



Rosenstadt | ZWEIBRÜCKEN

29.07.2019

Niederschrift

über die 44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 26.03.2019, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

Anwesend:

Vorsitz

Bürgermeister Christian Gauf

Ausschussmitglieder

Kurt Dettweiler

Bernhard Düker

Vertretung für Frau Hedi Danner

Thomas Eckerlein

Thorsten Gries

Bernd Helbing

Andreas Hüther

Elisabeth Metzger

Volker Neubert

Vertretung für Frau Evelyne Cleemann

Dr. Norbert Pohlmann

Dirk Schneider

Peter Schönborn

Vertretung für Frau Pervin Taze

Elke Streuber

Ratsmitglieder nach § 46 IV GemO

Anne Bauer

Ingrid Kaiser

Matthias Nunold

Protokollführung

Martin Quirin

Florian Stahl

von der Verwaltung

Martina Bieg

(Bauamt)

Werner Boßlet

(UBZ/L)

Heinz Braun

(Pressesprecher)

Dr. Annegret Bucher

(Rechtsamt/L)

Harald Ehrmann

(Bauamt)

Frank Filbrich

(Rechnungsprüfungsamt)

Klaus Stefaniak

(Ordnungsamt/L)

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Gäste

Architekt Werner Ipser	(zu TOP I/2; IP Baubetreuungs-Bauträger und Immobilien GmbH)
Stefan Kruse	(zu TOP I/1; Junker + Kruse, Dortmund)
Claudia Lennartz	(zu TOP I/3; agstaUMWELT GmbH)
Dipl.-Ing. Manfred Schenk	(zu TOP I/3)
André Weiß	(zu TOP I/2)
Dipl.-Ing. Horst Wonka	(zu TOP I/2; Ingenieurbüro Wonka)

Abwesend:

Vorsitz

Beigeordneter Henno Pirmann

Ausschussmitglieder

Evelyne Cleemann
Hedi Danner
Pervin Taze

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- 1 Sonstiges;
Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken,
- Fortschreibung / Aktualisierung des Konzeptes aus dem Jahr 2008
- Bericht Sachstand
- Information
Vorlage: 60/1348/2019
- 2 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
Bebauungsplanverfahren MI 10 "Bickenalb Blick"
Besprechung Sachverhalt Vororttermin 26.03.19
Vorlage: 60/1393/2019
- 3 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scoping sowie
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scoping sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 60/1394/2019
- 4 Artenvielfalt in (Vor-) Gärten;
Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Vorlage: 10/1294/2018/1
- 5 Verkehrssituation in der Fußgängerzone
Vorlage: 10/1116/2018/1

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17:00 Uhr.
Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

Ausschussmitglied Helbing schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 5 „Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken; 1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei, und 2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei“ als Tagesordnungspunkt 3 zu behandeln.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

I. Öffentlicher Teil

Punkt 1:
(öffentlich)

Sonstiges;
Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken,
- Fortschreibung / Aktualisierung des Konzeptes aus dem Jahr
2008
- Bericht Sachstand
- Information
Vorlage: 60/1348/2019

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1348/2019.

Er bittet Herrn Ehrmann (Abteilungsleiter Stadtplanung) um weitere Ausführungen.

Herr Ehrmann informiert über die aktuellen Rechtsprechungen zu den Einzelhandelskonzepten.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Desweiteren weist Herr Ehrmann daraufhin, dass der zentrale Versorgungsbereich ein räumlich abgrenzbarer und schützenwerter Bereich sei. Dies setze zudem eine integrierte Lage voraus. Der Bereich habe über den unmittelbaren Nahbereich hinaus eine Versorgungsfunktion. Dieser sei in der Regel multifunktional. Ein zentraler Versorgungsbereich ergebe sich aus den konkreten planerischen Festlegungen (wie z.B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), den raumordnerischen und/oder den städtebaulichen Konzeptionen sowie den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. Die Festlegung bzw. die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches erfordere eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung.

Im Nachgang berichtet Herr Kruse (Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker + Kruse) über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Herr Kruse informiert, dass der Rat bzw. die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses in den vorherigen Beteiligungsverfahren entsprechend über die potentiellen künftigen Entwicklungen informiert worden sind. Er erläutert, dass sich die Rahmenbedingungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zweibrücken ändern würden. Dies sei z.B. der prognostizierte Bevölkerungsrückgang in der Stadt Zweibrücken. Dies würde auch einen gewissen Kaufkraftrückgang bedeuten. Dies sei natürlich ein wichtiger Aspekt den man bei einer Analyse berücksichtigen müsse. Auch sei die Siedlungsstruktur ein weiterer wichtiger Punkt. Hierzu habe die Stadt Zweibrücken die Innenstadt und vereinzelte Standorte des Einzelhandels, die vereinzelt an Ausfallstraßen liegen würden. Dies sei eine Ausgangssituation die sich im Laufe der Zeit nicht verändert habe, die jedoch eine Herausforderung bilde für die Frage: wie soll es künftig weitergehen? Das Kaufkraftpotential sei leicht erchenbar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Zweibrücken liege bei 96,5 (Bundesdeutscher Indexwert = 100). Damit käme man bei rund 5.600,-- Euro Kaufkraftvolumen pro Kopf auf ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen bei ca. 206

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Mio. Euro. Herr Kruse betont, dass die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einem Anteil von 83,5 Mio. Euro an vorderster Stelle liege. Dies ergebe auch eine gewisse Bedeutung für eine Stadt. Hierzu geschehen auch dementsprechend die meisten Veränderungen. Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Wertung der Einzelhandelssituation in einer Stadt sei die Verkaufsfläche pro Einwohner. Diese liege bei 3,1 m² für die Stadt Zweibrücken (Bundesdurchschnitt über alle Warengruppen ca. 1,4 m²). Dies sei aber auch im Zusammenhang bezüglich des Zweibrücker Fashion Outlet (FOC) zu sehen. In der überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenausstattung, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, würde sich auch ein hoher Wettbewerb abzeichnen. Das Thema „Nahversorgung“ spiele immer eine besondere Rolle. Man bilde das Thema Nahversorgung dahingehend ab, dass man errechne, wie viele Menschen in der Lage seien fußläufig einkaufen gehen zu können. Das bedeute nicht, dass die Menschen dies immer tun würden, sondern, dass sie es letztendlich können. Hierzu behelfe man sich mit den s.g. Isodistanzen ($\hat{=}$ Entfernungsparameter) von 700 Metern. Die Stadt Zweibrücken habe hierzu eine sehr gute Ausstattung. Es gebe jedoch auch in verschiedenen städtischen Randbereichen Gebiete, bei denen die Leute längere Wege als 700 Metern zurücklegen müssten um Lebensmittel einkaufen zu können. Herr Kruse zeigt hierzu eine Karte der räumlichen Angebotssituation (Nahversorgung in der Gesamtstadt). Dies sei auch ein Indikator vor dem Hintergrund des Stichwortes „Perspektive“. Es sei nicht immer die Pkw-Erreichbarkeit von Bedeutung, sondern auch die fußläufige sprich auch die „Rollatorerreichbarkeit“. Herr Kruse zeigt im Anschluss eine Vergleichstabelle mit verschiedenen Warengruppen hinsichtlich Verkaufsflächen in m² mit Daten der Umsätze, Kaufkraft, und Verkaufsflächen in m² der Zentralität mit und ohne (FOC). Man habe es hier mit einer insgesamt positiven Situation in Zweibrücken zu tun, insbesondere was die Nahversorgung betreffe, aber auch die mittelfristige Versorgung. Man befinde sich in einer relativ guten Ausgangssituation. Diesbezüglich müsse man aber auch den interkommunalen Wettbewerb beachten, da dieser auch weiter voranschreiten würde. Herr Kruse zeigt ein Vergleichsdiagramm bezüglich branchenspezifischer Entwicklungsperspektiven. Diese werde anhand von der Zentralitätsbetrachtung aufgezeigt. Das heißt man schaue, wo es heute schon so genannte Übererfüllungen der angebotenen Waren gäbe. Diese seien zum Beispiel (bedingt durch das FOC) im Bereich der Bekleidung (Zentralitätswert 5,41), Schuhe / Lederwaren (4,38) im Vergleich zu einem überwiegend mittelfristiger Zielbedarf von 1,50 (1,50 = 100% innerstädtische Kaufkraft + 50% außerstädtische Kaufkraft). Hierzu gäbe es jedoch Lücken im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel (0,51), Elektronik / Multimedia (0,50). Herr Kruse betont, dass dies jedoch sehr onlineaffine Sortimente seien. Hier müsse man sich die Frage stellen, ob es realistisch sei, das Ganze weiter voranzutreiben. Soll man sich für einen innerstädtischen Elektronikfachmarkt „stark machen“? Im Anschluss zeigt er ein Vergleichsdiagramm bezüglich branchenspezifischer Entwicklungsperspektiven *ohne* FOC. Hierbei werden die Sortimente Sport- und Freizeit (0,64) oder auch Baumarktsortimente (1,15) hervorgehoben. Selbst im Bereich der Bekleidung ergäbe es einen Wert von 0,8. Da müsse man realistischerweise sagen, dass dieser Bereich von FOC bedient werde. Hier sei es eher unwahrscheinlich noch Anbieter bzw. Sortimente in die Stadt zu bekommen. Man sehe hier aber, dass es noch Sortimentsbedarfe gebe. Das Konzept solle jedoch nur ein Rahmen setzen. Herr Kruse fasst zusammen, dass Nahrungs- und Genussmittelsortimente sehr gut aufgestellt seien. Dies würde jedoch nicht bedeuten, dass es hier keine Veränderungsmöglichkeiten gäbe. Die „onlinenahen“ Bereiche, Unterhaltungselektronik und Spielwaren seien mit einem Fragezeichen zu versehen. Wäre jedoch ein guter Baustein für die Zweibrücker Innenstadt. Ein Elektronikstandort sei sicherlich nicht zu unterschätzen. Das Ganze münde nun in die konzeptionellen Bausteine. Diese seien aus dem ursprünglichen Konzept ja bekannt. Man habe dieses ja fortgeschrieben.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Die Ziele der konzeptionellen Bausteine seien weitestgehend, wie aus dem vorherigen Konzept, gleich geblieben. Das hieße, dass keine neuen Ziele hinzugekommen sind. Es ginge zum einen um die Innenstadt, um das Einzelhandelsangebot insgesamt und um die Frage der Nahversorgung. Ein wesentlicher Aspekt sei das Thema: „Die Abhängigkeit der Entwicklungen der verschiedenen Standorte untereinander“. Das bedeute, dass wenn außerhalb der Innenstadt etwas passiere dürfe sich dies nicht negativ auf die Innenstadt auswirken. Wenn man dies ausschließen könne, könne man die Entwicklung weiter betreiben. Drohen jedoch negative Auswirkungen auf die Innenstadt(-perspektive) solle man die entsprechende Entwicklung nicht fördern. Deswegen stehe die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum (bildlich an der Spitze einer Pyramide und) immer an oberster Stelle. Es habe diesbezüglich seine Stärken und Schwächen. Gerade auch mit dem Hintergrund des FOC ist die Bekleidung in der Innenstadt unterrepräsentiert. Sie habe jedoch auch andere Stärken u.a. auch städtebauliche Stärken. Hier gilt das Prinzip, dies weiter voranzutreiben. Neben diesem Hauptgeschäftszentrum gäbe es schützenswerte, zentrale Versorgungsbereiche. Hier gebe es das Hilgardcenter. Dies wurde auch damals mit der SGD Süd (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) abgestimmt. Daneben gebe es den Ergänzungsstandort „Wilkstraße“ und der Sonderstandort FOC. Als „Sockelbereich“ gebe es neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Hilgardcenter s.g. Versorgungsbereiche (Lebensmittelnahversorgung). Dies seien Standortbereiche die in den Wohnbereichen bzw. die zu den Wohnstandorten zugeordnet sind. Ein weiterer wichtiger Punkt in den zentralen Versorgungsbereichen sei der Einzelhandelsbesatz und –dichte im Erdgeschoss und das Thema Multifunktionalität der Nutzungen. Desweiteren sei die städtebauliche Baustruktur bzw. die städtebauliche Kompaktheit solcher Standorte wichtig. Die Rechtsprechung gebe vor, wenn ein zentraler Versorgungsbereich definiert werde, dann müssten bestimmte rechtliche Kriterien eingehalten werden. Als Grundlage für die Abgrenzung habe man natürlich auch die Fraktionsvorschläge berücksichtigt. Herr Kruse zeigt eine Karte des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt – Einzelhandels nach Bedarfsstufen. In diesem zentralen Versorgungsbereich lägen ca. 13.500 m² Verkaufsfläche. Dies entspräche einer Verkaufsfläche Innenstadt / Einwohner von 0,40 m². Dies wäre im Vergleich zu anderen Kommunen mit ähnlicher Einwohnerzahl kein schlechter Wert. Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt betrage jedoch lediglich 12%. Hier wirke sich jedoch das FOC aus. Im Anschluss zeigt er eine Vergleichsliste der Markenangebotssituation zwischen Zweibrücken und anderen Kommunen. Weiter wird die Karte der Fruchtmarktstraße als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Zweibrücken gezeigt. In der Fruchtmarktstraße selbst gäbe es einige Leerstände. Darüber hinaus existieren zahlreiche inhabergeführte Geschäfte unterschiedlichster Ausrichtung.

Herr Kruse führt den Abgrenzungsvorschlag zentraler Versorgungsbereich Innenstadt anhand einer Karte auf: Man schlage eine „Engfassung“ des zentralen Versorgungsbereiches, mit dem Hintergrund des demografischen Wandels (Rückläufigkeit der Bevölkerungsentwicklung), aber auch hinsichtlich des Hintergrundes „Onlinehandel“, vor (Wenn es um weitere Entwicklungen ginge, müsse es um eine Bestandsveränderungen gehen. Davon würden die Innenstädte profitieren.). Im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Hilgard-Center schlage man keine wesentlichen Veränderungen der bisherigen Abgrenzung vor. Im Bereich Sonderstandort Wilkstraße schlage man ebenso keine Veränderung der bisherigen Abgrenzung vor. Die Entwicklungsziele blieben gleich d.h. Sicherung als zentrenverträglicher Ergänzungs- bzw. Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit *nichtzentrenrelevantem* Kernsortiment. Der Abgrenzungsvorschlag FOC bliebe ebenfalls gleich: Abgrenzung des Sonderstandortes FOC gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplan. Hier sehe man momentan keinen Änderungsbedarf. Herr Kruse zeigt die

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

derzeitigen Nahversorgungsstandorte anhand einer Karte. Diese seien auch in Teilen räumlich ausgewogen. Diese dienen der Sicherung der (fußläufigen) Nah- und Grundversorgung. Das Ziel der Versorgungsbereiche der Lebensmittelnahversorgung und sonstigen Grundversorgungsstandorte sei die Sicherung und der Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Versorgungsbereiche der Nahversorgung.

Herr Kruse zeigt im Anschluss die Zweibrücker Liste der innenstadtrelevanten Sortimente (landesplanerische Vorgaben durch LEP IV). Was zu der Liste neu hinzugekommen sei, seien die Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel und Tiernahrung. Im Anschluss zeigt Herr Kruse den Vorschlag der wesentlichen Veränderungen der Sortimentsliste zum bisherigen Einzelhandelskonzept. Auch seien neue Sortimente der nichtzentrenrelevanten Sortimentenliste dazugekommen (diese Liste wird ebenfalls gezeigt und erläutert.) Im Anschluss erläutert Herr Kruse drei Ansiedlungsregelungen:

1. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen („Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken“ und im „Nahversorgungszentrum Hilgard-Center“) sowie je nach Lage und Verkaufsflächendimension ausnahmsweise auch zu wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulichen integrierten Nahversorgungsstandorten in den jeweiligen Ortsteilen realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe können außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulichen integrierten Lagen möglich sein, wenn sie:

- überwiegend der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dienen (d.h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von, in der Regel, 40% der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert
- fußläufig für viele Menschen erreichbar
- keine wesentliche Überschneidung mit den Zweibrücker zentralen Versorgungsbereichen

2. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevanten Kernsortimente)

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevanten Kernsortimente) sind künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in dem „Nahversorgungszentrum Hilgard-Center“ möglich. Ausnahmen seien die s.g. „Handwerkerprivileg“, die „Bagatellgrenze“ zu max. 150 m² Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante und 400 m² für nahversorgungsrelevante Betriebe (Voraussetzung städtebauliche integrierter Standort).

3. Betriebe mit nicht-zentralrelevanten Kernsortiment

Betriebe mit nicht-zentralrelevanten Kernsortimenten können in den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken“ und im „Nahversorgungszentrum Hilgard-Center“ liegen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentralrelevantem Kernsortiment in dem dafür festgelegten Standort Wilkstraße liegen (an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen: Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf eine verträgliche Größenordnung die keine negative städtebauliche Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Die zentren-

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

und nichtzentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind i.d. Regel auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Desweiteren muss zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment ein funktionaler Zusammenhang bestehen.

Herr Kruse betont, dass die aufgeführten drei Grundregeln in der Struktur des ursprünglichen Einzelhandelskonzeptes keine Verschärfung sondern eine Anpassung sei.

Der Vorsitzende bittet im Anschluss Herrn Ehrmann um die Erläuterungen der aktuellen Anfragen zur Ansiedlung bzw. Verlagerung von Lebensmittelmärkten.

Herr Ehrmann erläutert anhand einer Präsentation die Anfragen basierend auf dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Der Vorsitzende bittet um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Dettweiler möchte wissen, wie die Randsortimente des Globus Baumarktes eingestuft werden würden. Er ist der Meinung, dass der Markt viele zentrenrelevante Produkte in ihrem Markt anbieten würden. Wie werde damit umgegangen? Könnten diese Angebote begrenzt bzw. möchte man dies überhaupt begrenzen?

Herr Ehrmann erwidert, der Stadtrat, wie auch in einer Vorberatungssitzung des Bau- und Umweltausschusses, hätten entsprechende Beschlüsse gefasst, die der künftige Entwicklung des Sonderstandortes Wilkstraße nicht entgegenstehen würden. Im Zuge dessen habe man Abstimmungsgespräche mit den Betreibern geführt. Ergebnis dieser Gespräche seien, in Abstimmung mit den Betreibern, Anträge entsprechender Zielabweichungs- bzw. Raumordnungsverfahren. Im Rahmen dieser Durchführungsverfahren würden diese Themen geklärt werden. Diese Ergebnisse würden letztendlich im Bebauungsplanverfahren mit einfließen.

Ausschussmitglied Schneider findet, dass Zweibrücken im Bezug auf französische Konsumenten eine „Sondersituation“ im Bezug auf FOC und Sonderstandort Wilkstraße habe. Diesbezüglich schlägt er vor, die zentrenrelevanten Randsortimente auf ca. 12% der Gesamtverkaufsfläche zu steigern. Vergleichbare Fälle in der Region seien vorhanden.

Herr Kurse erwidert, die Vorgaben des LEP IV (als planerisches Ziel) seien: zentrenrelevante Sortimente dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion sei hier sehr strikt. Die Rechtsprechung sei, nach seiner Auffassung, diesbezüglich ebenfalls sehr eindeutig.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann, möchte wissen, ob diese 10%ige Regelung in jedem Falle gelte, oder ob auch eine Reduzierung möglich sei.

Herr Kruse antwortet, dass dies den politischen Entscheidungsträgern obliegt. Die Obergrenze sei festgelegt. Eine Reduzierung sei möglich. Er hebt jedoch hervor, dass diese 10%ige Regelung sich bundesweit durchgesetzt habe, die von allen, bis auf wenige Ausnahmen, akzeptiert worden sei. Eine Reduzierung könnte jedoch einen Wettbewerbsnachteil

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

hervorrufen, da der betroffene Betreiber in eine Nachbarkommune abwandern könne, die die 10%ige Grenze gewähre.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann möchte wissen, ob bei potentiellm Ansiedlungsinteresse von Nahversorgern es kontraproduktiv sei, bestehenden Nahversorger Erweiterungen zu ermöglichen.

Herr Ehrmann informiert, dass man vor einigen Jahren eine Nachhaltigkeitsanalyse im Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit der damaligen Märkte durchgeführt habe. Auch sei die Frage der gegebenen Siedlungsdichte zu berücksichtigen die eine Ansiedlung rechtfertige. In der jüngeren Vergangenheit habe man diese Lücken gefüllt (Ansiedlung der Nahversorger in der Canadasiedlung und im Stadtzentrum). Ob eine Ansiedlung in einem Vorort möglich sei, sei auch abhängig von der Betrachtung seitens der Lebensmitteldiscounter.

Ausschussmitglied Helbing möchte wissen, wer die Einhaltung der entsprechenden Sortimentsliste kontrollieren würde.

Herr Kruse antwortet, dass dies durch den „Wettbewerb“ geschehe. Tatsächlich würden Regelverstöße durch die entsprechenden Wettbewerber gemeldet. Dies könne jedoch auch durch die Kommune geschehen.

Nach weiteren kurzen Redebeiträgen nimmt der Bau- und Umweltausschuss die vorliegenden Informationen zur Kenntnis.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Punkt 2:
(öffentlich)

**Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
Bebauungsplanverfahren MI 10 "Bickenalb Blick"
Besprechung Sachverhalt Vororttermin 26.03.19
Vorlage: 60/1393/2019**

Der Vorsitzende verweist auf die Informationsvorlage Nr. 60/1393/2019.

Er informiert, dass es sich hierbei um einen Beratungspunkt des Bebauungsplanverfahrens MI 10 „Bickenalb Blick“ handelt. Ein Vororttermin habe im Vorfeld der Bau- und Umweltausschusssitzung stattgefunden. Hierzu habe der Investor, Herr Ipser, ein Kompromiss hinsichtlich der Höhenfestsetzung und der Straßenzuwegung zugestimmt. Er bittet um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Gries stellt im Namen seiner SPD-Fraktion die Frage, ob die Möglichkeit bestünde, das Baugebiet durch die Verwaltung selbst zu „beplanen“ bzw. baureif zu machen. Diesbezüglich verweist er auf das schon erschlossene Wohngebiet „Auf Äckerchen“ hin. Hier habe die Baureifmachung durch die Verwaltung gut funktioniert.

Herr Ehrmann (Abteilungsleiter Stadtplanung) erwidert, dass man grundsätzlich „mehrgleisig“ an solche Entwicklungsflächen herangehe. Ob Erschließungsflächen in private oder städtische Hand seien, sei letztendlich unerheblich. Sobald Investoren Flächen erschließen möchten, könnten diese den Investoren, wenn möglich, auch angeboten werden.

Ausschussmitglied Gries findet die potentielle Umsetzung der „Zuwegung“ und die Festsetzung der Firsthöhe von 8,00 m positiv. Der Straßenverlauf soll in dem künftigen Bebauungsplanverfahren entsprechend festgesetzt werden. Er empfiehlt desweiteren eine Stützmauer bzw. Schutzmauer im Bereich der Leichenhalle zu errichten, damit keine Schäden durch Fahrzeugverkehr in dieser entstünden. Auch könne der künftige Straßenverlauf in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Ausschussmitglied Dettweiler führt aus, dass es grundsätzlich so sei, dass sich ein Investor bereitgefunden habe, dieses Gelände zu vermarkten und zu entwickeln. Dies hätte den Vorteil, dass dieses Projekt kurzfristig umgesetzt werden könne. Der Ortsbeirat Mittelbach habe sich zudem ausdrücklich für die Bebauung des vorgesehenen Grundstückes ausgesprochen. Er betont, dass eine einvernehmliche Lösung aller Beteiligten stattgefunden habe. Er werde den Ortsbeirat auch darüber entsprechend informieren.

Ausschussmitglied Schneider schlägt ebenfalls vor, künftig Baugebiete durch die Stadt planen zu lassen und diese auch kostengünstig zu vermarkten. Er würde zudem Gründächer auf den Garagen und Zisternen in den Bebauungsplan mit aufnehmen. Wenn man etwas „neues“ entwickeln würde, müsste man auch für den Umwelt- und Klimaschutz sowie für die Artenvielfalt eintreten.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann findet, dass man heute eine sehr positive Entwicklung erlebt hätte. Beim ersten vorgestellten Konzeptentwurf haben einige Entscheidungsträger erhebliche Zweifel bezüglich Höhenfestsetzungen und Straßenverlauf gehegt. Aus diesem Grunde habe auch dieser Vororttermin stattgefunden. Die Anwohner hätten sich auf eine sehr positive Art und Weise selbst eingebracht und seien auch entsprechend eingebunden worden. Hier habe

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

man nun ein Lückenschluss in der Bebauung vollzogen. Ob dies nun Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser seien, könnten die Interessenten letztendlich selbst entscheiden.

Ausschussmitglied Eckerlein ist der Meinung, dass die ursprüngliche geplante Zuwegung schon nicht ausführbar gewesen sei. Er schlägt in diesem Zusammenhang vor, dass diesbezüglich künftig nicht ausführbare städtebauliche Sachverhalte (wie z.B. auch Höhenfestsetzungen) im Vorfeld vom Bauamt geprüft werden, bevor diese dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidungsfindung vorgelegt werden. Die städtebauliche Integration sei im Vorfeld schon zu berücksichtigen.

Ausschussmitglied Hüther schließt sich der Meinung des Vorredners, Ausschussmitglied Eckerlein, an und findet, dass, nun unter der Berücksichtigung der neuen Höhenfestsetzung und des neuen Straßenverlaufs das Bauleitplanverfahren die Zustimmung des Bau- und Umweltausschuss finden werde.

Ausschussmitglied Gries stellt im Namen der SPD-Fraktion folgenden Antrag zur Abstimmung:

Das Bauamt möge das entsprechende Baugebiet neu überplanen, um günstige Bauplätze für „junge“ Familien vorhalten zu können.

Herr Ehrmann erwidert, dass man aufgrund der Personalstärke des Bauamtes die Planungskosten in Auftrag geben müsste.

Ausschussmitglied Neubert bezweifelt, dass eine Planungsübertragung an das Stadtbauamt eine kostengünstige Lösung sei. Er weist daraufhin, dass das Bauamt in anderen Bereichen schon gebunden sei. Wenn man dem Antrag der SPD-Fraktion folgen würde, werde wiederum Personal an anderer Stelle gebunden. Darüber hinaus müsste die Stadt in Grundstücke investieren. Das seien alles Angelegenheiten die ein Investor für die Stadt übernehme. Auch habe der Investor zugesagt, nach der Entwicklung des entsprechenden Gebietes, vier „schlüsselfertige“ Häuser zu errichten.

Der Vorsitzende weist daraufhin, dass man eine Aussprache zum Sachverhalt führe. Er empfiehlt hierzu keine Abstimmung herbeizuführen. Die Angelegenheit möge nochmals in den Ortsbeirat Mittelbach zur Beratung und zur anschließenden Beschlussempfehlung in den Bau- und Umweltausschuss gegeben werden. Auch seien die Personalkapazitäten des Bauamtes (u.a. auch durch die K3.0 Maßnahmen) ausgelastet und zu berücksichtigen.

Ausschussmitglied Schneider distanziert sich von der Aussage des Ausschussmitgliedes Neubert. Teile des Geländes gehörten der Stadt Zweibrücken bzw. des UBZ's (UBZ = Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken AöR). Dies sei die momentan gegebene Flächenkulisse. Und nun solle die Stadt die Grundstücke möglichst günstig an einen Investor verkaufen? Er unterstreicht, dass die Stadt durchaus dadurch Gewinne erwirtschaften könne. Auch seien manche K3.0 Maßnahmen in Kürze abgeschlossen. Hierzu werden wieder Personalkapazitäten frei.

Ausschussmitglied Düker spricht sich für eine Abstimmung aus; auch unter dem Aspekt dem Investor eine gewisse Planungssicherheit zu geben.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ausschussmitglied Dettweiler bestätigt, dass er als Ortsvorsteher von Mittelbach/Hengstbach diesen Tagesordnungspunkt entsprechend in eine Ortsbeiratssitzung auf die Tagesordnung zur Beratung und Aussprache nehmen werde. Dort könne das Anliegen der SPD-Fraktion offen und sachlich diskutiert werden.

Ausschussmitglied Helbing bemerkt, dass er grundsätzlich dagegen sei, dass man Investoren vorschreibe, welche Planungsbüros diese beauftragen sollen.

Ausschussmitglied Neubert führt aus, dass er der SPD-Fraktion keine „Ehrenrührigkeit“ unterstellen wollte. Er weist aber darauf hin, dass die angesprochenen Grundstücke u.a. auch privaten Personen gehören würden. Im Übrigen sei es so, dass der UBZ oder die Stadt die entsprechenden Grundstücke verkaufe. Demzufolge würde die Stadt es im Anschluss genauso verkaufen, wie sie es an einen Investor verkaufe. Ansonsten sei dies eine verdeckte Gewinnausschüttung.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Bau- und Umweltausschuss die vorliegenden Informationen zur Kenntnis genommen habe. Ausschussmitglied Dettweiler (und Ortsvorsitzende von Mittelbach/Hengstbach) werde den Tagesordnungspunkt in eine kommende Ortsbeiratssitzung vortragen. Im Anschluss werde der Punkt im Bau- und Umweltausschuss vorberaten und in einer anschließenden Stadtratssitzung zur Abstimmung vorgebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mir der Vorgehensweise einverstanden.

Ausschussmitglied Eckerlein verweist darauf, dass der Investor es war, der diesen Anstoß gegeben habe um dieses Projekt zu entwickeln und zu erschließen. Im Nachhinein nun das Gebiet selbst zu vermarkten, sei fragwürdig. Auch durch die jetzige Änderung der Zuwegung und einer Höhenfestsetzung sei ein akzeptabler Kompromiss gefunden worden.

Auf Nachfrage informiert Herr Boßlet (Vorstand UBZ), dass die Beitragssätze für die Zweibrücker Bürgerinnen und Bürger identisch sei; auch unter dem Aspekt der Entwicklung der unterschiedlich kostenintensiven Baugebiete.

Ausschussmitglied Schneider ist der Meinung, dass ein entsprechender Anstoß der Entwicklung nicht allein von Investor gekommen sei. Die Grundstücksflächen im Bereich des Friedhofes seien überprüft worden. Im Zug dessen, seien diese Flächen angeboten worden. Es würden immer wieder städtische Flächen angeboten die dann, wie in diesem Fall, von Investoren entwickelt werden würden, die z.B. bei Höhenfestsetzungen, nach seiner Meinung, nicht akzeptabel seien. Das Stadtbauamt möge hier, wie Ausschussmitglied Eckerlein soeben gefordert, prüfen.

Der Vorsitzende schlägt vor, wie folgt vorzugehen: Der Bau- und Umweltausschuss möge die vorliegenden Informationen zur Kenntnis nehmen. Der Sachverhalt wird dem Ortsbeirat Mittelbach/Hengstbach vortragen. Im Anschluss werde der Punkt im Bau- und Umweltausschuss vorberaten und in einer anschließenden Stadtratssitzung zur Abstimmung vorgebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mir der Vorgehensweise einverstanden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorliegenden Informationen zur Kenntnis.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Verteiler:

1 x Amt 60/61
1 x Amt 60/603
1 x UBZ

Punkt 3:
(öffentlich)

Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;

1. Bebauungsplan ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scoping sowie

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Flächennutzungsplan Teiländerung 17 Sondergebiet "Quartier Alte Brauerei"

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB inkl. Scoping sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorlage: 60/1394/2019

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1394/2019.

Er schlägt vor, die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) zuerst abzuwägen. Im Anschluss werden die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) zur Abwägung vorgetragen.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der weiteren Vorgehensweise einverstanden.

Ausschussmitglied Dettweiler beantragt, Frau Tissot (als Vertreter der betroffenen Anlieger) das Wort zu erteilen.

Die Leiterin des Rechtsamtes, Frau Dr. Bucher, erklärt, dass nach der Gemeindeordnung Bürger kein Rederecht hätten, der Ausschuss jedoch gemäß § 35 Abs. 2 GemO beschließen könne, einen Vertreter eines berührten Bevölkerungsteiles zu hören.

Der Vorsitzende schlägt vor, dies zur Abstimmung zu bringen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g**, Frau Tissot, bei Bedarf, als Vertreter der betroffenen Anlieger zu hören.

Der Vorsitzende bittet den Bau- und Umweltausschuss gemäß § 35 Abs. 2 GemO zu beschließen, dass Herr Schenk (Investor) und Frau Lennartz (Planungsbüro agsta) gehört werden können.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

Herr Schenk erläutert im Anschluss, dass man aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend die Planung des Bebauungsplanverfahrens bzw. des Projektes berücksichtigt und weiterentwickelt habe. Man habe nunmehr den Bebauungsplan qualifizierter dargestellt. Der künftige Bebauungsplan wurde nun in Gebietsabschnitte unterteilt.

Der Vorsitzende bittet Herrn Schenk (Investor) um weitere Ausführungen.

Herr Schenk erläutert anhand einer Präsentation das geplante Projekt.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem eingestellt.)

Im Anschluss bittet der Vorsitzende Frau Lennartz um die Verlesung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Der Vorsitzende lässt -soweit bei den einzelnen Stellungnahmen eine Beschlussfassung erforderlich ist -gesondert, nachdem jeweils eine inhaltliche Darstellung durch Frau Lennartz erfolgt ist, über die einzelnen Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen.

Der Vorsitzende hat die Abstimmung geleitet.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

Frau Lennartz trägt jede Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Öffentlichkeit vor:

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

1	BUND Landesgeschäftsstelle Rheinland-Pfalz	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
2	Stadtverwaltung Zweibrücken Untere Denkmalschutzbehörde Herzogstraße 3, 66482 Zweibrücken Schreiben vom 18.02.2019 Az...: Mj Wir nehmen als untere Denkmalschutzbehörde zu dieser Angelegenheit wie folgt Stellung. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Kulturdenkmäler. Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Belange der nahegelegenen Herzogvorstadt werden berücksichtigt, indem der langjährige städtebauliche Missstand der Parkbrauerei, der in der exponierten Lage an der Hofenfelsstraße in besonderem Maße relevant für das Stadtbild und die Siedlungsstruktur ist, auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, beseitigt wird. An seine Stelle tritt eine neue Bebauung, die insbesondere aufgrund ihres Nutzungsmixes zu einer positiven Ergänzung der Siedlungsstruktur beitragen

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		wird. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
3	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Schreiben vom 11.02.2019 Az.: E2018/1370 dh Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in den Hinweisen der Begründung ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden. Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr. Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. a. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Um dem Belang gerecht zu werden, wird der entsprechende Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
5	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
6	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Mail vom 06.02.2019 Az.: -/- Da im Bereich Zweibrücken und Umgebung mit einer hohen Kampfmittelbelastung zu rechnen ist, empfehlen wir Ihnen vor Baubeginn dringend eine Kampfmittelsondierung. Geeignete Fachfirmen zur Sondierung sowie zur Luftbildauswertung sind auf der Internetseite der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion unter www.add.rlp.de einsehbar. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Begründung: Der entsprechende Hinweis wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
7	Kreisverwaltung Südwestpfalz Abteilung Gesundheitswesen Unterer Sommerwaldweg 40-42, 66953 Pirmasens Schreiben vom 19.02.2019 Az.: VI/62 Belange des Landkreises Südwestpfalz sind durch die beabsichtigte Planung grundsätzlich nicht berührt. Bedenken werden nicht vorgebracht.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
8	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt RLP e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
9	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz Fax vom 01.03.2019 Az.: 3240-1388-18/V2 kp/mls Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen
9.1	Boden und Baugrund - allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und	Begründung: Um dem Belang gerecht zu werden wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
9.2	-mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.	Begründung: Keine Anregungen. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
9.3	-Radonprognose: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2018 (Az.: 3240-1388-18/V1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Begründung: Im Vorfeld des jetzigen Verfahrensschrittes erfolgte eine Vorabbeteiligung, die bereits berücksichtigt wurde. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Bebauungsplan. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
10	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
11	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
12	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Dienststelle Kaiserslautern	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
13	NABU Rheinland-Pfalz Denisstraße 22, 66482 Zweibrücken Schreiben vom 01.03.2019 AZ: Ki/s im Namen der NABU Gruppe Zweibrücken bedanken wir uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen Ihnen im Auftrag und Namen des Naturschutzbundes Deutschland, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. mit, dass unsererseits hinsichtlich Umwelt- und Naturschutz keine Einwände oder Bedenken zum Bebauungsplan ZW 164 „Quartier Alte Brauerei“ bestehen. Der NABU Zweibrücken begrüßt nach wie vor das geplante Bauvorhaben, welches das Areal baulich aufwertet und neue Angebote für betreutes Wohnen, Pflege und Hotelübernachtungen schafft.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
13.1	Wir bitten um Prüfung, ob unsere nachfolgenden Anregungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden können: - Die vorläufige Planung sieht vor, dass die Gebäude parallel der Hofenfelsstraße für Hotel, Betreutes Wohnen und Pflege miteinander zu einer	Zu 13.1: Begründung: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine Riegelbebauung entlang der Hofenfelsstraße nicht zwingend vorschreibt. Die Festsetzungen lassen eine solche Bebauung jedoch zu, die aus stadtgestalterischer Sicht und unter

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Front verbunden werden, somit einen Riegel bilden, der den Fluss von Kaltluft von der Weißen Trisch in die Stadt behindert. Für das städtische Klima wäre es vorteilhafter, wenn die Gebäudefront unterteilt oder mit „Baufenster“ versehen würde, damit Kaltluft ungehindert in die Stadt fließen kann.	Immissionsschutzgesichtspunkten zu begrüßen ist. Eine geschlossene Bebauung schafft eine deutliche Raumkante entlang der Hofenfelsstraße und fasst den Straßenraum, was gerade in diesem exponierten Bereich gegenüber der Einmündung der Herzogstraße, die unmittelbar auf den Herzogplatz zuführt, städtebaulich in hohem Maße wünschenswert ist. Darüber hinaus erfüllt diese Bebauungsform eine Lärmschutzfunktion, indem sie die Nutzungen im Baugebiet von der Hofenfelsstraße abschirmt. Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag, die Baugrenzen im Bereich der Hofenfelsstraße als separate und unterbrochene Baufenster festzusetzen, wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag, die Baugrenzen im Bereich der Hofenfelsstraße als separate und unterbrochene Baufenster festzusetzen, wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.2	- An die Bauweise der geplanten Gebäude sollten höchste Ansprüche hinsichtlich Wärmedämmung gestellt werden. Die Strom- und Warmwassererzeugung sollte in hohem Maße über Solaranlagen, Sonnenkollektoren und Wärmepumpen erfolgen.	Zu 13.2: Begründung: Die nebenstehend formulierte Anforderung an das Niveau der Wärmedämmung und Energieversorgung spricht eine wichtige bauliche Maßgabe an. Diesbezügliche Vorgaben regelt jedoch nicht der Bebauungsplan mangels eines bodenrechtlichen Bezugs. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die an Neubauten gestellten gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und somit eine energieeffiziente Bebauung gerade auch aus Sicht des Klimaschutzes erreicht werden wird. Beschlussvorschlag: Ein Beschlussvorschlag ist aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.
13.3	- Alle neuen Gebäude erhalten Flachdächer, die sich für eine insektenfreundliche Begrünung mit Blühpflanzen wie Sedum, Thymian etc. anbieten.	Zu 13.3: Begründung: Eine Festsetzung zur Zulässigkeit einer extensiven Begrünung der Dachflächen unter Beachtung gestalterischer und technischer Aspekte wurde im Bebauungsplan vorgesehen. Beschlussvorschlag: Eine entsprechende Festsetzung zur Bepflanzung der Dachflächen wird vorgesehen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Eine entsprechende Festsetzung zur Bepflanzung der Dachflächen wird vorgesehen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.4	- In die vielen Gebäudefassaden sollten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse baulich integriert werden.	Zu 13.4: Begründung: Nistmöglichkeiten für Vögel werden durch die zu begrünenden Dachflächen und Baumpflanzungen geschaffen. Für die Fledermäuse werden in den nördliche angrenzenden Teilbereichen Ersatzquartiere in Form von Fledermausrundhöhlenkasten (siehe Maßnahme M 2, die im Bebauungsplan festgesetzt wird) geschaffen. In Form einer CEF-Maßnahme wurde dies bereits im Februar umgesetzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Begrünung des Gebietes zum Ziel haben und damit zur Schaffung von Lebensräumen beitragen. Gerade dadurch, dass der überwiegende Teil des Plangebietes im Bestand vollständig bebaut ist, kann dadurch eine Verbesserung gegenüber dem Istzustand erreicht werden. Auf eine zwingende Festsetzung, die in die Gestaltung der Fassaden eingreift, wird verzichtet, um den erforderlichen Gestaltungsspielraum für die weitere Planung zu erhalten. Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag in den Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu integrieren wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag in den Gebäudefassaden Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu integrieren wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil. (Abstimmungsergebnis: 10 Ja, 2 Enthaltungen)
13.5	- Die Beläge der Verkehrsflächen innerhalb des Areals sollten mit Steinen oder dergleichen so ausgeführt werden, dass eine örtliche Versickerung des Regenwassers ermöglicht wird, sie somit auch einen Beitrag für zusätzlichen Überschwemmungs- und Starkregenschutz leisten.	Zu 13.5: Begründung: Als eine weitere Maßnahme wird der Bebauungsplan die Festsetzung aufnehmen, die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich zu minimieren, indem Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden (z.B. sickerfähiges Pflaster; es ist davon auszugehen, dass z.B. die Feuerwehrumfahrt mit

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Rasengittersteinen erstellt werden wird). Beschlussvorschlag: Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.6	- Die beim Abbruch der alten Bebauung anfallenden Sandsteine, die aus Steinbrüchen der Umgebung stammen, sollten als wertvolles Baumaterial wiederverwendet werden. Sandsteinmauern und –haufen, idealerweise in sonnenexponierten Lagen z.B. oberhalb der Neubebauung angeordnet, sind vom großen Nutzen für Reptilien. Hierhin könnte auch die kleine Population der geschützten Mauereidechsen, die im Umfeld der Altgebäude nachgewiesen wurde, umgesiedelt werden.	Zu 13.6: Begründung: Für die Mauereidechsen ist vor Fang und Umsiedlung ein passender Ersatzlebensraum am westlichen Rand des nördlich gelegenen Waldes vorgesehen (siehe Maßnahme M 1 der textlichen Festsetzungen). Vorgesehen ist die Anlegung von Steinhaufen. Vor einer möglichen Verwendung von Abbruchmaterial ist zu prüfen, ob asbesthaltige Stoffe oder andere schadstoffhaltige Baustoffe verbaut wurden. Die Wiederverwendung von Abbruchmaterial zur Herstellung der Ersatzhabitate wird nicht zwingend festgesetzt, ist aber grundsätzlich möglich, wenn sich die Eignung bestätigt. Beschlussvorschlag: Eine entsprechende Maßnahmenfestsetzung zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Mauereidechse erfolgt im Bebauungsplan. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Eine entsprechende Maßnahmenfestsetzung zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für die Mauereidechse erfolgt im Bebauungsplan. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.7	- Oberirdische Fahrzeug-Stellplätze sollten nicht versiegelt, sondern z.B. mit Rasensteinen oder Ähnlichem angelegt werden, um die örtliche Regenwasserversickerung zu ermöglichen.	Zu 13.7: Begründung: Siehe hierzu: Ausführungen zu 13.5.
13.8	- Bei der Begrünung der unbebauten Flächen sollte die Verwendung von Splitt und Schotter ausdrücklich untersagt werden, um deren Ausbreitung mit stark negativen Auswirkungen auf die kleinräumige Flora und Fauna zu unterbinden.	Zu 13.8: Begründung: Bezüglich des Verzichts auf die Verwendung von Splitt und Schotter wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach soll im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte geprüft werden, ob auf die Verwendung dieser Materialien zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna verzichtet werden kann.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Beschlussvorschlag: Ein entsprechender Hinweis wird wie oben beschrieben in der Planzeichnung ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Ein entsprechender Hinweis wird wie oben beschrieben in der Planzeichnung ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.9	Der NABU Zweibrücken begrüßt auch, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr im beschleunigten Verfahren durchgeführt und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt wird. Bedauerlicherweise wurde der Wald im oberen Teil des Planungsgebiets gerodet bevor die Umweltverträglichkeit der durchgeführten Rodung überprüft werden konnte; auch wurde die Rodungsfläche von genehmigten 3.000 m² auf ca. 5.500 m² nahezu verdoppelt. Erst durch diese Rodung ergibt sich der Umstand „Im Norden schließen sich Freiflächen an“ (Begründung, Seite 3, Ziffer 3). Die verbleibende Waldfläche ist auf jeden Fall zu schützen und mit Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten, Kahlflächen sind aufzuforsten, um als „grüne Lunge“ positiv zum Stadtklima beitragen zu können.	Zu 13.9: Begründung: Für die im Bebauungsplan ZW 164 künftig zu einer Nutzung als Baugelände vorgesehenen Waldfläche wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers bereits ein Verfahren nach §14 LWaldG durchgeführt mit folgendem Ergebnis: Die Genehmigung zur Rodung einer Teilfläche des Waldbestandes auf dem Grundstück Pl.Nr. 2208, Gemarkung Zweibrücken wurde mit Genehmigungsbescheid vom 28.01.2019 durch das zuständige Forstamt Westrich erteilt, da, so der Bescheid, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes an dieser Stelle nicht vorliegt. Dem durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zum Waldumbau und zur Entwicklung von Waldrändern. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht. In die Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug darauf eine Zusammenfassung ergänzt. Die artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung vom 05.12.2018 und die Nachuntersuchung auf Bruthöhlen vom 15.01.2019 durch die L.U.P.O. GmbH, Trippstadt, haben keine Hinweise auf Verbotstatbestände gemäß §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erbracht. Die Bewertung des Vorhabens seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hat ebenfalls keine Hinweise auf das Vorliegen nicht ausgleichbarer Eingriffe in Natur- und Landschaft ergeben. Der Bebauungsplan sieht für die gerodeten Flächen externe Ausgleichsmaßnahmen vor (s.o.). Beim Kahlschlag der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 10 m) handelte es sich im Wesentlichen um totes oder krankes Gehölz. Die Fällung dieser Bäume war für die Verkehrssicherheit des angrenzenden Baugebietes erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Forstamt soll diese Fläche wieder aufgeforstet werden. Beschlussvorschlag: Aussagen zur Kompensation werden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht ergänzt. Dem durch Planung verursachten Waldverlust werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Aussagen zur Kompensation werden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht ergänzt. Dem durch Planung verursachten Waldverlust werden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
13.10	In einer zunehmend durch Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsflächen geprägten Umwelt – auch hier in Zweibrücken – kommt kleinen grünen Flächen mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Vegetation eine immer größere Bedeutung zu, insbesondere auch in Ansehung des fortschreitenden Klimawandels. Sie haben wichtige Funktionen für: ▪ Klima: Produktion von Sauerstoff und Speicherung von CO₂ in der Biomasse. ▪ Kleinklima: Abmildern von Temperaturschwankungen, Sommerhitze wird durch Beschattung und Verdunstungskühle reduziert. ▪ Lärmschutz: Absorption von Lärm. ▪ Saubere Luft: Entzug aus der Luft und Bindung von Feinstaub und anderen Schadstoffen. ▪ Schutz vor Überschwemmungen und Starkregen: Aufnahme und Rückhalt von sehr viel mehr ▪ Regenwasser im Vergleich zu offenen Flächen, ganz zu schweigen von versiegelten Flächen. ▪ Lebensraum für Flora und Fauna: Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Tierarten wie Saatkrähen und Fledermäuse. Die Bedeutung dieser innerstädtischen Flächen wird auch dadurch erhöht, da sie durch die Verdrängung der Natur durch die moderne Landwirtschaft als Ersatz-Refugium dienen müssen.	Zu 13.10: Begründung: Keine zusätzlichen Anregungen. Die Belange wurden bereits im Vorangegangenen angesprochen. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
14	Naturfreunde RLP e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

15	Planungsgemeinschaft Westpfalz Bahnhofsstraße 1, 67655 Kaiserslautern Schreiben vom 18.02.2019 Az.: 41/1 W- 521 aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz begrüße ich die beabsichtigte Inwertsetzung des ehemaligen Brauereigeländes. Hiermit verbunden sehe ich eine städtebauliche Aufwertung und die Stärkung städtischer Funktionen. Die Beeinträchtigung bestehender belebter Flächen (Grünbereiche) ist durch die entsprechenden fachplanerisch festzulegenden Anforderungen zu bewältigen. Es werden somit keine Bedenken vorgetragen.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Mögliche Auswirkungen auf belebte Flächen werden im Zuge des Umweltberichtes behandelt. Im Bebauungsplan werden eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Ersatzmaßnahmen) getroffen, die zur Minderung der Eingriffe geeignet sind. In der Begründung zum Bebauungsplan, die dem bisherigen frühzeitigen Verfahren in Form einer Kurzbegründung zu Grunde lag, werden Ausführungen in Bezug auf die Abwägung von Auswirkungen auch auf den Naturhaushalt ergänzt. Beschlussvorschlag: Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht werden wie o.a. ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht werden wie o.a. ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
16	Pollichia Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
17	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Referat 23 - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
18	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
19	Stadtwerke Zweibrücken GmbH Gasstraße 1, 66482 Zweibrücken Schreiben vom 19.02.2019 Az.: Ru gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Quartier alte Brauerei" bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
20	Stadtverwaltung Zweibrücken Stadtbauamt, Abteilung 66 – Tiefbau	Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
21	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Obere Landesplanungsbehörde Friedrich-Ebert-Straße 14,	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	67433 Neustadt an der Weinstraße Schreiben vom 13.02.2019 Az.: 14-433-21:41 ZW-Zweibrücken/161 Der Bebauungsplan-Entwurf "ZW 164 Quartier Alte Brauerei" wurde erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde nach Norden um einen Bereich von ca. 0,6 ha ausgedehnt. Dieses Erweiterungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" dargestellt. Es handelt sich um eine Teilfläche mit Gehölzbestand, die nicht Bestandteil des eigentlichen Brauereigeländes ist. Aufgrund dieser Gebietserweiterung des mit dem Bebauungsplan zu überplanenden Bereiches wird von einem Bebauungsplan gem. §13a BauGB abgesehen und parallel der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken geändert.	
	Dem ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf (Stand 23. 07. 2018) hat die obere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 09. 08.2018 zugestimmt. Es wird die Planungsabsicht verfolgt, eine innerstädtische Gewerbebrache einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Es handelt sich um eine Entwicklungsplanung im Innenbereich, die einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gem. Z 31 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz entspricht und aus Sicht der Raum-Ordnung ausdrücklich zu begrüßen ist. Die geplante Nutzung als Sondergebiet zur Unterbringung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, einer Pflegeeinrichtung, Wohnungen für betreutes Wohnen sowie ergänzenden Einzelhandelsbetrieben bis max. 450 m² Verkaufsfläche und sonstigen Dienstleistungen mit direktem Bezug zur Zweckbestimmung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung. Der nun vorgesehenen Einbeziehung eines Teiles der nördlichen Freifläche stehen ebenfalls keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche lässt sich städtebaulich ableiten und ist nachvollziehbar. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012 wird das ehemalige Brauereigelände als Siedlungsfläche Gewerbe und der gesamte nördlich anschließende Freiraum als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.	Begründung: Keine Anregungen. Die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung auch in Bezug auf die nördlich in den Geltungsbereich einbezogene Freifläche wird festgestellt. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
22	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern Schreiben vom 27.02.2019 Az.: 32/2-70.00.03	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der o. a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:	
22.1	1. Oberflächenentwässerung Der größere südliche Verfahrensbereich (Bereich der "Alten Brauerei") ist bereits mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten überbaut bzw. großflächig versiegelt. Es wird unterstellt, dass die Oberflächenentwässerung dieses Teils des Verfahrensgebietes für den Bestand wasserrechtlich umfänglich erfasst ist und entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben erfolgt. Für Änderungen des Umfangs und Zwecks der Entwässerung durch die Überplanung gegenüber dem Bestand (Bereich "Alte Brauerei") sowie Erweiterung des Plangebietes um die nördliche bisher unbebaute Fläche (Bereich "Punkthäuser"), wird eine Anpassung des wasserrechtlichen Bescheides erforderlich werden. Die Entwässerung des Verfahrensgebietes ist im Hinblick auf die geplanten Umgestaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (UBZ) abzustimmen. Soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und damit zur Entlastung von Kanalisation und Gewässer im Rahmen der Umgestaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Dachbegrünung u. ä). Die eingereichten Unterlagen ergeben zur Oberflächenentwässerung keine Erkenntnisse. Es sollte angestrebt werden, dass das überschüssige Oberflächenwasser, welches nicht im Plangebiet bewirtschaftet (versickert, verwendet, zurückgehalten) werden kann, über einen RW-Kanal abgeleitet wird. Die Entwässerung des Plangebietes ist im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Versiegelung entstandener Mehrabfluss aus dem Plangebiet und damit eine Verschärfung der Abflussverhältnisse wasserwirtschaftlich auszugleichen ist.	Zu 22.1: Begründung: Ein Hinweis, wonach eine Anpassung des wasserrechtlichen Bescheides notwendig wird, wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Gleiches gilt für den Abstimmungsbedarf mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sind, soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Als eine weitere Maßnahme wird der Bebauungsplan die Festsetzung aufnehmen, die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs soweit wie möglich zu minimieren, indem Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Bis zur Grundstücksgrenze erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Der Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken (UBZ) Abwasserbeseitigung führt in seiner Stellungnahme aus, dass ausreichend Anschlussmöglichkeiten zur Schmutz- und Regenwasserableitung am bestehenden Mischwassersystem in der Park- bzw. Kreuzbergstraße geschaffen werden können. Auf Grund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen Entwässerungssystems müssen Rückhaltevolumen insbesondere für das Oberflächenwasser zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere für derzeit unbebaute Flächen, die später zu befestigen sind. Diese Maßnahmen folgen im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung. In die Begründung werden diesbezügliche Erläuterungen aufgenommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne Vorhabenbezug. Die Entwässerung des Plangebietes ist konzeptionsabhängig. Insofern ist es sinnvoll, die Entwässerungskonzepte im Zuge der Bauleitplanung nachgeordneten Planungsschritten zu überlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen. Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan wird um die o.g. Ausführungen, Hinweise und Festsetzungen ergänzt.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan wird um die o.g. Ausführungen, Hinweise und Festsetzungen ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
22.2	2. Schmutzwasser Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation zu entsorgen.	Zu 22.2: Begründung: Ein entsprechender Hinweis in Bezug auf das Schmutzwasser wird in die Begründung aufgenommen. Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan wird um die o.g. Ausführungen und Hinweise ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan wird um die o.g. Ausführungen, Hinweise und Festsetzungen ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
22.3	3. Außengebietsentwässerung Bei der Beplanung des Verfahrensgebietes ist die Wahrung des schadlosen Abflusses von höher gelegenen Gebieten / aus Außengebieten zu beachten. Dies gilt insbesondere auch bei Starkregenereignissen. Zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört es, dass der Oberflächenabfluss von höher gelegenen Gebieten / Außengebieten entweder wirksam zurückgehalten oder schadlos durch / um die Bebauung herum abgeleitet wird. Da der schadlose Abfluss durch bebaute Gebiete im Nachhinein im Regelfall nur sehr schwierig und kostenintensiv sichergestellt werden kann, kommt bei der Planung diesem Aspekt sehr große Bedeutung zu. In nördlicher Richtung grenzt eine höher gelegene innerstädtische Freifläche sowie westlich ein Bereich (Kreuzbergstraße) mit gemäß zwischenzeitlich vorliegender Gefährdungsanalyse "Sturzflut nach Starkregen" hoher bis mäßiger Abflusskonzentration an das Verfahrensgebiet an. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch	Zu 22.3: Begründung: Ein entsprechender grundsätzlicher Hinweis zum Thema Außengebietsentwässerung wird in die Begründung aufgenommen. Die Untere Wasser-/Abfall- und Bodenschutzbehörde weist diesbezüglich darauf hin, dass der westliche Bereich des Bebauungsplans (an der Kreuzbergstraße) in der Gefährdungsanalyse "Sturzfluten nach Starkregen" (Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz) besonders dargestellt ist. Es ist eine mäßige bzw. hohe Abflusskonzentration angegeben. Dagegen sind im östlichen Teil nur geringe bis mäßige Abflusskonzentration dargestellt. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen, um evtl. Schäden durch ein Starkregenereignis zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auch darauf wird in der Begründung hingewiesen. Dabei ist zu bedenken, dass der überwiegende Teil der Fläche bereits im Vorfeld baulich genutzt und versiegelt war, so dass davon ausgegangen wird, dass die Fläche der ehemaligen Brauerei selbst für die Entwässerung angrenzender Bereiche wohl keine signifikante Rolle gespielt hat. Die Entwässerung umliegender Bereiche wird

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Abflüsse aus höher gelegenen Bereichen insbesondere bei Starkregenereignissen mit Sturzfluten nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Umweltprüfung gilt es festzustellen, ob und wo Konfliktbereiche hinsichtlich eines Außengebietsabflusses / Abflusses aus höher gelegenen Bereichen existieren und welche Maßnahmen zur Erhaltung des Außengebietsabflusses / Abflusses aus höher gelegenen Bereichen und zur Sicherung der Baulichkeit beabsichtigt sind sowie wie sie verbindlich umgesetzt werden sollen. Für diesen Zweck freizuhaltende Flächen sind möglichst frühzeitig zu sichern und in die Bebauungsplanung aufzunehmen. Nähere Informationen zur örtlichen Hochwassersituation können auch aus dem zur Zeit durch das Ing.-Büro Obermeyer in Aufstellung befindlichen Hochwasservorsorgekonzept für die Stadt Zweibrücken entnommen werden.	dementsprechend auch nach Realisierung der Planung unabhängig von dem vorliegenden Plangebiet erfolgen. Die Entwässerung des Plangebietes ist konzeptionsabhängig. Insofern ist es wie bereits geschildert sinnvoll, die Entwässerungskonzepte im Zuge der Bauleitplanung nachgeordneten Planungsschritten zu überlassen. Eine nähere Betrachtung der nebenstehend geschilderten Situation soweit notwendig auch in Hinblick auf mögliche Konfliktbereiche und die Ergebnisse des derzeit in Aufstellung befindlichen Hochwasservorsorgekonzeptes wird daher sinnvollerweise auch im Zuge nachfolgender Planungsschritte erfolgen, soweit das Plangebiet hiervon betroffen ist. Beschlussvorschlag: In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis wie o.a. ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis wie o.a. ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
22.4	4. Grundwasserschutz und Wasserversorgung Im Plangebiet befindet sich der Brauchwasserbrunnen der Fa. Park-Bellheimer. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist eine Überplanung erst nach Rückbau und fachgerechter Verschließung des Brunnens zulässig. Beim Rückbau und der Verschließung des Brunnens ist das DVGW Merkblatt W 135 zu beachten. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu dokumentieren. Das Verschlussprotokoll ist der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, als zuständige Obere Wasserbehörde vorzulegen.	Zu 22.4: Begründung: Ein Hinweis auf den Brunnen wird in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Auf die Vorgaben zur Verschließung wird ebenfalls hingewiesen. Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden wie o.a. auf dem Plan ergänzt. Es werden außerdem Ausführungen in der Begründung ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden wie o.a. auf dem Plan ergänzt. Es werden außerdem Ausführungen in der Begründung ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
22.5	5. Bodenschutz Auf dem überplanten Gelände befand sich über Jahrzehnte die Parkbrauerei. Nach meiner Aktenlage gehörten zu der Parkbrauerei verschiedene umweltrelevante Nutzungen wie eine Betriebstankstelle mit Abscheider, eine Kfz-Werkstatt mit Altöltank und ein Kesselhaus. Des Weiteren wurden wassergefährdende Stoffe wie	Zu 22.5: Das Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH (LBA) wurde mit einer Altstandortuntersuchung beauftragt. Basierend auf der Betriebsflächendatei der Stadt Zweibrücken und auf Dokumenten, die auf die Lagerung umweltrelevanter Stoffe auf dem Grundstück der ehemaligen Parkbrauerei hinweisen, sollte geklärt werden, ob und wenn ja, wo und in welchem Ausmaß, auf dem

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Natronlauge (20 000 l) gelagert. Ob sich auf dem Gelände der Brauerei weitere umweltrelevante Nutzungen befanden ist mir nicht bekannt. Auch zu den derzeitigen Nachfolgenutzungen (Kfz-Betriebe, Schreinerei) liegen mir keine näheren Angaben vor. Die ehem. Betriebstankstelle ist stillgelegt und wurde 1999/2000 umwelttechnisch erkundet. Die Fläche wird als nicht altlastverdächtiger Altstandort Reg. Nr. 32000000-5017 im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt. Nach meiner Aktenlage sind die Tanks im Untergrund verblieben. Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei war in verschiedenen Bereichen ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen prägend. Aufgrund der eingesetzten Betriebsmittel (Kraftstoffe etc.) sind Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht auszuschließen. Die ehemaligen Nutzungen können als altlastverdächtig angesehen und nach Stilllegung des Betriebes von altlastverdächtigen Altstandorten im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. Die Nutzungsverträglichkeit der geplanten Nutzung (z. B. sensible Wohnnutzung) im Hinblick auf die Altstandorte ist derzeit nicht bewertbar. Wie den vorgelegten Unterlagen (Seite 12) zu entnehmen ist, existiert bereits ein	Grundstück schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die auf die ehemalige Nutzung zurückzuführen sind. Dabei wurden folgende Anlagen erhoben: ▪ 3 unterirdische Benzintanks (Tankstellenbetrieb) ▪ 2 unterirdische Dieseltanks (Tankstellenbetrieb) ▪ Altöltank (Tankstellenbetrieb) ▪ Schweröltank ▪ Unterirdische Benzinabscheideranlage ▪ 2 oberirdische Heizöltanks ▪ Laugenbehälter zu Lagerung von Natronlauge ▪ Fass zur Lagerung chlorhaltiger Lauge Basierend auf der historischen Recherche und der Geländebegehung konnten Untersuchungsbedarfsflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Parkbrauerei festgestellt werden. Die Betriebstankstelle wurde bereits im Rahmen zweier Gutachten der ALSTOM ENVIRONMENTAL CONSULT GmbH hinsichtlich des Altlastenverdachts untersucht. Die Kontamination des Bodens im Bereich der unterirdischen Benzin- und Dieseltanks wurde als geringfügig und kleinräumig eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers wurde deswegen ausgeschlossen. Die Bodenuntersuchungen im Bereich des Altöltanks und der Benzinabscheideranlage verliefen ergebnislos. Da der Schweröltank und der Bereich um die Zapfanlage nicht Teil der Untersuchungen waren, wird im Gutachten empfohlen, durch geeignete Erkundungen eine orientierende Untersuchung des Kontaminationsverdachts in diesen Bereichen durchzuführen (vor Umnutzung des Geländes). Bei Bestätigung eines Kontaminationsverdachts sind auf Grundlage der Prüfwerte der ALEX-Liste weitere Untersuchungen bzw. eine Dekontamination in Betracht zu ziehen. Einer der beiden oberirdischen Heizöltanks wurde im Jahre 2002 demontiert. Der zweite Behälter konnte nicht aufgefunden werden, was ebenfalls für eine Demontage spricht. Der Laugenbehälter befindet sich nach wie vor im Kellergeschoss der Brauerei. Der Standort des besagten Fasses zur Lagerung chlorhaltiger Lauge sowie dessen Verbleib konnten nicht ermittelt werden. Ein Hinweis auf die durchzuführenden Erkundungen und auf die oben wiedergegebenen Inhalte wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet, da gemäß § 9 BauGB solche Flächen zu kennzeichnen sind, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dem Belang wird der Bebauungsplan gerecht, indem er darauf hinweist, dass geeignete Erkundungen in nachfolgenden Planungsschritten vor Umsetzung durchzuführen sind. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung nach § Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mitausgelegt und der SGD Süd zur Verfügung gestellt. Das Gutachten ist Teil der Anlagen des Bebauungsplanes. Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein
---	--

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Untersuchungsbericht für die Brauerei: "LBA: Untersuchung eines Altstandortes, ehemalige Parkbrauerei, Großrosseln, Oktober 2018". Dieser Bericht liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Altablagerungen und Altstandorte unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) als Oberer Bodenschutzbehörde. Ich bitte um Vorlage des Berichtes. Um Unterrichtung über die Ergebnisse der Umweltprüfung im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 II BauGB wird gebeten.	entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechenden Erläuterungen sind in der Begründung enthalten. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die entsprechenden Erläuterungen sind in der Begründung enthalten. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
23	Stadtverwaltung Zweibrücken Stadtbauamt Untere Wasser-/Abfall- und Bodenschutzbehörde Herzogstraße 3, 66482 Zweibrücken Mail vom 20.02.2019 Az.: -/- Wir beziehen uns auf das im Betreff aufgeführte Verfahren. Mit der nachstehenden E-Mail vom 05. 02. 2019 haben Sie uns um Stellungnahme zum Bebauungsplan ZW 164, bis zum 01. 03. 2019, gebeten. Leider können wir die von Ihnen gesetzte Frist nicht einhalten und bitten daher um Fristverlängerung. Wir sind bemüht Ihnen unsere Stellungnahme möglichst zeitnah zu übermitteln. Wir bitten um Ihr Verständnis.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Dem Antrag auf Fristverlängerung wurde nicht stattgegeben. Da sich die angedachten Nutzungen nicht geändert haben, ist davon auszugehen, dass die Stellungnahme vom 11.11.2018 bzw. 31.10.2018 (s.u.), nach wie vor Gültigkeit besitzen.
23.1	Schreiben vom 11.11.2018 AZ: 60-66 Mü uns wurden verschiedene Unterlagen für den o. g. B Plan ZW 164 "Quartier Alte Brauerei" vorgelegt. Zu diesem Verfahren möchten wir Ihnen nachstehende Informationen aus abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht übermitteln: 1. Unsere beigefügte Stellungnahme an Herrn Dipl.-Ing. Manfred Schenk vom 14. 11.2018 ist zu beachten. 2. Die Altstandortuntersuchung des Ing.-Büros LBA in Großrosseln vom 05. 10.2018 ist zur bodenschutzrechtlichen Bewertung bzw. Abstimmung an die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd/Regionalstelle, Fischerstr. 12, 67655 Kaiserslautern) weiterzuleiten. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der SGD Süd vom 03.09.2018, zu dem aktuellen Bebauungsplan, verwiesen.	Zu 23.1: Begründung: Die Altstandortuntersuchung ist der SGD Süd als Obere Bodenschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Diese wird als Teil der Anlagen des Bebauungsplanes mit offengelegt werden.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	3. Die stillgelegte Betriebsstankstelle wurde bereits durch die Stellungnahme der SGD Süd vom 14. 12.2001 als "nichtaltlastverdächtiger Altstandort" eingestuft (siehe Anlage). 4. Der westliche Bereich des Bebauungsplans (an der Kreuzbergstraße) ist in der Gefährdungsanalyse "Sturzfluten nach Starkregen" (Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz) besonders dargestellt. Es ist eine mäßige bzw. hohe Abflusskonzentration angegeben. Dagegen sind im östlichen Teil nur geringe bis mäßige Abflusskonzentration dargestellt. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen, um evtl. Schäden durch ein Starkregenereignis zu vermeiden bzw. zu minimieren. Wir weisen darauf hin, dass sich bei hierdurch entstehenden Schäden kein Schadensersatzanspruch gegen die Stadt Zweibrücken ableiten lässt. 5. Nähere Informationen und Anregungen können dem Leitfaden "Starkregen" des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden wird unter hs://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/Leitfaden_Starkregen.df?command=dowloadContent&filename=Leitfaden_Starkregen.pdf zum Download bereitgestellt. 6. Auf dem Grundstück befindet sich eine Brunnenanlage der früheren Brauerei. Derzeit wird seitens der SGD Süd bzw. der Stadtwerke Zweibrücken geprüft, ob der Brunnen für die Trinkwasserversorgung im Stadtgebiet (Notversorgung) benötigt wird und daher erhalten werden soll (Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 14. 11. 2018 / Seite 2 - Abs. 4). Außerdem befand sich auf dem Grundstück der ehem. Parkbrauerei eine alte Brunnenanlage die in den 50er Jahren stillgelegt wurde. Nähere Angaben zum Standort und der ordnungsgemäßen Verfüllung dieser Anlage liegen uns nicht vor.	Keine Anregung. In der Begründung sind diesbezüglich Ausführungen enthalten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Ergreifung geeigneter Maßnahmen ist im Rahmen nachfolgender Detailplanung (Entwässerungskonzept) zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis auf den Brunnen wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen. Eine Prüfung mit dem Ergebnis, dass der Brunnen nicht mehr benötigt wird, hat stattgefunden. In der Begründung wird darauf hingewiesen. Beschlussvorschlag: Die genannten Hinweise werden wie o.a. ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Die genannten Hinweise werden wie o.a. ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
23.2	Schreiben vom 31.01.2018 AZ: 60-66 Mü wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26. 07.2018 und den Besprechungstermin am	Zu 23.2:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

10.08.2018. An dem vorgenannten Termin konnten wir nicht teilnehmen. Daher möchten wir Ihnen noch verschiedene Informationen aus abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht übermitteln: Die ehemalige Betriebstankstelle der Parkbrauerei AG wurde im Bodennfomiationssystem Rheinland-Pfalz (BIS) unter der Nr. 320 00000-5017 registriert. Das Tankstellengelände wurde durch das Ing.-Büro Alstom erkundet. Es liegen uns hierzu zwei Berichte aus den Jahren 1999 und 2000 vor. Einen Auszug aus unserer Betriebsflächendatei (Vorstufe zum Altstandortkataster haben wir Ihnen beigelegt). Auf dem Gewerbegrundstück befindet sich eine Abscheideranlage. Nähere Informationen zur aktuellen Nutzung / Stilllegung oder Demontage liegen uns nicht vor. Ein oberirdischer Schweröltank (Volumen ca. 152 cbm) ist auf der Liegenschaft noch vorhanden. DCT Tank wurde in der Vergangenheit geleert. Nähere Angaben bzw. Untersuchungen liegen uns hierzu nicht vor. In unseren Unterlagen sind zwei oberirdische Heizöltankanlagen registriert. Ein Behälter mit 41,2 cbm wurde bereits im Jahr 2002 demontiert. Ein weiterer Heizöltank mit 41,2 cbm Volumen wurde 1993 stillgelegt. Über die Demontage liegen uns keine Informationen vor. Aus unserer Sicht sollte ein Umweltgutachter die umweltrelevanten Bereiche aufnehmen (z.B. historische Recherche) und ein Untersuchungskonzept aufstellen. Hierbei sind die früheren Nutzungen (z.B. Flaschenreinigung mit Laugenbehälter) und auch die Folgenutzung (z.B. Werkstattbetriebe, private Fahrzeugreparaturen, abgestellte Alt- und Unfallfahrzeuge) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen ein Rückbaukonzept mit Gebäudeschadstoffkataster erstellen zu lassen (evtl. wurden asbesthaltige Stoffe oder andere schadstoffhaltige Baustoffe verbaut). Anbei unser Merkblatt 05 „Abbruch/ Rückbau baulicher Anlagen“ zur Beachtung.	Begründung: Zu Altlastenverdachtsflächen wird auf die in der Begründung ergänzten Ausführungen verwiesen: Das Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH (LBA) wurde mit einer Altstandortuntersuchung beauftragt. Basierend auf der Betriebsflächendatei der Stadt Zweibrücken und auf Dokumenten, die auf die Lagerung umweltrelevanter Stoffe auf dem Grundstück der ehemaligen Parkbrauerei hinweisen, sollte geklärt werden, ob und wenn ja, wo und in welchem Ausmaß, auf dem Grundstück schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die auf die ehemalige Nutzung zurückzuführen sind. Dabei wurden folgende Anlagen erhoben: ▪ 3 unterirdische Benzintanks (Tankstellenbetrieb) ▪ 2 unterirdische Dieseltanks (Tankstellenbetrieb) ▪ Altöltank (Tankstellenbetrieb) ▪ Schweröltank ▪ Unterirdische Benzinabscheideranlage ▪ 2 oberirdische Heizöltanks ▪ Laugenbehälter zu Lagerung von Natronlauge ▪ Fass zur Lagerung chlorhaltiger Lauge Basierend auf der historischen Recherche und der Geländebegehung konnten Untersuchungsbedarfsflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Parkbrauerei festgestellt werden. Die Betriebstankstelle wurde bereits im Rahmen zweier Gutachten der ALSTOM ENVIRONMENTAL CONSULT GmbH hinsichtlich des Altlastenverdachts untersucht. Die Kontamination des Bodens im Bereich der unterirdischen Benzin- und Dieseltanks wurde als geringfügig und kleinräumig eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers wurde deswegen ausgeschlossen. Die Bodenuntersuchungen im Bereich des Altöltanks und der Benzinabscheideranlage verliefen ergebnislos. Da der Schweröltank und der Bereich um die Zapfanlage nicht Teil der Untersuchungen waren, wird im Gutachten empfohlen, durch geeignete Erkundungen eine orientierende Untersuchung des Kontaminationsverdachts in diesen Bereichen durchzuführen (vor Umnutzung des Geländes). Bei Bestätigung eines Kontaminationsverdachts sind auf Grundlage der Prüfwerte der ALEX-Liste weitere Untersuchungen bzw. eine Dekontamination in Betracht zu ziehen. Einer der beiden oberirdischen Heizöltanks wurde im Jahre 2002 demontiert. Der zweite Behälter konnte nicht aufgefunden werden, was ebenfalls für eine Demontage spricht. Der Laugenbehälter befindet sich nach wie vor im Kellergeschoss der Brauerei. Der Standort des besagten Fasses zur Lagerung chlorhaltiger Lauge sowie dessen Verbleib konnten nicht ermittelt werden. Ein Hinweis auf die durchzuführenden Erkundungen und auf die oben wiedergegebenen Inhalte sowie auf die Empfehlung eines Rückbaukonzeptes wird in den
--	--

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Bebauungsplan aufgenommen. Auf eine Kennzeichnung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet, da gemäß § 9 BauGB solche Flächen zu kennzeichnen sind, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dem Belang wird der Bebauungsplan gerecht, indem er darauf hinweist, dass geeignete Erkundungen in nachfolgenden Planungsschritten vor Umsetzung durchzuführen sind. Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
23.3	Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich noch die Brunnenanlage der früheren Brauerei. Der ordnungsgemäße Rückbau (Verfüllung) des Brunnens wäre in Verbindung mit einem zugelassenen Bohrunternehmen zu klären und die Untere Wasserbehörde frühzeitig zu informieren. Wichtige Informationen zur Liegenschaft können Sie auch über unser Hausarchiv erhalten (Ansprechpartner: Frau Grünfelder/ Tel. 06332/871-606) Die vorgenannten Informationen sollen einen ersten Einblick in die umweltrelevanten Bereiche „Abfallsrecht, Wasserrecht und Bodenschutz“ vermitteln. Für weitere Auskünfte, auch durch die beauftragten Fachgutachter, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bezüglich der Erhebung im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz können Sie sich auch direkt an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd/ Regionalstelle, Fischerstr. 12, 67655 Kaiserslautern wenden.	Zu 23.3: Begründung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung mitaufgenommen. Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Um dem Belang gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
24	Landesverband RLP d. Dt. Wanderverbandes Fröbelstraße 24 67433 Neustadt an der Weinstraße Mail vom 01.03.2019 Az.: -/- nach Durchsicht der Pläne im Internet haben wir gegen das Vorhaben keine Bedenken und sehen unsere Belange nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		erforderlich.
25	Forstamt Westrich Erlenbrunner Straße 177, 66955 Pirmasens Schreiben vom 07.02.2019 Az.: 63310 Innerhalb der zur Bebauung bzw. Wiederbepflanzung vorgesehenen Fläche befindet sich auf dem Flurstück PI.NR. 2208, Gemarkung Zweibrücken ein Baumbestand, der gemäß der Legaldefinition des Landeswaldgesetzes (§3 LWaldG) Wald im Sinne des Gesetzes darstellt. Innerstädtische Waldflächen haben eine besondere Bedeutung für das lokale Klima (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Kaltluftsenken, etc.) unterliegen aber, wie alle anderen Waldflächen auch, im Falle der Änderung der Bodennutzungsart den Bestimmungen des §14 des Landeswaldgesetzes. Für die im Bebauungsplan ZW 164 künftig zu einer Nutzung als Baugelände vorgesehenen Waldfläche wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers bereits ein Verfahren nach §14 LWaldG durchgeführt mit folgendem Ergebnis: Die Genehmigung zur Rodung einer Teilfläche des Waldbestandes auf dem Grundstück PI.Nr. 2208, Gemarkung Zweibrücken ist zu erteilen, da ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Waldes an dieser Stelle nicht vorliegt. Die artenschutzrechtliche Potentialuntersuchung vom 05.12.2018 und die Nachuntersuchung auf Bruthöhlen vom 15.01.2019 durch die L.U.P.O. GmbH, Trippstadt, haben keine Hinweise auf Verbotstatbestände gem. §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erbracht. Die Bewertung des Vorhabens seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hat ebenfalls keine Hinweise auf das Vorliegen nicht ausgleichbarer Eingriffe in Natur- und Landschaft ergeben. Gegen das Aufstellen des o.a. Bebauungsplanes „Quartier Alte Brauerei“ bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die für den Naturhaushalt entstehenden Nachteile können durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Die nebenstehende Stellungnahme fasst die Sachlage zusammen und äußert abschließend keine Bedenken gegen die Planung. Dem durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zum Waldumbau und zur Entwicklung von Waldrändern. Die zuvor genannten Flächen werden derzeit nicht anderweitig genutzt oder verpachtet und stehen somit einer Nutzung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Darüber hinausgehende Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht. In der Begründung wird eine zusammenfassende Erläuterung ergänzt. Beschlussvorschlag: Als Ausgleichsmaßnahme wurde die externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Als Ausgleichsmaßnahme wurde die externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26	Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken AöR Untere Naturschutzbehörde Oselbacherstraße 60, 66482 Zweibrücken Schreiben vom 27.02.2019 Az.: -/-	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	bezüglich der vorstehend benannten Planung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:	
26.1	Der überwiegende Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes ZW 164 ist derzeit zu ca. 75 % versiegelt bzw. baulich genutzt. Bezogen auf das Flurstück 2208/1, Gemarkung Zweibrücken ist dieser Versiegelungsanteil sogar noch höher anzusetzen. Nur kleinere Restflächen, wie auch die auf dieses Flurstück entfallenden Teilflächen der ehemaligen Stellplatzanlage nördlich der Gebäude sind hier vegetationsbestanden und weisen offene Bodenbereiche auf. Die zwischenzeitlich erstellten "Artenschutzrechtliche Erfassung und Bewertung" (Dr. Ott, 06. 10. 2018), "Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Bewertung" (Dr. Ott, 05. 12.2018) und die "Artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Höhlen und Bewertung" (Dr. Ott, 15. 01.2019) werden unsererseits als Teil der mit Stellungnahme vom 05. 11.2018 geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angesehen und sind vollumfänglich in der weiteren Planung mit zu berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht halten wir auch die Einbeziehung von ca. 4.660 m² bis zur Rodung als Wald anzusprechender Gehölzfläche sowie ca. 1.000 m² Gartenland (Flurstück 2207, aus unserer Sicht nach § 34 BauGB bebaubar und damit nicht eingriffsrelevant) in den Bereich des Bebauungsplanes vertretbar. Voraussetzung hierfür ist, dass die zukünftig ökologisch wirksame Fläche (als Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tier) im Bereich des Bebauungsplanes ZW 164 der derzeitigen im Umfang entspricht oder Ersatz an anderer Stelle geschaffen wird. Im Rahmen einer Biotopflächen-Bilanzierung ist hierfür im Umweltbericht der entsprechende Nachweis zu erbringen. Dabei ist einerseits der derzeitige Bestand, differenziert nach seiner ökologischen Wertigkeit und dem Versiegelungsgrad zu erfassen. So sind geschotterte Stellplatzanlagen mit einer ökologischen Wertigkeit von 50 %, versiegelte Flächen dagegen mit 0 % anzusetzen, für die unversiegelten, ökologisch wertvollen ehemaligen Waldbereiche ist analog zur Rodungsgenehmigung eine 150 %ige Wertigkeit anzunehmen.	Zu 26.1: Begründung: Die Artenschutzrechtliche Erfassung und Bewertung" (Dr. Ott, 06. 10. 2018), "Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Bewertung" (Dr. Ott, 05. 12.2018) und die "Artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Höhlen und Bewertung" (Dr. Ott, 15. 01.2019) wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt. Es wurden daraus Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) abgeleitet, welche als entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bzw. die Bereitstellung eines Ersatzhabitates für die zu fangenden und umzusiedelnden Mauereidechsen. Die Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse wurde in Form einer CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) bereits umgesetzt. Eine Ersatzaufforstung ist vorgesehen. In der Begründung und insbesondere im Umweltbericht werden entsprechende Ausführungen ergänzt. Dem durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zum Waldumbau und zur Entwicklung von Waldrändern. Die zuvor genannten Flächen werden derzeit nicht anderweitig genutzt oder verpachtet und stehen somit einer Nutzung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Darüber hinausgehende Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Die entsprechenden Prozentsätze wurden bei der Bilanzierung berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan werden artenschutzbezogene Maßnahmenfestsetzungen und Aussagen zur Ersatzaufforstung getroffen. Im Rahmen des Umweltberichts wird eine vergleichende Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Im Bebauungsplan werden artenschutz-bezogene Maßnahmenfestsetzungen und Aussagen zur Ersatzaufforstung getroffen. Im Rahmen des Umweltberichts wird eine vergleichende Gegenüberstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.2	Andererseits sind die zukünftig ökologisch wirksamen Flächen zu ermitteln. Eine Anrechnung begrünter Dach- und Tiefgaragen-Flächen (ebenfalls differenziert nach Art der geplanten Begrünung, Extensiv-Dachbegrünungen können nur zu einem Prozentsatz von 50 % als Ausgleich angerechnet werden) ist dabei durchaus möglich. In diesem Zusammenhang erscheint auch eine stärkere Durchgrünung der geplanten Stellplatzanlagen, insbesondere der nördlichen, das Gebiet des Bebauungsplanes abschließenden Anlage durch Einbringen von Pflanzflächen und Überschildung mit Bäumen für angebracht (je 4 Stellplätze ein Baum) geboten. Neben dem Ausgleich der mit der Waldumwandlung verbundenen Vegetations-/Biotopverluste kann hierdurch auch das ebenfalls mit dieser Umwandlung beeinträchtigte Klimapotential für den Bereich dieses Bebauungsplanes ausgeglichen werden.	Zu 26.2: Begründung: Der Bebauungsplan sieht vor, die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs zu minimieren. Hierzu wurden festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze soweit wie möglich mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen sind. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche 2 Laubbäume zu pflanzen sind. Die Festsetzung ermöglicht es, die anzupflanzenden Bäume an geeigneter Stelle des Baugebietes vorzusehen und bietet damit die notwendige Gestaltungsflexibilität. Überdies bezieht sich diese Festsetzung auf alle baulich nicht genutzten Flächen im Sondergebiet. Eine extensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Weitere Anpflanzungen sind im Bereich parallel zur Kreuzberg- und Parkstraße vorgesehen. Beschlussvorschlag: Grünordnerische Festsetzungen auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden ergänzt. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Grünordnerische Festsetzungen auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden ergänzt. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.3	Der unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren zu erbringende waldrechtliche Ausgleich aufgrund der Rodungsgenehmigung des Forstamtes Westrich vom 28. 01.2019 dient dabei gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen des B-Planverfahren.	Zu 26.3: Begründung: Dem durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 3216/3, 3228/3 und 290/43 Gemarkung Niederauerbach zugeordnet. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zum Waldumbau und zur Entwicklung von Waldrändern. Die zuvor genannten Flächen werden derzeit nicht anderweitig genutzt oder verpachtet und stehen somit einer Nutzung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Darüber hinaus gehende Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan ordnet den gerodeten Flächen die oben genannten externen Kompensationsmaßnahmen zu. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan ordnet den gerodeten Flächen die oben genannten externen Kompensationsmaßnahmen zu. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.4	Bezüglich der klimatischen Wirkung der Bebauung sollte weiterhin geprüft werden, ob der derzeitig geplante südliche Querriegel entlang der Hofenfelsstraße zum besseren Abfluss von Kaltluft aus den Hangbereichen stärker baulich gestaffelt werden kann, um entgegen des derzeitigen Zustandes ein Durchströmen des Gebietes und einen Abfluss der Kaltluft/Frischluft in die Tallage zu ermöglichen. Damit könnte die klimatische Gesamtsituation für die Stadt grundsätzlich verbessert werden, und zwar auch unter der Berücksichtigung des Verlustes von ca. 5.700 m² kleinklimatisch wirksamer Vegetationsfläche (Wald und Gartenland). Die ehemals im Plangebiet liegenden Waldbereiche wie auch die nördlich anschließenden Waldflächen standen bzw. stehen in direktem Zusammenhang mit nördlich anschließenden Waldbereichen und Bereichen einer stark aufgelockerten Bebauung mit direkten Anschluss an die Freiflächen und für die Kernstadt bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete auf dem Kreuzberg.	Zu 26.4: Begründung: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der eine Riegelbebauung entlang der Hofenfelsstraße nicht zwingend vorschreibt. Die Festsetzungen lassen eine solche Bebauung jedoch zu, die aus stadtgestalterischer Sicht und unter Immissionsschutzgesichtspunkten zu begrüßen ist. Eine geschlossene Bebauung lässt eine deutliche Raumkante entlang der Hofenfelsstraße zu, was gerade in diesem exponierten Bereich gegenüber der Einmündung der Herzogstraße, die unmittelbar auf den Herzogplatz zuführt, städtebaulich in hohem Maße wünschenswert ist. Darüber hinaus erfüllt diese Bebauungsform eine Lärmschutzfunktion, in dem sie die Nutzungen im Baugebiet von der Hofenfelsstraße abschirmt. Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag, die Baugrenzen im Bereich der Hofenfelsstraße als separate und unterbrochene Baufenster festzusetzen, wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Dem Vorschlag, die Baugrenzen im Bereich der Hofenfelsstraße als separate und unterbrochene Baufenster festzusetzen, wird aus den oben genannten Gründen nicht nachgekommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.5	"Die Erhaltung bestehender und Schaffung weiterer Grünflächen im Siedlungsgebiet sowie die Durchgrünung der am dichtesten bebauten Bereiche" ist dabei eine kleinräumig ableitbare Zielvorstellung bezüglich des Klimas gemäß Landschaftsplan der Stadt Zweibrücken (LAUB, 1996, S. 55).	Zu 26.5: Begründung: Siehe auch Anmerkungen zu 26.9; Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Baufläche dargestellt. Die Abwägungsentscheidung für die Entwicklung eines Baugebietes an dieser Stelle wurde

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Der Landschaftsplan der Stadt stellt weiterhin fest:

"Die Kalt- und Frischluftzufuhr zum Talkessel ist zu erhalten bzw. durch Beseitigung von Hindernissen sicherzustellen. Außerdem sind die stadtkernnahen Grünflächen, die von großer lufthygienischer Bedeutung und auch wichtig für die Abkühlung des Stadtkerns sind, zu erhalten. Nach Möglichkeit sollten weitere derartige Flächen angelegt werden. Deshalb sind diese Lagen möglichst nicht bzw. nicht weiter bebaut werden. Die bioklimatische Situation ist im Stadtkernbereich durch geeignete Maßnahmen zu verbessern, zumindest aber sollte keine Verschlechterung eintreten." (ebenda, S. 58)

Im Kapitel 3.4.4 "Flächendeckende ökologische Bewertung", 3.4.4.2 "Flächen und Elemente mit überwiegend mittlerer bis hoher Bedeutung" trifft der Landschaftsplan der Stadt Zweibrücken unter dem Punkt "Wichtige Vernetzungsansätze im Siedlungsbereich" folgende Aussage:

"Infolge der starken Zerschneidung durch Straßen und Bebauung sind alle noch verbleibenden durchgehenden Grünverbindungen im Siedlungsbereich von meist mittlerer bis hoher Bedeutung. Sie bieten wichtige Rückzugs- und Vernetzungsfunktionen. Ihre hohe Wertigkeit beruht aber im Wesentlichen nicht auf dem Vorkommen besonders seltener Arten, sondern vielmehr bilden sie eine der wichtigsten Grundlagen an Lebensraumfunktionen im Siedlungsbereich für das Vorkommen und die Erhaltung von Pflanzen und Tierarten im unmittelbaren Wohnumfeld." (ebenda, S. 92)

Die Aussagen des Landschaftsplans sowohl zur klimatischen Funktion und Wertigkeit wie auch derselben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind eine wesentliche Abwägungsgrundlage zum gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken und gelten auch heute noch uneingeschränkt fort. Aus diesem Grund weist der Flächennutzungsplan die bisherigen Waldflächen im Bereich des Bebauungsplanes ZW164 wie auch die nördlich angrenzenden Flächen als Wald aus. Für die im Talkessel liegende Innenstadt sind die sie umgebenden vegetationsgeprägten Hangbereiche schon jetzt von großer Bedeutung.

Angesichts der zukünftigen Entwicklung des Lokalklimas und der Verbesserung bzw. Erhaltung der Frischluftzufuhr in die Innenstadt ist diese Bedeutung sogar noch höher einzuschätzen als zur Aufstellungszeit des Landschaftsplans. Aus diesem Grund sollten möglichst viele ökologisch wirksame Bereiche innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Aus diesem Grund regen wir

bereits getroffen. Das Ziel der Schaffung von Grünflächen am Standort ist allein schon aus diesem Grund nicht mehr abwägungsrelevant. Hinzu kommt die große Bedeutung, die der Standort für das Siedlungsgefüge besitzen kann, wenn der festgesetzte Nutzungsmix realisiert wird und mit einer Neubebauung eine Beseitigung des jahrzehntelangen städtebaulichen Missstandes der alten Brauerei erreicht wird.

Die Inanspruchnahme der kleinen Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches, die vor der Überplanung als Grünfläche dargestellt war, stellt eine geringfügige Flächeninanspruchnahme dar. Im Rahmen des Umweltberichtes ist die Inanspruchnahme betrachtet und bilanziert worden. Notwendige externe Kompensationsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan enthält grünordnerische Festsetzungen, die zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen. So sind die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 300 m² baulich nicht genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen dienen der allgemeinen Durchgrünung des Gebietes und gelten ferner dem Ausgleich der Gehölzverluste. Weiterhin wurde die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Park- und Kreuzbergstraße festgesetzt. Auch die extensive Begrünung von Flachdachflächen wurde als zulässig festgesetzt. Neben der Verzögerung des Abflusses besitzen begrünte Dachflächen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Als eine weitere Maßnahme sieht der Bebauungsplan vor, die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Hierzu wurde festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze soweit möglich mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen sind.

Die Mehrversiegelung ist aufgrund der Tatsache, dass der Bereich der ehemaligen Brauerei nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt war, gegenüber der jetzt in Anspruch genommenen Grünfläche insbesondere aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen zu relativieren.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist erfolgt.

Siehe auch Ausführungen zu 26.4.

Beschlussvorschlag:

An der Festsetzung eines Baugebietes wird aus den o.a. Gründen festgehalten. Festsetzungen zu Gunsten des Artenschutzes und der Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat **e i n s t i m m i g** folgenden Beschlussvorschlag:

An der Festsetzung eines Baugebietes wird aus den o.a. Gründen festgehalten. Festsetzungen

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	auch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern und Tiefgaragen wie auch Stellplatzbegrünungen (s.o.) an.	zu Gunsten des Artenschutzes und der Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.6	Sämtliche nicht im Bereich des Bebauungsplanes zu realisierende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf externen Flächen nachzuweisen, zu realisieren und dauerhaft zu sichern. Die negativen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen durch die Waldumwandlung in diesem Bebauungsplan können unseres Erachtens nach bei Beachtung der vorstehenden Hinweise ausgeglichen oder ersetzt werden.	Zu 26.6: Begründung: Im Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zum Waldausgleich und zu Gunsten des Artenschutzes festgesetzt. Der unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren zu erbringende waldrechtliche Ausgleich aufgrund der Rodungsgenehmigung des Forstamtes Westrich vom 28. 01.2019 dient dabei gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen des B-Planverfahren. Beschlussvorschlag: Ein Beschlussvorschlag ist hierzu nicht erforderlich.
26.7	Zu der im derzeitigen Planungsstadium vorgelegten Kurzbegründung möchten wir nur anmerken, dass hier noch erhebliche Ergänzungen notwendig sind.	Zu 26.7: Begründung: Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erläutert, handelt es sich um eine dem frühen Verfahrensstand entsprechende Kurzbegründung. Die Anforderungen, die in dieser Planungsphase an die Planunterlagen zu stellen sind, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB definiert. Diesen Anforderungen wird die vorgelegte Kurzbegründung in vollem Umfang gerecht. Dass diese Kurzbegründung im Zuge der weiteren Planung ergänzt werden würde, war von Anfang an beabsichtigt, worauf auch hingewiesen wurde. Beschlussvorschlag: Ein Beschlussvorschlag ist hierzu nicht erforderlich.
26.8	1. Die bisher vorgelegten artenschutzrechtlichen Bewertungen zeigen durchaus, dass im Gebiet geschützte Tierarten vorkommen, zu deren Schutz Umsiedlungs- und CEF-Maßnahmen bzw. allgemeine Schutzmaßnahmen notwendig sind (z.B. Mauereidechsen, Vögel allgemein, Horstschutz bei Saatkrähen, Nistkästen u. Fledermauskästen).	Zu 26.8: Begründung: Diesbezüglich wird auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die daraus resultierenden Maßnahmenfestsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Siehe auch Ausführungen zu 26.3, 26.5 und 26.6.
26.9	2. Ca. 25%-30% des Gebietes sind bisher nicht versiegelt, auch unter Berücksichtigung der nahezu vollständigen Versiegelung des Flurstücks 2208/1 findet damit durchaus eine erhebliche Beeinträchtigung von Boden und Fläche wie auch der biologischen Vielfalt statt.	Zu 26.9: Begründung: Siehe auch Anmerkungen zu 26.5; Die zusätzliche Versiegelung beschränkt sich auf eine kleine Teilfläche, die ergänzend zur Konversionsfläche in Anspruch genommen wird. Die Inanspruchnahme ist erforderlich, damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans die geplante Nutzung realisiert werden kann. Die Fläche der ehemaligen Brauerei alleine ist hierfür nicht ausreichend, dies auch vor dem Hintergrund der topographischen Verhältnisse. Die Entwicklung der Konversionsfläche, die sich gerade an ihrem exponierten Standort bereits seit langem als erheblicher städtebaulicher Missstand darstellt,

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		ist ein Ziel, dem hohe stadtentwicklungspolitische Bedeutung zukommt. Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird die Flächeninanspruchnahme der angrenzenden Teilflächen in Norden zu Gunsten der geplanten städtebaulichen Entwicklung in Kauf genommen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird die Flächeninanspruchnahme der angrenzenden Teilflächen in Norden zu Gunsten der geplanten städtebaulichen Entwicklung in Kauf genommen. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.
26.10	3. Durch den Verlust von zusätzlicher Waldfläche kommt es durchaus zu einer Beeinträchtigung von Luft und Klima, ob durch die stärkere Durchgrünung des bisher schon baulich genutzten Areals die Bilanz hier weiterhin ausgeglichen bleibt, ist im Rahmen der weiteren Planungsschritte nachzuweisen.	Zu 26.10: Begründung Siehe Ausführungen zu 26.3 und 26.4.
26.11	Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen (KSP) möchten wir auf § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V.m. § 1 Abs. 3 LKompVO und § 4 Abs. 1 LKompVzVO hinweisen: Demnach sind sämtliche Kompensationsflächen und –maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in einem digitalen Kompensationsverzeichnis zu erfassen (vgl. § 17 Abs. 6 BNatSchG). Alle erforderlichen Angaben sind von Seiten der Zulassungsbehörde an die Untere Naturschutzbehörde als "Eintragungsstelle" unter Beachtung der elektronischen Vorgaben zu übermitteln (s. § 1 Abs. 3 LKompVO)." Bei Bedarf können nähere Informationen auf der Internetseite des Umweltministeriums abgerufen werden: https://mueef.rlp.de/de/themen/naturschutz/eingriff-und-kompensation/ksp/.	Zu 26.11: Begründung Den Anforderungen hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen wird im Zuge der weiteren Planung entsprochen. Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
27	Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken AöR Abwasserbeseitigung Oselbachstraße 60, 66482 Zweibrücken Mail vom 06.02.2019 Az.: -/- Wie bereits in unserem Schreiben vom 23. 10.2018 an die Stadtverwaltung in dieser Sache	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Begründung: Keine Anregungen

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

festgestellt, bestehen von Seiten UBZ-Abwasserbeseitigung keine Bedenken gegen das Vorhaben. Zitat aus Schreiben vom 23.10.2018: "Von Seiten UBZ-Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan "ZW 164 Quartier „Alte Brauerei" und "ZW165 Wohnpark Brauerei". Umplanungen sind in diesem Bereich unsererseits nicht vorgesehen. Es können ausreichend Anschlussmöglichkeiten zur Schmutz- und Regenwasserableitung am bestehenden Mischwassersystem geschaffen werden bzw. sind diese bereits vorhanden. Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass die Aufnahmekapazität des vorhandenen Entwässerungssystems begrenzt ist und diesbezüglich Rückhaltevolumen, insbesondere für Oberflächenwasser, zur Verfügung gestellt werden muss. Für bereits vorhandene befestigte Flächen wird kein weiterer Rückhalt erforderlich. Für derzeit unbebaute Flächen, die später befestigt werden, muss ein entsprechendes Rückhaltevolumen geschaffen werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die unter dem Punkt "Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen zu veröffentlichen Text" im Bebauungsplan bzgl. Niederschlagswasser (siehe Anlage)" In Ihrer Begründung zur Bebauungsplanänderung wird bereits (Seite 16/17) auf den Abstimmungsbedarf mit dem UBZ in der Planungsphase hingewiesen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.
---	---

Im Anschluss werden die einzelnen Anregungen bzw. Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen und beraten.

Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Ö1 Gessner Rechtsanwälte Partnergeseellschaft mbB Berliner Promenade 16, 66111 Saarbrücken Schreiben vom 27.02.2019 Az.: 112-19 MH/Mn Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
--	---

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	wird anwaltlich versichert. Hinsichtlich des beabsichtigten Bebauungsplanes ZW 164 nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten als direkt betroffene Nachbarn (Flurstück Nr. [REDACTED]) Bezug auf die bereits mit Schreiben vom 13.02.2019 vorgebrachten Einwände und Bedenken.	
Ö1-1	Die schlimmsten Befürchtungen unserer Mandanten wurden durch die am 27.02.2019 veröffentlichte, rücksichtslose Ideenskizze des Investors sowie das rigorose Vorgehen des Investors bei der Rodung, der geplanten Baufläche weit über die durch das Forstamt genehmigte Rodungsgrenze hinaus, bestärkt. Zudem hat der Investor in dem bisherigen Verfahren mehrfach öffentlich gemachte Zusagen nicht eingehalten, was das Vertrauen unserer Mandanten in alle weiteren Bekundungen stark geschmälert hat. Es drängt sich der Eindruck auf, die Stadt und der Investor seien sich bereits einig, was und wie gebaut werden soll, ohne dass die Belange der Nachbarn auch nur in irgendeiner Form berücksichtigt werden sollen.	Zu Ö1-1: Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes und die dem Verfahren zugrunde gelegte Kurzbegründung, die sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes gegolten hat. Insofern sind andere Quellen, die sich auf den Planbereich beziehen, wie etwa Veröffentlichungen in der Presse, an dieser Stelle nicht abwägungsrelevant. Gleiches gilt für Bebauungsvorschläge. Diese haben keine Rechtsverbindlichkeit. Detailplanungen müssen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt sein. Maßgeblich sind daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Jegliche Stellungnahme bzw. Erwiderung im Rahmen der vorliegenden Abwägungssynopse erfolgt daher aus Sicht des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanteiländerung und der dem entsprechenden Verfahrensstand zugehörigen Planunterlagen. Auf das Thema Rodung wird an anderer Stelle Bezug genommen. Der Vorwurf einer vorweggenommenen Planungsentscheidung, die die Beteiligungsschritte umgehen würde, welche das BauGB vorsieht und welche von der Stadt auch durchgeführt werden, wird zurückgewiesen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des frühen Beteiligungsschrittes, stellt doch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, um die es an dieser Stelle geht, den frühestmöglichen Beteiligungsschritt im Bebauungsplanverfahren dar. Es ist daher davon auszugehen, dass im nächsten anstehenden Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, eine weiterentwickelte Planung mit allen erforderlichen Festsetzungen und Inhalten, ausgelegt und zur Diskussion gestellt wird.
Ö1-2	Die bislang vorgebrachten Einwände und Bedenken halten unsere Mandanten daher nach Einsicht in die öffentlich ausgelegten Unterlagen aufrecht und präzisieren diese wie folgt: Das Anwesen unserer Mandanten haben wir zur besseren Verdeutlichung in dem anliegenden Zeitungsausschnitt rot markiert: l. Städteplanerische und	Zu Ö1-2:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	denkmalschutzrechtliche Belange Wir kritisieren (zunächst nur) die Ausdehnung des Sondergebiets nach Norden in den historischen "Park" über die für Pflege, Wohnheim etc. vorgesehene Bebauung hinaus. 1. Die hier vorgesehenen "Punkthäuser" - ein im Gesetz nicht definierter Begriff, der offensichtlich verschleiern soll, dass hohe Wohntürme errichtet werden sollen - greift gravierend in das Bild der denkmalgeschützten Herzogvorstadt ein.	Der Begriff „Punkthäuser“ wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Begriff ist tatsächlich bauplanungsrechtlich nicht belegt, dient aber nicht wie nebenstehend formuliert der Verschleierung, auch nicht als Hinweis darauf, dass etwa unmaßstäbliche Türme gebaut würden, sondern der Verdeutlichung einer aufgelockerten Bebauung aus freistehenden Gebäuden, die im nördlichen Bereich im Gegensatz zu dem verdichteteren Südbereich vorgesehen ist. Da der Begriff offenbar zu einer nicht den Festsetzungen entsprechenden und angemessenen Vorstellung geführt hat, wird er in der Folge nicht mehr verwendet. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes (Fassung, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden soll) insbesondere durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse eindeutig reglementiert. Der Vorwurf eines gravierenden Eingriffes in das Bild der Herzogvorstadt kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere da mit der Planung ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann, welcher den Standort und sein Umfeld seit Jahren erheblich belastet und beeinträchtigt hat. Das Stadtbild profitiert also von der Planung. Das Gelände der Parkbrauerei ist der Endpunkt einer besonderen städtebaulichen Achse, beginnend von der Fußgängerzone über die Herzogvorstadt. Die Blickbeziehung von der Herzogvorstadt gewährt aktuell die Aussicht auf den städtebaulichen Missstand, welcher auf Grundlage der Planung nun beseitigt werden kann. Das Bild der denkmalgeschützten Herzogvorstadt wird dadurch nicht beeinträchtigt, sondern eindeutig profitieren.
Ö1-3	Wo seit Jahrhunderten ein bewaldeter Park im Hintergrund stand, der Zweibrücken als grüne Stadt auszeichnete und der von großem ökologischem Wert war und von dem Investor entgegen alter naturschutzrechtlicher Bedenken der oberen Naturschutzbehörde weit über die Grenze der durch das Forstamt Westrich genehmigten Fläche von 3000 qm gerodet wurde, sollen jetzt in unmittelbarer Nähe der umliegenden Einfamilienhäuser der Anlieger hohe Mietshäuser gebaut werden. Das verträgt sich auch nicht mit der unmittelbaren Nachbarbebauung, die den Charakter reiner Wohngebiete haben.	Zu Ö1-3: Die genannte Freifläche wird zwar im Flächennutzungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt, erfährt tatsächlich jedoch keine Nutzung als Park. Erholungsinfrastruktur, wie sie eine Parkanlage üblicherweise aufweist, besitzen die Fläche und die angrenzende Freifläche nicht. Unter einer Parkanlage wird üblicherweise eine gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion, die der Erholung dient, verstanden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Bezeichnung „historischer Park“, die unter Ö1-2 verwendet wird, ist noch weniger nachvollziehbar, da die Tatsache, dass ein älterer Baumbestand auf einer Fläche vorhanden ist, diese noch nicht zu einem „historischen Park“ macht.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Die Inanspruchnahme einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche zur Entwicklung eines Sondergebietes zum Anlass der Befürchtung zu nehmen, dass Zweibrücken eine Bedeutung als grüne Stadt nicht mehr erfüllen könne, kann nicht nachvollzogen werden. Für den durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme vorgenommen. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht. In die Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug darauf eine Zusammenfassung ergänzt. Beim Kahlschlag¹ der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 15 m) handelte es sich im Wesentlichen um totes oder krankes Gehölz. Die Fällung dieser Bäume war für die Verkehrssicherheit des angrenzenden Baugebietes erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Forstamt wird diese Fläche wieder aufgeforstet werden. Die in Anspruch genommene Fläche bzw. die gesamte Grünfläche sind nicht ausschlaggebend dafür, ob das benachbarte Gebiet als reines oder allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Letzteres ergibt sich, sofern kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, in erster Linie aus der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gebiet selbst sowie aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Nutzungsstruktur wird von der Maßnahme nicht berührt. Aus einer vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft lässt sich nicht der Anspruch ableiten, dass benachbarte Flächen, die bislang unbebaut waren, daher nicht baulich genutzt oder entwickelt werden könnten, auch wenn es natürlich verständlich, wenn auch nicht abwägungsrelevant ist, dass Nachbarn einer brachliegenden oder vorher ungenutzten Fläche, diesen Zustand gerne erhalten möchten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zugehörigen Anlagen wie Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die betreffenden Belange werden insbesondere im Umweltbericht behandelt. Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan im Zuge der Weiterbearbeitung wie in der Kurzbegründung bereits angekündigt, vorgesehen. Siehe auch zu Ö1-15;
Ö1-4	2 Die Ausweisung von vier Wohnblocks mit voraussichtlich jeweils mehr als 14 Wohnungen an Stelle des Waldes widerspricht außerdem einer geordneten Stadtentwicklung.	Zu Ö1-4: Der Plan setzt nicht die Zahl von im Sondergebiet zulässigen Wohneinheiten fest. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keinen konkreten Vorhabenbezug hat. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zu Ö1-1 hingewiesen. Zur Diskussion stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Zahl der zulässigen Wohnungen nicht festsetzt. Auch ist der Vorwurf, die Planung widerspreche einer

¹ Zu beachten ist der Unterschied des Begriffes zum Begriff Rodung: beim Kahlschlag erfolgt eine Wiederaufforstung, bei der Rodung nicht.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		geordneten Stadtentwicklung, unter sachlichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar (siehe auch Ausführungen zu Ö1-3). Dies gilt umso mehr, als die Planung insbesondere der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche dient, die aufgrund ihrer exponierten Lage einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Die Planung entspricht somit der Anforderung des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dass das Planungserfordernis am Standort aufgrund der geschilderten Ist-Situation in hohem Maße gegeben ist, wurde bereits ausgeführt. Von Bedeutung ist insbesondere auch die Tatsache, dass die Planung dem bedeutenden Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das Planungsziel der Entwicklung eines Sondergebietes am Standort wird daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten begrüßt, zumal die geplanten Nutzungen die Nutzungsstruktur der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Konzeption durch einen privaten Investor gestattet es, die Ziele der Planung am Standort umzusetzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuert die Stadt als Trägerin der Planungshoheit diese Entwicklungen aber, indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt, der städtebaulich verträglich ist.
--	--	--

Ausschussmitglied Gries weist darauf hin, dass er es begrüßen würde, wenn die Höhenfestsetzungen der geplanten Wohnblocks in Relation zu der Nachbarbebauung aufgezeigt werden könne.

Nach kurzer Aussprache wird festgelegt, dass das Thema „Höhenfestsetzung“ im Anschluss erörtert werde.

Ö1-5	Jeder weiß, dass Zweibrücken wie die gesamte Westpfalz in starkem Maße vom Bevölkerungsschwund betroffen ist, was sich in Zukunft verstärken wird. Schon jetzt besteht ein klares Überangebot an vermietbarem Wohnraum. Laut Baulückenkataster gibt es rund 500 Baulücken im Stadtgebiet. Allein die städtische Wohnungsgesellschaft GeWoBau hatte in 2018 bei einem Bestand von 3066 Wohnungen eine Leerstandsquote von über 7 %; würden nicht viele Wohnungen von der Stadt zur Unterbringung von Obdachlosen und Sozialhilfeempfängern angemietet, läge die Zahl erheblich höher. Wohnungen, wie sie der Investor hier plant,	Zu Ö1-5: Es kann nicht Ziel sein, mit einem Hinweis auf eine demographische Entwicklungstendenz jegliche bauliche Ergänzung und Veränderung in einem Umfeld, das von Nachbarn gerne unverändert gesehen würde, zu verhindern. Unabhängig davon, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegt dem Bebauungsplan eine Entwicklungskonzeption zugrunde, die aus dem Zusammenspiel der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen besteht. Dazu gehört das Seniorenwohnen, das auch an vielen anderen Stellen im räumlichen Nahbereich eines Wohnheimes entwickelt wurde. Das Nebeneinander von Wohnheim mit den dort verfügbaren Versorgungs- und Freizeitangeboten und Wohnungen für betreutes Wohnen
-------------	--	---

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

sind gerade oben am Fasanerieberg, in der Oselbachstraße, in der Kanadasiedlung und auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei an der Wackenstraße im Bau oder stehen kurz davor. Hinzu kommen große innerstädtische Flächen im großen Bereich des ehemaligen evangelischen Krankenhauses, wo Wohnungen entstehen sollen. Vielleicht kommt auch noch die Weiße Kaserne hinzu. Das Überangebot an Wohnungen beweist auch das geringe Mietniveau, das selbst bei guten Wohnungen kaum über 5 /qm Kaltmiete liegt. Außerdem wird diese Tatsache dadurch belegt, dass die GeWoBau mit Billigung aller Fraktionen des Stadtrats seit vielen Jahren keinen Mietwohnungsbau mehr betreibt, vielmehr Häuser abreißt. Die Planung von weiteren Mietwohnungen an dieser Stelle steht also im Gegensatz zur bisherigen Lage und zu den städtebaulichen Absichten. Kaum real ist die Erwartung, dass sich hier Bedienstete des Hotels oder der Pflegeeinrichtungen in großer Zahl einmieten. Die meisten wohnen vermutlich in günstig angemieteten oder eigenen Wohnungen oder Häusern. Auch in der Nachbarschaft der Nardini-Klinik in der Kaiserstraße wohnen nicht viele der dort Beschäftigten. Diese angegebene Absicht scheint nur der planerischen Ausweitung des Sondergebiets zu dienen. Denn diese Qualifizierung ermöglicht eine viel offenere Nutzung oder spätere Nutzungsänderungen, als wenn das Gebiet als Wohngebiet geplant würde, was es der Beschreibung nach eigentlich weiden soll. Wenn in Zweibrücken in den letzten Jahren eine nennenswerte Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen ist, dann im Bereich des Eigenheimbaus. Das zeigen die neu ausgewiesenen Baugebiete oder die in der Kanadasiedlung jüngst verkauften ca.15 Parzellen.	funktioniert vielerorts und ist auch an dieser Stelle angedacht. Der Bebauungsplan wird keine Festsetzung enthalten, die die zulässige Wohnfunktion zwingend auf Bedienstete der Hauptnutzungen beschränkt. Insofern ist es durchaus legitim, wenn auch unabhängig davon Wohnungen genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten aber die Möglichkeit, dass ein solches Konzept umgesetzt werden kann. Die Entwicklungen am Standort sollen von einem privaten Investor vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung neuer Wohnungen als einer Teilnutzung des Konzeptes gesehen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechenden Investitionen eine Markterkundung voraus gegangen ist, weshalb von einer Vermarktbarkeit ausgegangen werden kann und signifikante neue Leerstände an dieser Stelle nicht zu befürchten sind. Im übrigen ist der Verweis auf Leerstandszahlen und Prozentzahlen bezogen auf den Bestand wenig aussagekräftig, wenn er sowie in den nebenstehenden Ausführungen die Hintergründe eines großen Teils der Leerstände (nämlich Lage der Wohnungen, Quartiersumfeld, Ausstattungsstandard, Sanierungsbedarf, Eigentumsverhältnisse, usw.) ausblendet, die in vielen Fällen der Hintergrund für Leerstände sind. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung Zweibrückens (Leitlinien zur Stadtentwicklung) ist der Ausbau der Wohnfunktion durch Bevölkerungsstabilisierung und flexible Anpassung an die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie Entwicklung neuer Angebote im Wohnbereich für junge und ältere Single-Haushalte und neue Wohnformen. Die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung kann durch Revitalisierung brachliegender Areale gegen regionalen Trend mittelfristig stabilisiert bzw. auf ein konstantes Niveau gehoben werden. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den ergänzend zu den Hauptnutzungen u.a. zulässigen Wohnungen also eine Maßnahme, um dem allgemeinen negativen Entwicklungstrend entgegenzuwirken. In den Leitlinien zur Stadtentwicklung wurde ebenfalls ein fortschreitender Qualitätsverlust der relativ dicht bebauten Innenstadt konstatiert, welcher sich auch in einer zurückgehenden Bedeutung als Wohnstandort bemerkbar macht. Die Wohnungen genügen häufig nicht mehr den Ansprüchen an die Wohnqualität. Ein Großteil ist in Privatbesitz und die zumeist älteren Bewohner investieren kaum etwas in die Modernisierung des Bestandes. Auch ist das Angebot an besonderen Wohnformen, z. B. behinderten- oder altengerechten Wohnungen, nicht ausreichend. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird dem festgestellten Qualitätsverlust der Innenstadt
---	---

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		begegnet und ihre Funktion als Wohnstandort gestärkt.
Ö1-6	So hatte es der Investor offensichtlich auch in seinen ursprünglichen Planungen vorgesehen, auf die er in dem scheinbar geplanten, unteren Baufenster zurückkehren sollte: Eine aufgelockerte Bebauung im Stil eines reinen Wohngebiets in dieser hervorragenden Innenstadtlage und in der parkähnlichen Landschaft würde mit Sicherheit den Charakter Zweibrückens als Stadt im Grünen enorm stärken. Die Ansicht der Flucht zur Herzogvorstadt würde sich in Zukunft scheinbar wie folgt gestalten: hier Bild – siehe Stellungnahme Ursprünglich hatte der Investor noch angekündigt: "Die Gebäude am Hang wiederum, wo die Wohnungen entstehen sollen, werden sich hinter die der Hofenfelsstraße ducken." (Rheinpfalz vom 25. Juni 2018) Davon ist nun augenscheinlich der Planskizze des Investors vom 26.02.2019 (Pfälzischer Merkur), die wir nachfolgend zitieren, keine Rede mehr. hier Bild siehe Stellungnahme	Zu Ö1-6: Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise im nördlichen Baufenster des SO 3 gegenüber der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die eine Verdichtung im südlichen Bereich ermöglicht, wird eine Staffelung von dem verdichteteren Südbereich zum lockeren Nordbereich vorbereitet. Auf die Herzogvorstadt wurde unter zu Ö1-2 bereits Bezug genommen. Gleiches gilt für die Bedeutung von Presseberichten oder anderen Quellen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsrelevant sind. Darauf wurde zu Ö1-1 bereits Bezug genommen. Bei der vorgestellten Projektstudie handelt es sich lediglich um einen Bebauungsvorschlag, welcher durch den Angebotsbebauungsplan ermöglicht wird, aber nicht zwangsläufig exakt so umgesetzt werden muss. Nebenbei entspricht die gezeigte Fotomontage nicht den realen Blickbeziehungen vor Ort. Die darin dargestellten Mehrfamilienhäuser stehen weiter westlich und wären aus der gewählten Perspektive nicht zu erkennen.
Ö1-7	Die Auswirkungen der Wohntürme auf die historische, denkmalgeschützte Herzogvorstadt wären verheerend.	Zu Ö1-7: Auf die Herzogvorstadt wurde unter zu Ö1-2 bereits Bezug genommen. Dem Begriff „Wohntürme“, der seinen Ursprung in der Architektur des Mittelalters hat und abgesehen von der Wehrhaftigkeit vor allem in der Höhe des Gebäudes begründet war, ist zu widersprechen. Es handelt sich dabei um eine Interpretation, die nichts mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu tun hat. Der Plan setzt die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich eine maximale üNN-Höhe fest, um zu vermeiden, dass ein zu großer Spielraum für die Höhenentwicklung besteht, wie dies bei einer alleinigen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich wäre. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche, die insbesondere aufgrund ihrer exponierten Lage einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Das Planungsziel der Entwicklung eines Sondergebietes am Standort ist daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewünscht, zumal die geplanten Nutzungen die Nutzungsstruktur der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Konzeption durch einen privaten Investor gestattet es, die Ziele der Planung am Standort umzusetzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuert die Stadt als Trägerin der Planungshoheit diese Entwicklungen,

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt, der städtebaulich verträglich ist.
Ö1-8	II. Einhaltung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes Als direkte Nachbarn legen unsere Mandanten bei der weiteren Planausarbeitung besonderen Wert auf folgende Punkte: Die beiden an der Parkstraße geplanten großen Blocks Nr. 3 und 4 mit je mindestens 16 Wohneinheiten wären nach den veröffentlichten Planskizzen direkt an der schmalen Parkstraße - ohne Abstand - möglich. Angesichts der vorgesehenen Höhe der Blocks und der nur knapp vier Meter breiten Parkstraße und ohne Bürgersteige würden solche hohen Mietblöcke sowohl die Verkehrsteilnehmer als auch die direkten Nachbarn quasi erdrücke Diese vier großen Wohntürme sind mit 4 + 1 Stockwerken ohnehin überdimensioniert. Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt, dass die Grundflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt wird, die Geschoßflächenzahl demgemäß auf gigantische 2,4. Ebenso wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäudelängen "über 50 m" zulässig sind. (Soll wohl heißen: "mehr als"?). Unseres Erachtens muss hier eine Obergrenze festgelegt werden. Diese Festsetzungen gelten auch für den Norden des Bebauungsplans, der zwar eine offene Bauweise vorsieht, aber mit Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auch für die Solitärgebäude gilt. Das ist alles zu intransparent und lässt befürchten, dass eine Bebauung möglich wird, die weit dichter wird als jetzt skizziert.	Zu Ö1-8: Zu dem Begriff der Wohntürme, der Zahl an Wohneinheiten und der Höhe der geplanten baulichen Anlagen siehe auch Ausführungen zu Ö1-2, Ö1-4 und Ö1-7. Das Baufenster hält insbesondere im nördlichen Bereich einen deutlichen Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches und zur Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass Hochbauten, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, einen deutlichen Abstand (der über die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche hinausgeht) einhalten müssen. In dem schmalen Bestands-Bereich der Parkstraße wird außerdem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Verbreiterung der Parkstraße ermöglicht. Auch dadurch vergrößert sich der Abstand einer potentiellen Bebauung zur Nachbarbebauung. Die Befürchtung eines „Erdrückens“ als Folge einer künftigen Bebauung kann insbesondere aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich zulässiger Höhe, Geschosszahl und überbaubaren Grundstücksflächen nicht nachvollzogen werden. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur Geschossigkeit siehe oben sowie zu Ö1-7. Die Festsetzung einer GFZ ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO, dessen Vorgaben eingehalten werden. Sie gilt ebenso wie die GRZ für das gesamte Sondergebiet, das im vorliegenden Fall ein Wirtschaftsgrundstück darstellen wird. Das bedeutet, dass immer der Bezug zur gesamten Fläche gesehen werden muss. Sollte also im südlichen Bereich eine dichtere Bebauung erfolgen, muss der übrige Bereich des Baugebietes dies ausgleichen, damit die festgesetzten Werte in der Gesamtheit eingehalten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eine Festsetzung allein das zulässige maximale Maß der baulichen Nutzung bestimmt, sondern alle diesbezüglichen Festsetzungen, also die Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ. Eine Rolle spielen auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. Die abweichende Bauweise beschränkt sich auf die Teilbereiche SO1 und SO2. Im nördlichen Bereich des SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise in SO 1 und SO 2 wird im Bebauungsplan eindeutig definiert, so dass eine zusätzliche Ergänzung nicht erforderlich ist. Aus der Definition der offenen Bauweise ergibt sich, dass bei der geschlossenen Bauweise Hausformen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Eine Obergrenze wie nebenstehend gefordert, ist in § 22 Abs. 3 BauNVO ebenfalls nicht vorgesehen und daher auch im vorliegenden Fall der abweichenden Bauweise nicht erforderlich.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Eine am 27.02.2019 im Pfälzischen Merkur veröffentlichte Skizze der Bauabsichten zeigt, dass hier tatsächlich von offener Bauweise keine Rede mehr sein kann, sondern eine Wand mächtiger Bauwerke das Baugebiet nach Norden abriegeln würde. Diese Bauweise wäre erdrückend und stände der notwendigen Belüftung der Innenstadt entgegen.	Dass eine dichtere Bebauung als im Bebauungsplan realisiert wird, ist nicht möglich, da die Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplanes bindend sein werden. Zur Irrelevanz von Presseberichten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens siehe zu Ö1-1.
--	---	--

Ausschussmitglied Schneider weist daraufhin, dass gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz müsse die verkehrstechnische Erschließung eines Baugrundstückes in angemessener Breite gesichert sein. Hierzu würde ihn interessieren, ob das betreffende Haus Nr. 19 in der Parkstraße eine entsprechende Erschließung habe. Ihm sei dies hierzu momentan nicht erkenntlich. Auch weist er daraufhin, dass er die Abstandsregelung als sehr gut einschätzte. Er verweist hierzu auf derzeitige Abstandsregelung, in Relation zum Baufenster, in der Kreuzbergstraße. Hinsichtlich der Villenstraße regt er eine Asphaltierung an. Wenn die Straße sich in Privatbesitz befände, könne die Stadt den Eigentümer dazu anregen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Verwaltung die Anregung aufgenommen habe.

Ausschussmitglied Neubert begrüßt, dass, entgegen der ursprünglichen Abstandsregelung im Baulückenkataster, mehr Abstand eingeräumt werde. Das Grundstück im oberen Bereich selbst, sei in seiner Gänze als Baumöglichkeit aufgeführt. Er frage sich, warum man das betreffende Grundstück als bebaubare Fläche nicht gänzlich im Bebauungsplan mit eingebunden habe.

Herr Schenk antwortet, dass Baurecht an sich bleibe bestehen. Man habe dies hier lediglich im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Frau Bieg (Stadtplanung) ergänzt, dass das städtische Baulückenkataster sich jeweils auf die komplette Parzelle beziehe.

Im Anschluss erläutert Frau Lennartz die weiteren Anregungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ö1-9	Schon diese Kritik zeigt leider, dass einseitig die Interessen des Investors zum Zuge kommen, eine Abwägung mit Gründen des Gemeinwohles und der Nachbarn dagegen noch aussteht. Die Geschossfläche fügt sich in keiner Weise in die vorhandene Bebauung ein und sprengt mit den mächtigen Wohnblocks den bestehenden und städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter. Diese Gesichtspunkte und das Interesse der Nachbarn, von überdimensionierten Baukörpern unmittelbar an der Grundstücksgrenze und der damit einhergehenden gravierenden Verschlechterung der Grundstückssituation verschont zu bleiben, gehört auch zu den abwägungsrelevanten Belangen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Damit ist auch das Rücksichtnahmegebot verletzt. Dass Bauwerke dieser Größenordnung nahezu auf der Grenze der Grundstücke gebaut werden, würde dazu führen, dass das Grundstück unserer Mandantschaft nach Westen abgeriegelt werden. Die Bauwerke erzeugen eine erdrückende Wirkung und Enge, die für den bestehenden offenen Gebiets-Charakter sehr schädlich wäre. Sie werden die hier stehenden bzw. möglicherweise noch zu errichtenden Einfamilienhäuser erdrücken. Das wäre unzulässig. Die große Höhe des (von unten gesehen) rechten Blocks Nr. 4 wird das unmittelbar danebenstehende Wohngebäude unserer Mandantschaft auch noch dadurch unerträglich beeinträchtigen, weil dessen vorgesehener Standort etwa drei Meter höher liegt, als der Bauplatz. Die Planung eines das Haus unserer Mandantschaft ca. 15 Meter überragenden Gebäudes in nächster Nähe wäre angesichts des hier befindlichen allgemeinen Wohngebiets ein grober Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot. Scheinbar plant der Investor, umfangreiche Erdarbeiten, um seine Wohntürme aufstellen zu können, mit einer massiven Niveauanhebung des Baugrundes. Wohnblock 3 soll scheinbar auf eine Ebene mit Wohnblock 1 und 2 gebracht und das Gelände terrassiert werden, was eine Anhebung um mehrere Meter (geschätzt ca. 5 Meter Niveauanhebung) bedeutet, wie die nachfolgend zitierte Planskizze des Investors vom 26. 02.2019 zeigt. hier Bild – siehe Stellungnahme Dies führt zu einem weiteren nicht akzeptablen	Zu Ö1-9: Siehe insbesondere Ausführungen zu Ö1-1 und Ö1-8; Eine Bebauung nahezu auf der Grenze erfolgt nicht. (siehe zu B 1-8). Grundsätzlich bleiben bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Abstandsflächen unberührt. Dessen ungeachtet werden im Norden des Geltungsbereiches größere Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Ein Anspruch auf unverbaute Nachbarschaft besteht nicht, insbesondere dann nicht, wenn der wirksame Flächennutzungsplan bereits eine Baufläche für die benachbarten Bereiche darstellt. Eine unverbaute Nachbarschaft ist ein Anspruch, der gerade innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht erfüllt werden kann. Wie bereits ausgeführt, lässt sich aus einer vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft nicht der Anspruch ableiten, dass benachbarte Flächen, die bislang unbebaut waren, daher nicht baulich genutzt oder entwickelt werden könnten. Zur städtebaulichen Verträglichkeit der Planung mit dem Umfeld und zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurde an anderer Stelle bereits Bezug genommen (siehe u.a. zu Ö1-8). Zur Relevanz von Pressemitteilungen und ähnlichen Informationsquellen siehe auch zu Ö1-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf ausgerichtet, Belästigungen oder Störungen zu verhindern. Dass die Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die Belange der benachbarten Bereiche im Norden des Plangebietes zu schützen, indem u.a. größere Abstände vorgesehen werden, als dies bauordnungsrechtlich erforderlich wäre, wurde bereits ausgeführt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass gerade bei einem Quartier, dass
-------------	--	--

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	„Überragen“ des Grundstücks unserer Mandantschaft nebst neu geschaffenen Einsichtsmöglichkeiten, so dass das Grundstück komplett auf dem "Präsentierteller" liegen würde. Es wäre unseren Mandanten allenfalls mit ca. 15 bis 20 Meter hohen Bäumen auf einer Länge von ca. 20 Metern möglich, sich gegen die Schaffung einer erstmaligen Einsichtsmöglichkeit in das Schlafzimmer und die Terrasse zu wehren. Da dies Kosten von mehr als 100.000, - für Großbaumverpflanzungen mit sich bringen würde ist dies unseren Mandanten faktisch weder möglich noch zumutbar. Wie stellt sich der Investor und die Stadt die Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen im Rahmen des Drittschutzes des geplanten Bebauungsplanes ZW164 angesichts dieser Planungen des Investors vor?	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, Blickbeziehungen zwischen benachbarten Bereichen entstehen, wie dies bei benachbarten Quartieren, Straßenzügen u.ä. in Innerortslage üblich ist. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jegliche bauliche Entwicklung auf benachbarten Flächen dadurch grundsätzlich auszuschließen ist. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, dass die Belange der benachbarten Bereiche möglichst wenig berührt werden. Ob daher Baumpflanzungen oder andere Maßnahmen auf den Nachbargrundstücken für wünschenswert gehalten werden, liegt im Ermessen der betreffenden Grundstückseigentümer und kann nicht der Planungsmaßnahme angelastet werden.
Ö1-10	Durch die Schaffung einer hinterhofähnlichen Lage des Grundstücks unserer Mandanten aufgrund der einkreisenden Wohntürme ist absehbar, dass der Wert der Immobilie unserer Mandanten stark fallen wird. Wir werden unseren Mandanten daher nun empfehlen, ein belastbares Wertgutachten erstellen zu lassen. Es droht eine massive Wertminderung des Grundstücks unserer Mandanten, denn wer kauft schon gerne eine Immobilie, deren Schlafzimmer, Garten und Terrasse von mehreren Wohnblocks um fast 20 Meter überragt wird, so dass man vollkommen auf dem Präsentierteller sitzt?	Zu Ö1-10: Zum Begriff „Wohntürme“, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw. siehe u.a. zu Ö1-8; Der Vorwurf einer Wertminderung als Folge der Planung kann nicht nachvollzogen werden. Dies begründet sich wie folgt: Ziel der Planung ist es, einen seit Jahrzehnten vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, der Die Planung dient der Revitalisierung einer brachgefallenen, innerstädtischen, vormals gewerblich genutzten Fläche, die seit Jahren brach liegt. Bei dem brachliegenden Standort handelt es sich um einen städtebaulichen Missstand, der in seiner exponierten Lage erheblich negative Auswirkungen auf das Stadtbild und Siedlungsgefüge hat. Die Planung dient dazu, diesen Missstand zu beheben. Davon profitieren nicht nur das Quartier und sein Umfeld, sondern auch die gesamte Innenstadt, die eine erhebliche Aufwertung hinsichtlich des Stadtbild, der Siedlungsstruktur und des Images erfährt. Daraus, dass auf dem Nachbargrundstück ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird und eine Neunutzung erfolgt, kann nicht abgeleitet werden, dass eine Wertminderung erfolgt. Vielmehr wird eine Aufwertung und Verbesserung der Imagewirkung erzielt, von dem das gesamte Umfeld profitieren kann.
Ö1-11	III. Mangelnde verkehrliche Erschließung Außerdem können diese großen Wohngebäude verkehrsmäßig nicht über die jetzige Parkstraße erschlossen werden. Ihre Fahrbahn beträgt ab der Villenstraße keine vier Meter. Ab der Villen-Straße gibt es noch nicht einmal einen Bürgersteig. Es handelt sich ersichtlich um einen befestigten Feldweg. Ein Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich. Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO muss die	Zu Ö1-11: Die Erschließung wird verkehrsgutachterlich und planerisch begleitet. Das Gutachten (Vertec, Koblenz 2019) untersucht die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und Straßen im Umfeld des Plangebietes. Das Gutachten beschränkt sich dabei nicht allein auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher wird von einem konzeptionellen Bebauungsvorschlag in dem vorab angedachten Umfang ausgegangen, der im Rahmen der

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	verkehrstechnische Erschließung eines Baugrundstückes in angemessener Breite gesichert sein. Die Anforderungen an die verkehrsmäßige Erschließung eines Grundstücks ergeben sich aus dem Schutzzweck des § 6 LBauO. Danach müssen Grundstücke mit baulichen Anlagen derart zugänglich sein, dass keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen können und der von dem Grundstück ausgelöste Ziel- und Quellverkehr ohne Schädigung des Wegezustandes und ohne Behinderung des übrigen Straßenverkehrs aufgenommen werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen insbesondere Fahrzeuge der Feuerwehr, der Polizei und Rettungsdienste sowie weitere Versorgungsfahrzeuge, wie Müllabfuhrwagen, Postfahrzeuge etc. auf das Grundstück gelangen können. Die Öffentliche Straßenverkehrsfläche muss hierzu in ausreichendem Maße befahrbar sein. Die Befahrbarkeit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nur dann gewährleistet, wenn auch Begegnungsverkehr möglich ist, wobei bei den heutigen Verkehrsverhältnissen eine Mindestbreite von 4,50 m zu fordern ist (Jeromin, LBauO Rh-Pf, § 6 Rn 26). Bei dem geplanten Verkehrsaufkommen von ca. 550 Fahrten pro Tag über die Parkstraße wäre es für die Anwohner der Wohntürme und für die Bewohner des Flurstücks von [REDACTED] auch nicht mehr sicher möglich, ohne Bürgersteig die Parkstraße als Fußgänger zu nutzen. Auch für das Grundstück unserer Mandantschaft ist Befahrbarkeit der oberen Parkstraße wesentlich, da nur von dort aus, die Nutzung des hinteren Tores möglich ist, z.B. um Einkäufe und sonstige Anlieferungen z.B. von Heizpellets zu ermöglichen. LKW über 3.5 Tonnen können die Parkstraße im oberen Bereich ab der Villenstraße schon heute faktisch überhaupt nicht befahren, so dass z. B. Heizpellets stets mit kleineren LKWs angeliefert werden müssen. Vollkommen illusorisch ist die Planung einer Feuerwehrezufahrt auf der geplanten Höhe gem. der Illustration, die auf der Stadtverwaltung erhältlich ist. Hier Bild – siehe Stellungnahme Entgegen der Planungen des Investors müsste also die Parkstraße um ca. 2 Meter auf das Grundstück des Investors verbreitert werden, um die Erschließung der geplanten Wohntürme sicher zu stellen.	Festsetzungen realisierbar wäre und eine belastbare Prognose ermöglicht. Ergebnis des Gutachtens ist zusammenfassend, dass beide Knotenpunkte (also an der Kreuzbergstraße und an der Parkstraße) im Planfall nur geringfügig mehr frequentiert werden und ausreichende Reserven aufweisen, die Erschließung also abwickeln können. Leistungssteigernde Maßnahmen, so das Ergebnis, sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Verkehrsmengen auf den derzeitigen Ausbauzustand der Parkstraße wurden ebenfalls im Rahmen des Gutachtens betrachtet. Auf Basis der prognostizierten Verkehrsstärke wird ein Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 4,10 m als notwendig erachtet. (s. Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17). Diese Querschnittsbreite lässt den Begegnungsverkehr PkW – Pkw zu. Im Gutachten heißt es dazu sinngemäß, dass die derzeitige Breite der Parkstraße für die Erschließung des dortigen Bereiches des SO nicht ausreichend ist. Zur erforderlichen Breite heißt es: „Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt in diesem Abschnitt deutlich unter 100 Kfz/d bzw. unter 20 Kfz/Spitzenstunde. Auf Basis der zu erwartenden Verkehrsstärke wird eine Fahrbahnbreite von 4,10m als ausreichend erachtet (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17).“ Ein breiterer Ausbau als im Gutachten gefordert ist allerdings beabsichtigt, wofür innerhalb des Plangebietes auf den erforderlichen Randflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Dadurch ist in dem nördlichen Bereich der Parkstraße ein breiterer Ausbau möglich. Die Festsetzung der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf dem Grundstück des Investors. Somit wäre auch eine verkehrsmäßige Erschließung, welche auch die Belange der Gefahrenabwehr und insbesondere des Brandschutzes wie in Ö1-11 bemängelt, für die Grundstücke 2207,2206/1, 2239/2 und folgende, zukünftig gewährleistet. Hiervon würden auch die Anlieger profitieren. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird also Sorge dafür getragen, dass eine Beeinträchtigung der Erschließung benachbarter Bereiche ausgeschlossen werden kann.
Ö1-12	Auch im unteren Bereich der Parkstraße bestehen massive Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung, wie das nachfolgende Zitat aus der auf der Stadtverwaltung erhältlichen	Zu Ö1-12: Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde wie ausgeführt untersucht (siehe Erläuterungen zu Ö1-11). Ergebnis ist, dass der Knotenpunkt noch ausreichende

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Ideenskizze zeigt: hier Bild – siehe Stellungnahme Bereits jetzt ist es im Einmündungsbereich Parkstraße / Hofenfelsstraße kaum möglich, von der Hofenfelsstraße in die Parkstraße hinaufzufahren, wenn ein hinabfahrendes Auto an der Ampel warten muss. Immer wieder müssen an der Ampel wartende PKW in der Parkstraße bereits jetzt zurücksetzen und auf den Bürgersteig ausweichen, um einfahrenden PKW Platz zu machen. Die geplante Tiefgaragenausfahrt, die offenbar den kompletten Besucher- und Hotelgästekverkehr auf Höhe des Anwesens von Frau [REDACTED] alleinig ableiten soll, würde diese Situation massiv verschärfen. Das komplette Verkehrskonzept scheint nicht durchdacht.	Reserven aufweist. Die geschilderten Probleme zurücksetzender Fahrzeuge können also auf die Dimensionierung der Verkehrsfläche nicht zurückzuführen sein. Die vom Gutachten prognostizierte Verkehrsmenge schließt auch etwaige in einer Parkgarage unterzubringende Fahrzeuge mit ein, die im nördlichen Bereich nicht zulässig ist. Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit bezieht sich demnach auch auf diese Verkehrsmenge. Dass eine alleinige Entleerung der zulässigen Parkgarage über die Parkstraße erfolgen soll, ist eine Spekulation, für die die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Anlass geben.
Ö1-13	Das zu erwartende Verkehrsaufkommen dürfte erheblich sein. Jedes Haus soll mindestens 16 Wohnungen erhalten, eventuell werden es noch mehr Kleinwohnungen für Einzelpersonen. Selbst der Investor rechnet auf der Parkstraße mit ca. 550 Fahrten pro Tag. Momentan dürften sich die Fahrten angesichts der wenigen Anlieger im Bereich von ca. 50 bis 80 Fahrten bewegen. Eine andere Erschließung der oberen Gebäude erscheint deshalb unerlässlich. Vollkommen unvorstellbar wäre ein Wegfall des Bürgersteigs der Parkstraße. Wie sollen denn die Kinder der Anwohner der Parkstraße und Villenstraße zur Schule laufen? Am rechten Block Nr. 4 sind Zufahrt oder Stellplätze schwierig anzulegen. Insbesondere wegen des Geländesprungs zwischen Parkstraße und dem Bauplatz. Diese Situation ist zumindest für Rettungsdienste und Handwerker kaum vorstellbar. Falls Rettungsfahrzeuge von unten anfahren müssten, stellt die enge Kurve in der Parkstraße ein kaum zu überwindendes Hindernis dar. Auch deshalb ist der Standort der vorgesehenen Wohnblöcke 3 und 4 völlig verfehlt. Der Investor sollte auch aus diesen Gründen zu seiner ursprünglichen Planung zurückkehren, nur 2 Wohnblocks geringerer Geschosshöhe zu bauen und ansonsten eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zwei-Familienhäusern die sich einfügen, vorzusehen. Dies sollte aus den genannten Gründen auch im Bebauungsplanverfahren so vorgegeben werden.	Zu Ö1-13: Wohnen ist im Sondergebiet zulässig, die Zahl der Wohnungen ist aber wie bereits ausgeführt nicht reglementiert. Auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurde unter zu Ö1-11 bereits eingegangen. Der Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen. Maßgeblich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine belastbare Basis für die Verkehrsprognose zu haben, geht das Gutachten wie bereits im Vorangegangenen ausgeführt von einer Konzeption aus, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal ausnutzt (insbesondere hinsichtlich des Wohnheims, des Betreutes Wohnens, der Wohnungen und der Größenordnung des Hotels) und kommt dadurch zu einer belastbaren Prognose. Da im Bebauungsplanverfahren kein Vorhabenbezug besteht, kann die Verkehrsentwicklung auch deutlich geringer ausfallen. Wie bereits ausgeführt ist der Knotenpunkt geeignet, den Verkehr leistungsfähig abzuwickeln. Ein Ausbau der Parkstraße im nördlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan vorbereitet. Eine alternative Erschließung ist demnach nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Im Zuge nachfolgender Planungsschritte wird die innere Erschließung abzustimmen und zu planen sein. Dies ist Inhalt der nachfolgenden Planungsschritte und nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Anzahl von Gebäuden wird wie bereits erläutert im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Von einer entsprechenden Festsetzung wird aus dem im Vorangegangenen geschilderten Rahmenbedingungen abgesehen.
Ö1-14	IV. Naturschutzrechtliche Belange	Zu Ö1-14:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Große Bedenken haben wir, ob die Belange des Arten- und Naturschutzes sachgemäß abgewogen werden können. An mehreren Stellen des Berichts des Bauamts wird auf das noch zu erstellende Umweltgutachten abgestellt.	In den vorgelegten Planunterlagen (Stand frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs, 1 BauGB) wurde eine Umweltprüfung in Aussicht gestellt. Diese wird für die Planunterlagen im Rahmen der Auslegung ergänzt. Zu dieser kann im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Stellung genommen werden. Eine abschließende Abwägung, deren Sachgemäßheit nebenstehend angezweifelt wird, wird demgemäß zu diesen Belangen auch noch nicht auf Ebene der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgen.
Ö1-15	Das ist vor allem deshalb bedeutsam, weil Wald zu Bauland umgewidmet werden soll. Durch die schon vor der öffentlichen Auslegung der Pläne erfolgte Rodung ist die Begutachtung faktisch unmöglich geworden. Allein dies zeigt, schon, mit welchen Methoden hier an das Projekt zum Nachteil unserer Mandanten und der Natur herangegangen wird. Auch wenn die Rodung ein Plangebiet Wald nicht zu Bauland machen kann, wurde damit eine notwendige Begutachtung vorsätzlich vereitelt. Unsere Mandanten berichten von zahlreichen Fledermäusen, Eichhörnchen, Holzbienen, Grünspechten und Rehen, die in dem vernichteten Wald lebten. Damit wurde eine sachgemäße Abwägung dieser Belange durch den dazu berufenen Stadtrat nahezu unmöglich gemacht. Eine Rodung hätte auch noch nach Beratung in den städtischen Gremien im Herbst erfolgen können. Dieses Vorgehen, bei dem sogar die vom Forst bewilligte Rodungsgrenze weit überschritten wurde, weckt jedenfalls erhebliche juristische Bedenken, die wir im weiteren Planungsstand weiterverfolgen werden und bereits jetzt ankündigen, alle erdenklichen rechtlichen Schritte zu beschreiten, die notwendig sein werden, damit die nachbarlichen Rücksichtnahmepflichten sowohl im Planungsverfahren als auch bei späteren Verfahren eingehalten werden.	Zu Ö1-15: Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zugehörigen Anlagen wie Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die betreffenden Belange werden insbesondere im Umweltbericht behandelt. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden. Das gilt auch für die naturschutzfachlich im Sinne der umweltrechtlichen Vorgaben relevanten Arten, wie z.B. Fledermäuse oder Reptilien. Die erforderlichen Kartierungen und Begutachtungen sind im Vorfeld, auch im Vorfeld der genehmigten Rodung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt (siehe auch Anmerkungen zu Ö1-3). Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büro L.U.P.O. wurde sowohl für das ehemalige Gelände der Parkbrauerei also auch das angrenzende Waldstück nördlich der Brauerei durchgeführt. Auf Forderung des NABU erfolgte eine erneute Erfassung der zu rodenden Flächen durch das Büro L.U.P.O im Januar diesen Jahres, vor erfolgter Rodung. Die Vorgehensweise der Kartierungen und Untersuchungen erfolgte damit formal richtig und abgestimmt so dass der Vorwurf der nebenstehenden Stellungnahme, eine notwendige Begutachtung sei vorsätzlich vereitelt worden, zurückzuweisen ist. Gleiches gilt für die Vermutung, eine sachgemäße Abwägung sei damit unmöglich, die ebenfalls zurückzuweisen ist. Die Rodung erfolgte auf Basis der Anfang des Jahres erteilten Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Bei der Rodung wurden die naturschutzfachlich zu beachtenden Rodungszeiträume beachtet. Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan im Zuge der Weiterbearbeitung wie in der Kurzbegründung bereits angekündigt, vorgesehen. Auf Basis der genannten Gutachten werden im Bebauungsplan spezielle Maßnahmenfestsetzungen für die Mauereidechse sowie die Fledermäuse getroffen. So wird für die Mauereidechse ein Ersatzhabitat erstellt. Vor der eigentlichen Rodung wurden für die Fledermäuse in den verbleibenden Waldflächen künstliche Fledermaushöhlen ausgebracht. Weiterhin werden den gerodeten Flächen externe Ersatzmaßnahmen

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		zugeordnet. Für die angesprochene Flächenrodung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ein forstlicher Ausgleich in Form einer Wiederaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs. Bei dem Kahlschlag der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 15 m) handelte es sich um totes, krankes oder minderwertiges Gehölz. Eine Wiederaufforstung ist abgestimmt.
Ö1-16	Zudem werden sich die Anwohner, die von dem Vorhaben betroffen sind, koordinieren und abstimmen, um zu verhindern, dass die Stadt die Interessen der Anlieger übergeht.	Zu Ö1-16: Siehe insbesondere Ausführungen zu Ö1-1, Ö1-9; eine Stellungnahme ist diesbezüglich nicht erforderlich.
Ö1-17	V. Verfahrensfehler Abschließend rügen wir einen Bekanntmachungsfehler im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. In der Bekanntmachung im Pfälzischen Merkur vom 09.02.2019 ist der Zeitraum der Offenlage richtig angegeben vom 18.02.2019 bis 01.03.2019. In der Bekanntmachung in der Rheinpfalz hingegen ist der Zeitraum der Offenlage angegeben vom 18.02.2019 bis 01.03.2018. Die Bekanntmachung insgesamt ist mithin missverständlich und damit letztlich unwirksam, da eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit nicht sichergestellt ist, so dass die Bekanntmachung nebst Offenlage unter insgesamt richtiger Angabe des Offenlagezeitraums erneut erfolgen muss.	Zu Ö1-17: Bei dem genannten Datum (2018 statt 2019) handelt es sich um einen Druckfehler. Die Art des Fehlers ist nicht nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich, da die Art des Druckfehlers nicht irreführend ist und aufgrund seiner Art sofort als solcher erkannt werden konnte.
	Über den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir uns unterrichtet zu halten. Anlage Planskizze Pfälzischer Merkur vom 26.02.2019	

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Der Vorsitzende bittet vor der eigentlichen Abstimmung des Beschlussvorschlages um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann bemerkt, dass man nun zu einer Zusammenfassung bezüglich der von den Anwohnern vorgetragenen Anregungen bzw. Stellungnahmen käme. Er möchte hierzu nicht auf die einzelnen Terminologien der Anmerkungen eingehen. Er ist jedoch der Auffassung, dass die Höhenfestsetzungen der Gebäude, insbesondere im oberen (nördlichen) Bereich, der „Knackpunkt“ sei. Die maximale Höhe sei vorgegeben. Hierzu habe er durchaus bedenken. Er könne diesbezüglich auch die Bedenken der Anwohner, im Hinblick auf die städtebauliche Bebauung in der Umgebung, nachvollziehen. Insofern solle man die künftige Bebauung an den städtebaulichen Höhenbestand „angleichen“. Er spreche sich hierzu für eine Reduzierung der Höhenfestsetzungen aus.

Ausschussmitglied Gries bemerkt, dass die SPD-Fraktion grundsätzlich für die Bebauung bzw. für dieses Projekt sei. Es seien dessen ungeachtet, durch das Bebauungsplanverfahren, Fragen aufgeworfen worden, die er vorbringen möchte. Zum einen die Höhe der Bebauung im nördlichen Bereich und zum anderen die Verkehrsanbindung (hierzu speziell: eine potentielle Verbindungsstraße (als Ringstraße) an die Kreuzbergstraße)). Eine weitere Frage sei, ob der Investor bereit wäre, den nördlich gelegenen Wohnblock „abzutreten“ bzw. diesen in der Höhe zu verringern um diesen für die Nachbarschaft „verträglicher“ zu gestalten. Er weist zudem daraufhin, dass man heute lediglich eine Beschlussempfehlung für den Stadtrat ausspreche. Im Hinblick auf die Diskussion zu Höhenfestsetzungen schlägt er vor einen Vororttermin vor der Stadtratssitzung anzuberaumen. Dabei könne man evtl. über die Höhenfestsetzung nochmals reden.

Herr Schenk antwortet, dass das entsprechende Gebiet eine exponierte Lage habe. Alles was hier errichtet bzw. gebaut werde habe nun mal einen entsprechenden „Einblick“ in die Nachbarschaft. Man müsse, als Investor, eine tragfähige finanzielle Lösung finden. Dies sei auch ein wirtschaftlicher Aspekt. Er habe auch Verständnis für die Nachbarn. Er weist aber auch darauf hin, dass man als Anlieger damit rechnen müsse, dass ein bebaubares Grundstück irgendwann bebaut werden könne. Man habe hierzu für das Gelände außerdem ein entsprechendes Konzept entwickelt.

Ausschussmitglied Helbing berichtet, dass seine Fraktion ebenfalls die Höhenfestsetzung bemängelt habe. Nach seiner Meinung seien keine konkreten Festsetzungen gefasst worden. Hierzu müsse die Verwaltung einige „Eckpunkte“ festlegen. Zum einen solle ein „Geländeschnitt“ und zum anderen soll ein s.g. „Baufensterbegrenzung“ festgelegt werden. Desweiteren soll eine maximale Geschosshöhe sowie eine maximale Abstandsregelung zwischen „Mehrgeschosswohnbau“ und Nachbargrundstücksgrenze festgesetzt werden.

Herr Schenk erwidert, dass diese Festlegungen ja in der Mehrheit aufgeführt seien.

Der Vorsitzende informiert, dass man hierzu in der Abstimmung sei.

Ausschussmitglied Dettweiler legt dar, dass er grundsätzlich gegen die Bebauung der geplanten vier Punkthäuser sei. Er betont, er habe in der jetzigen Aussprache dies so aufgefasst, dass Herr Schenk signalisiert habe, dass er bereit wäre, eine Einzelbebauung durchzuführen. Er begrüße grundsätzlich die Realisierung des Projektes.

Ausschussmitglied Schneider bemängelt die Höhenfestsetzung des Geschosswohnungsbaues in der Jakob-Locher-Straße (Wohnen am Fasaneriewald). Er habe damals gegen diese

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Höhenfestsetzungen gestimmt. Nun habe man die gleiche Situation in dem man „hohe“ Gebäude auf den höchsten Punkt errichten möchte. Es sei jedoch unerheblich ob man nun z.B. drei- bzw. zweigeschossige Punkthäuser errichte. Man werde aufgrund der exponierten Lage immer den darunterliegenden Nachbargrundstücken in die „Gärten schauen“ können. Man könne über Höhenfestsetzungen reden, aber aufgrund der topografischen Gegebenheiten sei, bezüglich der Höhenlage, die Situation nicht änderbar. Er beurteilt die vorgelegte Planung als angemessen.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann bemerkt, dass die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses einig gewesen seien, dass das Konzept, als solches, von allen befürwortet wurde.

Herr Schenk zeigt im Anschluss anhand von grafischen Darstellungen die geplante Bebauung. Er betont, dass keine Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden würden.

Ausschussmitglied Schönborn fragt, ob im oberen Bereich der Kreuzbergstraße man eine weitere Ausfahrt ermöglichen könne.

Herr Schenk weist darauf hin, dass ein Verkehrsgutachten auch hinsichtlich der zu erwartenden verkehrlichen Geräuschemissionen auf das Plangebiet erstellt worden sei. Man habe im oberen Bereich eine Berechnungsprognose bezüglich Verkehrsbelastung i.H.v. 20 Kfz/Spitzenstunde.

Nach weiteren kurzen Redebeiträgen erteilt der Vorsitzende Frau Tissot (Vertreterin eines berührten Bevölkerungsteiles) das Wort.

Frau Tissot bedankt sich, dass ihr das Wort erteilt wurde und bemerkt, dass sie als Sprecherin der Bürgerinitiative folgendes voranstellen möchte: Die Bürgerinitiative (BI) habe sich nicht gegen eine Bebauung ausgesprochen, der Gegenteil sei der Fall. Man habe sich mit dem Investor Schenk in der jüngeren Vergangenheit getroffen und habe die Planung begrüßt. Das Konzept habe, auch unter dem Aspekt des Gefälles des Geländes, Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen. Die ursprüngliche Planung habe eine ein-, bis zweistöckige Bebauung vorgesehen. Dies sei auch konform mit den Vorstellungen der Nachbarschaft bzw. BI gewesen. Sie betont, dass man wisse, dass keiner das Recht beanspruchen könne, dass keinerlei Bebauung durchgeführt werde. Im Nachgang möchte sie ausführen, dass es auf den ersten Blick widersprüchlich erscheine, aber man solle sich den „Wald“ ansehen. Hier sei davon nichts mehr vorhanden. Auch wenn sie die heutigen Redebeiträge berücksichtige und dass Wohnraum von jungen Familien gesucht werde, wäre die dortige Lage eine gute Alternative dort Wohnbebauung zu ermöglichen. Hinsichtlich der Solitärgebäude bittet Frau Tissot darum, dass man den Bebauungsplan „Sondergebiet“ nochmals aufrufe bzw. zeige.

Der Plan wird aufgezeigt.

Frau Tissot stellt die Frage an das Stadtbauamt, warum die dargestellte potentielle Bebauung eine Art „Vorratsbebauung“ darstelle. Sie kenne das nur in Bereichen wo es viele Investoren gäbe. Hier sei, nach ihrer Einschätzung, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig. Hierzu könne man im Rahmen eines Durchführungsvertrages zeitliche Vorgaben und/oder die Reihenfolge der Bebauung festsetzen. Hier habe man nun die maximale Planungsmöglichkeit. Die Ausweisung als Sondergebiet ermögliche, nach der Baunutzungsverordnung, die maximale Ausweisung der Geschossflächenzahl und eine potentielle Verdichtung. Dies wurde

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

wiederum über das gesamte Plangebiet geplant. Ihres Erachtens sei dies ein „Knackpunkt“. Der obere Teil werde wiederum, was ein ganz anderes Vorhaben gewesen sei, mit dem unteren Gebiet gleichgesetzt. Dies werde auch momentan nicht korrespondiert. Dies bittet sie zu beachten. Sie selbst findet es persönlich städtebaulich nicht richtig ein Gebiet gleich zu planen, wenn es nicht gleich sein müsste. Wie letztendlich der obere Bereich verwirklicht werde, könne man zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Faktisch sei es so, dass die Stadt Zweibrücken es „aus der Hand“ gäbe. Sie spreche hier nur vom oberen Teil der Bebauung. Auch weist sie auf den Ausbau der Parkstraße hin. Hier verweist sie auf die mögliche Erschließung außerhalb des Geltungsbereiches durch die Stadt. Ob hier Gehwege und oder Parkflächen geschaffen werde erschließe sich ihr auch nicht. Dies möchte sie als zusätzliche Anregung vorbringen. Hinsichtlich des Verkehrsgutachtens für das Plangebiet seien 500 Fahrten/Tag errechnet worden. Da sei jedenfalls mit verkehrlichen Stoßzeiten zu rechnen. Hinsichtlich der schmalen Zufahrtstraße Parkstraße würde sie diesbezüglich vorschlagen, dass sich die Entscheidungsträger bei einem Vororttermin diese nochmal ansehen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Tissot für den Redebeitrag.

Ausschussmitglied Schneider bemerkt, dass viele Ratsmitglieder bzw. Bau- und Umweltausschussmitglieder mehrfach vor Ort gewesen seien und sich das Gebiet intensiv angesehen hätten. Die Parkstraße sei 6 m breit. Das Parken im unteren Bereich sei unzulässig. Ihn würde interessieren, ob jemals für eine öffentliche Erschließung ein Anliegerbeitrag gezahlt wurde. Er würde zudem empfehlen, dass man die Flächen im Garten für Baumpflanzungen nutzen könne.

Nach kurzen weiteren Redebeiträgen schlägt der Vorsitzende vor zur eigentlichen Abstimmung des Beschlussvorschlages zu kommen.

	Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden darüber hinaus im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung
--	--

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		werden darüber hinaus im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil. (Abstimmungsergebnis: 6 Ja, 6 Enthaltungen)
--	--	---

Der Vorsitzende bittet im Anschluss um weitere Ausführungen von Frau Lennartz bezüglich der Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ergänzung zu Ö1: Stellungnahme vom 13.02.2019:  66482 Zweibrücken Schreiben vom 13.03.2019 Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, als direkt betroffene Nachbarn nehmen wir schon vor Planauslegung auf Grund der in der Öffentlichkeit erschienen Darstellungen und vor dem Hintergrund der laufenden Stellungnahmefrist einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung bis zum 01. 03. 2018 (I) wie folgt Stellung: Die zunächst vorgestellten Pläne schienen sich recht gut in die Umgebung einzufügen. Weitgehend angepasste Bauweise, viel Grün und insbesondere die in der Presse durch den Investor angekündigte Rücksichtnahme auf vorhandenen Baumbestand, das schien auch für uns als direkte betroffene Nachbarn einigermaßen akzeptabel. Überrascht sind wir aber von den jetzt öffentlich gewordenen, völlig anderen Planungsabsichten des Investors und den zwischenzeitlich erfolgten Kahlschlug, dem mitnichten nur Bäume aus der Zeit nach 1945 zum Opfer gefallen sind. Schon auf dem nachfolgenden Foto können Sie sehr gut erkennen, dass die Bäume auf dem Grundstück schon Anfang des 20 Jahrhunderts einige Höhe hatten.	Bei der zitierten Stellungnahme handelt es sich um ein Fax, das im Vorfeld bei der Stadt eingegangen ist. Da in der obigen Stellungnahme darauf Bezug genommen wurde, wird es daraufhin analysiert, ob weitere Belange als die bereits vorgebrachten enthalten sind, welche abwägungsrelevant sind:
Die Ausdehnung des Baugebiets nach Norden in den historischen "Park" mit hohen Gebäuden - nun ohne sichtschießende Bäume - ist ein gravierender Eingriff In das Bild der denkmalgeschützten, einzigartigen Herzogvorstadt. Die völlige Rodung von ca. 4000 qm Wald ist zugleich ein nicht ausgleichender Eingriff in den ökologischen Zustand der Innenstadt. Wir verstehen auch nicht, wie dem Investor gestattet werden kann, den Wald jetzt übereilt abzuholzen, ohne vorher eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch einen neutralen Gutachter zu erstellen. Heute wurden z.B. mehrere Rehe in unseren Garten vertrieben, die dann panisch in unserem Garten umherliefen. Letztlich verschwanden sie Richtung Hofenfelstraße. Das von mir informierte Ordnungsamt (ein Herr ), rief mich zwar zurück, meinte aber nichts tun zu können. Der Investor, Herr Schenk, der zufällig gerade auf dem Grundstück anwesend war, meinte auf meine Nachfrage hin, dass er keine Rehe gesehen habe.	Siehe auch Ausführungen zu Ö1-3, Ö1-2, Ö1-15; Die erforderlichen Kartierungen und Begutachtungen sind im Vorfeld, auch im Vorfeld der Rodung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büro L.U.P.O wurde sowohl für das ehemalige Gelände der Parkbrauerei also auch für das angrenzende Waldstück nördlich der Brauerei durchgeführt. Auf Forderung des NABU erfolgte eine erneute Erfassung der zu rodenden Flächen durch das Büro L.U.P.O im Januar dieses Jahres. Die Vorgehensweise der Kartierungen und Untersuchungen erfolgte damit formal richtig und abgestimmt so dass der Vorwurf der nebenstehenden Stellungnahme, eine notwendige Begutachtung sei vorsätzlich vereitelt worden, entschieden zurückzuweisen ist. Gleiches gilt für die Vermutung, eine sachgemäße Abwägung sei damit unmöglich, die ebenfalls zurückzuweisen ist. Die Rodung erfolgte auf Basis der Anfang des Jahres durch die zuständige Forstbehörde erteilten Genehmigung. Diese Genehmigung ist maßgeblich. Bei der Rodung wurden die naturschutzfachlich zu beachtenden Rodungszeiträume beachtet.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ich hatte diese aber kurz zuvor an Ihm vorbeirennen sehen. Ich habe dann angeregt, das Tor doch bitte zu schließen, damit die Tiere in Richtung Kreuzberg flüchten können. Auch die SGD Süd hat sich nach unserem Kenntnisstand - wie Sie wissen – aus Gründen des Naturschutzes gegen die Rodung ausgesprochen. Zuletzt wurde - nachdem die Stadt Zweibrücken die Rodungserlaubnis doch auf Basis eines vom Investor bestellten Kurzgutachtens - gestattet hatte, seitens der SGD Süd als zuständige Aufsichtsbehörde nochmals dringend empfohlen, dass sich der NABU und der Investor ins Benehmen setzen und eine einvernehmliche Lösung gefunden wird. Dazu kam es unserer Kenntnis nach nicht mehr. Der Investor hat am 11.02.2019 begonnen den historischen Baumbestand zu roden, ohne Rücksprache mit einem Vertretungsberechtigten des NABU. Ersichtlich sollen hier sofort Fakten geschaffen werden, um eine spätere sachgemäße Abwägung durch die dazu im Planaufstellungsverfahren berufenen städtischen Gremien zu vereiteln. Gerade auch vor dem Hintergrund des Schicksals des Hilgardhauses sollte sich die Stadt Zweibrücken hier nicht auf angebliche Entwicklungsabsichten der alten Brauerei selbst verlassen. Uns als direkte Nachbarn in der Parkstraße und der Villenstraße 3 bedrücken insbesondere folgende wichtige Punkte, die wir schon zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens einwenden:	Für die angesprochene Flächenrodung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ein forstlicher Ausgleich in Form einer Wiederaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs. Bei dem Kahlschlag der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 15 m) handelte es sich um totes, krankes oder minderwertiges Gehölz. Eine Wiederaufforstung ist geplant
Die beiden an der Parkstraße geplanten großen Blocks mit mindestens 18 Wohneinheiten sind nach den veröffentlichten Planskizzen direkt an der Fahrbahn - ohne Abstand - vorgesehen. Angesichts der vorgesehenen Höhe der Blocks und der lediglich etwa vier Meter breiten Parkstraße würde eine solche Bauweise die Verkehrsteilnehmer und die direkten Nachbarn erdrücken. Auch wenn unser Grundstück und die der unmittelbaren Anlieger nicht in den B-Plan miteinbezogen werden, sind unsere Nachbarinteressen in die Aufstellung des B-Planes , Alte Brauerei" einzubeziehen. Wir verlangen, dass der B-Plan auch Drittschutz in angemessenem Umfang entfalten wird. Diese vier großen Häuser sind mit 4 + 1 Stockwerken ohnehin überdimensioniert. Sie wären in dem großzügig verplanten Gebiet völlig unangemessen. Sie erdrücken die hier stehenden bzw, möglicherweise noch zu errichtenden Einfamilienhäuser. Das wäre unzulässig. Die große Höhe des (von unten gesehen) rechten Blocks wird die unmittelbar danebenstehenden Häuser auch noch dadurch unerträglich	Siehe auch Ausführungen zu Ö1-4, Ö1-6, Ö1-8, Ö1-9;

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	beeinträchtigen, weil dessen vorgesehener Standort etwa drei Meter höher liegt, als unser Bauplatz. Die Planung eines unser Haus ca. 15 Meter überragendes Gebäude in nächster Nähe wäre angesichts des hier befindlichen allgemeinen Wohngebiets ein grober Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot. Es würde massive erstmalige Einsichtsmöglichkeiten in unseren Saunabereich und auf unsere Terrasse geschaffen, die wir nur mit ca. 6 Meter hohen Sichtschutzmaßnahmen kontern könnten.	
	Außerdem können diese großen Wohngebäude verkehrsmäßig nicht über die jetzige Parkstraße erschlossen werden. Ihre Fahrbahn beträgt ab der Villenstraße keine vier Meter. Ein Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich. Ab der Villenstraße gibt es noch nicht einmal einen Bürgersteig. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist nicht unbedeutend, Jedes Haus soll mindestens 18 Wohnungen erhalten, eventuell noch mehr Kleinwohnungen für Einzelpersonen. Im Übrigen halten wir es nicht für ausgeschlossen, dass der Investor später in dem nördlichen Waldgebiet weitere Bauten errichtet, wofür diese Erschließung ebenfalls ausreichen müsste.	Siehe auch Ausführungen zu Ö1-11
	Die Zahl der insgesamt geplanten Parkplätze erscheint viel zu gering. Für die oberen vier Blocks reichen die dort eingezeichneten Stellflächen ersichtlich nicht aus. Am rechten Block sind anscheinend keine Anfahrt oder Stellplätze vorgesehen. Vielleicht hat der Investor in den letzten zwei Tagen auch deshalb Rodungsmaßnahmen durchgeführt, die weit über die bislang in der Presse zirkulierten Pläne hinausgehen. Eine Zufahrt wäre wegen des Geländesprungs zwischen Parkstraße und dem Bauplatz auch kaum herzustellen. Diese Situation ist zumindest für Rettungsdienste und Handwerker kaum verstellbar. Auch deshalb ist der Standort dieses Wohnblocks völlig verfehlt. Als Anlieger möchten wir unsere gravierenden Bedenken so zeitig in die Planung einbringen, um spätere Auseinandersetzungen und damit verbundenen Verzögerungen zu vermeiden. Denn uns geht es nicht um die Verhinderung der Bauabsichten, sondern um eine umweltverträgliche und nachbarschonende Planung.	Ein Stellplatznachweis wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht. Insofern werden im Bebauungsplan auch keine Stellplatzzahlen festgesetzt. Abgesehen von der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Baugebieten, erfolgt Festsetzung der Zulässigkeit einer Parkgarage in den beiden südlichen SO. Einfahrtbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine Verkehrsfläche fest, damit die Parkstraße in der notwendigen Breite hergestellt werden kann. Eine Abwägung der genannten Belange, die in der Argumentation zu der oben zitierten Stellungnahme enthalten ist, erfolgt durch Beschlussfassung zur Gesamtstellungnahme Ö1.
Ö2	Gessner Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB Berliner Promenade 16, 66011 Saarbrücken	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Schreiben vom 01.03.2019 Az.: 112-19 MH/Mn hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Hinsichtlich des beabsichtigten Bebauungsplanes ZW 164 nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin als Eigentümerin des Objekts in der Villenstraße [REDACTED] Stellung wie folgt:	
Ö2-1	Die schlimmsten Befürchtungen unserer Mandantin wurden durch die am 27.02.2019 veröffentlichte, rücksichtslose Ideenskizze des Investors sowie das rigorose Vorgehen des Investors bei der Rodung, der geplanten Baufläche weit über die durch das Forstamt genehmigte Rodungsgrenze hinaus, bestärkt. Zudem hat der Investor in dem bisherigen Verfahren mehrfach öffentlich gemachte Zusagen nicht eingehalten, was das Vertrauen unserer Mandantin in alle weiteren Bekundungen stark geschwächt hat. Es drängt sich der Eindruck auf, die Stadt und der Investor seien sich bereits einig, was und wie gebaut werden soll, ohne dass die Belange der Nachbarn auch nur in irgendeiner Form berücksichtigt werden sollen.	Zu Ö2-1: Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die dem Verfahren zugrunde gelegte gemeinsame Kurzbegründung. Insofern sind andere Quellen, die sich auf den Planbereich beziehen, wie etwa Veröffentlichungen in der Presse, an dieser Stelle nicht abwägungsrelevant. Gleiches gilt für Bebauungsvorschläge oder nachfolgende Detailplanungen. Diese haben keine Rechtsverbindlichkeit, sondern müssen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt sein. Maßgeblich sind daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Jegliche Stellungnahme bzw. Erwiderung im Rahmen der vorliegenden Abwägungssynopse erfolgt daher aus Sicht des Bebauungsplanes bzw. der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der dem entsprechenden Verfahrensstand zugehörigen Planunterlagen. Auf das Thema Rodung wird an anderer Stelle Bezug genommen. Der Vorwurf einer vorweggenommenen Planungsentscheidung, die die Beteiligungsschritte umgehen würde, welche das BauGB vorsieht und welche von der Stadt auch durchgeführt werden, wird zurückgewiesen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des frühen Beteiligungsschrittes, stellt doch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, um die es an dieser Stelle geht, den frühestmöglichen Beteiligungsschritt im Bebauungsplanverfahren dar. Es ist daher davon auszugehen, dass im nächsten anstehenden Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, eine weiterentwickelte Planung mit allen erforderlichen Festsetzungen und Inhalten, ausgelegt und zur Diskussion gestellt wird.
Ö2-2	Die bislang vorgebrachten Einwände und Bedenken halten wir daher nach Einsicht in die öffentlich ausgelegten Unterlagen aufrecht und präzisieren diese wie folgt: 1. Städteplanerische und denkmalschutzrechtliche Belange	Zu Ö2-2:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Wir kritisieren (zunächst nur) die Ausdehnung des Sondergebiets nach Norden in den historischen „Park“ über die für Pflege, Wohnheim etc. vorgesehene Bebauung hinaus. 1. Die hier vorgesehenen „Punkthäuser“ - ein im Gesetz nicht definierter Begriff, der offensichtlich verschleiern soll, dass hohe Wohntürme errichtet werden sollen - greift gravierend in das Bild der denkmalgeschützten Herzogvorstadt ein.	Der Begriff „Punkthäuser“ wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Begriff ist tatsächlich bauplanungsrechtlich nicht belegt, dient aber nicht wie nebenstehend formuliert der Verschleierung, auch nicht als Hinweis darauf, dass etwa unmaßstäbliche Türme gebaut würden, sondern der Verdeutlichung einer aufgelockerten Bebauung, die im nördlichen Bereich im Gegensatz zu dem verdichteteren Südbereich vorgesehen ist. Da der Begriff offenbar zu einer nicht den Festsetzungen entsprechenden und angemessenen Vorstellung geführt hat, wird er in der Folge nicht mehr verwendet. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes (Fassung, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden soll) durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse eindeutig reglementiert. Der Vorwurf eines gravierenden Eingriffes in das Bild der Herzogvorstadt kann nicht nachvollzogen werden, insbesondere da mit der Planung ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, welcher den Standort und sein Umfeld seit Jahren erheblich belastet und beeinträchtigt hat. Das Stadtbild profitiert also von der Planung. Das Gelände der Parkbrauerei ist der Endpunkt einer besonderen städtebaulichen Achse, beginnend von der Fußgängerzone über die Herzogvorstadt. Die Blickbeziehung von der Herzogvorstadt gewährt aktuell die Aussicht auf den städtebaulichen Missstand, welcher auf Grundlage der Planung nun beseitigt werden kann. Das Bild der denkmalgeschützten Herzogvorstadt wird dadurch nicht beeinträchtigt, sondern eindeutig profitieren.
Ö-2-3	Wo seit Jahrhunderten ein bewaldeter Park im Hintergrund stand, der Zweibrücken als grüne Stadt auszeichnete und der von großem ökologischem Wert war und von dem Investor entgegen aller naturschutzrechtlicher Bedenken der oberen Naturschutzbehörde weit über die Grenze der durch das Forstamt Westrich genehmigten Fläche von 3000 qm gerodet wurde, sollen jetzt in unmittelbarer Nähe der umliegenden Einfamilienhäuser der Anlieger hohe Mietshäuser gebaut werden. Das verträgt sich auch nicht mit der unmittelbaren Nachbarbebauung, die den Charakter reiner Wohngebiete haben.	Zu Ö2-3: Es ist darauf hinzuweisen, dass die genannte Freifläche zwar im Flächennutzungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt ist, tatsächlich jedoch keine Nutzung als Park erfährt. Erholungsinfrastruktur, wie sie eine Parkanlage üblicherweise aufweist, besitzen die Fläche und die angrenzende Freifläche nicht. Unter einer Parkanlage wird üblicherweise eine gestaltete Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion, die der Erholung dient, verstanden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Bezeichnung „historischer Park“, die unter Ö2-2 verwendet wird, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da die Tatsache, dass ein älterer Baumbestand auf einer Fläche vorhanden ist, diese noch nicht zu einem „historischen Park“ macht. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche der vorhandenen Grünfläche zur Entwicklung eines Sondergebietes zum Anlass der Befürchtung zu nehmen, dass Zweibrücken eine Bedeutung als grüne Stadt nicht mehr erfüllen könne, kann nicht nachvollzogen werden.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Für den durch die Planung entstandenen Verlust an Waldflächen von 0,3 ha wird eine externe Kompensationsmaßnahme vorgenommen. Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht. In die Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug darauf eine Zusammenfassung ergänzt. Beim Kahlschlag² der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 15 m) handelte es sich im Wesentlichen um totes oder krankes Gehölz. Die Fällung dieser Bäume war für die Verkehrssicherheit des angrenzenden Baugebietes erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Forstamt wird diese Fläche wieder aufgeforstet werden. Die in Anspruch genommene Fläche bzw. die gesamte Grünfläche sind nicht ausschlaggebend dafür, ob das benachbarte Gebiet als reines oder allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Letzteres ergibt sich, sofern kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, in erster Linie aus der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gebiet selbst. Diese wird von der Maßnahme nicht berührt. Aus einer vorhandenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft lässt sich nicht der Anspruch ableiten, dass benachbarte Flächen, die bislang unbebaut waren, daher nicht baulich genutzt oder entwickelt werden könnten, auch wenn es natürlich verständlich, wenn auch nicht abwägungsrelevant ist, dass Nachbarn einer brachliegenden oder vorher ungenutzten Fläche, diesen Zustand gerne erhalten möchten. Dies gilt umso mehr, als der überwiegende Teil des Geltungsbereiches, auch im Norden, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zugehörigen Anlagen wie Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die betreffenden Belange werden insbesondere im Umweltbericht behandelt. Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan im Zuge der Weiterbearbeitung wie in der Kurzbegründung bereits angekündigt, vorgesehen. Siehe auch zu Ö2-15;
Ö2-4	2. Die Ausweisung von vier Wohnblocks mit voraussichtlich jeweils mehr als 14 Wohnungen an Stelle des Waldes widerspricht außerdem einer geordneten Stadtentwicklung.	Zu Ö2-4: Der Plan setzt nicht die Zahl von im Sondergebiet zulässigen Wohneinheiten fest. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keinen konkreten Vorhabenbezug hat. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen zu Ö2-1 hingewiesen. Zur Diskussion stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Zahl der zulässigen Wohnungen nicht festsetzt. Auch ist der Vorwurf, die Planung widerspreche einer geordneten Stadtentwicklung, unter sachlichen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar (siehe auch Ausführungen zu Ö2-3). Dies gilt umso mehr, als die

² Zu beachten ist der Unterschied des Begriffes Kahlschlag zur Rodung: beim Kahlschlag erfolgt eine Wiederaufforstung, bei der Rodung nicht.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Planung der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche dient, die insbesondere aufgrund ihrer exponierten Lage einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Die Planung entspricht somit der Anforderung des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dass das Planungserfordernis am Standort aufgrund der geschilderten Ist-Situation in hohem Maße gegeben ist, wurde bereits ausgeführt. Von Bedeutung ist insbesondere die Tatsache, dass die Planung dem bedeutenden Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Das Planungsziel der Entwicklung eines Sondergebietes am Standort wird daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten begrüßt, zumal die geplanten Nutzungen die Nutzungsstruktur der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Konzeption durch einen privaten Investor gestattet es, die Ziele der Planung am Standort umzusetzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuert die Stadt als Trägerin der Planungshoheit diese Entwicklungen aber, indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt, der städtebaulich verträglich ist.
Ö2-5	Jeder weiß, dass Zweibrücken wie die gesamte Westpfalz in starkem Maße vom Bevölkerungsschwund betroffen ist, was sich in Zukunft verstärken wird. Schon jetzt besteht ein klares Überangebot an vermietbarem Wohnraum. Laut Baulückenkataster gibt es rund 500 Baulücken im Stadtgebiet. Allein die städtische Wohnungsgesellschaft GeWoBau hatte in 2018 bei einem Bestand von 3066 Wohnungen eine Leerstandsquote von über 7 %; würden nicht viele Wohnungen von der Stadt zur Unterbringung von Obdachlosen und Sozialhilfeempfängern angemietet, läge die Zahl erheblich höher. Wohnungen, wie sie der Investor hier plant, sind gerade oben am Fasanerieberg, in der Oselbachstraße, in der Kanadasiedlung und auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei an der Wackenstraße im Bau oder stehen kurz davor. Hinzu kommen große innerstädtische Flächen im großen Bereich des ehemaligen evangelischen Krankenhauses, wo Wohnungen entstehen sollen. Vielleicht kommt auch noch die Weiße Kaserne hinzu. Das Überangebot an Wohnungen beweist auch das geringe Mietniveau, das selbst bei guten Wohnungen kaum über 5 €/qm Kaltmiete liegt. Außerdem wird diese Tatsache dadurch belegt, dass die GeWoBau mit Billigung aller	Zu Ö2-5: Es kann nicht Ziel sein, mit einem Hinweis auf eine demographische Entwicklungstendenz jegliche bauliche Ergänzung und Veränderung in einem Umfeld, das von Nachbarn gerne unverändert gesehen würde, zu verhindern. Unabhängig davon, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegt dem Bebauungsplan eine Entwicklungskonzeption zugrunde, die aus dem Zusammenspiel der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen besteht. Dazu gehört das Seniorenwohnen, das auch an vielen anderen Stellen im räumlichen Nahbereich eines Wohnheimes entwickelt wurde. Das Nebeneinander von Wohnheim mit den dort verfügbaren Versorgungs- und Freizeitangeboten und Wohnungen für betreutes Wohnen funktioniert vielerorten und ist auch an dieser Stelle angedacht. Der Bebauungsplan wird keine Festsetzung enthalten, die die zulässige Wohnfunktion zwingend auf Bedienstete der Hauptnutzungen beschränkt. Insofern ist es legitim, wenn auch unabhängig davon Wohnungen genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten aber die Möglichkeit, dass ein solches Konzept umgesetzt werden kann. Die Entwicklungen am Standort sollen von einem privaten Investor vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entwicklung neuer Wohnungen als eine

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Fraktionen des Stadtrats seit vielen Jahren keinen Mietwohnungsbau mehr betreibt, vielmehr Häuser abreißt. Die Planung von weiteren Mietwohnungen an dieser Stelle steht also im Gegensatz zur bisherigen Lage und zu den städtebaulichen Absichten. Kaum realistisch ist die Erwartung, dass sich hier Bedienstete des Hotels oder der Pflegeeinrichtungen in großer Zahl einmieten. Die meisten wohnen vermutlich in günstig angemieteten oder eigenen Wohnungen oder Häusern. Auch in der Nachbarschaft der Nardini-Klinik in der Kaiserstraße wohnen nicht viele der dort Beschäftigten. Diese angegebene Absicht scheint nur der planerischen Ausweitung des Sondergebiets zu dienen. Denn diese Qualifizierung ermöglicht eine viel offenere Nutzung oder spätere Nutzungsänderungen, als wenn das Gebiet als Wohngebiet geplant würde, was es der Beschreibung nach eigentlich werden soll. Wenn in Zweibrücken in den letzten Jahren eine nennenswerte Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen ist, dann im Bereich des Eigenheimbaus. Das zeigen die neu ausgewiesenen Baugebiete oder die in der Kanadasiedlung jüngst verkauften ca.15 Parzellen.	Teilnutzung des Konzeptes zu sehen. Es ist davon auszugehen, dass entsprechenden Investitionen eine Markterkundung voraus gegangen ist, weshalb von einer Vermarktbarkeit ausgegangen werden kann und signifikante neue Leerstände an dieser Stelle nicht zu befürchten sind. Im Übrigen ist der Verweis auf Leerstandszahlen und Prozentzahlen bezogen auf den Bestand wenig aussagekräftig, wenn er sowie in den nebenstehenden Ausführungen die Hintergründe eines großen Teils der Leerstände (nämlich Lage der Wohnungen, Quartiersumfeld, Ausstattungsstandard, Sanierungsbedarf, Eigentumsverhältnisse, usw.) ausblendet, die in vielen Fällen der Hintergrund für Leerstände sind. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung Zweibrückens (Leitlinien zur Stadtentwicklung) ist der Ausbau der Wohnfunktion durch Bevölkerungsstabilisierung und flexible Anpassung an die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie Entwicklung neuer Angebote im Wohnbereich für junge und ältere Single-Haushalte und neue Wohnformen. Die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung kann durch Revitalisierung brachliegender Areale gegen regionalen Trend mittelfristig stabilisiert bzw. auf ein konstantes Niveau gehoben werden. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den ergänzend zu den Hauptnutzungen u.a. zulässigen Wohnungen also eine Maßnahme, um dem allgemeinen negativen Entwicklungstrend entgegenzuwirken. In den Leitlinien zur Stadtentwicklung wurde ebenfalls ein fortschreitender Qualitätsverlust der relativ dicht bebauten Innenstadt konstatiert, welcher sich auch in einer zurückgehenden Bedeutung als Wohnstandort bemerkbar macht. Die Wohnungen genügen häufig nicht mehr den Ansprüchen an die Wohnqualität. Ein Großteil ist in Privatbesitz und die zumeist älteren Bewohner investieren kaum etwas in die Modernisierung des Bestandes. Auch ist das Angebot an besonderen Wohnformen, z. B. behinderten- oder altengerechten Wohnungen, nicht ausreichend. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird dem festgestellten Qualitätsverlust der Innenstadt begegnet und ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt.
Ö2-6	So hatte es der Investor offensichtlich auch in seinen ursprünglichen Planungen vorgesehen, auf die er in dem scheinbar geplanten, unteren Baufenster zurückkehren sollte: Eine aufgelockerte Bebauung im Stil eines reinen Wohngebiets in dieser hervorragenden Innenstadtlage und in der parkähnlichen Landschaft würde mit Sicherheit den Charakter Zweibrückens als Stadt im Grünen enorm stärken. Die Ansicht der Flucht zur Herzogvorstadt würde sich in Zukunft scheinbar wie folgt	Zu Ö2-6: Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise im nördlichen Baufenster des SO 3 gegenüber der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die eine Verdichtung im südlichen Bereich ermöglicht, wird eine Staffelung von dem verdichteteren Südbereich zum lockeren Nordbereich vorbereitet. Auf die Herzogvorstadt wurde unter zu Ö2-2 bereits Bezug genommen. Gleiches gilt für die Bedeutung von Presseberichten oder anderen Quellen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsrelevant sind.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	gestalten: hier Bild – siehe Stellungnahme Ursprünglich hatte der Investor noch angekündigt: <i>„Die Gebäude am Hang wiederum, wo die Wohnungen entstehen sollen, werden sich hinter die der Hafenfelsstraße ducken.“</i> <i>(Rheinpfalz vom 25. Juni 2018)</i> Davon ist nun augenscheinlich der Planskizze des Investors vom 26.02.2019 (Pfälzischer Merkur), die wir nachfolgend zitieren, keine Rede mehr. Hier Bild -siehe Stellungnahme	Darauf wurde zu Ö2-1 bereits Bezug genommen. Bei der vorgestellten Projektstudie handelt es sich lediglich um einen Bebauungsvorschlag, welcher durch den Angebotsbebauungsplan nicht zwangsläufig exakt so umgesetzt werden muss.
Ö2-7	Die Auswirkungen der Wohntürme auf die historische, denkmalgeschützte Herzogvorstadt wären verheerend.	Zu Ö2-7: Auf die Herzogvorstadt wurde unter zu Ö2-2 bereits Bezug genommen. Dem Begriff „Wohntürme“, der seinen Ursprung in der Architektur des Mittelalters hat und abgesehen von der Wehrhaftigkeit vor allem in der Höhe des Gebäudes begründet war, ist zu widersprechen. Es handelt sich dabei um eine Interpretation, die nichts mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu tun hat. Der Plan setzt die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich eine maximale üNN-Höhe fest, um zu vermeiden, dass ein zu großer Spielraum für die Höhenentwicklung besteht, wie dies bei einer alleinigen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich wäre. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche, die insbesondere aufgrund ihrer exponierten Lage einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Das Planungsziel der Entwicklung eines Sondergebietes am Standort ist daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewünscht, zumal die geplanten Nutzungen die Nutzungsstruktur der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Konzeption durch einen privaten Investor gestattet es, die Ziele der Planung am Standort umzusetzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuert die Stadt als Trägerin der Planungshoheit diese Entwicklungen, indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt, der städtebaulich verträglich ist.
Ö2-8	II. Einhaltung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebotes Die beiden an der Parkstraße geplanten großen Blocks Nr. 3 und 4 mit je mindestens 16 Wohneinheiten wären nach den veröffentlichten Planskizzen direkt an der schmalen Parkstraße - ohne Abstand - möglich. Angesichts der	Zu Ö2-8: Zu dem Begriff der Wohntürme, der Zahl an Wohneinheiten und der Höhe der geplanten baulichen Anlagen siehe auch Ausführungen zu Ö2-2, Ö2-4 und Ö2-7. Das Baufenster hält insbesondere im nördlichen Bereich

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

vorgesehenen Höhe der Blocks und der nur knapp vier Meter breiten Parkstraße und ohne Bürgersteige würden solche hohen Mietblöcke sowohl die Verkehrsteilnehmer als auch die direkten Nachbarn quasi erdrücken. Diese vier großen Wohntürme sind mit 4 + 1 Stockwerken ohnehin überdimensioniert. Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt, dass die Grundflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt wird, die Geschoßflächenzahl demgemäß auf gigantische 2,4. Ebenso wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäudelängen „über 50 m“ zulässig sind. (Soll wohl heißen: "mehr als"?). Unseres Erachtens muss hier eine Obergrenze festgelegt werden. Diese Festsetzungen gelten auch für den Norden des Bebauungsplans, der zwar eine offene Bauweise vorsieht, aber mit Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auch für die Solitargebäude gilt. Das ist alles zu intransparent und lässt befürchten, dass eine Bebauung möglich wird, die weit dichter wird als jetzt skizziert.	einen deutlichen Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches und zur Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass Hochbauten, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, einen deutlichen Abstand (der über die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche hinausgeht) einhalten müssen. In dem schmalen Bestands-Bereich der Parkstraße wird außerdem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Verbreiterung der Parkstraße ermöglicht. Auch dadurch vergrößert sich der Abstand zur Nachbarbebauung. Außerdem wird im Bereich des SO 2 und SO 3 ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche (der nur den äußeren Rahmen der möglichen Bebauung, nicht aber zwangsläufig den tatsächlich auf voller Länge erfolgenden minimalen Abstand der künftigen Bebauung zur Grundstücksgrenze vorgibt) zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Befürchtung eines „Erdrückens“ als Folge einer künftigen Bebauung kann insbesondere aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich zulässiger Höhe, Geschosszahl und überbaubaren Grundstücksflächen nicht nachvollzogen werden. Maßgeblich sind hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der größte Teil der Fläche der an die Parkstraße angrenzt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche) dargestellt (siehe Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes). Zur Geschossigkeit siehe oben sowie zu Ö2-7. Die Festsetzung einer GFZ ergibt sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie gilt ebenso wie die GRZ für das gesamte Sondergebiet, das im vorliegenden Fall ein Wirtschaftsgrundstück darstellen wird. Das bedeutet, dass immer der Bezug zur gesamten Fläche gesehen werden muss. Sollte also im südlichen Bereich eine dichtere Bebauung erfolgen, muss der übrige Bereich des Baugebietes dies ausgleichen, damit die festgesetzten Werte in der Gesamtheit eingehalten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht eine Festsetzung allein das zulässige maximale Maß der baulichen Nutzung bestimmt, sondern alle diesbezüglichen Festsetzungen, also die Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ. Eine Rolle spielen auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. Die abweichende Bauweise beschränkt sich auf die Teilbereiche SO1 und SO2. Im nördlichen Bereich des SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise in SO 1 und SO 2 wird im Bebauungsplan eindeutig definiert, so dass eine zusätzliche Ergänzung nicht erforderlich ist. Sie vereinigt die Merkmale der offenen und geschlossenen Bauweise. Aus der Definition der offenen Bauweise ergibt sich, dass bei der geschlossenen Bauweise Hausformen mit einer Länge
--	--

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Eine am 27.02.2019 im Pfälzischen Merkur veröffentlichte Skizze der Bauabsichten zeigt, dass hier tatsächlich von offener Bauweise keine Rede mehr sein kann, sondern eine Wand mächtiger Bauwerke das Baugebiet nach Norden abriegeln würde. Diese Bauweise wäre erdrückend und stände der notwendigen Belüftung der Innenstadt entgegen.	über 50 m zulässig sind. Eine Obergrenze wie nebenstehend gefordert, ist in § 22 Abs. 3 BauNVO ebenfalls nicht vorgesehen und daher auch im vorliegenden Fall der abweichenden Bauweise nicht erforderlich. Dass eine dichtere Bebauung als im Bebauungsplan festgesetzt erfolgt, ist nicht möglich, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bindend sein werden. Zur Irrelevanz von Presseberichten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens siehe zu Ö2-1.
Ö2-9	Schon diese Kritik zeigt leider, dass einseitig die Interessen des Investors zum Zuge kommen, eine Abwägung mit Gründen des Gemeinwohles und der Nachbarn dagegen noch aussteht. Die Geschossfläche fügt sich in keiner Weise in die vorhandene Bebauung ein und sprengt mit den mächtigen Wohnblocks den bestehenden und städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter. Diese Gesichtspunkte und das Interesse der Nachbarn, von überdimensionierten Baukörpern unmittelbar an der Grundstücksgrenze und der damit einhergehenden gravierenden Verschlechterung der Grundstückssituation verschont zu bleiben, gehört auch zu den abwägungsrelevanten Belangen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Damit ist auch das Rücksichtnahmegebot verletzt. Dass Bauwerke dieser Größenordnung nahezu auf der Grenze der Grundstücke gebaut werden, würde dazu führen, dass die umliegenden Grundstücke nach Westen abgeriegelt werden. Die Bauwerke erzeugten eine erdrückende Wirkung und Enge, die für den bestehenden offenen Gebiets-Charakter sehr schädlich wäre. Sie werden die hier stehenden bzw. möglicherweise noch zu errichtenden Einfamilienhäuser erdrücken. Das wäre unzulässig. Die große Höhe des (von unten gesehen) rechten Blocks Nr. 4 wird die umliegenden Nachbarn auch noch dadurch unerträglich beeinträchtigen, weil dessen vorgesehener Standort etwa drei Meter höher liegt, als der Bauplatz. Die Planung eines die übrigen Häuser ca. 15 Meter überragenden Gebäudes in nächster Nähe wäre angesichts des hier befindlichen allgemeinen Wohngebiets ein grober Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot. Scheinbar plant der Investor, umfangreiche Erdarbeiten, um seine Wohntürme aufstellen zu können, mit einer massiven Niveauanhebung des	Zu Ö2-9: Siehe insbesondere Ausführungen zu Ö2-1 und Ö2-8; Eine Bebauung nahezu auf der Grenze erfolgt nicht. (siehe zu B 2-8). Grundsätzlich bleiben bauordnungsrechtliche Vorgaben zu Abstandsflächen unberührt. Dessen ungeachtet werden im Norden des Geltungsbereiches größere Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Wie bereits ausgeführt, lässt sich aus einer vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht der Anspruch ableiten, dass benachbarte Flächen nicht baulich genutzt oder entwickelt werden könnten, damit eine brachliegende oder vorher ungenutzte Fläche eines anderen Eigentümers in diesen Zustand verbleiben muss und nicht entwickelt werden kann. Ein Anspruch auf unverbaute Nachbarschaft besteht nicht. Eine unverbaute Nachbarschaft ist ein Anspruch, der gerade innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht erfüllt werden kann. Dies gilt umso mehr, als der größte Teil der Fläche der an die Parkstraße angrenzt, im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche) dargestellt ist (siehe Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes).

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Baugrundes. Wohnblock 3 soll scheinbar auf eine Ebene mit Wohnblock 1 und 2 gebracht und das Gelände terrassiert werden, was eine Anhebung um mehrere Meter (geschätzt ca. 5 Meter Niveauanhebung} bedeutet, wie die nachfolgend zitierte Planskizze des Investors vom 26.02.2019 zeigt. Hier Bild – siehe Stellungnahme Wie stellen sich der Investor und die Stadt die Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen im Rahmen des Drittschutzes des geplanten Bebauungsplanes ZW164 angesichts dieser Planungen des Investors vor?	Zur städtebaulichen Verträglichkeit der Planung mit dem Umfeld und zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurde an anderer Stelle bereits Bezug genommen (siehe u.a. zu Ö2-8). Zur Relevanz von Pressemitteilungen und ähnlichen Informationsquellen siehe auch zu Ö1-1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf ausgerichtet, Belästigungen oder Störungen zu verhindern. In diesem Zusammenhang sind daher die folgenden Ausführungen zu sehen: Dass die Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die Belange der benachbarten Bereiche im Norden des Plangebietes zu schützen, indem u.a. größere Abstände vorgesehen werden, als dies bauordnungsrechtlich erforderlich wäre, wurde bereits ausgeführt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass gerade bei einem Quartier, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, Blickbeziehungen zwischen benachbarten Bereichen entstehen, wie dies bei benachbarten Quartieren, Straßenzügen u.ä. in Innerortslage üblich ist. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jegliche bauliche Entwicklung auf benachbarten Flächen dadurch grundsätzlich auszuschließen sind. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, dass die Belange der benachbarten Bereiche möglichst wenig berührt werden.
Ö2-10	III. Mangelnde verkehrliche Erschließung Außerdem können diese großen Wohngebäude verkehrsmäßig nicht über die jetzige Parkstraße erschlossen werden. Ihre Fahrbahn beträgt ab der Villenstraße keine vier Meter. Ab der Villenstraße gibt es noch nicht einmal einen Bürgersteig. Es handelt sich ersichtlich um einen befestigten Feldweg. Ein Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich. Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO muss die verkehrstechnische Erschließung eines Baugrundstückes in angemessener Breite gesichert sein. Die Anforderungen an die verkehrsmäßige Erschließung eines Grundstückes ergeben sich aus dem Schutzzweck des § 6 LBauO. Danach müssen Grundstücke mit baulichen Anlagen derart zugänglich sein, dass keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen können und der von dem Grundstück ausgelöste Ziel- und Quellverkehr ohne Schädigung des Wegezustandes und ohne Behinderung des übrigen Straßenverkehrs aufgenommen werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen insbesondere Fahrzeuge der Feuerwehr, der Polizei und Rettungsdienste sowie weitere Versorgungsfahrzeuge, wie Müllabfuhrwagen, Postfahrzeuge etc. auf das Grundstück gelangen können. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche	Zu Ö2-10: Die Erschließung wird verkehrsgutachterlich und planerisch begleitet. Das Gutachten (Vertec, Koblenz 2019) untersucht die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und Straßen im Umfeld des Plangebietes. Das Gutachten beschränkt sich dabei nicht allein auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den Rahmen der tatsächlichen Ausgestaltung in der Detailplanung vorgeben, aber regelmäßig nicht die Detailplanung selbst umfassen. Daher wird von einem konzeptionellen Bebauungsvorschlag ausgegangen, der im Rahmen der Festsetzungen realisierbar wäre und eine belastbare Prognose ermöglicht. Ergebnis des Gutachtens ist zusammenfassend, dass beide Knotenpunkte (also an der Kreuzbergstraße und an der Parkstraße) im Planfall nur geringfügig mehr frequentiert werden und ausreichende Reserven aufweisen, die Erschließung also abwickeln können. Leistungssteigernde Maßnahmen, so das Ergebnis, sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Verkehrsmengen auf den derzeitigen Ausbauzustand der Parkstraße wurden ebenfalls im Rahmen des Gutachtens betrachtet. Auf Basis der prognostizierten Verkehrsstärke wird ein Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 4,10 m als notwendig erachtet. (s. Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17). Diese

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	muss hierzu in ausreichendem Maße befahrbar sein. Die Befahrbarkeit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nur dann gewährleistet, wenn auch Begegnungsverkehr möglich ist, wobei bei den heutigen Verkehrsverhältnissen eine Mindestbreite von 4,50 m zu fordern ist (Jeromin, LBauO Rh-Pf, § 6 Rn 26). Bei dem geplanten Verkehrsaufkommen von ca. 550 Fahrten pro Tag über die Parkstraße wäre es für die Anwohner der Wohntürme und für die Bewohner des Flurstücks von Frau [REDACTED] auch nicht mehr sicher möglich, ohne Bürgersteig die Parkstraße als Fußgänger zu nutzen. LKW über 3.5 Tonnen können die Parkstraße im oberen Bereich ab der Villenstraße schon heute faktisch überhaupt nicht befahren, so dass z.B. Heizpellets stets mit kleineren LKWs angeliefert werden müssen. Vollkommen illusorisch ist die Planung einer Feuerwehrezufahrt auf der geplanten Höhe gern. der Illustration, die auf der Stadtverwaltung erhältlich ist. Hier Bild – siehe Stellungnahme Entgegen der Planungen des Investors müsste also die Parkstraße um ca. 2 Meter auf das Grundstück des Investors verbreitert werden, um die Erschließung der geplanten Wohntürme sicher zu stellen.	Querschnittsbreite lässt Begegnungsverkehr PkW – Pkw zu. Im Gutachten heißt es dazu sinngemäß, dass die derzeitige Breite der Parkstraße für die Erschließung des dortigen Bereiches des SO nicht ausreichend ist. Zur erforderlichen Breite heißt es: „Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt in diesem Abschnitt deutlich unter 100 Kfz/d bzw. unter 20 Kfz/Spitzenstunde. Auf Basis der zu erwartenden Verkehrsstärke wird eine Fahrbahnbreite von 4,10m als ausreichend erachtet (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17).“ Ein breiterer Ausbau als im Gutachten ist allerdings beabsichtigt, wofür innerhalb des Plangebietes auf den erforderlichen Randflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dadurch ist in dem nördlichen Bereich der Parkstraße ein breiterer Ausbau möglich. Die Festsetzung der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt auf dem Grundstück des Investors. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird also Sorge dafür getragen, dass eine Beeinträchtigung der Erschließung benachbarter Bereiche ausgeschlossen werden kann.
Ö2-11	Auch im unteren Bereich der Parkstraße bestehen massive Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung, wie das nachfolgende Zitat aus der auf der Stadtverwaltung erhältlichen Ideenskizze zeigt: hier Bild – siehe Stellungnahme Bereits jetzt ist es im Einmündungsbereich Parkstraße / Hofenfelsstraße kaum möglich, von der Hofenfelsstraße in die Parkstraße hinaufzufahren, wenn ein hinabfahrendes Auto an der Ampel warten muss. Immer wieder müssen an der Ampel wartende PKW in der Parkstraße bereits jetzt zurücksetzen und auf den Bürgersteig ausweichen, um einfahrenden PKW Platz zu machen. Die geplante Tiefgaragenausfahrt, die offenbar den kompletten Besucher- und Hotelgästekverkehr auf Höhe des Anwesens von Frau B. [REDACTED] alleinig ableiten soll, würde diese Situation massiv verschärfen. Das komplette Verkehrskonzept scheint nicht durchdacht.	Zu Ö2-11: Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde wie ausgeführt untersucht (siehe oben). Ergebnis ist, dass der Knotenpunkt noch ausreichende Reserven aufweist. Die geschilderten Probleme zurücksetzender Fahrzeuge können also auf die Dimensionierung der Verkehrsfläche nicht zurückzuführen sein. Die vom Gutachten prognostizierte Verkehrsmenge schließt auch etwaige in einer Parkgarage unterzubringende Fahrzeuge mit ein. Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit bezieht sich demnach auch auf diese Verkehrsmenge. Dass eine alleinige Entleerung der zulässigen Parkgarage über die Parkstraße erfolgen soll, ist eine Spekulation, für die die Festsetzungen des Bebauungsplanes keinen Anlass geben.
Ö2-12	Das zu erwartende Verkehrsaufkommen dürfte	Zu Ö2-12:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	erheblich sein. Jedes Haus soll mindestens 16 Wohnungen erhalten, eventuell werden es noch mehr Kleinwohnungen für Einzelpersonen. Selbst der Investor rechnet auf der Parkstraße mit ca. 550 Fahrten pro Tag. Momentan dürften sich die Fahrten angesichts der wenigen Anlieger im Bereich von ca. 50 bis 80 Fahrten bewegen. Eine andere Erschließung der oberen Gebäude erscheint deshalb unerlässlich. Vollkommen unvorstellbar wäre ein Wegfall des Bürgersteigs der Parkstraße. Wie sollen denn die Kinder der Anwohner der Parkstraße und Villenstraße zur Schule laufen? Am rechten Block Nr. 4 sind Zufahrt oder Stellplätze schwierig anzulegen. Insbesondere wegen des Geländesprungs zwischen Parkstraße und dem Bauplatz. Diese Situation ist zumindest für Rettungsdienste und Handwerker kaum vorstellbar. Falls Rettungsfahrzeuge von unten anfahren müssten, stellt die enge Kurve in der Parkstraße ein kaum zu überwindendes Hindernis dar. Auch deshalb ist der Standort der vorgesehenen Wohnblöcke 3 und 4 völlig verfehlt. Der Investor sollte auch aus diesen Gründen zu seiner ursprünglichen Planung zurückkehren, nur 2 Wohnblocks geringerer Geschosshöhe zu bauen und ansonsten eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zwei-Familienhäusern, die sich einfügen, vorzusehen. Dies sollte aus den genannten Gründen auch im Bebauungsplanverfahren so vorgegeben werden.	Wohnen ist im Sondergebiet zulässig, die Zahl der Wohnungen ist aber wie bereits ausgeführt nicht reglementiert. Auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurde oben bereits eingegangen. Der Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen. Maßgeblich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine belastbare Basis für die Verkehrsprognose zu haben, geht das Gutachten von einer Konzeption aus, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal ausnutzt (insbesondere hinsichtlich des Wohnheims, des Betreutes Wohnens, der Wohnungen und der Größenordnung des Hotels) und kommt dadurch zu einer belastbaren Prognose. Da im Bebauungsplanverfahren kein Vorhabenbezug besteht, kann die Verkehrsentwicklung auch deutlich geringer ausfallen. Wie bereits ausgeführt ist der Knotenpunkt geeignet, den Verkehr leistungsfähig abzuwickeln. Ein Ausbau der Parkstraße im nördlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan vorbereitet. Eine alternative Erschließung ist demnach nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Im Zuge nachfolgender Planungsschritte werden die erforderlichen Rettungswege abzustimmen und zu planen sein. Dies ist Inhalt der nachfolgenden Planungsschritte und nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Die Anzahl von Gebäuden wird wie bereits erläutert im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Von einer entsprechenden Festsetzung wird aus dem im Vorangegangenen geschilderten Rahmenbedingungen abgesehen.
Ö2-13	IV. Naturschutzrechtliche Belange Große Bedenken haben wir, ob die Belange des Arten- und Naturschutzes sachgemäß abgewogen werden können. An mehreren Stellen des Berichts des Bauamts wird auf das noch zu erstellende Umweltgutachten abgestellt.	Zu Ö2-13: In den vorgelegten Planunterlagen (Stand frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wurde eine Umweltprüfung in Aussicht gestellt. Diese wird für die Planunterlagen im Rahmen der Auslegung ergänzt. Zu dieser kann im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Stellung genommen werden. Eine abschließende Abwägung, deren Sachgemäßheit nebenstehend angezweifelt wird, wird demgemäß zu diesen Belangen auch noch nicht auf Ebene der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgen.
Ö2-14	Das ist vor allem deshalb bedeutsam, weil Wald zu Bauland umgewidmet werden soll. Durch die schon vor der öffentlichen Auslegung der Pläne erfolgte Rodung ist die Begutachtung faktisch unmöglich geworden. Allein dies zeigt, schon, mit welchen Methoden hier an das Projekt zum Nachteil unserer Mandantin und der Natur herangegangen wird.	Zu Ö2-14: Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zugehörigen Anlagen wie Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die betreffenden Belange werden insbesondere im Umweltbericht behandelt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden. Das gilt auch für die naturschutzfachlich im Sinne der

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Auch wenn die Rodung ein Plangebiet Wald nicht zu Bauland machen kann, wurde damit eine notwendige Begutachtung vorsätzlich vereitelt. Zu beobachten waren bereits zahlreiche Fledermäuse, Eichhörnchen, Holzbienen, Grünspechte und Rehe, die in dem vernichteten Wald lebten. Damit wurde eine sachgemäße Abwägung dieser Belange durch den dazu berufenen Stadtrat nahezu unmöglich gemacht. Eine Rodung hätte auch noch nach Beratung in den städtischen Gremien im Herbst erfolgen können. Dieses Vorgehen, bei dem sogar die vom Forst bewilligte Rodungsgrenze weit überschritten wurde, weckt jedenfalls erhebliche juristische Bedenken, die wir im weiteren Planungsstand weiterverfolgen werden und bereits jetzt ankündigen, alle erdenklichen rechtlichen Schritte zu beschreiten, die notwendig sein werden, damit die nachbarlichen Rücksichtnahmepflichten sowohl im Planungsverfahren als auch bei späteren Verfahren eingehalten werden.	umweltrechtlichen Vorgaben relevanten Arten, wie z.B. Fledermäuse oder Reptilien. Die erforderlichen Kartierungen und Begutachtungen sind im Vorfeld, auch im Vorfeld der genehmigten Rodung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt (Siehe auch Anmerkungen zu Ö2-3). Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büro L.U.P.O. wurde sowohl für das ehemalige Gelände der Parkbrauerei als auch für das angrenzende Waldstück nördlich der Brauerei durchgeführt. Auf Forderung des NABU erfolgte eine erneute Erfassung der zu rodenden Flächen durch das Büro L.U.P.O. im Januar diesen Jahres, vor erfolgter Rodung. Die Vorgehensweise der Kartierungen und Untersuchungen erfolgte damit formal richtig und abgestimmt so dass der Vorwurf der nebenstehenden Stellungnahme, eine notwendige Begutachtung sei vorsätzlich vereitelt worden, zurückzuweisen ist. Gleiches gilt für die Vermutung, eine sachgemäße Abwägung sei damit unmöglich, die ebenfalls zurückzuweisen ist. Die Rodung erfolgte auf Basis der Anfang des Jahres Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde erteilte Genehmigung. Bei der Rodung wurden die naturschutzfachlich zu beachtenden Rodungszeiträume beachtet. Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan im Zuge der Weiterbearbeitung wie in der Kurzbegründung bereits angekündigt, vorgesehen. Auf Basis der genannten Gutachten werden im Bebauungsplan spezielle Maßnahmenfestsetzungen für die Mauereidechse sowie die Fledermäuse getroffen. So wird für die Mauereidechse ein Ersatzhabitat erstellt. Vor der eigentlichen Rodung wurden für die Fledermäuse in den verbleibenden Waldflächen künstliche Fledermaushöhlen ausgebracht. Weiterhin werden den gerodeten Flächen externe Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Für die angesprochene Flächenrodung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ein forstlicher Ausgleich in Form einer Wiederaufforstung. Bei dem Kahlschlag der über die bewilligte Rodungsgrenze hinausgehenden Bäume (ca. 15 m) handelte es sich um totes, krankes oder minderwertiges Gehölz. Eine Wiederaufforstung ist abgestimmt.
Ö2-15	Zudem werden sich die Anwohner, die von dem Vorhaben betroffen sind, koordinieren und abstimmen, um zu verhindern, dass die Stadt die Interessen der Anlieger übergeht.	Zu Ö2-15: Siehe insbesondere Ausführungen zu Ö2-1, Ö2-9; eine Stellungnahme ist diesbezüglich nicht erforderlich.
Ö2-16	V. Verfahrensfehler Abschließend rügen wir einen Bekanntmachungsfehler im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. In der Bekanntmachung im Pfälzischen Merkur vom 09.02.2019 ist der Zeitraum der Offenlage richtig	Zu Ö2-16: Bei dem genannten Datum (2018 statt 2019) handelt es sich um einen Druckfehler. Die Art des Fehlers ist nicht nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtlich, da die Art des Druckfehlers nicht irreführend ist und aufgrund seiner Art sofort als solcher erkannt werden

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	angegeben vom 18.02.2019 bis 01.03.2019. In der Bekanntmachung in der Rheinpfalz hingegen ist der Zeitraum der Offenlage angegeben vom 18.02.2019 bis 01.03.2018. Die Bekanntmachung insgesamt ist mithin missverständlich und damit letztlich unwirksam, da eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit nicht sichergestellt ist, so dass die Bekanntmachung nebst Offenlage unter insgesamt richtiger Angabe des Offenlagezeitraums erneut erfolgen muss.	konnte.
	Über den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir uns unterrichtet zu halten. Hier Planskizze Pfälzischer Merkur – siehe Stellungnahme.	
		Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden darüber hinaus im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden darüber hinaus im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. An der Abstimmung nahmen 9 Mitglieder teil. (Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 4 Enthaltungen) Bei der Abstimmung waren die Ausschussmitglieder Eckerlein, Gries und Neubert nicht im Sitzungssaal anwesend.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ö3	[REDACTED] Schreiben vom 22.02.2019 Wir sind angrenzende Nachbarn zum Quartier „Alte Brauerei“ mit dem Flurstück 2206/1 im Gewinn. An der Parkstraße“ und 2206 im Gewinn „Am Kreuzberg“ in Zweibrücken und möchten schon frühzeitig im Rahmen der Frist der Offenlage zur Kurzbegründung Bebauungsplan Z.W 164 Einwendungen erheben.	Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:
Ö3-1	Bis jetzt konnten wir die Pläne nur der Presse entnehmen. Die vorgestellte Idee zum Bebauungsplan (Rheinpfalz vom 25.06.2018) schien zunächst nachbarschaftliche Interessen (insbesondere Abstand und Geschoßfläche) zu berücksichtigen; die neuen Planabsichten tun dies auf den ersten Blick leider nicht mehr. § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch verpflichtet den Plangeber, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ordnungsgemäß zu ermitteln und zutreffend zu bewerten. Auf den ersten Blick scheinen schon jetzt die Belange verkehrstechnischer, umweltrechtlicher und artenschutzrechtlicher, insbesondere aber nachbarschaftlicher Belange nicht zutreffend ermittelt bzw. bewertet worden zu sein; dies gilt im Besonderen für die Baugrenzen und ausgewiesenen Geschoßflächen. Das Abwägungsgebot gilt auch gegenüber Grundstücken, die außerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen. Dies sind im einzelnen:	Zu Ö3-1: Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes, der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und die dem Verfahren zugrunde gelegte gemeinsame Kurzbegründung. Insofern sind andere Quellen, die sich auf den Planbereich beziehen, wie etwa Veröffentlichungen in der Presse, an dieser Stelle nicht abwägungsrelevant. Gleiches gilt für Bebauungsvorschläge oder nachfolgende Detailplanungen. Diese haben keine Rechtsverbindlichkeit, sondern müssen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt sein. Zu den verkehrstechnischen Belangen siehe Ausführungen zu Ö3-2. Zu den umweltrechtlichen- und Artenschutz-Belangen siehe Ausführungen zu Ö3-3. Zu den nachbarschaftlichen Belangen, dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Baumgrenze siehe Ausführungen zu Ö3-4 und Ö3-5
Ö3-2	Auch wenn der Bebauungsplan nicht die Verkehrsführung innerhalb des Gebiets oder die Abwicklung auf den an das Gebiet angrenzenden Erschließungsstraßen ausdrücklich regelt, sind auch in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss Zwischenergebnisse festgehalten, die für den Laien meines Erachtens nicht nachvollziehbar sind. Es wird Bezug genommen auf die	Zu Ö3-2: Die Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Geltungsbereiches dienen, insbesondere die Hofenfeldsstraße, sind in der Tat größtenteils nicht innerhalb des Geltungsbereiches gelegen. Trotzdem wird das Thema in der Begründung zum Bebauungsplan thematisiert. Aus diesem Grund gibt es u.a. ein Verkehrsgutachten, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und der Querschnitte vor dem Hintergrund der prognostizierten Verkehrsmengen untersucht und soweit erforderlich, zu entsprechenden Festsetzungen führt. Das Gutachten beschränkt sich dabei nicht allein auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher wird von einem konzeptionellen Bebauungsvorschlag ausgegangen, der im Rahmen der Festsetzungen realisierbar wäre und eine belastbare Prognose ermöglicht. Die genannten Qualitäten sind keine subjektiven Einschätzungen, sondern berechenbare Qualitätsstufen. Dies gilt ebenso für die Feststellung der Leistungsfähigkeit und des Vorhandenseins von Reserven. Diese Aussagen

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

vorfahrtsgeregelte Kreuzung K 1 (Kreuzbergstraße) und die signalisierende Kreuzung K 2 (Parkstraße). Dabei wird insgesamt von einer Verkehrsqualität ausgegangen, die mit großen Reserven gesichert werden kann. Es wird des Weiteren davon ausgegangen, dass die prognostizierte Verkehrserzeugung im gesamten Plangebiet rund 530 Fahrten am Tag entspricht. Auch würde sich die verkehrsgutachterliche Stellungnahme mit der Führung der Fußgänger außerhalb des Plangebietes beschäftigen; insgesamt sei bei entsprechenden Umbaumaßnahmen eine verträgliche Abwicklung möglich. Dies ist für uns als Anwohner nicht nachvollziehbar. Bei beiden Straßen handelt es sich um größtenteils einspurige Straßen, die keinen oder nur stückweise Gehweg auf einer Seite ausweisen. Die Straßen sind in sehr schlechtem Zustand, eine Verkehrsbewältigung von 530 Fahrten am Tag und eine verträgliche Abwicklung scheint kaum vorstellbar.	basieren auf Zählwerten und sich daraus ergebenden Berechnungen, nicht etwa auf reinen Annahmen. Wie erläutert, geht das Gutachten von einer Konzeption aus, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnutzt (insbesondere hinsichtlich Betreutes Wohnen, Wohnheim, Wohnungen, Größenordnung Hotel) und kommt dadurch zu einer belastbaren Prognose. Dem mit den Bebauungsplanunterlagen ausgelegten Verkehrsgutachten werden die aktuellen Berechnungen und Verkehrsmengen zu entnehmen sein. Die im Gutachten angesprochene Führung der Fußgänger bezieht sich auf die Hofenfelsstraße, wo die aus Richtung Stadtmitte kommenden Fußgänger über die Hofenfelsstraße gefahrlos für alle Verkehrsteilnehmer zum Plangebiet gelangen müssen und umgekehrt. Die dort vorhandenen Verkehrsmengen, Fußgängermengen und die gefahrenen Geschwindigkeiten machen eine gesonderte Betrachtung in diesem Bereich erforderlich, was im Gutachten auch erfolgt ist, allerdings nicht den Bebauungsplan betrifft. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Hofenfelsstraße (z.B. Querungshilfe o.ä.) sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens. Die Abwicklung ist möglich und ohne Konsequenzen für den vorliegenden Bebauungsplan realisierbar und damit im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht abwägungsrelevant. Dieses gilt auch für die Gestaltung von Parkstraße und Kreuzbergstraße. Denn die Gestaltung der Verkehrsflächen, auch dann, wenn diese in einem Bebauungsplan gelegen sind, werden regelmäßig nicht im Bebauungsplan geregelt, der lediglich die erforderlichen Flächen festsetzt, während die Gestaltung, dazu gehören die Fußgängerbereiche, Gehwege, Querungen usw. im Rahmen nachfolgender Planungsschritte erfolgt. Die Auswirkungen der Verkehrsmengen auf den derzeitigen Ausbauzustand der Parkstraße wurde ebenfalls im Rahmen des Gutachtens betrachtet. Auf Basis der prognostizierten Verkehrsstärke wird ein Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 4,10 m als notwendig erachtet. (s. Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17). Diese Querschnittsbreite lässt Begegnungsverkehr PkW – Pkw zu. Im Gutachten heißt es dazu sinngemäß, dass die derzeitige Breite der Parkstraße für die Erschließung des dortigen Bereiches des Sondergebietes nicht ausreichend ist. „Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt in diesem Abschnitt deutlich unter 100 Kfz/d bzw. unter 20 Kfz/Spitzenstunde. Auf Basis der zu erwartenden Verkehrsstärke wird eine Fahrbahnbreite von 4,10m als ausreichend erachtet (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17).“ Ein deutlich breiterer Ausbau als im Gutachten ist allerdings beabsichtigt, wofür innerhalb des Plangebietes auf den erforderlichen Randflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Dadurch ist in dem nördlichen Bereich der Parkstraße ein breiterer Ausbau möglich. Dem mit den Bebauungsplanunterlagen ausgelegten
--	---

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Verkehrsgutachten werden die Berechnungen und Verkehrsmengen zu entnehmen sein.
Ö3-3	2. Zum Artenschutzgutachten und Umweltbericht: Es wurde in der Begründung festgehalten, dass Untersuchungen im nördlich anschließenden Gehölzkomplex derzeit jahreszeitlich bedingt nicht möglich seien und es dazu eine Abstimmung zwischen dem Gutachter und der zuständigen SGD Süd geben habe. Dabei wurde vereinbart, dass eine Worst-Case-Betrachtung erfolgen solle. Wie letzten Freitag und Samstag für uns als Nachbarn zu beobachten war, wurde mehr als zunächst vorgesehen abgeholzt. Auch wurde mit schwerem Bagger der zu schützende Wald befahren und ausgeholzt, dies erfolgte in Anwesenheit des Investors. Eine Worst-Case-Betrachtung wie von der SGD Süd vorgeschlagen, wird schon mangels vorhandener Betrachtungsobjekte nicht mehr möglich sein. Das Befahren mit schwerem Bagger im übriggebliebenen Waldstück wird darüber hinaus dazu führen, dass durch die Verdichtung des Bodens weitere Bäume absterben. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird auch aus diesem Grund für die Zukunft schon nahe zu ausscheiden.	Zu Ö3-3: Eine Worst-Case-Betrachtung stellt, wie der Name schon sagt, den ungünstigsten Fall dar. Das bedeutet beispielsweise, dass etwa von einem Artenvorkommen, das jahreszeitlich eigentlich nicht belastbar untersucht werden kann, ausgegangen wird, obwohl dieses nicht nachgewiesen wurde. Mit einer solchen Betrachtung ist man also unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes auf der sicheren Seite, da auch wenn tatsächlich eine Art gar nicht nachgewiesen wird, von ihrem Vorkommen dennoch ausgegangen wird. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt worden. Das gilt auch für die naturschutzfachlich, im Sinne der umweltrechtlichen Vorgaben, relevanten Arten, wie z.B. Fledermäuse oder Reptilien. Die erforderlichen Kartierungen und Begutachtungen sind im Vorfeld der Genehmigung der Rodung und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büro L.U.P.O wurde sowohl für das ehemalige Gelände der Parkbrauerei also auch das angrenzende Waldstücke nördlich der Brauerei durchgeführt. Auf Forderung des NABU erfolgte eine erneute Erfassung der zu rodenden Flächen durch das Büro L.U.P.O. im Januar diesen Jahres, ebenfalls vor der Genehmigung. Die Vorgehensweise der Kartierungen und Untersuchungen erfolgte damit formal richtig und abgestimmt. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen. Die Genehmigung der Rodung war nicht mit Auflagen verbunden, die die übliche Verwendung von Gerät untersagt hätte, wie es im Übrigen auch vom Forst selbst verwendet wird.
Ö3-4	3. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt, dass die Grundflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt wird, die Geschoßflächenzahl demgemäß auf 2,4. Ebenso wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzungen gelten auch für den Norden des Bebauungsplans, der zwar eine offene Bauweise vorsieht, aber mit Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auch für die Solitärgebäude gilt. Schon dieses Ergebnis zeigt leider, dass hier zu befürchten ist, dass einseitige Interessen des Investors zum Zuge kommen. Diese Geschossfläche fügt sich in keiner Weise in die vorhandene Bebauung ein und sprengt den bestehenden Gebietscharakter im Norden.	Zu Ö3-4: Die Festsetzung der GRZ/GFZ im Rahmen der Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist eine übliche Vorgehensweise, die den rechtlichen Rahmenbedingungen der BauNVO entspricht. Gleiches gilt für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erfolgt. Der Begriff „abweichend“ bedeutet nicht abweichend von der Norm im Sinne von „außergewöhnlich“, sondern grenzt die Bauweise lediglich von den in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO geregelten Bauweisen ab. Wie richtig erkannt wurde, wird im Norden des Plangebietes eine offene Bauweise festgesetzt, was zu der hier beabsichtigten lockereren Bebauung im Vergleich zum Süden des Plangebietes führt. GRZ und GFZ gelten für das gesamte Sondergebiet, das im vorliegenden Fall ein Wirtschaftsgrundstück darstellen wird. Das bedeutet, dass immer der Bezug zur gesamten Fläche gesehen werden muss. Sollte also im südlichen Bereich eine dichtere Bebauung erfolgen, muss der übrige Bereich des Baugebietes dies ausgleichen, damit die

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		festgesetzten Werte in der Gesamtheit eingehalten werden.
Ö3-5	Das Interesse der Nachbarn von überdimensionierten Baukörpern unmittelbar an der Grundstücksgrenze und der damit einhergehenden gravierenden Verschlechterung der Grundstückssituation verschont zu bleiben, gehört aber auch zu den abwägungsrelevanten Belangen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Auch scheint das Rücksichtnahme-Gebot verletzt zu sein. Dass Bauwerke dieser Größenordnung nahezu auf der Grenze der Grundstücke gebaut werden, würde dazu führen, dass die Grundstücke nach Westen abgeriegelt und die Bauwerke eine erdrückende Wirkung und Enge erzeugen, die für den bestehenden Gebiets-Charakter außergewöhnlich wären.	Zu Ö3-5: In der nebenstehenden Stellungnahme wird auf das Rücksichtnahmegebot Bezug genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf ausgerichtet, Belästigungen oder Störungen zu vermeiden. Dass die Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die Belange der benachbarten Bereiche im Norden des Plangebietes zu schützen, indem u.a. größere Abstände vorgesehen werden, als dies bauordnungsrechtlich erforderlich wäre, wurde bereits ausgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass gerade bei einem Quartier, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, Blickbeziehungen zu benachbarten Bereichen entstehen, wie dies bei benachbarten Quartieren, Straßenzügen u.ä. in Innerortslage üblich ist. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jegliche bauliche Entwicklung auf benachbarten Flächen dadurch grundsätzlich auszuschließen ist. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, dass die Belange der benachbarten Bereiche möglichst wenig berührt werden. Das Baufenster hält insbesondere im nördlichen Bereich einen deutlichen Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches und zur Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass Hochbauten, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, einen deutlichen Abstand (der über die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche deutlich hinausgeht) einhalten müssen. In dem schmalen Bestands-Bereich der Parkstraße wird außerdem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Verbreiterung der Parkstraße ermöglicht. Auch dadurch vergrößert sich der Abstand zur Nachbarbebauung. Außerdem wird im Bereich des SO 2 und SO 3 ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche (der nur den äußeren Rahmen der möglichen Bebauung, nicht aber zwangsläufig den tatsächlich auf voller Länge erfolgenden minimalen Abstand der künftigen Bebauung zur Grundstücksgrenze vorgibt) zur Grundstücksgrenze vorgesehen.
Ö3-6	Ich bitte zu berücksichtigen, dass • die jetzige Planabsicht im Norden des Plangebietes mit Höhe und Nutzung im Vergleich zur umliegenden Bebauung überdimensioniert ist.	Zu Ö3-6: Der Plan setzt die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich eine maximale üNN-Höhe fest, um zu vermeiden, dass ein zu großer Spielraum für die Höhenentwicklung besteht, wie dies bei einer alleinigen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich wäre. Das Konzept der Festsetzungen bewirkt eine Höhenstaffelung, die der ansteigenden Topographie entspricht.
Ö3-7	• Bei der hohen Zahl an Wohneinheiten davon auszugehen ist, dass sich die Belastung der Anwohner drastisch in unzumutbarer Weise erhöht.	Zu Ö3-7: Der Bebauungsplan setzt nicht die Zahl von im Sondergebiet zulässigen Wohneinheiten fest. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keinen konkreten Vorhabenbezug hat. Wohnen ist eine der zulässigen Nutzungen. Ein bestimmter Anteil der

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		zulässigen Nutzungsarten im Gebiet wird nicht festgesetzt.
Ö3-8	• Die Infrastruktur für ein derart hohes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist.	Zu Ö3-8: Siehe Ausführungen zu Ö3-2.
Ö3-9	Es geht uns als Anwohner nicht darum, eine sinnvolle Investition zu verhindern. Ich bitte aber im nördlichen Bereich eine faire Abwägung auch mit nachbarschaftlichen Interessen zu treffen und konziliante Lösungen zu finden. Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.	Zu Ö3-9: Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung ergänzten und vervollständigten Planunterlagen einzusehen. Die vorhandenen Gutachten werden dabei mit ausgelegt. Während der Auslegung können alle Unterlagen in der ergänzten Form eingesehen werden, so dass sich möglicherweise der ein oder andere Punkt klärt oder andere Punkte auftreten, zu denen Stellungnahmen abgegeben werden können. Es wird daher jedem Bürger empfohlen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.
		Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil. (Abstimmungsergebnis: 6 Ja, 6 Enthaltungen)
Ö4		Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	Schreiben vom 26.02.2019 Als unmittelbare Nachbarn zum Quartier „Alte Brauerei“ mit dem Flurstück [REDACTED] begrüßen wir das Vorhaben des Investors Manfred Schenk, das Gelände der ehemaligen Parkbrauerei einer neuen Nutzung zuzuführen.	
Ö4-1	Bisher konnten wir bauplanungstechnisch der vorhandenen Nachbarschaft angepasste Entwurfspläne nur der örtlichen Presse entnehmen.	Zu Ö4-1: Derzeit befindet sich das Bebauungsplanverfahren in seinem frühestmöglichen Beteiligungsschritt, der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Damit wurde durch Abgabe der nebenstehenden Stellungnahme der frühestmögliche Zeitpunkt zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanverfahren wahrgenommen. Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung und die dem Verfahren zugrunde gelegte gemeinsame Kurzbegründung. Andere Quellen, die sich auf den Planbereich beziehen, wie etwa Veröffentlichungen in der Presse, sind an dieser Stelle nicht abwägungsrelevant. Jegliche Stellungnahme bzw. Erwidern im Rahmen der vorliegenden Abwägungssynopse erfolgt daher aus Sicht des Bebauungsplanes und der dem entsprechenden Verfahrensstand zugehörigen Planunterlagen. Es ist daher davon auszugehen, dass im nächsten anstehenden Beteiligungsschritt der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, eine weiterentwickelte Planung mit allen erforderlichen Festsetzungen und Inhalten, ausgelegt und zur Diskussion gestellt wird.
Ö4-2	Nach Einsicht aller auf dem Stadtbauamt ausliegender Unterlagen zum Bebauungsplan ZW 164 (Kurzbegründung Bebauungsplan, 30-CAD-Simulation) sind wir nun zu dem Ergebnis gekommen, dass die Gesamtplanung des Bauvorhabens den alleinigen wirtschaftlichen Interessen des Investors gerecht wird.	Zu Ö4-2: Maßgeblich für das Verfahren ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung bzw. der gemeinsamen Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Darauf, dass 3D-Simulationen nicht Teil der Unterlagen des Bebauungsplanes sind, wurde hingewiesen. Das Planungserfordernis ergibt sich insbesondere aus der Situation am Standort und dem Entwicklungsziel im innerstädtischen Kontext. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche, die insbesondere aufgrund ihrer exponierten Lage einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt. Das Planungsziel der Entwicklung eines Sondergebietes am Standort wird daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten verfolgt, zumal die geplanten Nutzungen die Nutzungsstruktur der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Konzeption durch einen privaten Investor gestattet es, die Ziele der Planung am Standort umzusetzen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steuert die Stadt als Trägerin der Planungshoheit diese Entwicklungen aber, indem sie den Rahmen für die Entwicklungen setzt, der städtebaulich verträglich ist.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ö4-3	1. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs.1 und § 22 Abs.4 Baunutzungsverordnung) fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein überdimensionierte und grenznahe Baukörper im Norden und eine dichtbebaute Fläche im Süd- und Mittelteil des Geländes werden zwangsläufig zu Verkehrs- und Nachbarschaftsproblemen führen. Insbesondere die Größe und Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser im Norden des Geländes widersprechen § 2 Abs. 3 BauGB, der den Plangeber verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch nachbarschaftliche Belange zu ermitteln und zu bewerten.	Zu Ö4-3: Städtebauliches Einfügen bedeutet nicht, dass zwangsläufig kein Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden kann, welches die im weiteren Umfeld vorhandenen Dichtewerte übersteigt. Auch bedeutet es nicht, dass bislang unbebaute Flächen nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden dürften. Dies gilt umso mehr, als der größte Teil der Fläche eine Konversionsfläche darstellt und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Dies gilt, bis auf eine kleine Teilfläche, auch für die im Nordosten an das benachbarte Wohngebiet angrenzende Fläche (siehe Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes). Das Baufenster hält insbesondere im nördlichen Bereich einen deutlichen Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches und zur Grundstücksgrenze, obwohl dort eine im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellte Fläche überplant wird, die an das bestehende Wohngebiet angrenzt. Der Abstand bedeutet, dass Hochbauten, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, einen deutlichen Abstand (der über die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche hinausgeht) einhalten müssen. In dem schmalen Bestands-Bereich der Parkstraße wird außerdem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Verbreiterung der Parkstraße ermöglicht. Auch dadurch vergrößert sich der Abstand zur Nachbarbebauung. Außerdem wird im Bereich des SO 2 und SO 3 ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche (der nur den äußeren Rahmen der möglichen Bebauung, nicht aber zwangsläufig den tatsächlich auf voller Länge erfolgenden minimalen Abstand der künftigen Bebauung zur Grundstücksgrenze vorgibt) zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Dass die Festsetzungen darauf ausgerichtet sind, die Belange der benachbarten Bereiche im Norden des Plangebietes zu schützen, indem u.a. größere Abstände vorgesehen werden, als dies bauordnungsrechtlich erforderlich wäre, wurde bereits ausgeführt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass gerade bei einem Quartier, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, Blickbeziehungen zwischen benachbarten Bereichen entstehen, wie dies bei benachbarten Quartieren, Straßenzügen u.ä. in Innerortslage üblich ist. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass jegliche bauliche Entwicklung auf benachbarten Flächen dadurch grundsätzlich auszuschließen ist. Dies gilt umso mehr, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes darauf ausgerichtet sind, dass die Belange der benachbarten Bereiche möglichst wenig berührt werden.
Ö4-4	2. Die Parkstraße ist eine z.T. einspurig befahrene Straße und verfügt abschnittsweise über einen Gehweg. Sie wird von Anwohnern und Anliegern	Zu Ö4-4: Der Bebauungsplan sieht Ein-/Ausfahrtbereiche vor. Dies gilt für die Parkstraße wie auch für die Kreuzbergstraße. Auf Basis der Festsetzungen sind also Ein-/Ausfahrten zu

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

	einseitig als durchgehende Parkfläche genutzt. Dieser Zustand führt jetzt schon dazu, dass von der Hofenfelsstraße kommende Fahrzeuge die Parkstraße nur dann befahren können, wenn sich kein im Ampelbereich wartendes Fahrzeug befindet. Im Gespräch mit einer Sachbearbeiterin des Stadtbauamtes wurden wir darauf hingewiesen, dass sich die Ausfahrt der neu geplanten Tiefparkgarage auf der Parkstraße befinden wird. Und im Zuge der Baumaßnahme wird der Gehweg entfallen und für die Parkstraße ein generelles Parkverbot eingeführt werden. Das mag für den Plangeber die kostengünstigste Lösung sein, nicht aber für uns, als die direkt Betroffenen. Nicht nur fehlende Parkplätze werden zu Problemen führen. Vielmehr wird die Sicherheit unserer Kinder und aller anderen Fußgänger nicht mehr gewährleistet sein. Laut Kurzbegründung zum Bebauungsplan wird mit einer prognostizierten Verkehrserzeugung von 530 Fahrten pro Tag zu rechnen sein. Für ein solches Verkehrsaufkommen ist die Parkstraße derzeit nicht konzipiert. Das bedeutet: Entsprechend den von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGVS) herausgegebenen Empfehlungen für Fußgängeranlagen EFA (R2), Ausgabe 2002, kann auf separate Gehwege bei mehr als 500 Fahrten / Tag nicht verzichtet werden. Und die Parkstraße muss, bedingt auch durch den desolaten Zustand der Straße, und einer laut Bebauungsplan notwendigen Erweiterung im nördlichen Bereich, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen ausgebaut werden.	beiden Seiten und zur Hofenfelsstraße zulässig, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sich die einzige Ein- und Ausfahrt in der Parkstraße befinden wird. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, die Organisation der Verkehrsflächen zu beplanen. Der Bebauungsplan setzt dazu lediglich die erforderlichen Flächen fest, was im Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches auch der Fall ist. Dort nämlich ist die Flächenausweisung erforderlich, damit die erforderliche Verbreiterung der Parkstraße auf den Flächen des Investors, zulässig ist. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, dass Teil der Unterlagen sein wird, werden u.a. Auswirkungen der Verkehrsmengen auf den derzeitigen Ausbauzustand der Parkstraße betrachtet. Das Gutachten beschränkt sich nicht allein auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die den Rahmen der tatsächlichen Ausgestaltung in der Detailplanung vorgeben, aber regelmäßig nicht die Detailplanung selbst umfassen. Daher wird von einem konzeptionellen Bebauungsvorschlag ausgegangen, der im Rahmen der Festsetzungen realisierbar wäre und eine belastbare Prognose ermöglicht. Auf Basis der so prognostizierten Verkehrsstärke wird ein Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 4,10 m als notwendig erachtet. (s. Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17). Diese Querschnittsbreite lässt Begegnungsverkehr PkV – Pkw zu. Im Gutachten heißt es dazu sinngemäß, dass die derzeitige Breite der Parkstraße für die Erschließung des dortigen Bereiches des Sondergebietes nicht ausreichend ist. „Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt in diesem Abschnitt deutlich unter 100 Kfz/d bzw. unter 20 Kfz/Spitzenstunde. Auf Basis der zu erwartenden Verkehrsstärke wird eine Fahrbahnbreite von 4,10m als ausreichend erachtet (siehe Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Bild 17).“ Ein breiterer Ausbau als im Gutachten ist allerdings beabsichtigt, wofür innerhalb des Plangebietes auf den erforderlichen Randflächen öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Dadurch ist in dem nördlichen Bereich der Parkstraße ein breiterer Ausbau möglich. Die Festsetzung der zusätzlichen Verkehrsfläche erfolgt auf dem Grundstück des Investors. Dem mit den Bebauungsplanunterlagen ausgelegten Verkehrsgutachten werden die aktuellen Berechnungen und prognostizierten Verkehrsmengen zu entnehmen sein. Bei der späteren Detailplanung von Verkehrsflächen werden die relevanten Richtlinien und Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen sein.
Ö4-5	Wir bitten Sie, die weiteren Planungen zum Quartier „Alte Brauerei“ dahingehend zu beeinflussen, dass Bedenken und Vorschläge der unmittelbar betroffenen Nachbarn und Anwohner Beachtung finden. Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.	Zu Ö4-5: Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung ergänzten und vervollständigten Planunterlagen einzusehen. Die vorhandenen Gutachten werden dabei mit ausgelegt. Während der Auslegung können alle Unterlagen in der ergänzten Form eingesehen werden, so dass sich möglicherweise der ein oder andere Punkt klärt oder andere

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

		Punkte auftreten, zu denen Stellungnahmen abgegeben werden können. Es wird daher jedem Bürger empfohlen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.
		Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat e i n s t i m m i g folgenden Beschlussvorschlag: An der Planungsabsicht wird grundsätzlich festgehalten. Die Bedenken gegen die Planung werden im Sinne der o.a. Argumentation zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie beabsichtigt und in der Kurzbegründung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte angekündigt, im Sinne der o.a. Ausführungen ergänzt. Gleiches gilt für den Umweltbericht sowie die weiteren zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen bzw. Anhänge und die Begründung. An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil. (Abstimmungsergebnis: 6 Ja, 6 Enthaltungen)

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Lennartz für die Ausführungen.

Ausschussmitglied Gries beantragt, aufgrund der Länge der Sitzung, die nachfolgenden Tagesordnungspunkte zu vertagen.

Der Vorsitzende verweist, dass die Gesamtbeschlussfassung nochmals vorgetragen und zur Abstimmung gebracht werde.

IV. Beschlussvorschlag:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Auf der Grundlage des oben geschilderten Sachverhalts empfiehlt die Verwaltung folgende Beschlussfassungen:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 2 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	6

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden wie in Synopse in Anlage 3 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	6

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

3. Der Stadtrat billigt den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	6

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

4. Der Stadtrat billigt den aktuellen Entwurf der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	6

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

5. Der Stadtrat billigt den aktuellen Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung 17 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“, bestehend aus der Planzeichnung mit den Darstellungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht

Abstimmungsergebnis:

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	5

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

6. Die Verwaltung wird beauftragt im Parallelverfahren, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 zum Bebauungsplanentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	3

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

7. Die Verwaltung wird beauftragt im Parallelverfahren, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zum Bebauungsplanentwurf sowie zum Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	4

An der Abstimmung nahmen 12 Mitglieder teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/61
1 x Amt 60/66
1 x UBZ

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Punkt 4:
(öffentlich)

**Artenvielfalt in (Vor-) Gärten;
Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Vorlage: 10/1294/2018/1**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Punkt 5: **Verkehrssituation in der Fußgängerzone**
(öffentlich) **Vorlage: 10/1116/2018/1**

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

44. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.03.2019

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 21:41 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Bürgermeister Christian Gauf

Martin Quirin