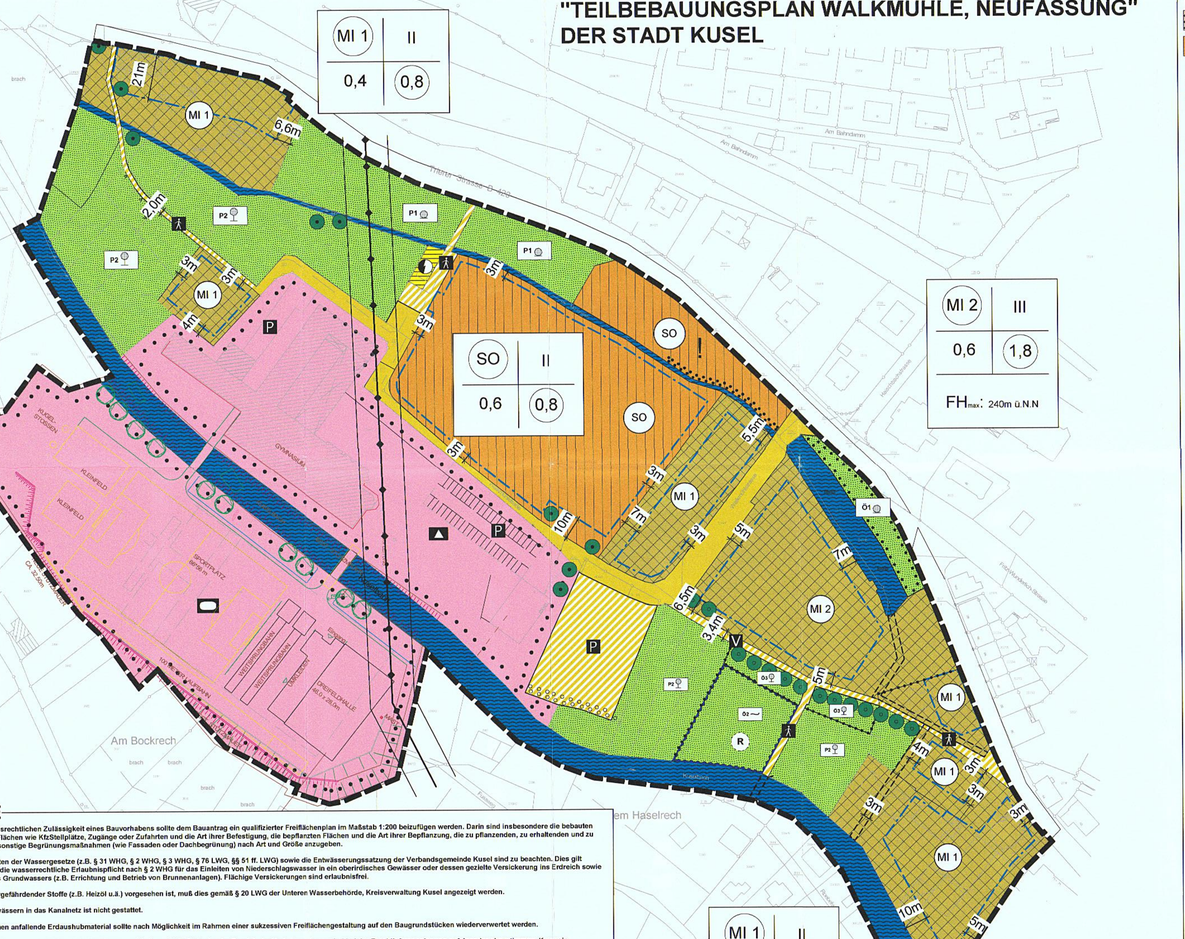
"TEILBEBAUUNGSPLAN WALKMÜHLE, NEUFASSUNG" DER STADT KUSEL



HINWEISE

1 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 Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

2 Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Erweiterungssatzung 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.

3 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.

4 Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

5 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

6 Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

7 Im Bereich der Flächen, die sich im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz (registrierte Altablagerung Reg.-Nr. 336 03 055-226) befinden, ist eine Begutachtung der Fläche im Zuge der Umsetzung der hier geplanten Maßnahmen von dem Bauherren zu veranlassen. Da der Bereich als Erweiterungsfläche des vorhandenen Gartenbaubetriebes dienen soll, empfiehlt sich insbesondere bei einem Anbau von Nutzpflanzen eine Überprüfung des entsprechenden Wirkungspfades gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Bei einem Obst- oder Gemüseanbau ist für die oberen 30 bis 50 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit unbelastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit anzuraten.

8 Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der Elektrofreileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke Aktiengesellschaft zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger, sowie von nachfolgenden Erwerbern als bindend anerkannt werden. In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen, ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhaltende Abstände zu der Elektrofreileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO — Sonstiges Sondergebiet, Gartenbau (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schule

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg — P Parkplatz — V Verkehrsberuhigter Bereich

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

kv-Leitung — Schutzstreifen (beidseitig 10m-Abstand); Baumanpflanzungen sind unzulässig
Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Ö1 — Öffentliches Grün: Gewässerbegleitender Grünzug
Ö2 — Öffentliches Grün: Regenrückhaltefläche
Ö3 — Öffentliches Grün: Grüngestaltung Fußweg
P1 — Privates Grün: Bachbegleitender Grünzug
P2 — Privates Grün: Gartenbauliche Nutzung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume — Erhaltung: Bäume
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der städtischen Werke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestehendes Gebäude
Flurstücksgrenze
995/37 — Flurstücksnummer
11,4m — Maßangabe in Meter
! — Bereich einer nicht altlastverdächtigen Altablagerung

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Kreisstadt Kusel (Flächengröße 1437 ha; 5700 Einwohner) plant die Änderung des bestehenden Teilbebauungsplanes „Walkmühle" aus dem Jahre 1965. In den letzten 40 Jahren haben sich zum Teil deutliche Veränderungen und neue Entwicklungen im Plangebiet ergeben, sodass eine Anpassung der Bebauungsplanes an die heutigen Gegebenheiten innerhalb seiner heutigen Grenzen zwingend erforderlich ist. Insbesondere folgende städtebaulichen Gegebenheiten müssen neu geregelt werden:

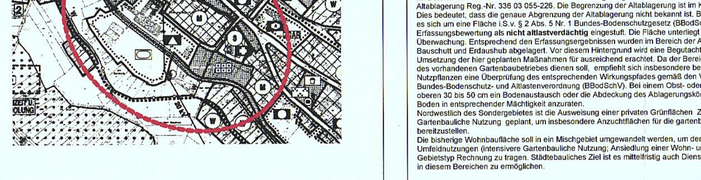
- im Plangebiet befindet sich eine Großgärtnerei, die sich zum Teil erweitern will
- die Stadt plant im Bereich einer heutigen Grünfläche die Ansiedlung eines Wohnheims und Tagesförderstätte
- die Verkehrssituation des Gymnasiums hat sich deutlich verändert und muss den heutigen Anforderungen angepasst werden
- die sehr unterschiedlichen Nutzungstypen im Plangebiet sollen aufeinander abgestimmt werden
- die fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebietes gilt es zu sichern und zu verbessert
- ein Teil der vorhandenen Grünflächen soll gesichert werden

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans stellt insofern das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Betrachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.
Da die Bebauungsplanänderung vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, kommen die Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB zum tragen. Demnach wird diese Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des „alten" Baugesetzbuches in der Fassung vom 1.April 1998 durchgeführt.

2. Geltungsbereich Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)

Das Plangebiet mit einer Fläche von 10,35 ha befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Kusel. Es umfasst neben dem Gymnasium mit Sportanlagen eine Großgärtnerei, Wohnbebauung, Gartenanlagen, Teile des Kuselbaches und umfangreiche Grünflächen (überwiegend ungenutzte Bracheflächen).
Nördlich wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 420 begrenzt. Westlich und südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, südlich und östlich Wohnbebauung an das Plangebiet an.
Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt:
Parzellenschaarf: 2290/31, 2290/29, 2290/12, 2155/1, 2154, 2153, 2150, 2149/2, 2149, 2148, 2147, 2146, 2145/3, 2145/2, 2145, 2144, 2143/4, 2143/3, 2143/2, 2142, 2140, 2134/4, 2134/3, 2134/2, 2134, 2133/4, 2133/3, 2133/2, 2133/1, 2132/6, 2132/5, 2132/4, 2132/3, 2131/4, 2131/3, 2131/2, 2131/1, 2127/4, 2127/3, 2127/2, 2127, 2126/2, 2126/1, 2126, 2124/4, 2124/3, 2124, 2123/5, 2123/4, 2121/5, 2121/4, 2121, 2120/2, 2120, 2119/7, 2119/6, 2119/5, 2119/4, 2118, 2112/4, 2112/3, 2112/2, 2112, 2111/1, 2111, 2110/3, 2110/2, 2110, 2109/4, 2109/3, 2109/2, 2109, 2108, 2107, 2100
Teilflächen: 2290/30, 2122/4, 2122/3, 2106/11

Das Plangebiet ist in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan in mehrere unterschiedliche Gebietstypen gemäß unten dargestelltem Planauszug unterteilt.



Da punktuell von der im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietstypenunterteilung abgewichen wird, muss der Flächennutzungsplan in der nächsten Fortschreibung geändert werden.

3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Im Bereich des Plangebietes befinden sich sehr unterschiedliche Nutzungsgebieten.
Entlang der Trierer Straße befindet sich das Plangebiet von Osten und Norden begrenzt, befindet sich Wohnbebauung, der Walkmühlweiher sowie mehrere öffentliche und private Grünflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt die Schule (Gymnasium) mit Sportplatz und Turnhalle getrennt vom Kuselbach. Entlang des Kuselbaches wechseln sich Nutzgärten mit Brachen und kleineren Wiesenflächen ab. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein großer Gärtnereibetrieb.

4. Städtebauliches Konzept sowie Planinhalte mit Festsetzungen

Städtebauliches Konzept
Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterzuführen. Das Plangebiet soll in funktionaler, gestalterischer und landespflegerischer Hinsicht weiterentwickelt werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Innenstadt von Kusel zwischen der B 420 im Norden und dem Kuselbach im Süden eingebettet. Das Gebiet ist sehr unterschiedlich strukturiert (Gemeinbedarfsflächen, Mischgebiete) mit zwischengelagerten kleineren und größeren Grünbereichen. Die nachfolgenden Teilbereich sollen mit ihrer gegebenen städtebaulichen Entwicklung kurz benannt werden:

Nordwestlicher Bauberreich
Dieser Bereich umfasst eine Straßenrandbebauung der B 420. Das ausgewiesene Mischgebiet weist ein straßenorientiertes Baufenster aus. Im rückwärtigen Bereich findet sich der Mühlgraben mit Grün- und Gartenflächen, welche als private Grünflächen Zweckbestimmung „Gärten" bzw. Zweckbestimmung „Bachbegleitender Grünzug" erhalten bleiben sollen. Die Stadt möchte diese Grünzüge im Umfeld des Kuselbaches, des Blaubaches und des Mühlgrabens explizit erhalten. Ihre ökologische Wertigkeit im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gewässern gilt es zu sichern und Entwicklungspotentiale für diese Grünbereiche über die Ausweisung von privaten Grünflächen zu ermöglichen. Eine zusätzliche Bebauung würde eine Zersiedlung und Zerspitterung dieser gewässerbegleitenden Grünzüge nach sich ziehen.

Entlang einer fußläufigen Verbindung von der B 420 zum Gymnasium Kusel setzten sich beidseitig grün- und gartenbaulich genutzte Flächen fort. Diese fußläufige Verbindung soll als öffentlicher Fußweg erstmalig festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert werden. Ein südlich an Fußweg gelegenes Wohnhaus, das bisher in einer Grünfläche liegt, wird aufgrund seiner Nähe zur Schule als Mischgebiet in seinem Bestand gesichert.

Gemeinbedarfsfläche (Schul- und Sportstandort)
Dieser Standort wird in seiner heutigen Form unverändert gesichert. Östlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend soll zentral für dieses Quartier ein weiterer Stellplatzbereich angelegt werden. Dieser dient als zusätzlichen Parkraum für die Schule, das geplante Wohnheim mit Tagesförderstätte sowie den Gärtnerbetrieb. Die Zuwegung zu der kleineren Stellplatzfläche (vorwiegend an das Schulgebäude angrenzend) soll im unübersichtlichen Kurvenbereich ausgebaut werden. Dadurch kann u.a. die fußläufige Verbindung von der Schule zu den Bushaltestellen an der B 420 besser gesichert werden. Der Standort für die Versorgungsanlagen in diesem Bereich (Elektrizität) bleibt unverändert.

Gartenbaubereich
Der vorhandene Gartenbaubetrieb nordöstlich der Schulanlage besteht bisher aus kleineren Mischgebietsflächen mit eingelagerten Grünflächen sowie südlich angrenzend einer kleinflächigen Wohnbaufläche. Dieser Bereich soll den heutigen Erfordernissen des Gartenbaubetriebes entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen und darüber gesichert werden. Um Erweiterungspotential für den Gartenbaubetrieb bereitzustellen werden Teilflächen nördlich des Mühlgrabens ebenfalls als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Im Bereich dieser Flächen befindet sich die im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz registrierte Altablagerung Reg.-Nr. 336 03 055-226. Die Begrenzung der Altablagerung ist im Kataster strichliert dargestellt. Dies bedeutet, dass die genaue Abgrenzung der Altablagerung nicht bekannt ist. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Fläche i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sie wurde bei der Erfassungsbewertung als **nicht altlastverdächtig** eingestuft. Die Fläche unterliegt der boden-schutzrechtlichen Überwachung. Entsprechend den Erfassungsergebnissen wurden im Bereich der Altablagerung lediglich Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Vor diesem Hintergrund wird eine Begutachtung der Fläche im Zuge der Umsetzung der hier geplanten Maßnahmen für ausreichend erachtet. Da der Bereich als Erweiterungsfläche des vorhandenen Gartenbaubetriebes dienen soll, empfiehlt sich insbesondere bei einem Anbau von Nutzpflanzen eine Überprüfung des entsprechenden Wirkungspfades gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Bei einem Obst- oder Gemüseanbau ist für die oberen 30 bis 50 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit unbelastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit anzuraten.
Nordwestlich des Sondergebietes ist die Ausweisung einer privaten Grünflächen Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb Nutzung geplant, um insbesondere Anzuchtflächen für die gartenbauliche Nutzung bereitzustellen.
Die bisherige Wohnbaufläche soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden, um den gewandelter Umfeldnutzungen (intensivere Gartenbauliche Nutzung; Ansiedlung eines Wohn- und Tagesstätte) im Gebietstyp Rechnung zu tragen. Städtebauliches Ziel ist es mittelfristig auch Dienstleistung oder Kleingewerbe in diesem Bereichen zu ermöglichen.

Wohn- und Tagesstätte Gemeinschaftswerk
Auf einer bisherigen Grünfläche (Wiesenbrache) südlich des Mühlweihers soll die Ansiedlung einer Wohn- und Tagesstätte für das Gemeinschaftswerk als Mischgebietsfläche realisiert werden. Die aufgrund der Betriebstruktur notwendige kompakte Baustruktur der Einrichtung lässt sich städtebaulich verträglich an diesem Standort realisieren. Ausreichende Belichtung und bestehende zum Teil öffentliche Grünstrukturen (Walkmühlweiher; Gartenanlagen; alter Baumbestand) gewährleisten eine gute Einbindung des geplanten Baukörpers. In die bestehende Nutzungsordnung des Quartiers (Mischgebiete, Sondergebiet, Gemeinbedarfsflächen) fügt sich die geplante Nutzung gut ein. Im Nahbereich der Innenstadt werden Arbeitsplätze geschaffen und eine bestehende fußläufige Verbindung verknüpft auf kurzem Wege den Standort mit zentralen Einrichtungen der Innenstadt (Behörden, Geschäfte, Freizeitangebote). Die Rückhaltung des Oberflächenwassers für die neu versiegelten Flächen soll im Bereich des Kuselbaches auf bisherigen Gartenflächen erfolgen. Im Zuge der Einbindung dieser Grünzug ausgewiesen. Nordöstlich an den Walkmühlweiher angrenzend wird ein bestehender Gebäudestand als öffentliche Grünfläche (Ö1) ausgewiesen, um eine Eingrünung der zukünftigen Gebäudekomplexe (Mischgebietsfläche MI 2) sicherzustellen. Hierfür werden aus landschaftspflegerischen Gründen standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen Ö2 und Ö3 dienen der Anlage einer Regenrückhaltefläche für Versiegelungen im Bereich des Mischgebietes MI 2 - die öffentliche Grünfläche Ö3 gleichzeitig der gestalterischen Aufwertung des geplanten Fußweges mittels Baum- und Strauchpflanzungen. Über Erhaltungsgebote werden einzelne für das Stadtbild markante - Bäume im Bereich des gesamten Plangebietes punktuell gesichert.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßigen Hauptanbindungen bleiben unverändert. Lediglich die Walkmühlstraße soll im Bereich des Schulgelände übersichtlicher (Kurvenradius) gestaltet werden.
Südlich der Schule ist die Bereitstellung zusätzlicher Parkplatzflächen für den Schulbetrieb, die Gärtnerei hier auch LKW-Anlieferung sowie die Wohn- und Tagesstätte geplant.
Eine vorhandene fußläufige Verbindungen im Norden und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplan soll rechtlich gesichert werden. Bei der südlich gelegenen fußläufigen Verbindung ist eine Begradigung des Weges geplant sowie eine Abzweigung an den Kuselbach, um mittelfristig den Röbelweg über eine Brücke an das Plangebiet anzubinden.

Eine vorhandene fußläufige Verbindungen im Norden und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplan soll rechtlich gesichert werden. Bei der südlich gelegenen fußläufigen Verbindung ist eine Begradigung des Weges geplant sowie eine Abzweigung an den Kuselbach, um mittelfristig den Röbelweg über eine Brücke an das Plangebiet anzubinden.

6. Wasserwirtschaft

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Kuselbach sowie der zum Teil offen liegende Mühlgraben und der Walkmühlweiher. Im Bereich des Kuselbaches sind keine Veränderungen geplant. Mittelfristig plant die Stadt eine Anbindung des Röbelweges an den Fußweg der das Gymnasium mit der Innenstadt verbindet. Hierfür wird eine Brückenbauwerk für Fußgänger erforderlich.
Sowohl im Bereich des Kuselbaches wie entlang des Mühlgrabens werden die vorhandenen Grünflächen überwiegend planungsrechtlich gesichert und festgeschrieben. Auch der Walkmühlweiher bleibt erhalten. Im Bereich der in den Mischgebieten MI1+MI2 festgesetzten Leitungsrechten verläuft der alte unterirdische Mühlgraben. Diese Flächen sind von zukünftiger Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Sträuchern oder Bäumen überpflanzt werden. Hier soll mittelfristig der Mühlgraben wieder geöffnet und städtebaulich in sein Umfeld integriert werden.

7. Ver- und Entsorgung

Allgemein
Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträuchern im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden. Im Bereich des Geltungsbereiches verläuft eine 20kv-Leitung. Diese wird dementsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Beidseitig der KV-Leitung ist ein 10m breiter Schutzstreifen von Bebauung sowie Baumanpflanzungen freizuhalten.

Energie
Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Schmutzwasser
Die Entsorgung zusätzlicher Abwässer erfolgt innerhalb des Gebietes im Trennsystem, wobei die Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Oberflächenwasser
Im Rahmen eines Trennsystems wird das anfallende Niederschlagswasser für den Bereich der zusätzlichen Parkplatzflächen sowie die Wohn- und Tagesstätte in ein zu errichtendes Erdbauröckhaltebecken abgeleitet mit einem Überlauf in den vorhandenen Kuselbach.

Aus gestalterischen Gründen soll dabei die absolute Höhenbegrenzung auf 240 Meter über N.N. festgeschrieben werden. Zum Zwecke des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs ist für diesen Bereich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gräuselärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden die sich in einem Abstand von 50 Metern entlang der Bundesstraße B 420 befinden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - einzubauen.

8. Grünplanerische Maßnahmen und landespflegerischer Planungsbeitrag
Aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen wurden folgende grünordnerische Maßnahmen in Anlehnung an den landespflegerischen Planungsbeitrag im Gebiet festgesetzt:

V 1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplätze (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, grofffugiges Pflaster).
A 1 Je vier angefangener Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
A 2 Zum Kuselbach hin ist im Bereich der neuen Stellplatzanlagen ein 5m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Baum- und Sträucharten dauerhaft anzulegen.
A 3 Pro 150 m² versiegelter Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß der Pflanzlisten anzupflanzen und zu erhalten (ca. 22 Bäume).
A 4 Notwendige Rückhaltemulden sind dauerhaft zu begrünen.
A 5 Entlang des neu gestalteten Fußweges zwischen Trirerstraße und Walkmühlstraße ist eine Baumallee anzulegen mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von ca. 8m.
V 2 Erhaltungsgebot für ältere Baumbestände gemäß den Darstellungen des Landespflegerischen Entwicklungsplan.

9. Umweltbelange
Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1 Abs. 5 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.
Um diese Belange in gebotenem Umfang zu berücksichtigen, liefert der landespflegerische Begleitplan für den Bebauungsplan ein fachliches Konzept. Dieses wurde weitgehend übernommen.
Auf eine UVP-Vorprüfung nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2 konnte verzichtet werden, da sich die geplante neue Baulandfläche insgesamt deutlich unter den vom Gesetzgeber für eine Vorprüfung geforderten zwei Hektar reale Baulandfläche bewegt.
Auf dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan beruhen die weiteren Ausführungen.

Allgemeines
Das Plangebiet gehört **naturräumlich** zum Kuseler Bergland, welches zu der Haupteinheit Nordpfälzer Bergland gerechnet wird. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist sein sehr lebhaftes Relief mit engen Taldurchbrüchen. In diesem Kulturraum überwiegen Offenlandbiotope den Anteil des Waldes. Die Talräume werden von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte geprägt. Eingestreut sind oft vielfältige Biotopkomplexe aus Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Streuobstwiesen, Nass- und Feuchtwiesen und in Brache befindlichem ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da wir uns hier innerhalb des Stadtgebietes befinden spielt der Naturraum nur eine untergeordnete Rolle.
Das Gebiet ist sehr unterschiedlich strukturiert (Gemeinbedarfsflächen, Mischgebiete) mit zwischengelagerten kleineren und größeren Grünbereichen.
Die **geologischen Verhältnisse** spielen an diesem Standort eine untergeordnete Rolle aufgrund der teilweise schon langfristigen städtischen Nutzung.
Als Oberflächengewässer ist innerhalb des Plangebietes der Kuselbach (Gewässer 2.Ordnung) hervorzuheben. Er durchläuft das Plangebiet von Nordwest nach Südost.
Klimatisch wird der Planungsraum von atlantischem Klima geprägt, mit Jahresniederschlagssummen von 750-800mm und einer Lufttemperatur im Jahresmittel von 8-9 Grad Celsius. Wobei durch das ausgeprägte Relief der Landschaft mit ihren Höhenunterschieden deutliche Unterschiede im Geländeklima auftreten können.
Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Das Planungsgebiet gehört einem eher schonenden, reizschwachen oder reizmilden bioklimatischen Raum an.
Als heutige **potentiell natürliche Vegetation** würde sich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als reiche Ausbildung armer Wälder (mäßig basenarm) ein Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum) einstellen.
Spezielle **faunistische** Untersuchungen wurden im Rahmen des vorliegenden Planungsbeitrages nicht vorgenommen. Aus dem Biotoptypen-Inventar kann aber auf die Eignung des Plangebietes als Lebensraum von Tieren geschlossen werden.
Durch die **Änderung** des bestehenden Bebauungsplanes „Walkmühle" aus dem Jahre 1965 kommt es zu punktuellen Veränderungen auf einer etwa 10 ha großen Fläche. Die bisher im bestehenden Bebauungsplan -vorgesehene direkte Straßenverbindung zwischen Walkmühlstraße und Trirerstraße (heutige Fußwegverbindung) wird ersatzlos gestrichen (ca. 1700 m² vermiedene Flächenversiegelung sowie Zerscheidungswirkung).
Dafür liegen die vorgesehenen neuen Baufelder (u.a. im Bereich Trierer Straße sowie Walkmühlstraße: ca. 3500 m²; neue Stellplätze im Bereich des Gymnasiums: ca. 1500 m²) in bisher von Bebauung freizuhaltenden Bereichen. Neue Erschließungsstraßen sind hierfür nicht erforderlich.
Die geplanten baulichen Maßnahmen führen zu einer deutlichen Veränderung des Stadtbildes südlich des Walkmühlweihers. Hierdurch ändert sich in diesem Bereich das Kleinklima erheblich.
Für die Ableitung des Oberflächenwassers soll im Bereich der Gartenanlagen nördlich des Kuselbaches eine Rückhaltanlage eingerichtet werden in einer Größenordnung von ca. 800 m².
Über den Einsatz von Vermeidungsmaßnahmen (Einsatz von versickerungsfähigen Belägen), punktuellen Gehölzanpflanzungen in den Randbereichen der zukünftigen Baustrukturen sowie der Sicherung der wichtigsten Grünbestände im Quartier (Bereich Mühlgraben, Walkmühlweiher, Kuselbach) können die vorgesehenen Eingriffe aus landespflegerischer Sicht minimiert und angemessen ausgeglichen werden.

10. Flächenbilanzierung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst insgesamt eine Fläche von 10,35 ha. Davon entfallen auf:

Gemeinbedarfsflächen	ca. 3,38 ha
Mischgebiete	ca. 2,21 ha
Grünflächen	ca. 1,90 ha
Sondergebiete	ca. 1,32 ha
Wasserflächen	ca. 0,92 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,32 ha
Straßenflächen	ca. 0,30 ha

11. Realisierung der Maßnahme
Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen sollen möglichst kurzfristige umgesetzt werden.

12. Auswirkungen der Planung
Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nur punktuell zu Veränderungen im Bestand. Die vorgesehenen Änderungen haben insbesondere folgende Auswirkungen:

- Durch die geplante Realisierung einer Wohn- und Tagesstätte auf einer vorhandenen Grünfläche kommt es zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Da diese jedoch über die Walkmühlstraße direkt an die B 420 angebunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Straßennetz ausreichend für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgebaut ist. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen direkt im Umfeld der Tagesstätte auf einem gesondert ausgewiesenen Parkplatz bereitgestellt werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur geringfügig geändert und führen insofern zu keinen bedeutenden Mehrbelastungen im Quartier.
- Die bestehenden fußläufigen Verbindungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes erstmalig rechtlich abgesichert und ermöglichen eine gut Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers und eine gute Anbindung der Innenstadt in Richtung Westen.
- Die Randbereiche des Kuselbaches werden weiterhin von Bebauung freigehalten und stellen einen wichtigen innerörtlichen Grünzug dar.

Die vorgesehenen Gebietstypänderungen dienen vor allem einer rechtlichen Klarstellung der bestehenden Nutzungssituation.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind die Nutzungen laut § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Sondergebiet gem. §11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet (SO Gartenbau) Gebiet für großflächigen Gartenbau gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Folgende baulliche Nutzungen sind innerhalb des Sondergebietes gem. § 11 Abs.1 und 2 BauNVO zulässig:
- Gebäude, die für den Betrieb eines großflächigen Gartenbaubetriebs notwendig sind (Verwaltungs- und Verkaufsgebäude, Gewächs- und Schauhäuser)
- Erschließungswege und Stellplatzanlagen innerhalb des Gartenbaubetriebes
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsangehörigeangehörige (siehe §8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO)

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet MI 1 auf 0,4 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet MI 2 auf 0,6 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet SO auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet MI 1 auf 0,8 festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet MI 2 auf 1,8 festgesetzt.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Sondergebiet SO auf 0,8 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 BauNVO)
Auf Grundlage von §16 Abs.2 BauNVO werden im Mischgebiet MI 1 maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Auf Grundlage von §16 Abs.2 BauNVO werden im Mischgebiet MI 2 maximal 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Auf Grundlage von §16 Abs.2 BauNVO werden im Sondergebiet SO maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Leitungsrecht unterhalb der Geländeoberfläche zugunsten der städtischen Werke (§16 Abs.5