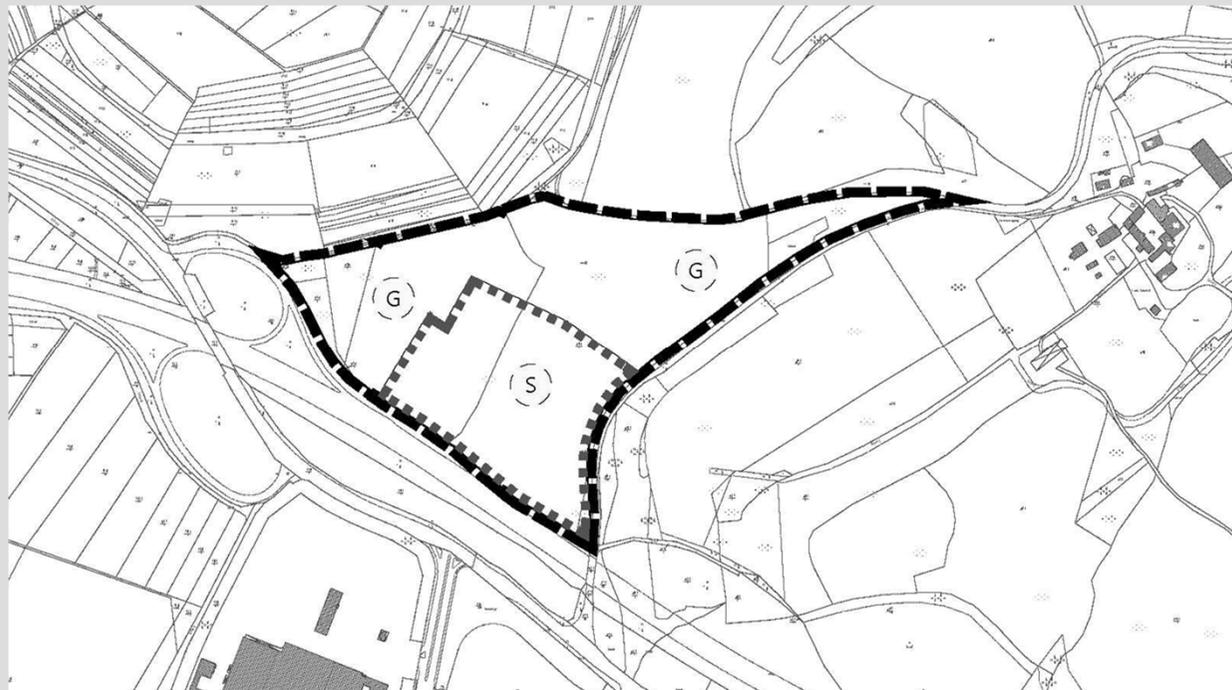




Teiländerung 16 zum Flächennutzungsplan 2006 (Truppacher Höhe, Gemarkung Contwig)



Verbandsgemeinde- und Stadtratssitzung am 08.03.2017



Geplantes Vorhaben



Ein Investor plant die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit rd. 39.500 m² Verkaufsfläche im Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken, das vom Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) vermarktet wird.



Geplant ist ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von **ca. 31.500 m²**, sowie einen Mitnahmemarkt von **ca. 8.000 m²** Verkaufsfläche.



Ca. **780 Stellplätze** sollen den Kunden zur Verfügung stehen.



Das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenangebot sieht für beide Betriebe mit ca. 78 % den **Sortimentsschwerpunkt bei Möbeln/Küchen** vor.



Darüber hinaus sind **weitere Einrichtungssortimente** projektiert, die das Möbelangebot in marktüblicher Form abrunden und hinsichtlich der Dimensionierung von untergeordneter Bedeutung sind.



Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel



Aufgrund der regionalen Bedeutung eines solchen Einzelhandelsprojektes wurde durch die Firma BBE Handelsberatung GmbH in Köln eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel im Juni 2016 erstellt.

Die Auswirkungsanalyse kam in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

- ➔ Die Wettbewerbssituation ist im näheren Umfeld insbesondere durch großflächige Möbelanbieter in Zweibrücken, Homburg und Pirmasens geprägt.
- ➔ Als wesentliche Wettbewerber fungieren die regional bedeutsamen Einrichtungshäuser im Umland. Negative städtebauliche Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten, da es sich um nicht-integrierte Versorgungsstrukturen handelt.
- ➔ Unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen können negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte ausgeschlossen werden.



Erforderliche Planungen für die Projektgenehmigung



Im Flächennutzungsplan der VG Zweibrücken Land ist die Maßnahmenfläche

- als **gewerbliche Baufläche** dargestellt.

Vor diesem Hintergrund wird eine

- **Änderung** des Flächennutzungsplanes sowie
- die **Aufstellung** eines Bebauungsplanes

für die Genehmigung von großflächigem Einzelhandel mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten erforderlich.



Auszug aus dem rechtswirksamen FNP 2006 der VG Zweibrücken-Land

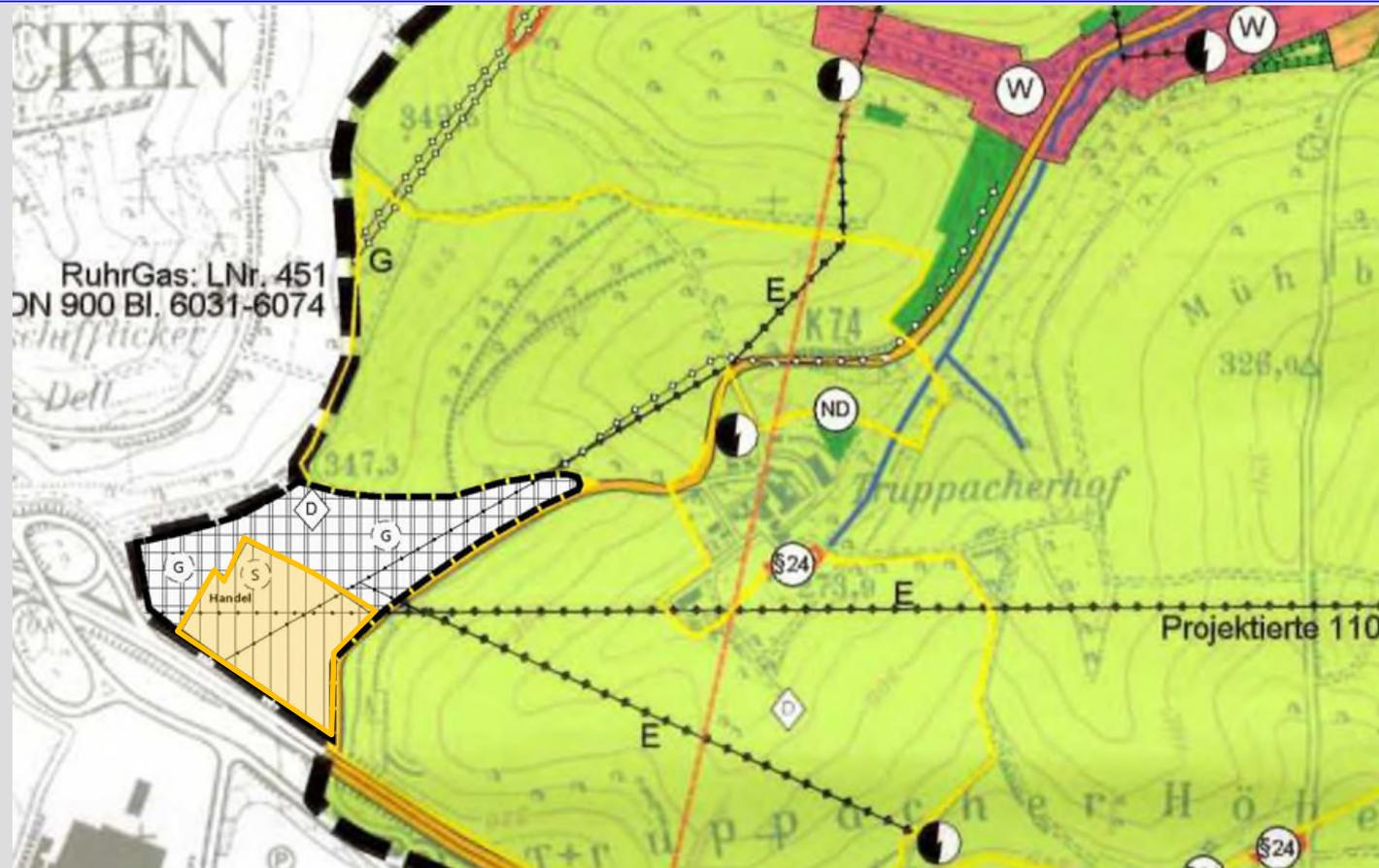


Ausweisung als

- Geplante gewerbliche Baufläche, ca. 12.82 ha



Teiländerung 16 zum FNP 2006 der VG Zweibrücken-Land

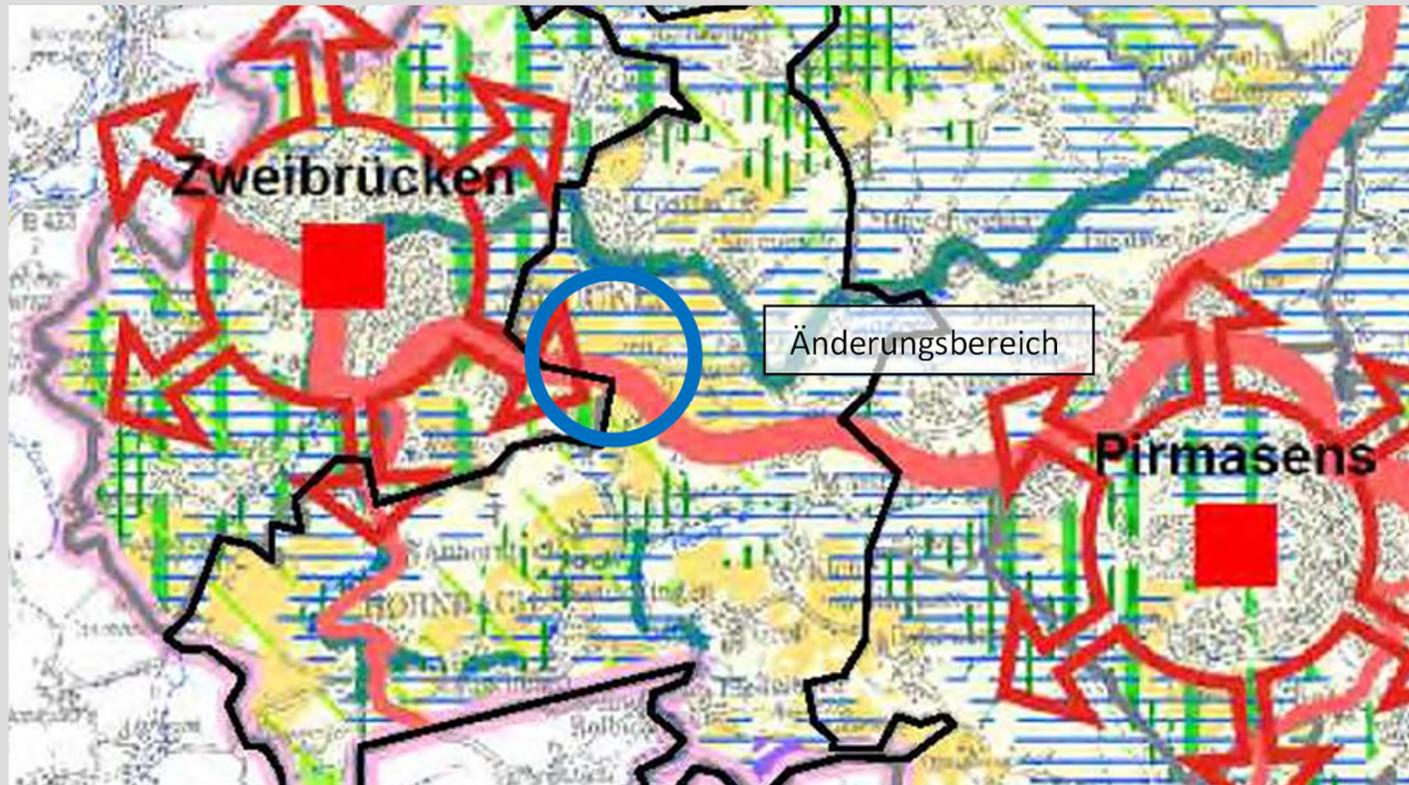


Ausweisung als

- Geplante Sonderbaufläche Handel, ca. 5.30 ha
- Geplante gewerbliche Baufläche, ca. 7.52 ha



Übergeordnete Planungen - Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

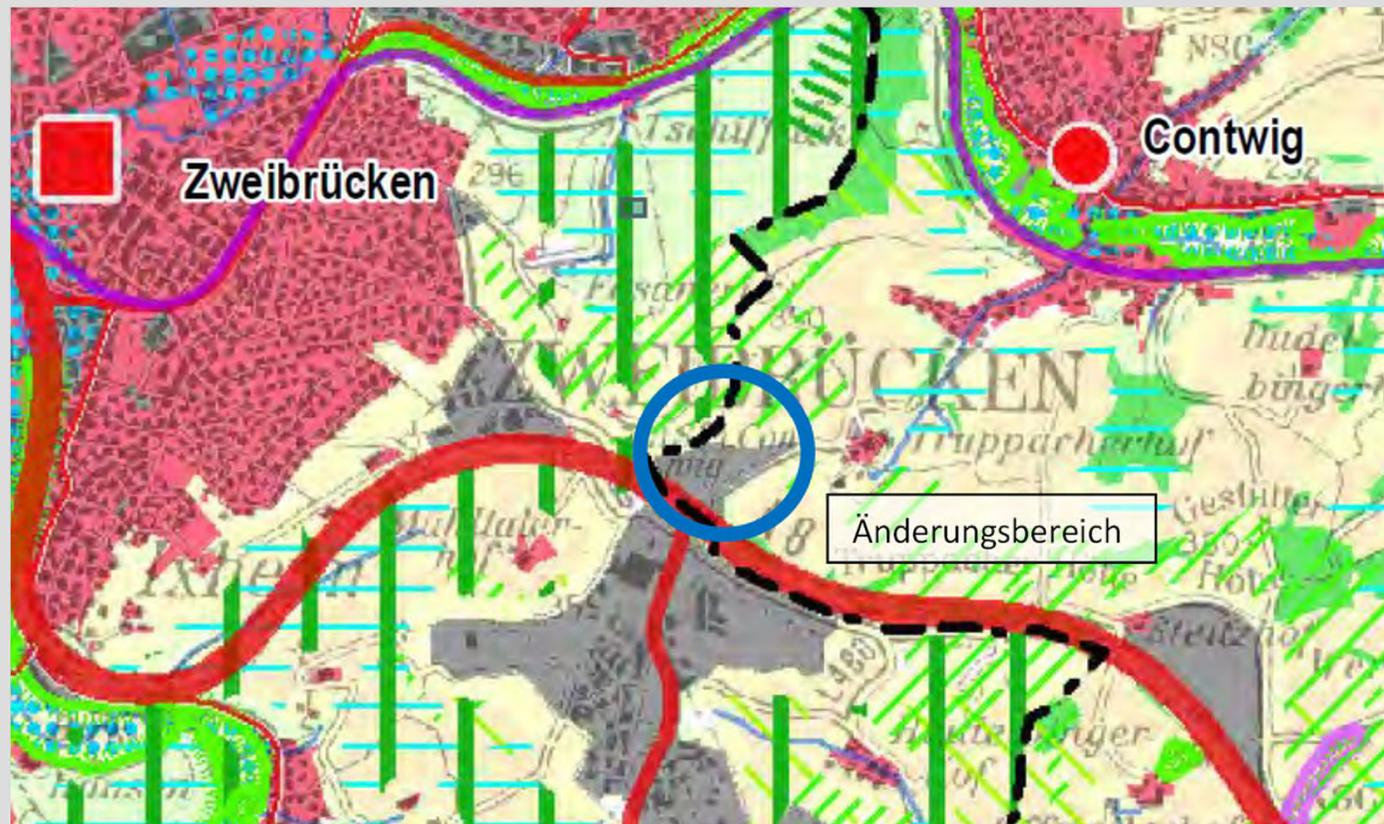


Ausweisung als

- **Mittelzentrum (Stadt Zweibrücken)**
- **Grundzentrum (Gemeinde Contwig)**
- **Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt**
- **Sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt**
- **Lage an einer großräumigen Straßenverbindung (A 8)**



Übergeordnete Planungen - Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2012

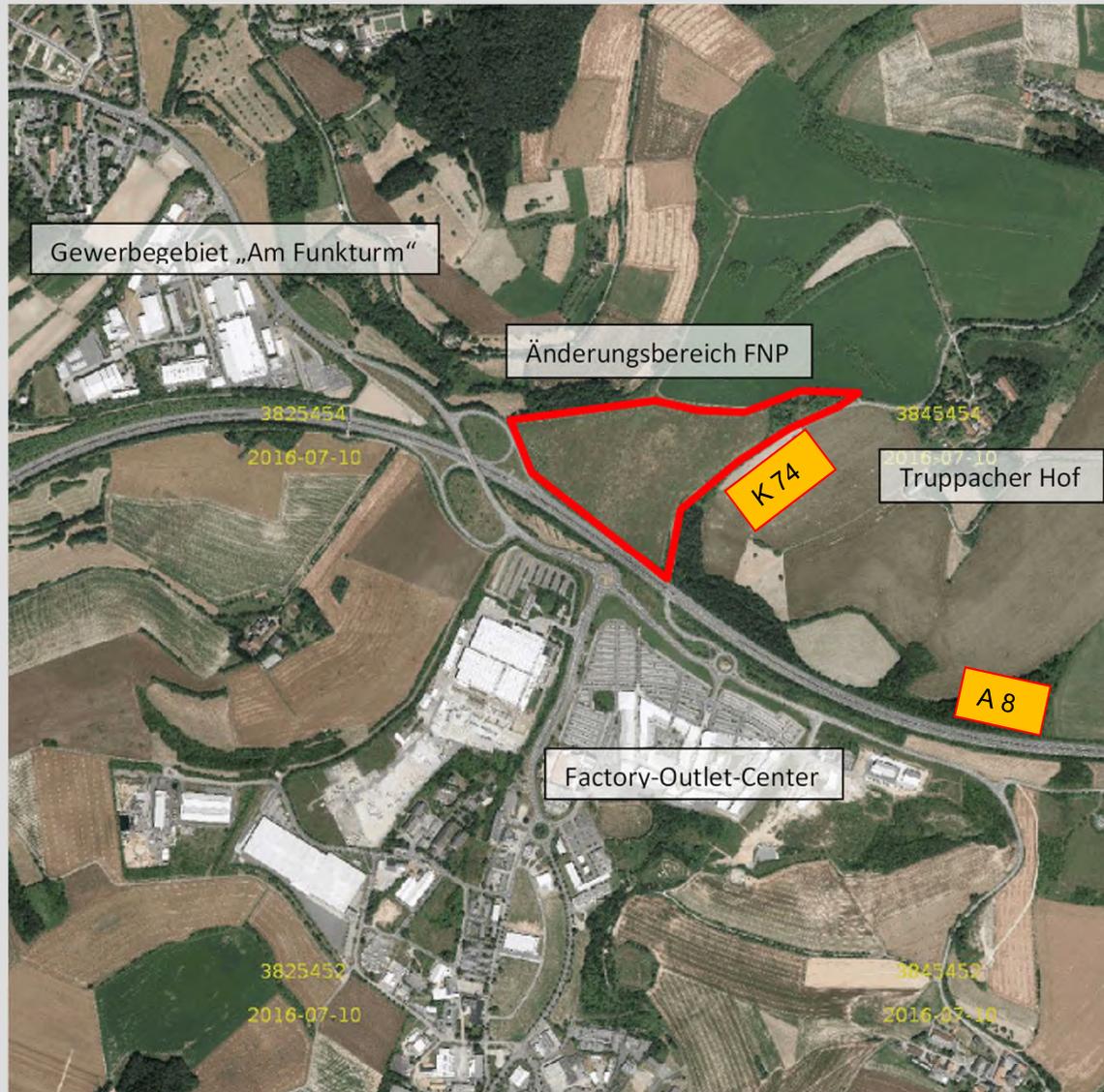


Ausweisung als

- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
- Im Norden und Osten grenzt ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund an.
- Ein regionaler Grünzug verläuft nördlich und westlich des Änderungsgebietes



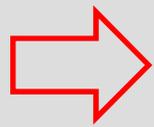
Bestandssituation



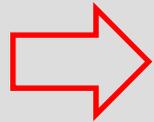
- ➔ Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.
- ➔ Im Nordosten befindet sich eine kleine Waldfläche (Biotop Nr. 2008).
- ➔ Über das Gebiet verläuft eine 20 KV Freileitung.
- ➔ Im Norden befindet sich ein Bodendenkmal (Bunkeranlage).
- ➔ Überregionale Verkehrerschließung über die A 8 mit der Anschlussstelle Contwig.
- ➔ Westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Am Funkturm“.
- ➔ Südlich der A 8 grenzt das Factory Outlet-Center Zweibrücken an.
- ➔ Östlich befindet sich der Truppacher Hof.



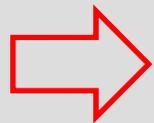
Konflikte und Restriktionen



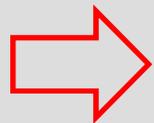
Im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht stellt die Ausweisung der „Sondergebietsfläche Handel“ einen Abweichungstatbestand dar, welcher durch ein gesondertes **Zielabweichungsverfahren** geklärt werden muss.



Im Änderungsbereich sind **Bodendenkmale (Bunkeranlagen)** bekannt. Auch im weiteren Umfeld des Plangebietes sind ggfs. weitere Funde nicht grundsätzlich auszuschließen.



Innerhalb des Änderungsgebietes könnten sich **Kampfmittel** befinden. Eine Kampfmittelerkundung ist daher empfehlenswert.



Im nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche befindet sich eine **Biotopefläche** nach dem Biotopkataster.



Städtebauliche Bewertung



Folgende städtebauliche Allgemeinbelange sprechen für den Planungsstandort:

- ➔ Direkter Anschluss an das funktionale Straßennetz durch BAB 8.
- ➔ Nähe zum Design-Outlet-Center (DOC).
- ➔ Keine Tangierung von Ortslagen und somit Vermeidung von unzumutbaren Lärmimmissionen.
- ➔ Ausreichende Flächengröße.
- ➔ Kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen.
- ➔ Es werden keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen.



Umweltbericht – Gesetzliche Grundlage



Im Rahmen der 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt.

-  Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden.
-  Er trifft Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen.
-  Er macht Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.



Umweltbericht – Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter



Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Mensch	Gebiet ist bereits teilweise lärmvorbelastet.	Zunahme der Lärmvorbelastung durch neue Betriebe und Verkehr.	Gering
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Mittel
Boden	Das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen.	Hoch
Wasser/ Oberflächenwasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden.	Verminderung der Grundwasserneubildung.	Gering
Tiere und Pflanzen	Derzeit intensiv genutzte Ackerflächen. Am Nordöstlichen Gebietsrand ist eine kleine Waldfläche vorhanden (Biotop)	Verlust von Lebensraumpotential.	Mittel
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist geprägt durch Ackerflächen und teilweise im Randbereich durch Baum- und Gehölzpflanzungen.	Durch die geplante Bebauung verändert sich das Landschaftsbild.	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Gebietes sind eventuell noch Reste von Bunkeranlagen vorhanden.	Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG	Gering



**Vielen Dank
für ihre Aufmerksamkeit**