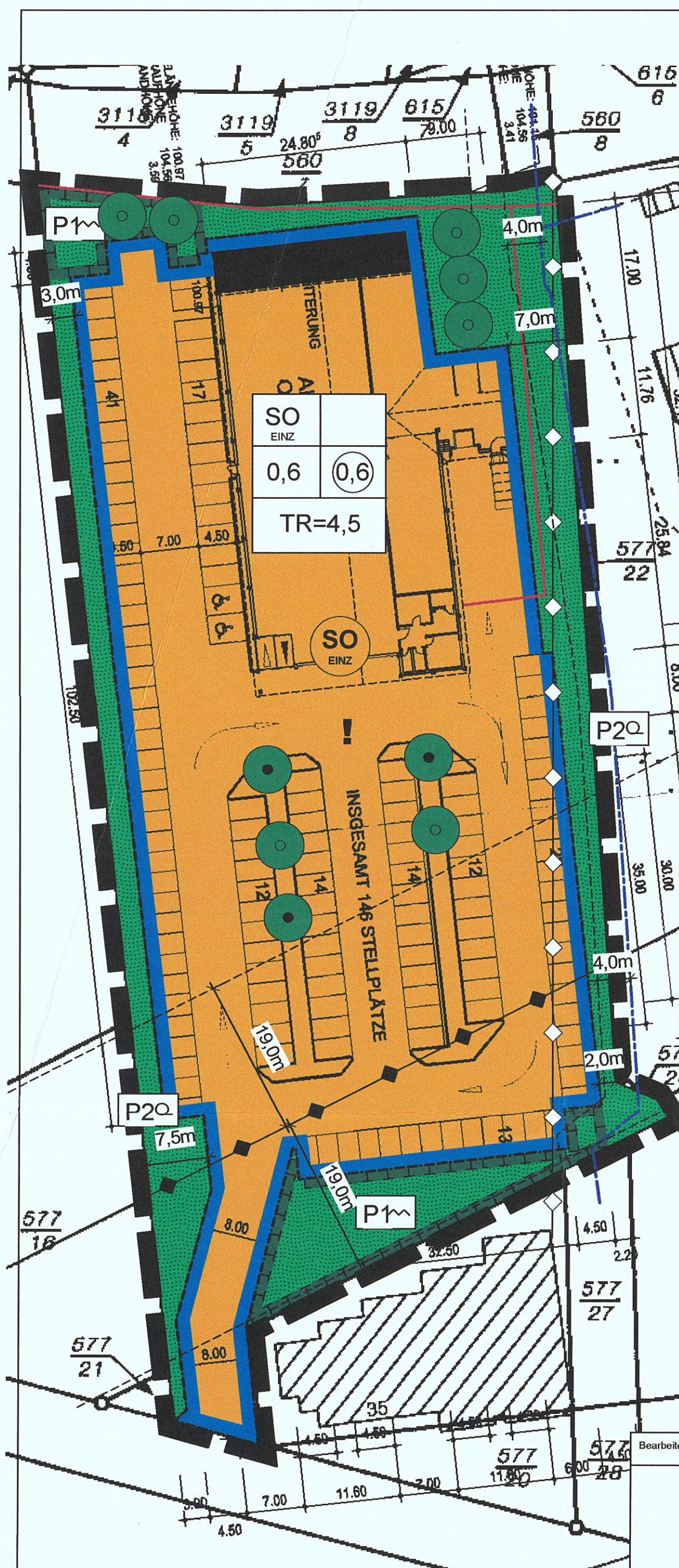


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Aldi"



PLANZEICHEN

- 1.0 Planzeichen (§9 BauGB)**
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO EINK** Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§16 + 22 BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
- TH: in Meter Zulässige Traufhöhe**
- 1.4 Grundstücksbebauung**
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - P1 Flächen für Landschaftspflegische Zwecke
 - P2 Grundstückseingrünung
- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen
 - Anzupflanzender Baum
 - Zu erhaltender Baum
- 1.7 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**
- 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- KV-Leitung
 - Gasleitung
 - Schutzstreifen (von Bebauung, Bäumen und tiefverlaufenden Strüchern freizuhalten)
 - Hauptwasserleitung
 - Telekommunikationslinie
- 2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Altlastverdachtsfläche
 - Bestehendes Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Maßangabe in Meter

Hinweis: Dieser Planteil beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die ergänzenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

PlanTeam Westrich
Stadt- und Landschaftsplanungsbüro
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Herzbruch - Dipl.-Ing. Hartenfels
Hauptstraße 52 - 66909 Nanzdietschweiler
Tel.: 06383/57101 Fax: 06383/993126 Internet: www.planteamwestrich.de

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen werden. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie KfzStellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die beplanten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzen, zu erhaltenen und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.
- Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.
- Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
- In den Unterlagen des Landesamtes sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt, daher sollte vor und während der Bauphase umfangreiche Mitwirkungsmöglichkeiten des Landesamtes sichergestellt werden.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherheitspflicht bei der Durchführung von Arbeiten in öffentlichen oder privaten Straßen, Wegen oder Grundstücken ist von Veranlassern rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Saar Ferngas Transport GmbH aktuell Auskunft über die Existenz und über die Lage im Bau- und Aufgrabungsbereich liegender Anlagen einzuholen.

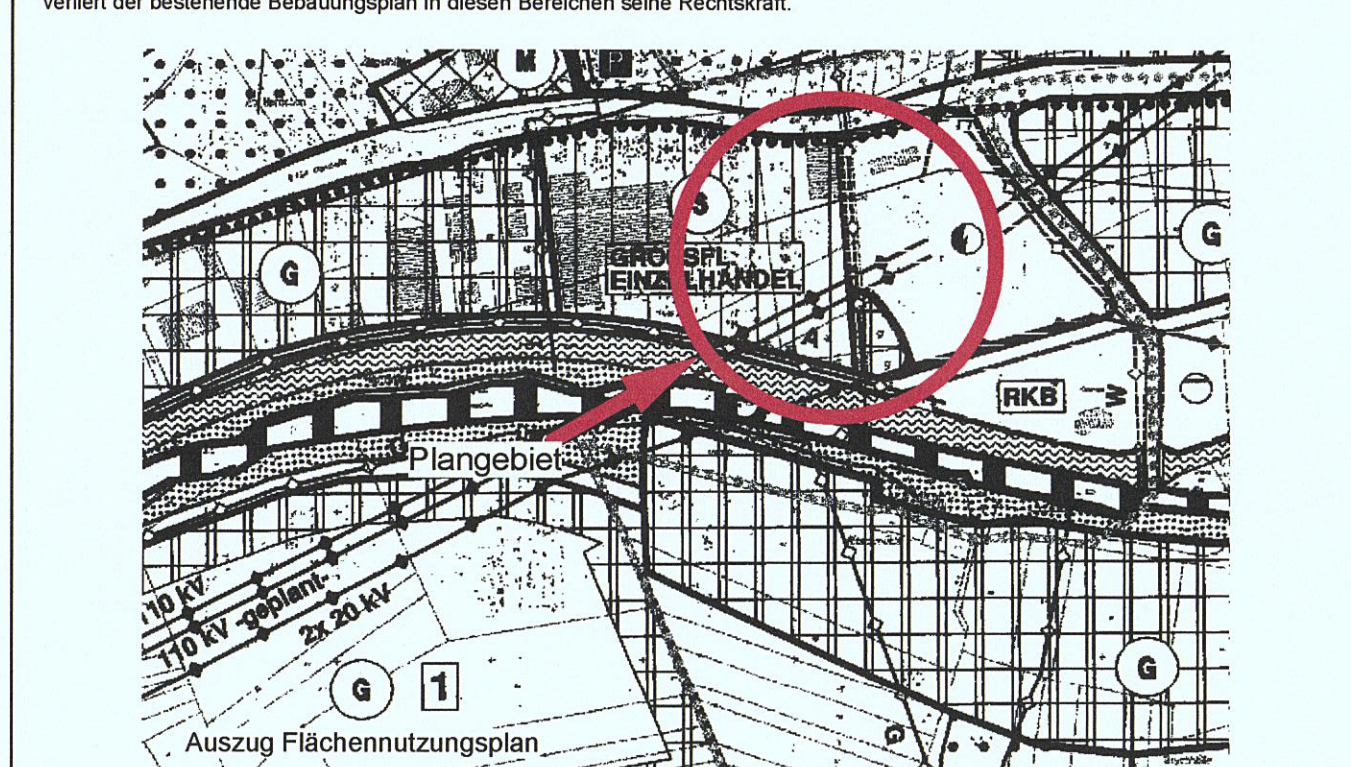
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
SO EINK = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.
Die maximale Verkaufsfläche wird auf 900 m² festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Im Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Im Sondergebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
3.1 Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind für SO EINK:
Traufhöhe: 4,5 m
3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe wird die Oberkante der an das Gebäude angrenzende Gelände festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachendeckung.
Die Firsthöhe darf bei geneigten Dächern die Traufhöhe überschreiten.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)**
Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.
 - Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
Private Grünflächen
P1, P2: Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
P1: Zweckbestimmung: Flächen für Landschaftspflegische Zwecke
P2: Zweckbestimmung: Grundstückseingrünung
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
6.1 Fläche P1: Diese Flächen sind mit einheimischen Strüchern und Bäumen 2.Ordnung dauerhaft zu begrünen. Die Bereiche des 19m breiten Schutzstreifens beidseitig der KV-Leitung sind grundsätzlich von Bäumen und tiefverlaufenden Strüchern, welche eine Endhöhe von 5m überschreiten freizuhalten.
6.2 Fläche P2: Diese Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Flächen im Bereich der Schutzstreifen zu den jeweiligen Versorgungsleitungen sind grundsätzlich von Bäumen und tiefverlaufenden Strüchern freizuhalten.
 - Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Pflanzgröße und Pflanzdichte
Parkplatzbäume sind an den festgesetzten Standorten als Hochstämmle in 2x verplanzter 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 verplanzter Qualität und einer Größe von 60-100 cm zu pflanzen. Bäume 2.Ordnung sind als Hochstämmle in 2x verplanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Bei der Anlage von Gehölzflächen ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.
Für alle festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet dient die folgende Pflanzliste als Orientierung:
Für die Hochstämmle:
Sorbus aucuparia Eberesche
Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3zv., mind. 12-14cm, m.B.
Bei den Hochstämmeln ist darauf zu achten, daß sie im Straßbereich im Laufe von 7-10 Jahren auf einen Kronensatz von mindestens vier Metern aufgesetzt werden (Lichttraumprofil).
Für den Aufbau von Feldgehölzen, Strauchanlagen und Hecken ist auf folgende Arten zurückzugreifen:
Cornus sanguinea - Roter Hartfrießel
Cornus mas Kornekirische
Corylus avellana Haselnuß
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirische
Prunus padus Traubenkirische
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Baumschulware, Straucher, 2zv., ohne Ballen, 150-200cm Höhe
Für den Aufbau von Feldgehölzen, Strauchanlagen und Hecken im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist auf folgende Arten zurückzugreifen, die eine Endhöhe von 5m nicht überschreiten:
Berberis thunbergii Hecken Berberitze
Crataegus oxyacantha Zweifelhülfer Weißdorn
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirische
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- B. Nachrichtliche Übernahme**
Im Bereich des Bebauungsplans liegt die Altablagung 3360305-203, die bei der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig im Sinne von § 2 (6) Bundesbodenschutzgesetz eingestuft wurde.

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung**
1.1 Anlass
Die Einzelhandelskette 'Aldi' möchte auf ihrem Grundstück eine Erweiterung ihres bestehenden Einkaufszentrums vornehmen. Ein verändertes Verbraucherverhalten sowie neue gesetzliche Regelungen führen zu einer Neustrukturierung der Verkaufs- und der Lagerflächen. Da diese Erweiterung nicht innerhalb der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans realisiert werden kann, plant die Firma die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§12 BauGB) zwecks Realisierung ihres Planvorhabens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, die projektierten Erweiterungserwartungen umzusetzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.
Der Investor hat sich im Durchführungsvertrag vor dem Satzungsabschluss gegenüber der Stadt Kusel verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu verwirklichen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.
1.2 Frühzeitige Beteiligung
Mit den vorliegenden Unterlagen führt die Stadt Kusel die Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB durch.
1.3 Planungsziel
Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Altkaufmarktes nach Norden um eine Fläche von 6 x 25m (= 150m² Neuanneuerung). Dadurch vergrößert sich die Verkaufsfläche von 773 m² auf 923 m² und die Gesamtanzahl der Verkaufsflächen auf 1188 m² auf 1332 m².
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Zur Zeit befindet sich die geplante Nutzungsgestaltung in einem Gewerbegebiet der Stadt Kusel, welches aber im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel als Sondergebiet dargestellt ist. Durch die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes kommt es zu einer Erhöhung der Nutzfläche von 1.188 m² auf 1.332 m² und der Verkaufsflächen von 773 m² auf ca. 875 m². Somit wird die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet zwingend erforderlich. Gleichzeitig führt die beabsichtigte Erweiterung des Marktes zu dessen raumplanerischen Einseitigkeit in ein größeres Einzelhandelsverhalten.
Hinsichtlich der beabsichtigten Markterweiterung ist bezüglich des Schwellenwertes für Einzelhandel des ROP festzustellen, dass jeweils eine räumliche und zeitliche Gesamtbetrachtung vorzunehmen ist. Die zeitliche Gesamtbetrachtung erstreckt sich über die Laufzeit des ROP, die räumliche über ein oder mehrere Vorhaben (Summe mehrerer Vorhaben) im Nahbereich (ROP 2004, S.18, Kapitel 2.5.3). Der entsprechende Schwellenwert für die Verbandsgemeinde Kusel lautet für die Laufzeit des ROP 20 Prozent der Kaufkraft in Nahversorgungsbereich der Verbandsgemeinde Kusel. Mit der Erweiterung ist folglich zu prüfen, ob das Gesamtvorhaben dieser Schwellenwert überschreitet oder nicht. Eine bloße Betrachtung der vorgesehenen Erweiterung kann hier nicht vorgenommen werden, da hierdurch die Intention des Planorgans - Steuerung einer gesicherten Einzelhandelsversorgung im ländlichen Raum - nicht beachtet würde. Das heißt: der Entwicklungsspielraum für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Kusel ist auf den Schwellenwert des ROP für die Zeit der Rechtskraft dieses Planes insgesamt festgelegt.
Aus folgenden Gründen erscheint ein Gutachten zur Ermittlung der Kaufkraftverhältnissumme von 20% nicht erforderlich:
■ Zielsetzung der Erweiterung ist nicht eine Steigerung der Umsatzzahlen, Vielmehr führt ein verändertes Verbraucherverhalten sowie neue gesetzliche Regelungen zu einer Neustrukturierung der Verkaufs- und der Lagerflächen.
■ Vor allen Dingen die Freiflächen sind einem erhöhten Flächenbedarf im Verkaufsaum und ein verändertes Logistik- und Lagerkonzept mit einer größeren Bebauung der lagerfähigen Produkte sowie gewährleistet werden. Tankstellenzellen und Kfzstellplätze sind vorgesehen.
■ In noch stärkerem Ausmaß führt aber die Umsetzung von Neuanneuerungen und Gesetzen zu einem immer höherem Bedarf an Laden- und Lagerflächen. Beispielsweise sei hier die Lebensmittellieferung von am 5. August 1997 geneigt, die eine deutliche Trennung von Waren zum Verkauf und sonstigen Lagergütern wie Biolebensmitteln zwingend notwendig macht. Oder die Einführung des Pflichtlandes und die Rücknahmeverpflichtung von Einzelhändlern, die in den Fällen zwangsweise begeben werden und eine nicht umkehrbare Lagerkapazität beanspruchen. Mit der Einführung des neuen Pflichten für den Handel zum 01.09.2004 erweitert Aldi hier nochmals eine deutliche Erhöhung der Rücknahmemengen und damit eine Verschärfung der Lagerkapazität.
Jedoch muss aus planerischer Sicht die Erhöhung der Einzelhandelsversorgung im ländlichen Raum - nicht beachtet werden. Somit würde die Gefahr bestehen, dass doch die Vorgaben der Regionalraumordnung (Schwellenwert 20% der Kaufkraft) missachtet würden. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 900m² festgesetzt. Mit der geplanten Erweiterung soll die Verkaufsfläche von 773 auf 923 m² erhöht werden.
Ein Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung in der Innenstadt ist bei einer Veränderung der Verkaufsfläche in dieser Größenordnung nicht zu befürchten.

Da der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 stammt erfolgt in diesem Zusammenhang eine Aktualisierung der bestehenden Festsetzungen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Teilflächen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant. Damit verliert der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich seine Rechtskraft.



1.5 Plangebiet
Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,79 ha befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet "Änderungsplan I mit Erweiterung I des Teilbebauungsplanes Brühl" der Stadt Kusel. Die Flächen sind zur Zeit mit einem Einkaufsmarkt von Aldi sowie den dazugehörigen Stellplätzen und Grünanlagen bebaut. Das Plangebiet liegt im Bereich der ebenen Talaufläufen des Kuselbaches. Es lässt sich groß umgrenzen:
- im Norden durch die vorhandene Bundesstraße B 420
- im Süden durch die das Gewerbegebiet durchlaufende Industriestraße sowie den Kuselbach
- im Westen schließt ein weiteres Einkaufszentrum an
- im Osten befinden sich ein Umparkwerk mit dazugehörigen Grünflächen
Die exakte Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt:
Parzellenschart: 577/17, 577/18, 577/22, 577/23, 577/24 und 577/66

2. Städtebauliche Planung
Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Planung sind in dem Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Aldi" dargestellt.
2.1 Städtebauliches Konzept
Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird folgendes städtebauliches Konzept verfolgt:
■ Sicherung der Bestandsituation und planungsrechtliche Ermöglichung der Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums
■ Umwandlung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb)
■ Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 900 m²
■ Reduzierung der überbaubaren Fläche (GRZ 0,6 statt 0,8)
■ Festsetzung von Grünflächen aus gestalterischen Gründen sowie als Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege

Planinhalte mit Festsetzungen
Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb) gem. § 11 Abs.2 BauNVO fest, da die geplante Verkaufsfläche eine Größenordnung erreicht, die diesen Gebietstyp zwingend erforderlich macht.
Um die Vorgaben der Regionalraumordnung einzuhalten, wird die Verkaufsfläche im Nahbereich der Verbandsgemeinde Kusel wird vorsorglich die maximale Verkaufsfläche auf 900 m² begrenzt.
Aufgrund der flächenintensiven Nutzung erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6, um eine aus wirtschaftlichen Gründen optimale Ausnutzung der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll jedoch auch ein gewisser Grünanteil im Plangebiet sichergestellt werden.
Eine Geschossflächenzahl von 0,6 in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50m reicht für die geplanten Nutzungsinteressen aus und deckt die bestehende Gebäudeausstattung und die geplante Erweiterung ab.
Die Baugrenzen umfassen die bisherigen Gebäude und Stellplatzanlagen sowie die geplanten Erweiterungsräume. Zur bestehenden Bundesstraße B 420 ist ein Abstand von mind. 15m einzuhalten worden.
An den Rändern des Grundstücks werden private Grünflächen sowie Baumpflanzungen (P1+P2) festgesetzt mit der Zweckbestimmung Landschaftspflegische Zwecke (P1) zwecks einer landschaftsgerechten Eingrünung des Gebäudes im Nordteil des Grundstücks sowie Bereitstellung von standortgerechten Gehölzbeständen am südlichen Rand des Plangebietes. Da im südlichen Bereich des Plangebietes eine 110 kV-Leitung verläuft dürfen hier im 15m Schutzstreifen beidseitig der Leitung nur Gehölze bis zu einer max. Endhöhe von 5m angepflanzt werden. Die Grünflächen P2 dienen der Eingrünung der Stellplatzanlagen aus primär gestalterischen Gründen. Der Baumanteil im Bereich der Stellplatzanlagen soll ebenfalls aus gestalterischen Gründen geringfügig erhöht werden.

2.2 Erschließung
Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Infrastruktur wird durch diese Planungsmaßnahme nicht hervorgerufen.
2.3 Ver- und Entsorgung
Neue Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sind nur im Bereich des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Hier soll das notwendige Rückhaltevolumen über einen Stauraumkanal bereitgestellt werden.
2.4 Weitere Fachplanungen
Im Bereich des Bebauungsplans liegt die Altablagung 3360305-203, die bei der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig im Sinne von Paragraph 2 Absatz 6 Bundesbodenschutzgesetz eingestuft wurde.
Bei umwelttechnischen Untersuchungen 1997 wurden auf dem Flurstück in der Bodenluft leicht erhöhte LHKW- und BTX-Konzentrationen unbekannter Herkunft festgestellt.
Aus diesem Grund wurde bereits 1997 festgelegt, unter der Bodenplatte des Lebensmittelmarktes eine durchgehende Schottertragschicht aufzubringen und unter die Betonoberfläche eine Sperre einzubauen. Dies sollte nun auch bei der geplanten Erweiterung berücksichtigt werden. Die bei der Baumaßnahme anfallenden Materialien sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Dies sollte insbesondere im Hinblick auf die angebotene Verwendung anfallender Massen bei der Freiflächengestaltung bedacht werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die fachgutachterliche Begleitung der Eingriffe in den Untergrund und Dokumentation der Maßnahmen empfohlen.

3. Umweltbericht
3.1 Einleitung
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans (Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standort, Bedarf an Grund und Boden)
Die Einzelhandelskette 'Aldi' möchte auf ihrem Grundstück im Industriegebiet von Kusel eine Erweiterung ihres bestehenden Einkaufszentrums vornehmen. Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Altkaufmarktes nach Norden in Richtung der dort verlaufenden Bundesstraße B 420 um eine Fläche von 6 x 25m (= 150m² Neuanneuerung). Dadurch vergrößert sich die Verkaufsfläche von 773 m² auf 923 m² und die Gesamtanzahl der Verkaufsflächen auf 1188 m² auf 1332 m². Da von der Planung ausschließlich gärtnerisch angelegte Grünflächen betroffen sind in einer Größenordnung von ca. 150m² spielen naturschutzrechtliche Aspekte eine untergeordnete Rolle.
3.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die für das Plangebiet vorliegenden Fachpläne sehen keine speziellen Zielsetzungen für das Plangebiet vor. Dies gilt sowohl für den Landschaftsplan der VG Kusel, als auch für das Planwerk "Planung Vernetzter Biotopsysteme" des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht in Rheinland-Pfalz. Des weiteren befindet sich das Plangebiet weder in einem Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiet. Auch liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete im Umfeld des Vorhabens. Die geplanten Baumaßnahmen finden im Bereich gärtnerischen Begrünungs statt.
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
3.2.1 Bestandsaufnahme
Die geplante Erweiterung der Aldifläche im Industriegebiet von Kusel greift auf Flächen (ca. 150 m²) mit intensiv gepflegter gärtnerischer Vegetation (u.a. Cotoneaster) sowie junge Laubbäume zurück.
3.2.2 Wasser- und Bodenpotential, Klimahaushalt, Arten- und Biotopschutzpotential, Landschaftsbild
Eine Fläche von ca. 150 m² wird komplett versiegelt. Dies führt zu einem vermehrten Wasserabfluss, einem Verlust von Boden sowie zu einer Beseitigung von gärtnerischer Vegetation und zwei Laubbäumen. Der Gebäudekomplex vergrößert sich in Richtung der bestehenden Bundesstraße B 420. Da wir uns hier jedoch im Industriegebiet von Kusel bewegen wird diese Veränderung kaum wahrgenommen werden. Die möglichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Landschaft mit ihrer biologischen Vielfalt sind folglich an diesem Standort insgesamt von untergeordneter Relevanz.
3.2.4 Immissionsschutz
Im Hinblick auf mögliche Immissionen sind keine relevanten Auswirkungen durch die Baumaßnahme zu erwarten
3.2.5 Bodenschutz und Altlasten
Im Bereich des Bebauungsplans liegt die Altablagung 3360305-203, die bei der Erfassungsbewertung als altlastverdächtig im Sinne von Paragraph 2 Absatz 6 Bundesbodenschutzgesetz eingestuft wurde.
Bei umwelttechnischen Untersuchungen 1997 wurden auf dem Flurstück in der Bodenluft leicht erhöhte LHKW- und BTX-Konzentrationen unbekannter Herkunft festgestellt.
Aus diesem Grund wurde bereits 1997 festgelegt, unter der Bodenplatte des Lebensmittelmarktes eine durchgehende Schottertragschicht aufzubringen und unter die Betonoberfläche eine Sperre einzubauen. Dies sollte nun auch bei der geplanten Erweiterung berücksichtigt werden. Die bei der Baumaßnahme anfallenden Materialien sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Dies sollte insbesondere im Hinblick auf die angebotene Verwendung anfallender Massen bei der Freiflächengestaltung bedacht werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die fachgutachterliche Begleitung der Eingriffe in den Untergrund und Dokumentation der Maßnahmen empfohlen.

3.2.7 Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Maßnahme
Bei Nichtdurchführung der Maßnahme bleibt die gärtnerische Vegetation unverändert. Bei Durchführung der Maßnahme werden die geplanten landschaftspflegischen Maßnahmen zu einer deutlich verbesserten Einbindung des Gebäudekomplexes in das Umfeld führen.
3.2.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Als Ausgleich für die vorgenommenen Versiegelungen und die Änderungen im Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan 7 neue Laubbäume (Einbindung der Gehölzbestände in die Landschaft) fest. Zusätzlich sind auf ca. 570m² Fläche Gehölzanzahlungen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.
3.2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Keine.

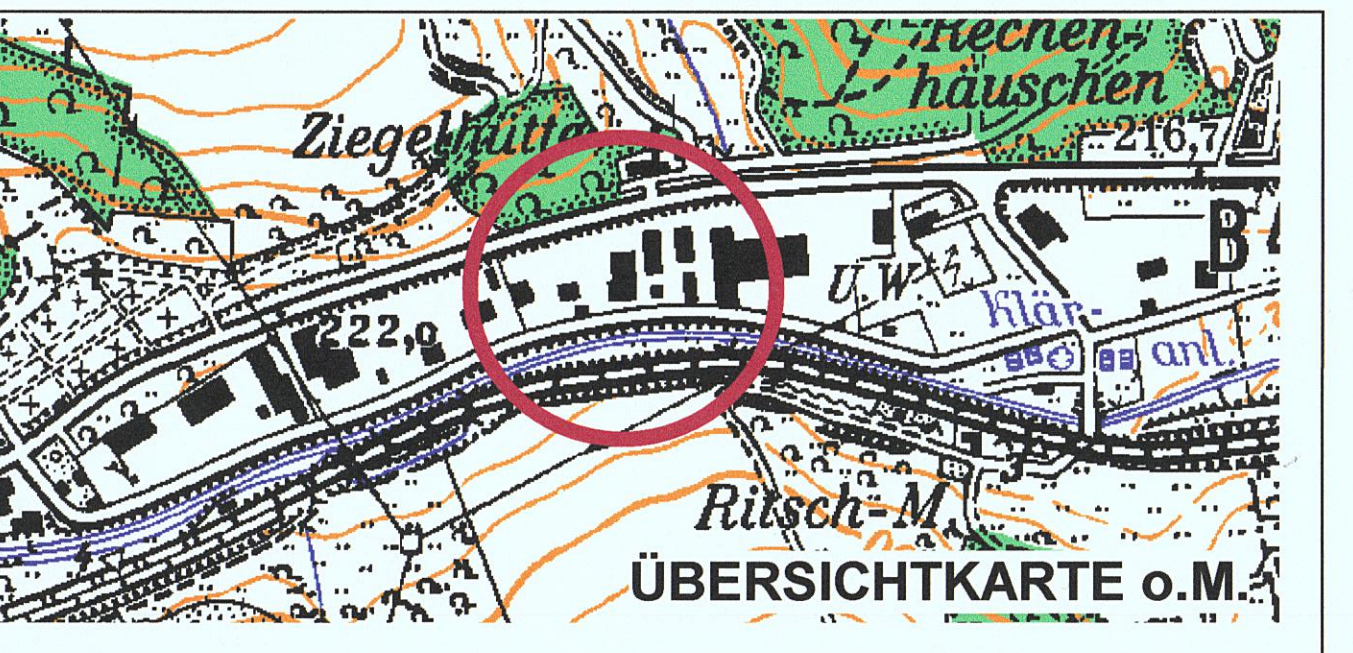
4. Auswirkungen der Planung
Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes in einer Größenordnung von ca. 150m² Grundfläche kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Status Quo.
Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche lässt keine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels erwarten. Auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Verkehr, Wasser, Abwasser) sind in der Lage die vorgesehene Erweiterung des Einkaufsmarktes zu bewältigen.
Da der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 datiert, wird über die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit genutzt, naturschutzrechtliche Aspekte erstmalig in das Plankonzept einfließen zu lassen. Diese Aspekte wurden, soweit es die Bestandsstrukturen zulassen, auch umgesetzt.

VERFAHREN

- Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB am 09.12.2005
- Der Stadtrat von Kusel hat in seiner Sitzung am 16.12.2005 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Aldi" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.01.2006 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 09.01.2006 von der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Mit Schreiben vom 08.04.2006 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2006 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat am 19.05.2006 die Annahme des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.06.2006 bis einschließlich 10.07.2006 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2006 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevante Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- Der Stadtrat hat am 20.06.2006 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO)
Kusel, 20.06.2006
Stadtbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Kusel, 20.06.2006
Stadtbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der er für die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.2006 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 Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Kusel, 20.06.2006
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141), in der Fassung der Änderung vom 05. Mai 2004 (BGBl. I, S.718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.46)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S.1818)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2005 (GVBl. S.154)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005



Projekt: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Erweiterung Aldi"**

Kusel,
.....
(Datum und Unterschrift)

Inhalt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bearbeitet: HA Maßstab: 1 : 500 Plangröße: DIN A 1
(Unterschrift)

PlanTeam Westrich
Stadt- und Landschaftsplanungsbüro
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Herzbruch - Dipl.-Ing. Hartenfels
Hauptstraße 52 - 66909 Nanzdietschweiler
Tel.: 06383/57101 Fax: 06383/993126 Internet: www.planteamwestrich.de