwirken.
Ein **Gastronomiebetrieb** ist nur zu den normalen Geschäftszeiten der Einkaufsmärkte (8-20 Uhr) in Form eines Thekenverkaufs mit bis zu max. 15 Sitzplätzen zulässig. Damit wird städtebaulich gesichert, dass die Handelsnutzung im Vordergrund steht und eine Gastronomische Nutzung nicht etabliert werden soll, sondern lediglich im Rahmen der Einzelhandelsnutzung seinen Platz hat. Gleichzeitig soll ein Abend- und Nachtbetrieb ausgeschlossen sein, um keine Konkurrenzsituation zu den Gastronomiebetrieben in der nahe gelegenen Innenstadt aufkommen zu lassen.

Westlich und nördlich des bestehenden Gebäudekörpers sollen **Stellplätze** auf den bisherigen Lagerflächen des Betriebes gemäß der Plandarstellung geschaffen werden. Am nördlichen Rand des Grundstücks wird eine **private Grünfläche** (P1) festgesetzt mit der Zweckbestimmung Rückhaltung des Oberflächenwassers und Eingrünung des Grundstücks zur B 420. Auch am westlichen Rand sind zwei schmale Streifen als private Grünflächen (P2) zwecks Eingrünung des Grundstücks vorgesehen.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Industriestraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.
Die Verknüpfungspunkte zu dem Gewerbegebiet von Seiten der B 420 sind ausreichend dimensioniert ausgebaut worden (separate Abbiegespuren; Ampelanlage).
Durch die vorhandenen Einkaufsmärkte Nkd, Lidl und Aldi sind bisher keine extremen Verkehrsbelastungen bekannt geworden, die nicht von der bestehenden Industriestraße hätten bewältigt werden könnten. Des weiteren hat das Straßenverkehrsamt Kaiserslautern in seiner Stellungnahme keine Bedenken diesbezüglich angemeldet.

Im Rahmen der Gebietstypänderung wurden auch **Fragen der Emissionsbelastung** geprüft. Aufgrund der Anregungen aus der Sitzung des Stadtrates vom 19.04.2002 wurde anhand von Verkehrsbelastungszahlen auf der B 420 in Verbindung mit der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) die bestehende Lärmsituation überprüft. Aufgrund der Belastungszahlen von ca. 15500 Fahrzeugen (Angabe des Straßenverkehrsamtes Kaiserslautern) mit einem geschätzten LKW-Anteil von ca. 10% und einer bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h an dieser Stelle, ergibt sich nach der Berechnungsmethode aus der RLS-90 ein Gerätuschpegel von bis zu 69 dB (A).
Die zulässigen Grenzwerte für Gewerbegebiete liegen laut 16.BImSchV. am Tage bei 69 dB (A). Da wir es an dieser Stelle mit einem langjährigen Gewerbegebietsstandort zu tun haben und lediglich eine Nutzungsänderung im Bereich des Grundstück 577/85 mit ausschließlichem Tagesbetrieb und einer weniger empfindlichen Nutzungsart (Einzelhandel) angestrebt wird, erscheinen keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Gelände erforderlich. Jedoch sollten im Rahmen der baulichen Veränderung am Gebäude geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. im Fensterbereich) getroffen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Bereiche Ver- und Entsorgung sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen im Vergleich zum bestehenden Ist-Zustand geplant. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird wie bisher im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert (siehe Anschlusspunkt im Plan). Ein Löschwasserbedarf von mind. 26.6 l/sec. kann problemlos zur Verfügung gestellt werden.
Ebenfalls wird das Baugebiet hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen, durch Ankopplung an das vorhandene Ortsnetz, wie bisher mit elektrischer Energie versorgt.
Die Versorgung des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Erdgas ist gleichfalls vorgesehen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt unverändert innerhalb des Gebietes im Trennsystem, wobei die Schmutzwasserleitung wie bisher an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird. Ein separater Regenwasserkanal leitet das anfallende Niederschlagswasser nach erfolgter Rückhaltung ebenfalls wie bisher in den Kuselbach.

Entlang der B 420 ist die absolute Bauverbotszone von 15m einzuhalten. In der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern verlegt werden. Bepflanzungen sind abzustimmen.

7. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Da auf dem Grundstück umfangreiche Versiegelungsmaßnahmen erfolgen (Stellplatzflächen) und bisher keine Einleiterlaubnis für das Grundstück des Vorhabenträgers vorliegt müssen Maßnahmen zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich durchgeführt werden. Dafür sind im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die notwendigen planerischen Rahmenbedingungen festzulegen.
Das erstellte Bodengutachten zur Situation der Altlastenproblematik auf dem Grundstück stuft die Bodenverhältnisse aufgrund einer nach ca. 2m anstehenden Talauen-Sedimente-Lehmschicht in den Randbereichen des Grundstücks mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 10-8 und 10-9 m/s als sehr gering durchlässig ein. Unabhängig davon kommt aufgrund der Tatsache, das es sich um einen Altlastverdächtigen Standort handelt keine direkte Versickerung auf dem Grundstück in Frage. Folglich wurde planerisch eines Regenrückhaltekonzept entwickelt.
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll eine ca. 90m lange Rückhaltemulde in unterschiedlichen Breiten (von 5-7m) und einer Tiefe von max. 1,25m angelegt werden, der das notwendige Rückhaltevolumen für das anfallende Oberflächenwasser bereitstellt. Die Mulde wird zum Untergrund hin abgedichtet. Über einen Notüberlauf (Mönchsbauwerk) wird das anfallende Oberflächenwasser dann mittels eines separaten Regenwasserkanal in den Kuselbach eingeleitet. Ein sog. Grundablass gewährleistet ein gedrosseltes Leerlaufen der Rückhaltemulde in einem Zeitraum von drei Tagen. Die Anlage ist aus Sicherheitsgründen komplett einzuzäunen. Die Einleiterlaubnis muss im Zuge der baurechtlichen Genehmigung beantragt werden.
Insgesamt dient diese Maßnahme auch dem Hochwasserschutz und der Vermeidung von Abflussspitzen für die angrenzenden Unterlieger in Rammelsbach und Altenglan.

8. Altlasten

Im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden Bodenuntersuchungen erforderlich, da es sich um altlastverdächtige Flächen handelt. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen Fachbehörde bei der SGD Süd in Kaiserslautern abgestimmt. Am 08. und 11.05.2002 wurden auf den Grundstücken mit den Flurnummern 577/83, 577/84, 577/85 und 577/78 insgesamt 6 Baggerschürfe und 10 Kleinrammbohrungen vorgenommen sowie 3 Grundwassermessstellen eingerichtet. 56 gestörte Bodenproben wurden entnommen, wovon die acht organoleptisch auffälligsten Bodenproben einer chemischen Analyse auf die Parameter der Stufe 1 nach Merkblatt ALEX-01 unterzogen wurden. Alle Wasserproben wurden ebenfalls auf die Parameter der Stufe 1 nach Merkblatt ALEX-01 chemisch untersucht.

Der umweltechnische Kurzbericht des untersuchenden Fachbüros wurde Ende Juni 2002 vorgelegt und kommt zu folgender Einschätzung:
Auf den Grundstücken mit den Flur-Nr. 577/78, 577/83 und 577/84 wurden punktuell geringe Mengen Ziegelbruch und Schmelzkammergranulat gefunden. Aufgrund der Analyseergebnisse sieht das Fachgutachten keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen im Bohrgut der Grundstücke. Bei einzelnen Überschreitungen bestimmter Parameter kann nach Einschätzung des Fachgutachtens kein direkter Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück aufgeschlossenen Ablagerungsgut hergestellt werden.
Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 577/85 wurde nur im zentral gelegenen Baggerschurf BS 5 anthropogene Auffüllungen ab einer Tiefe von 1,2m angetroffen. Bei der Auffüllung handelt es sich u.a. um Holzbrand, Gummi-/Plastikreste, Bauschutt etc.
In den entnommenen Bodenproben der Baggerschürfe BS 2,3,4 und 6 konnten im Feststoff keine Schadstoffgehalte über den gültigen Prüfwerten oPW des Merkblattes ALEX-02 festgestellt werden. Lediglich im Eluat liegen für die analysierten Bodenproben Überschreitungen des Prüfwertes für DOC vor. Im Baggerschurf BS 5 wird der Prüfwert für PAK im Feststoff um das ca. 27-fache überschritten. Im Eluat wurden für Ammonium und DOC ebenfalls Überschreitungen der Prüfwerte (ca. 10-fach) für Ammonium) festgestellt. In der aus dem Baggerschurf entnommenen Wasserprobe wurden PAK-Gehalte mit ca. 10-facher Überschreitung des Prüfwertes festgestellt. Hier besteht nach Einschätzung der Gutachter ein direkter Zusammenhang zum Ablagerungsgut im Bereich des Baggerschurfs BS 5. Weiterhin überschreiten die Gehalte an DOC, Ammonium und KW unpolar die gültigen Prüfwerte oPW nach ALEX-02 für Wasser. Aufgrund der Ergebnisse der untersuchten Bodenproben kommt das Fachgutachten zu folgender Beurteilung der Schadstoffsituation: In allen untersuchten Bodenproben waren im Eluat die zulässigen DOC-Gehalte überschritten. Gleiches gilt für die untersuchten Wasserproben. Im Eluat der Bodenproben RB 7/SP1 und BS 5/SP2 waren die zulässigen Ammonium-Gehalte an KW unpolar überschritten. Die erhöhten DOC- und Ammoniumgehalte stehen nicht im Zusammenhang mit dem aufgeschlossenen und laboranalytisch untersuchten Ablagerungsgut. Hier wird allgemein ein Zustrom von fäkalverunreinigten Abwässern aus undichten Rohrleitungen aus dem Umfeld (Industriegebiet) angenommen. Gleiches gilt für die KW-Belastungen. Die im Bereich des Baggerschurfs BS 5 detektierte deutliche PAK-Belastung steht im direkten Zusammenhang mit den in diesem Bereich anstehenden Auffüllungen.
Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens wurde das Freiflächenkonzept des Erschließungsplanes abgeändert. Im Bereich des Baggerschurfs BS 5 und seinem Umfeld wird eine komplette Flächenversiegelung ohne Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Im Ausgleich dazu ist eine Eingrünung der Ränder des Grundstücks gemäß der Plandarstellung vorgesehen.
Im Bereich zur B 420 ist die Anlage einer offenen Mulde (Länge ca. 90m, Breite ca. 5m, Tiefe bis zu 1 Meter) mit begrünten Rändern (Sträucher und Bäume) für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorgesehen.
Durch die Umnutzung ergeben sich landespflegerische Veränderungen, die zu einer deutlichen Verbesserung der landespflegerischen Ausgangssituation (bisher keine Vegetationsbestände auf dem Grundstück) und zu eine angemessene Eingrünung des Plangebietes führen werden.

10. Belange des Einzelhandels

Die Stadt Kusel ist im Regionalen Raumordnungsplan als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. Diese Zentrumfunktion gilt es sowohl über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wie Gewerbebetrieben zu stärken. Dieses Bemühen verstärkt sich noch vor dem Hintergrund einer eher strukturschwachen Region (dünn besiedelter ländlicher Raum). Insofern müssen allgemeinen Bedenken des Einzelhandels in Bereich der Stadt Kusel gegen das Vorhaben der Umnutzung im Plangebiet auf den konkreten Standort bezogen betrachtet werden.
Der Standort des Sondergebietes kann in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt von Kusel gesehen werden. Bei der Stadt Kusel handelt es sich um einen Siedlungsraum, der sich sehr stark entlang der Bundesstrasse B 420 entwickelt hat. Von der Stadtmitte bis zum Gewerbegebiet findet sich eine durchgängige Bebauung. Sowohl fußläufig wie über den OPNV (Stadtbus; stündlich) ist der Standort gut an die Stadt Kusel angebunden. Durch die direkte Benachbarung weitere größtächiger Einzelhandelsbetriebe kommt es zu einer wünschenswerten Bündelung an diesem Standort.
In der Stadt Kusel selbst fehlt es an geeigneten Räumlichkeiten und insbesondere den dazugehörigen Stellplatzflächen um solche Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Insofern stärkt die Ansiedlung dieser Einzelhandelsbetriebe die Stadt Kusel als Mittelzentrum und damit ihre Attraktivität in der Außenwirkung.
Der Unteren Landesplanungsbehörde sind zwecks Prüfung der raumplanerischen Bedeutung der geplanten Umnutzung im Plangebiet entsprechende detaillierte Unterlagen und Zahlen (Betriebsstruktur, Warensortimente, Umsatzerwartungen, Verkaufsflächen, Mitarbeiter) zu den einzelnen Sortimenten vorgelegt worden. Aus der Stellungnahme dieser Fachbehörde werden zwei Bedenken angemeldet, diese jedoch von der Fachbehörde zurückgestellt, da die Stadt Kusel die Ansiedlung als verträglich einstuft.

11. Umweltverträglichkeit

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1 Abs. 5 sind bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant Teilflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu ermöglichen. Da dadurch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde auf die Erarbeitung eines gesonderten landespflegerischen Begleitplanes gemäß § 17 LPflG verzichtet. Aus den gleichen Gesichtspunkten heraus erübrigt sich eine UVP-Vorprüfung nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2. zumal sich die Gebietsgröße deutlich unter den vom Gesetzgeber für eine Vorprüfung geforderten zwei Hektar reale Baulandfläche bewegt.
Jedoch sollen im Rahmen der hier vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan die wichtigsten landespflegerischen Belange behandelt werden.

Allgemeines
Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Kuseler Bergland, welches zu der Hauptteinheit Nordpfälzer Bergland gerechnet wird. Charakteristisch ist für dieses Landschaftsraum sein sehr lebhaftes Relief mit engen Taldurchbrüchen.

Der Planungsraum wird aktuell von gewerblicher Seite genutzt. Neben den vorhandene Gebäudestrukturen finden wir hochverdichtete und versiegelte Lager- Stell- und Verkehrsflächen. Nennenswerte Grün- oder Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Lediglich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Veränderungen im Bereich der Lagerflächen vorgesehen. Die hochverdichteten und zum Teil versiegelten Lager- und Verkehrsflächen sollen in Stellplatzflächen mit den dazugehörigen Zufahrten umgewandelt werden. Hierfür werden die Zufahrts- und Stellplatzflächen geteert. In den nördlichen und westlichen Randbereichen des Grundstücks des Vorhabenträgers sollen Gehölzanpflanzungen gemäß Plandarstellung erfolgen. Insofern findet landespflegerisch betrachtet eine Aufwertung zum bestehenden Ist-Zustand statt.

Die geologischen Verhältnisse werden von den Talauenablagerungen des Kuselbaches bestimmt. Wobei von stark gestörten Bodenverhältnissen auszugehen ist durch die im Zuge der Erstellung des Gewerbegebietes getätigten baulichen Maßnahmen.

Klimatisch wird der Planungsraum von atlantischem Klima geprägt, mit Jahresniederschlagssummen von 750-800 mm und einer Lufttemperatur im Jahresmittel von 8-9° Grad, Celsius. Durch das ausgeprägte Relief der Landschaft mit ihren Höhenunterschieden können deutliche Unterschiede im Geländeklima auftreten.

A. Landespflegerische Maßnahmen
1. Anlage von Gehölzstreifen im Bereich der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers.

Insgesamt sind die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dazu in der Lage den Eingriff zu kompensieren.

12. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,24 ha. Davon bleiben ca. 1,4 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Insgesamt 0,84 ha werden umgewandelt von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet.

13. Realisierung der Maßnahme

Die Firma „B+F Holzbau GmbH" will kurzfristig die geplante Umnutzung ihres Betriebsgebäudes realisieren und möchte daher alsbald das gepflanze Bauprojekt umsetzen.
Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich

14. Finanzierung

Der Investor hat sich im Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss gegenüber der Stadt Kusel verpflichtet die Planungs- und Erschließungskosten zur Realisierung der Maßnahmen im Bereich Ein- und Verkehrs- und Erschließungsplanes zu tragen.

15. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung des Einkaufszentrum ist ein verstärktes Verkehrsaufkommen zu erwarten, welches jedoch über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die geplanten Stellplatzeinrichtungen problemlos abgewickelt werden kann.
Über die textlichen Festsetzungen zu den Größenordnungen der zukünftigen Verkaufsflächen werden die Auswirkungen auf die städtischen Einzelhandelsbetriebe in einem vertretbaren Maß gehalten.
Ein hinzuziehen angrenzender Flächen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und die dort getroffenen textlichen Festsetzungen sichern den Fortbestand der bestehenden Gewerbegebietsflächen und schreiben diese fort. Damit dokumentiert die Stadt ihren Planungswillen sowohl Gewerbetreibenden wie Einzelhandelsstrukturen die nötigen Flächen nebeneinander langfristig zur Verfügung zu stellen.
Die textlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend am vorhandene Bestand um bestehende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.
Der Tatsache, das sich die Flächen auf einem Altlastverdächtigem Standort befinden wurde mit umfangreichen Bodenuntersuchungen und auf die Ergebnisse abgestimmte planerische Festsetzungen Rechnung getragen. Gleiches gilt für den sensible Bereich des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs im Plangebiet selbst.

16. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat von Kusel hatte in seiner Sitzung am 22.02.2002 beschlossen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „B+F Holzbau" im Bereich des Gewerbegebietes von Kusel aufzustellen.
Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurden durchgeführt.
Über die Ergebnisse hat der Stadtrat am 19.04.2002 und 21.06.2002 beraten und in der Sitzung vom 21.06.2002 beschlossen den Planentwurf anzunehmen und vom 26.07. bis 26.08.2002 bei der Verbandsgemeinde Kusel, Marktplatz 1, Zimmer 14, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden 23 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Alle angeschriebenen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme abgegeben. Zehn Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken (Deutsche Telekom, Forstamt Kusel, Katasteramt Kusel, Untere Landespflegebehörde, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Verbandsgemeinde Glan-Münchweiler, Wasserzweckverband Ohmbach, Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz, Stadtwerke Kusel, Landesamt für Denkmalpflege).
Einige Träger hatten insbesondere Hinweise und Anregungen vorgebracht (Stadtwerke Kusel, Gesundheitsamt Kreisverwaltung, Brandschutz Kreisverwaltung, Abwasserwerk Verbandsgemeinde Kusel, Straßenverkehrsamt), die bearbeitet und in die Begründung zum Planwerk übernommen wurden.

Mit den öffentlichen Träger der SGD Süd Abteilung Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden in mündlichen Gesprächen die vorgebrachten Bedenken erörtert und in den Verfahrensverlauf eingestellt bzw. das Planwerk dementsprechend geändert. Darüber konnten auch den Bedenken im Hinblick auf die Hochwasserproblematik (Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Altenglan sowie Untere Landesplanungsbehörde) Rechnung getragen werden.

Zurückgewiesen wurden von Seiten der Stadt Kusel die Bedenken der Industrie- und Handelskammer Pfalz, der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Unteren Landesplanungsbehörde bezüglich der Standortwahl eines Einkaufsmarktes an dieser Stelle der Stadt.
Der Aufforderung der Unteren Landesplanungsbehörde den Flächennutzungsplan zu aktualisieren, da die vorliegende Planung nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, will die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt nachkommen, um verschiedene kleinere Änderungen im Sinne einer Bündelung gemeinsam in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Der genaue Abwägungsprozess kann den Protokollen zu den jeweiligen Sitzungen entnommen werden.

VERFAHREN

1. Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB	14.01.2002
2. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.02.2002
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	14.03.2002
4. Beteiligung der Bürger (frühzeitige öffentliche Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.03.2002 bis 11.04.2002
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB	vom 14.03.2002 bis 11.04.2002
6. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.04.2002
7. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.06.2002
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.07.2002
9. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.07.2002
10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.07.2002 bis 26.08.2002
11. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenkenund Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.09.2002
12. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	-----
13. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Kusel als Satzung beschlossen.	20.09.2002

Kusel, den 30. OKT. 2002
Stadtbürgermeister (Jochen Hartloff)

14. Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB der Kreisverwaltung als zuständige Untere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.

Diese hat mit Schreiben vom 26.02.2003, Az.: 710-610-13/B+F die Genehmigung erteilt und erklärt, dass keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Kusel, den 20.03.2003
Stadtbürgermeister (Jochen Hartloff)

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kusel, den 24.03.2003
Stadtbürgermeister (Jochen Hartloff)

16. Die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplanpowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die R