



Niederschrift

über die 14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 24.11.2020, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

Anwesend:

Vorsitz

Oberbürgermeister Dr.
Marold Wosnitza

Ausschussmitglieder

Herbert Beckmann
Harald Heinz-Peter Benoit
Kurt Dettweiler
Bernhard Düker Vertretung für Frau Anne Bauer
Thomas Eckerlein
Rolf Franzen
Klaus Fuhrmann
Thorsten Gries
Thomas Körner
Elisabeth Metzger
Dr. Norbert Pohlmann
Achim Ruf
Dirk Schneider
Dr. Ulrich Schüler

Protokollführung

Martin Quirin

von der Verwaltung

Martina Bieg (Stadtbauamt)
Peter Ernst (Stadtbauamt)
Frank Filbrich (Rechnungsprüfungsamt)
Rudolf Hartmann (Stadtbauamt)
Barbara Kirsch-Hanisch (Stadtbauamt)
Barbara Kleiner (Stadtbauamt)
Christian Michels (Stadtbauamt/L)
Rüdiger Molter (Ordnungsamt zu TOP I/3)
Klaus Stefaniak (Ordnungsamt/L zu TOP I/3)

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Anne Bauer

Klaus Peter Schmidt

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Tagesordnung

- 1 Besonderes Städtebaurecht;
Aktive Stadt – Lebendiges Zentrum;
Fördergebiet „Aktive Stadt – Innenstadt/Stadtzentrum“
Vorbereitende Untersuchungen zum integrierten Entwicklungskonzept;
Information zum Sachstand
Vorlage: 60/1902/2020
- 2 Vollzug des Landesstraßengesetzes (LStrG);
Widmung der Holsteinstraße und der Schwabenstraße in Zweibrücken für den öffentlichen Verkehr (Teilflächen der Flurst. Nrn. 1390/19 und 1390/17, Gemarkung Rimschweiler (nach § 36 LStrG);
Vorlage: 60/1901/2020
- 3 Erweiterung einer Tempo-30-Zone in der Hofenfelsstraße
Vorlage: 32/1900/2020
- 4 Sonstiges;
Sachstand Baulücken Zweibrücken
Information
Vorlage: 60/1904/2020
- 5 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
 1. Aufstellung des Bebauungsplanes RI 28/1 „Im kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ im Normalverfahren nach § 2 BauGB
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 22 „Im kurzen Feld“
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 60/1903/2020

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

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.

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Punkt 1: **Besonderes Städtebaurecht;**
(öffentlich) **Aktive Stadt – Lebendiges Zentrum;**
 Fördergebiet „Aktive Stadt – Innenstadt/Stadtzentrum“
 Vorbereitende Untersuchungen zum integrierten
 Entwicklungskonzept;
 Information zum Sachstand
 Vorlage: 60/1902/2020

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1902/2020.

Er weist daraufhin, dass die Präsentation anhand einer Videokonferenz erfolge.

(Die Präsentation wird von Herrn Jonas Hölzel von tobe.STADT aus Frankfurt am Main sowie von Frau Kristina Oldenburg, KOKONSULT aus Offenbach vorgetragen. Die technische Durchführung erfolgt von Herrn Martin Weghofer von KOKONSULT.)

Im Vorfeld war für die Erarbeitung des Konzeptes eine umfassende Bestandsaufnahme und Bestandsanalysen notwendig. Desweiteren erfolgten Akteursbefragungen, umfangreiche Presseberrichterstattungen und intensive Bürgerbeteiligungsformate. Das Fördergebiet „Aktive Stadt – Innenstadt/Stadtzentrum“ sei am 24.09.2018 in das Förderprogramm mit aufgenommen worden. Grundlage zur sachgerechten Durchführung der Gesamtmaßnahme sei eine Integration der aktuellen Planungen, eine städtebauliche Analyse, ein integriertes Gesamtkonzept und zielorientierte Projekte. In einer ersten Akteursanalyse wurden zentrale Stakeholder mit einer zielgerichteten Befragung zu ihrer Sicht auf die Zweibrücker Innenstadt eingebunden. Desweiteren wurden in einer Online-Beteiligung die Bürgerinnen und Bürger von Zweibrücken nach ihren Ideen und ihrer Wertschätzung für Zweibrücken erfragt. Hierzu gingen mehr als 750 Beiträge ein. Diese wurden in einer fachlichen Analyse bezüglich Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen betrachtet (SWOT-Analyse) und daraus sechs Thesen entwickelt, die am 05. September in der Innenstadt ausgestellt wurden. Diese konnten entsprechend bewertet werden. Dazu gingen 160 Bewertungen online ein.

Als Stärke sei u.a. das Einzelhandelszentrum der Hauptstraße anzusehen. Hier sei insbesondere die stabile Nutzungsstruktur, die sanierten Straßen und Plätze sowie eine konstante Passantenfrequenz hervorzuheben. Auch sei die Schwarzbachallee als grünes Tor der Stadt und die historische Achse des Schwarzbaches (Schwarzbachallee zwischen Rosengarten und Herzogplatz) als charakteristisches Merkmal Zweibrückens herauszustreichen. Weitere Stärken seien neue Entwicklungsimpulse (z.B. Neubebauung ehem. Parkbrauereigelände, Neubau Kita in der Gabelsbergerstraße, Nachverdichtung, Renaturierung des Bleicherbachs usw.) und die Hochschule als Anziehungspunkt u.a. auch für junge Menschen.

Es wurden auch gewisse Schwächen für die Stadt Zweibrücken analysiert. Diese seien z.B. der Standort der Hochschule mit 90 Meter Höhenunterschied auf 1.100 Meter Luftlinie. Dies bedeute wiederum eine geringe Identifikation und Interaktion zwischen den Studierenden und dem Zentrum der Stadt. Weiterer Schwachpunkt sei die Isolation des Zentrums. Hier seien großflächige Strukturen ohne Wohnnutzung in der City-Randlage vorhanden. Dies ergebe weniger Wohnraum und Mischnutzung. Die Folge sei eine reduzierte innerstädtische Besucherfrequenz. Auch befänden sich im im Zentrum der Stadt wenig öffentliches Grün und eine signifikante Versiegelung von Innenhöfen. Die Folge seien Überhitzung und

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Starkregengefahr. In der oberen Vorstadt (hier insbesondere in der Fruchmarktstraße) bestehe ein Konflikt zwischen der Verkehrsbelastung (8.500 Kfz/Tag) und der Versorgungsfunktion.

Ein potentiell Risiko für die Stadt sei der Bedeutungsverlust der Innenstadt als Zentrum. Dies sei u.a. durch Onlinehandel, die Konkurrenz zur FOC (Zweibrücken Fashion Outlet), sowie durch das veränderte Freizeitverhalten wie auch durch die Folgen der Coronapandemie geschuldet. Durch den demografischen Wandel sei auch ein Bedeutungsverlust als Wohnstandort zu den Risiken zu zählen. Die sinkende Zentrumsqualität gefährde auch die innerstädtische Wohnqualität. Das Zentrum müsse sich als Landschafts- und Stadtraum verstehen. Die städtischen Qualitäten neben großzügigem Freiraum seien ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal. Der Fokus des Einzelhandels als Konzentration auf die Haupt- und Fruchmarktstraße biete Raum für ergänzende Möglichkeiten im Kernstadtrand. Die Fruchmarktstraße etabliere sich als südlicher Kernstadteingang. Die Stadt rücke zusammen.

Chancen ergeben sich auch in der Innenentwicklung im Westen des Zentrums, sowie in der Vernetzung der Kernstadt mit dem Hochschulareal. Auch sei ein mehrdimensionales Zentrumsystem durch Teilzentren mit unterschiedlicher Prägung (Schul-, Kultur- und Freizeitzentrum, Behördenzentrum, Einzelhandelszentrum und städtisches Mischzentrum) mit gemeinsamer Agierung als Gesamtzentrum mit hoher Qualität möglich. Das Basisziel sei, die Stadtmitte als gesellschaftlicher Mittelpunkt und Anker für die gesamte Region als lebenswertes und qualitätsvolles Zentrum zu etablieren. Ziel sei die Vitalität und Lebendigkeit des Zentrums durch eine Frequentierung der Stadtmitte zu sichern. Hochwertige Wohn- bzw. Gewerbeanlagen im Zentrum als Alternativen zum Wohnen und Einkaufen am Stadtrand zu verwirklichen. Desweiteren wird ein „gutes“ Stadtleben durch die Multifunktionalität des Raumes erreicht. Die hohen Qualitäten der Bereiche Schwarzbach, Hauptstraße und Hochschule soll durch Verbindung dieser Stärken Synergien erzeugen. Der künftige Wandel hinsichtlich Wirtschaft, Wohnen, Klima und Freizeit sollen mit aufgenommen werden. Auch der Prozess der Transformation soll aktiv mitgestalten. Dieser soll ein Grundstein für eine langfristige Perspektive eines funktionierenden Zentrums legen.

Als Fundament zur Erarbeitung von Grundlagen wurden 17 Projekte für die Innenstadt ausgearbeitet. Die Projekte 1-4 sind s.g. Transformationen d.h. diese beinhalten grundlegende Veränderungen von Nutzungen und Funktionen. Diese würden die Zukunftsfähigkeit des Zweibrücker Zentrums verbessern. Auch beinhalten diese eine besondere Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger im Prozess und in der Verwirklichung. Auch sei ein hoher Einsatz von Zeit und Mitteln notwendig. Die Projekte 5-12 seien gewisse Impulse die möglichen Anpassungen des Zentrums als Anstöße für eine lebenswerte Innenstadt dienen. Diese seien räumlich und zeitlich begrenzt. Die Projekte 13-17 sind s.g. Fundamente zur Erarbeitung von Grundlagen zur zielgerichteten Veränderungen. Diese sollen eine funktionierende Grundstruktur schaffen oder diese instand setzten.

Folgende Projekte werden vorgeschlagen: „Gut Leben in der Mitte“ (1). Ziel sei die Aufwertung und Erhöhung des vorhandenen innerstädtischen Wohnungsangebotes. Angedacht ist eine zielgruppenorientierte Aktivierung von Wohnraum für ältere Menschen und Studenten*innen.

Für das Projekt „Werkstadt Zweibrücken“ (2) soll eine entsprechende Anlaufstelle geschaffen werden, die für Sanierungs- und Umbauberatung beratend zur Seite steht. Auch sei eine Vernetzung von Eigentümern und Bauinteressenten angedacht um mögliche Nachverdichtungen zu verwirklichen. Das Ziel sei eine Reduktion von Leerständen und neue

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Ansiedlungen von Ladenlokale und Gewerbebetrieben bzw. Umwandlung von leeren Läden in Dienstleister. Auch sei eine Vergrößerung von Ladenlokalen durch Zusammenlegung kleinerer Ladeneinheiten förderlich. Weitere Effekte seien der Abbau der Hürden bei Neueröffnungen und eine Belebung durch neue, auch temporäre Läden und Dienstleister. Die Umsetzung soll über ein aktives Leerstandsmanagement und durch Beratungsangebote für Eigentümer zur Neuvermietung oder Umnutzung erfolgen.

Das Projekt „Foyer der Stadt“ (3) sieht ein öffentliches Gemeinschafts- und Informationszentrum vor. Ein Nutzungsmix aus Medienzentrum, Arbeits- und Veranstaltungsräume könne im City-Outlet realisiert werden. Die Umsetzung soll über ein funktionales und hochwertiges Konzept erfolgen.

Das Ziel des Projektes „Brückenschlag Münzstraße“ (4) soll eine Verbesserung der Anbindung der Freiflächen und eine Neuordnung des Übergangsbereichs zwischen Alexanderplatz und Münzstraße im Bereich des ZOB (=zentraler Omnibusbahnhof) ermöglichen. Eine Verbindung von Alexanderplatz mit dem „Grünraum“ des Platzes „kleiner Exe“ könne ebenso erfolgen. Eine hochwertige, durchgängige Umgestaltung der Münzstraße und der angrenzenden Räume soll die Hinterhofsituation beseitigen. Die Umsetzung soll auch die Umgestaltung der Fassade des dortigen Parkhauses (vertikale Begrünung) einbeziehen.

Das Projekt „Vernetzung mit dem Kreuzberg“ (5); (Präsentation 1, grün, dann folgende) ist auf die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ausgerichtet. Hier soll eine gefühlte Distanz zwischen dem Campus und dem Stadtzentrum abgebaut werden. Eine Umsetzung soll über die Erhöhung des ÖPNV-Taktes und über eine aktive Vermarktung der innerstädtischen Wohnungsleerstände und potentielle Arbeitsräume an Studenten*innen über ein Leerstandsmanagement erreicht werden.

Das Projekt „Grüne Nebenstraßen“ (6) zielt auf die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ab. Die Umsetzung könne über die Aufstellung temporärer, begrünter Sitzelemente und Schattenspender erfolgen.

Das Projekt bezüglich „grüne Innenhöfe“ bzw. die Entsiegelung und Aufwertung von Innenhöfen (7) hat zum Ziel, den Rückbau privater Flächenversiegelungen in Innenhöfen, die Verbesserung von mikroklimatischen Bedingungen sowie die Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen. Dies könne durch Schaffung einer Stelle für Sanierungs- und Umbauberatung und durch Aktivierung von Eigentümern zur Entsiegelung, Begrünung und Qualitätsverbesserung erreicht werden.

Mit dem Projekt „Aufwertung des hinteren Alexanderplatzes (8) werde die gestalterische Einbindung des Platzes in die umliegenden Straßenräume angestrebt. Die Belebung des Platzes soll durch Interaktion mit EG-Nutzungen erfolgen. Auch sei eine verbesserte fußläufige Verbindung zwischen dem Klinikum und dem Alexanderplatz anzustreben. Damit soll erreicht werden, dass das Klinikgelände in Richtung Alexanderplatz geöffnet werde. Die Belebung des Platzes könne über eine Förderung von Freibereichen erfolgen.

Eine weitere Projektentwicklung sei der „Übergang ins Zentrum Goethe- und Hallplatz“ (9). Die Zielsetzung sei eine Vereinheitlichung und Verbesserung von Gestaltung und Wegefindung und die Aufwertung eines Teilbereiches des Spielplatzes auf dem Goetheplatz und die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Platz. Die Umsetzung sei durch eine geänderte Eingangssituation und einer Aufwertung durch Akzentbeleuchtung entlang der

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Achsen zu erreichen. Auch sei die Aufwertung des Bereiches des Spielplatzes auf dem Goetheplatz und durch Aufstellung von begrünter Sitzelemente und entsprechenden Schattenspendern zu erreichen.

Ein weiteres Projekt sei das „Geschütztes Sitzen an der Schwarzbachallee“ (10). Diese soll eine ganzjährige Nutzung der Sitzgelegenheiten zur Stärkung der Erholungsfunktion in diesem Bereich ermöglichen. Dies soll durch Aufstellung von Witterungsschutz in Kooperation mit Patenschaften, mit städtischen Akteuren oder lokalen Gewerbetreibenden erreicht werden.

Eine Umgestaltung der Kreuzung der Kreuzbergstraße (11) zur Erneuerung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums in Verbindung mit aktuellen Bauvorhaben. Damit soll eine Reduktion der Barrierewirkung und eine Verbesserung der Wegeverbindung Richtung Kreuzberg erreicht werden.

Eine „Begrünung von Parkflächen“ (12) von vollversiegelten Parkplätzen in mehreren Bereichen des Zentrums führe zu einer Erhöhung des Grünvolumens und von Verschattungen. Daraus ergeben sich klimatische Verbesserungen auf den Parkplätzen und deren Umgebung.

Das Mobilitätskonzept Zentrum (13) befasst sich mit dem grundsätzlichen Konflikt zwischen der Wohn- und Aufenthaltsqualität und den Lärmemissionen durch den Verkehr. Dies bedürfe einer gemeinsamen Betrachtung des Straßenverkehrs, des ÖPNV, der Qualität des Straßenraumes, des Parkraumes und der Fahrrad- und Fußwege. Es bedürfe auch der integrierten Betrachtung aller Verkehrsarten um eine zukunftsfähige Umstrukturierung der innerstädtischen Verkehrswege zugunsten einer Steigerung der Lebensqualität zu erreichen. Die Umsetzung könne über eine Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes mit integriertem Gesamtansatz erfolgen. Das Konzept könne bei weiteren Umgestaltungen und Sanierungen von Verkehrsflächen mit integriert werden.

Bei der „Sportanlage kleiner Exe“ (14) seien der Sportbereich nördlich des Parks noch nicht instandgesetzt worden. Dies bedeute ein hoher Erneuerungsbedarf des Teilbereichs um die Funktion als öffentlicher Sportbereich sicherzustellen. Ziel sei eine Verbesserung der Bereitstellung der öffentlichen Freibereiche und der Sportflächen. Die Umsetzung kann über eine Abstimmung mit den Nutzern sowie die Instandsetzung der Oberflächen der Sportbereiche erreicht werden.

Bei der Uhlandstraße (15) sei zurzeit eine starke Beschädigung des Oberflächenbelages festzustellen. Auch hier ergebe sich dadurch ein hoher Erneuerungsbedarf. Ziel sei eine Verbesserung des Umfeldes und eine Minderung der Geräuschbelastung. Durch die Instandsetzung des Fahrbahnbelages und des nördlich angrenzenden Parkplatzes (mit dem Synergieeffekt Begrünungsmaßnahmen „Impulsprojekt“ 12 „grüne Umgestaltung von Parkflächen“) könne dadurch das Ziel erreicht werden.

Die Allee (nördlich!) am Schwarzbach (16) mit dem stark frequentierten Geh- und Radwegbereich weist Erneuerungsbedarf auf. Die Kreuzungsbereiche seien zusätzlich Gefahrenstellen für Fußgänger*innen und für den Radverkehr. Um eine Verbesserung der Qualität als städtischer Freiraum der Wegeachse und der Verkehrssicherheit zu erreichen sei eine Verbesserung des Bodenbelages der nördlichen Schwarzbachallee unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und durch optische Markierungen an den Kreuzungsbereichen notwendig.

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Die Fruchtmarktstraße (17) habe ein hohes Verkehrsaufkommen das die Wohnqualität im dortigen Bereich verringere. Das hohe Verkehrsaufkommen steht im Konflikt mit der Funktion als zentraler Versorgungsbereich mit Ladenlokalen und den Passanten. Um den Bereich für eine höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln und die Konflikte zwischen Verkehrsaufkommen und den Nutzungen zu reduzieren sei die Funktion des Straßenraumes in Verbindung mit dem „Fundamentprojekt“ 13 („Mobilitätskonzept Innenstadt“) und eine eventuelle Neugestaltung der Aufteilung von Verkehrsflächen zu prüfen.

Das weitere Vorgehen sei ein Abstimmungstermin mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ggf. mit Anpassungen) am 11.12.2020 und eine Abstimmung über das vorgestellte Konzept zur Beschlussfassung im Stadtrat.

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

Verteiler:

1 x Amt 60/61

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Punkt 2: **(öffentlich)**

**Vollzug des Landesstraßengesetzes (LStrG);
Widmung der Holsteinstraße und der Schwabenstraße in
Zweibrücken für den öffentlichen Verkehr (Teilflächen der Flurst.
Nrn. 1390/19 und 1390/17, Gemarkung Rimschweiler (nach § 36
LStrG);
Vorlage: 60/1901/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1901/2020 hin.

Er informiert, dass im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes „RI 17 – Neugartenahnung“ die bestehenden Gemeindestraßen „Holstein- und Schwabenstraße“ verlängert wurden. Der alte Straßenbestand der Holstein-/Schwabenstraße wurde bereits mit Verfügung vom 03.09.1981 für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die zur Widmung anstehenden Gemeindestraßen waren in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „RI 17 – Neugartenahnung“ bereits als Verkehrsflächen dargestellt. Durch die Widmung erhält die Verkehrsfläche die Eigenschaft einer öffentlichen Straße im Sinne des LStrG Rheinland-Pfalz, was wiederum eine Voraussetzung zur rechtssicheren Abrechnung von Erschließungsbeiträgen gem. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sei.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt **e i n s t i m m i g** folgenden

Beschlussvorschlag:

1. Der Widmung der Holstein- u. Schwabenstraße (Teilstücke) wird zugestimmt und die Verwaltung wird mit der Durchführung des Widmungsverfahrens, nach dem Landesstraßengesetz, beauftragt.
2. Die genauen Abgrenzungen der Widmungsflächen sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/66
1 x Amt 32
1 x UBZ

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Punkt 3: **Erweiterung einer Tempo-30-Zone in der Hofenfelsstraße** **(öffentlich)** **Vorlage: 32/1900/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 32/1900/2020.

Er informiert, dass in der 9. Sitzung des Stadtrates am 29.04.2020 der Antrag der SPD-Fraktion zur Einrichtung einer möglichen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Hofenfelsstraße in Niederauerbach (von Abzweigung Pirmasenser Straße bis zur Einmündung in die Carl-Pöhlmann-Straße) eingereicht wurde. In der Stadtratssitzung vom 29.04.2020 wurde der Beschluss getroffen, dass der Antrag verwaltungsintern geprüft und in den Bau- und Umweltausschuss verwiesen wurde. Die Straßenverkehrsbehörde habe den Antrag dahingehend geprüft, ob die bereits bestehende „Tempo-30-Zone“ im Ortsteil Niederauerbach bezüglich dieses Straßenabschnittes erweitert werden könne. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen eine entsprechende Erweiterung der Tempo-30-Zone im vorgenannten Straßenabschnittes. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass diese Maßnahme zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit beiträgt.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt **e i n s t i m m i g** folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Erweiterung der Tempo-30-Zone um den Straßenabschnitt der Hofenfelsstraße - zwischen der Einmündung Pirmasenser Straße und Carl-Pöhlmann-Straße - wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen x Mitglieder teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/61
1 x Amt 32

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Punkt 4: **Sonstiges;**
(öffentlich) **Sachstand Baulücken Zweibrücken**
 Information
 Vorlage: 60/1904/2020

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1904/2020.

Er informiert, dass die Verwaltung eine Information zum Sachstand der Baulücken und Wohnentwicklungsflächen auf Zweibrücker Gemarkung erarbeitet habe und diese nun den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vorstellen möchte.

(Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.)

Die Stadt Zweibrücken verfügt über ca. 417 (Stand November 2020) Baulücken. 91 dieser Baulücken sind in Privatbesitz. Nach zweimaliger Abfrage der Eigentümer der Baulücken im Jahr 2020 haben nur ca. 9 % eine Verkaufsabsicht geäußert. Bei der derzeitigen Rechtslage hat die Stadt keine Möglichkeit die Eigentümer zu einem Verkauf zu bewegen.

Diese sind wie folgt:

Bubenhäuser-Ernstweiler	11
Hengstbach	4
Ixheim	0
Mittelbach	2
Mörsbach	3
Niederauerbach	1
Oberauerbach	5
Wattweiler	3
Zweibrücken	6

Die aktuellen Wohnbauentwicklungsflächen (seit 2014) werden anschließend in abgeschlossene Wohnprojekte (Grundstücke baureif, Baulücken) und Wohnprojekte aktuell (Umlegung, sowie Bau Erschließungsanlagen) sowie Wohnprojekte in der Planung (Innenbereich und Außenbereich) anhand von Übersichtslageplänen und Tabellen aufgezeigt. Im Anschluss werden die einzelnen Wohnprojekte aufgezeigt.

Herr Michels erläutert auf Nachfrage von Ausschussmitglied Franzen bezüglich der rechtlichen Möglichkeiten um Baulückenentstehungen zu vermeiden die rechtliche Möglichkeiten am Beispiel der Lappstraße. Im dortigen Bereich habe die Stadt 2018 zwei Grundstücke für Familienhäuser durch Privatumlegung baureif gemacht und an Interessenten mit einem entsprechenden Baugebot von drei Jahren verkauft. Das Baugebot bedeute, dass der Grundstückseigentümer innerhalb einer bestimmten Zeit bauen muss. Wenn dies nicht geschehe, werde das Grundstücksgeschäft zu Lasten des jetzigen Eigentümers rückabgewickelt und die Stadt werde wieder Eigentümer des Grundstücks. Die Stadt kann in diesem Fall die Grundstücke neu vermarkten. Viele Kommunen in Deutschland befassen sich derzeit mit dem komplexen Thema „Baugebot“ um dies künftig entsprechend zu implementieren. Man prüfe auch, unter dem Aspekt der derzeitigen 417 Baulücken auf die die Stadt lediglich einen rudimentären Zugriff habe, welche entsprechende Rechtsinstrumente existieren würden. Man müsse auch immer die individuellen Gegebenheiten prüfen. Im

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Nachhinein seien solche Baugebote schwierig umzusetzen. Diesbezüglich sei eine Novelle des Baulandmobilisierungsgesetzes, in dem der § 176 b in das BauGB eingefügt werden soll, vorgesehen. Dieser beinhaltet, dass es unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei, im Nachhinein für Bestandspläne ein Baugebot zu verhängen. Auch in der Diskussion zur Einführung der (landesrechtlichen) Grundsteuer C, die unbebaute Grundstücke betreffen würden, sei, unter der Voraussetzung das das jetzige Modell der Grundsteuer beibehalten werde, die eventuelle Möglichkeit für die Kommunen gegeben, einen Steueranteil festzusetzen der einen gewissen Anreiz zur Vermarktung von Grundstückseigentümer oder Investoren setzt.

Ausschussmitglied Eckerlein merkt an, dass er die vorhandenen Informationen für sehr wichtig erachte. Die Bürger*innen konnten in letzter Zeit den Eindruck gewonnen haben, dass viele Baulücken im Stadtgebiet vorhanden seien. Dies sei offensichtlich nicht der Fall. Es sei vielmehr nach Vorlage der Fakten nur ein Bruchteil der Baulücken vorhanden. Deshalb sei es auch wichtig, dass man das neue potenzielle Baugebiet („Wohnen Am Kirchberg“) mit Engagement weiterverfolge, um auch den bauwilligen Interessenten eine Möglichkeit zum Hausneubau zu ermöglichen. Zudem regt er an, dass die Stadt Zweibrücken Bauinteressenten bei der Entsorgung des Bauschutts von abbruchreifen Häuser zu unterstützen, damit diese auf diesem Grundstück Neubauten errichten könnten.

Der Vorsitzende entgegnet, dass die Verwaltung die vorgeschlagene Möglichkeit eines „Abrisszuschusses“ bzw. „Rückbauschusses“ zur Entwicklung von Flächen für Grundstücke als Anregung mit aufnehmen werde.

Ausschussmitglied Ruf möchte wissen, ob es möglich sei, als Ortsvorsteher Bauinteressenten entsprechende Daten von verkaufswilligen Eigentümer weiterzuleiten.

Der Vorsitzende antwortet, dass man sich diesbezüglich mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt in Abstimmung befinde. Man bereite ein Schreiben an die Eigentümer*innen vor, die sich zur statistischen Erfassung ihrer Baugrundstücke zurückgemeldet haben. Falls ein Einverständnis zur Datenweitergabe vorliege, könnten diese dann den jeweiligen Bauinteressenten weitergegeben werden.

Ausschussmitglied Ruf bemerkt, dass nach seinem Kenntnisstand für das Baugebiet „Wohnen oberhalb der Talstraße“ (Mörsbach) eine Wartliste existiere. Er möchte wissen, ob dies richtig sei und wieviel Bauplätze von den geplanten zwölf Bauplätze noch zu vergeben seien.

Frau Kirsch-Hanisch (Abteilung Stadtplanung) antwortet, dass eine Warteliste existiere. Diese sei jedoch unverbindlich. Wie damit umgegangen werde, müsse abschließend noch entschieden werden.

Ausschussmitglied Gries ist der Auffassung, dass die vorgestellten Sachverhalte ganz deutlich gezeigt haben, dass man die Strategie der Innenverdichtung, die vor Jahren ihren Anfang nahm, künftig aufgeweicht werden müsse. Es gebe, wenn er Frau Bieg von der Stadtplanungsabteilung richtig verstanden habe, tägliche Anfragen von Neubauplätze. Er persönlich sei kein Freund Neubauplätze weiter im Außenbereich zu verwirklichen, aber es müssen auch Kompromisse gefunden werden, wo man z.B. mit „Anschlussbaugebieten“ arbeiten könne. Diesbezüglich kann geprüft werden, wo die Möglichkeiten von kleineren „Abrundungssatzungen“ noch vorhanden seien, wie im Bereich der Thüringen- und Pommernstraße, um damit kleinere Baugebiete zu entwickeln. Desweiteren möchte er wissen,

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

wieviel Interessenten zurzeit für die derzeit dreiundvierzig Bauplätze für das potenzielle Baugebiet „Wohnen Am Kirchberg“ sich gemeldet hätten. Hinsichtlich der Idee des Ausschussmitgliedes Eckerlein bezüglich „Abrissprämie“ möchte er anmerken, dass man vor einigen Jahren die Idee gehabt hätte, wenn ein Bauinteressent eine Sanierung eines alten Haus in Angriff genommen habe, man einen s.g. „Familienzuschuss“ z.B. für Dachsanierung oder Heizungssanierung gewähren könne. Damit kann man Menschen dazu bewegen ältere Gebäude zu kaufen und diese umzubauen. Dies wäre ein Ansatz nochmals darüber nachzudenken.

Herr Michels antwortet, dass sich nach dem letzten Kenntnisstand ca. hundertdreißig Interessenten für das Baugebiet „Wohnen Am Kirchberg“ gemeldet hätten.

Ausschussmitglied Schneider bemerkt, dass die Situation allgemein schwierig sei. Man habe in Zweibrücken jedoch keinen angespannten Mietwohnungsmarkt. Hierzu habe man nachweislich Überkapazitäten die am Beispiel der Leerstände in der Canadasiedlung zu finden seien. Man habe jedoch Lücken im Bereich der Einfamilienhäuser. Im Bereich des Wohngebietes „Wohnen oberhalb der Talstraße“ kämen aufgrund der schwierigen Oberflächenentwässerung hohe Kosten auf die künftigen Käufer*innen hinzu. Er ist der Auffassung, da werde sich die Situation ändern, wenn die Erwerber*innen die Grundstückspreise erfahren würden. Bezüglich des Baulandmobilisierungsgesetz sollen auch die gemeindlichen Vorkaufsrechte gestärkt werden, damit die Kommune einen Flächenzugriff erhalten. Man müsse auch darauf hinarbeiten, dass die Stadt künftige Flächen prioritär entwickeln auf denen man auch einen entsprechenden Zugriff habe, um in die Verkaufsverträge nicht nur eine Solarpflicht festzuschreiben.

Ausschussmitglied Dettweiler möchte sich ausdrücklich für die hier vorgelegte hervorragende Arbeit von Frau Bieg und Frau Kirsch-Hanisch bedanken. Die ganze Angelegenheit sei aber nicht so einfach zu händeln. Zum einen sei es so, dass der Bauwillige im Vorfeld allein entscheide wo er hinmöchte. Zum anderen sei die Kosten der Grundstücke auch maßgeblich. Dies seien alles ausschlaggebende Aspekte die in die Entscheidung der Bauwilligen miteinfließen. Was wünschenswert sei, sei die angesprochene Baufrist, was jedoch nicht immer umsetzbar sei.

Ausschussmitglied Körner möchte wissen, ob es analog zum Baulückenkataster ein Leerstandskataster existieren würde.

Herr Michels verneint.

Der Vorsitzende führt aus, dass es unterschiedliche Märkte für unterschiedliche Zielgruppen gebe. Er erkenne dies bei älteren Leuten, die aus ihrem „Haus im Grünen“ herauswollen und in eine kleinere Wohnung in die Innenstadt möchten. Auch gebe es Bedarfe bei Student*innen die tendenziell eher die Innenstadt bevorzugen würden. Auf der anderen Seite gebe es Familien die eher „ins Grüne“ möchten. Beides müsse die Stadt bieten, damit ein Gesamtkonzept entstehen könne.

Ausschussmitglied Metzger ist der Meinung, dass die älteren Mitbürger*innen Eigentumswohnraum finden möchten der barrierefrei und/oder behindertengerecht sei. Dies sei ein Bedarf der in Zweibrücken wenig bedient werden könne.

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Der Vorsitzende entgegnet, dass die Annahme sicherlich richtig sei. Wenn man sich jedoch die komplexen Projekte der Investoren anschaut, gehen die Projekte des Mietwohnungsbaus alle in Richtung barrierefreies Wohnen. Dies Bedarfe habe der Markt auch erkannt. Man habe hier in der Innenstadt auch ein stark diskutiertes Projekt der genau die Themen „Barrierefreiheit für Senior*innen“ und „Wohnen für Student*innen“ aufgegriffen habe. Die Stadt müsse nun die Möglichkeiten erschaffen, dass der Markt dies auch entsprechend umsetzen könne.

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

Verteiler:

1 x Amt 60/61

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Punkt 5: **(öffentlich)**

Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;

- 1. Aufstellung des Bebauungsplanes RI 28/1 „Im kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ im Normalverfahren nach § 2 BauGB**
 - **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

 - 2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 22 „Im kurzen Feld“**
 - **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
 - **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- Vorlage: 60/1903/2020**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage Nr. 60/1903/2020.

Er bittet um Wortmeldungen.

Ausschussmitglied Dr. Pohlmann führt aus, dass es sich hier um ein prinzipiell unstrittiges Unterfangen handle. Man sei sehr froh, dass man Unternehmen in Rimschweiler hätten die sich in einer erklärt guten Situation befinde und sich auch entsprechend erweitern möchte. Dies sei in der dortigen Lage auch problemlos möglich. Jetzt werde beabsichtigt ein relativ großflächiges Gebäude mit einem Flachdach zu errichten. Hierzu eigne sich ideal eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage). Diesbezüglich möchte er anregen, dass man hierzu zu einer entsprechenden Vorgabe komme, die eine gewisse Verbindlichkeit beinhalten sollte. Als der Planer dieses Gebietes in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses das Projekt vorgestellt habe, sei angeklungen das durchaus Interesse bestünde, das Flachdach zu begrünen oder eine PV-Anlage zu installieren. Dies könne statische Probleme aufwerfen, aber es sei sicher möglich einen gewissen Bereich (eventuell 1/3 des Flachdaches) mit PV-Anlagen zu belegen. Man könne hierzu zu einer Absprache kommen, um in den Bebauungsplan eine Nutzung der PV-Anlage festzusetzen.

Herr Michels (Amtsleiter Stadtbauamt) antwortet, dass im „Arbeitskreis für nachhaltige Bebauungsplanung“ diese Themen erörtert und künftig festgelegt werden. Man befinde sich im Bauleitplanverfahren in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erst am Anfang des Verfahrens. Aus diesem Grund seien auch keine Vorgaben im ersten Bebauungsplanentwurf erhalten. Man müsse auch gemäß Baugesetzbuch jede Festsetzung stadtplanerisch dahingehend begründen, dass sie auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalte. Man habe hier jedoch einen zugänglichen Investor. Die Festsetzung könne man im Benehmen mit dem Investor verwirklichen.

Ausschussmitglied Schneider bemerkt, dass, wie soeben angesprochen, die Solarpflicht im Bebauungsplanentwurf nicht aufgeführt sei. Man habe nun eine Kabinettsvorlage des Bundeswirtschaftsministeriums für die EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) Novelle, in der das Bundesumweltministerium im Vorfeld eine verbindliche Solarpflicht gefordert habe.

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Diese Forderung sei jedoch in der Vorlage explizit nicht enthalten. Dies bedeute, dass die Kabinettsvorlage von Bundeswirtschaftsminister Herrn Peter Altmaier dies nicht vorsehe. Dies solle man sich merken. Er ist jedoch der gleichen Ansicht wie Ausschussmitglied Dr. Pohlmann und Herr Michels, dass man mit dem Eigentümer reden solle, um diese Vorgabe dann entsprechend festsetzen zu können. Man wisse nun, dass wahrscheinlich die Solarpflicht bundesweit nicht eingeführt werde. Daher solle das Bauamt entsprechende Gespräche führen, um auch festzustellen zu können, welche Flächen der Bauherr für PV-Anlagen akzeptieren könne.

Ausschussmitglied Dettweiler erklärt, dass er gegen eine entsprechende Festsetzung ist. Zum einen sei er sehr erfreut, dass man in Rimschweiler einen Investor habe, der schon lange ansässig sei, der auch viele Arbeitsplätze erhält und nun seinen Betrieb erweitern möchte. Nach seiner Auffassung habe der Investor sehr deutlich gemacht, dass er, wenn er eine Möglichkeit sehe Solaranlagen zu installieren, dies auch umsetzen werde. Ausschussmitglied Dettweiler führt weiter aus, dass er es nicht für notwendig erachte, dies entsprechend festzuschreiben und dem Investor dadurch Steine in den Weg zu legen.

Ausschussmitglied Dr. Schüler führt aus, dass die statische Problematik aufgrund der Gebäudehöhe in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses in der das Projekt vorgestellt wurde, ebenfalls angesprochen wurde. Aus diesem Grund schließe er sich der Auffassung von Ausschussmitglied Dettweiler an, und empfiehlt keine diesbezügliche Verpflichtung vorzunehmen.

Ausschussmitglied Benoit bemerkt, dass, im Zuge des „Arbeitskreises für nachhaltige Bebauungsplanung“ eine Palette von vier bis fünf Umweltmaßnahmen erarbeitet und dem Bauherren entsprechend vorgeschlagen werden könne. Der Bauherr könne dann entsprechend auswählen. Seine Fraktion plädiere für eine solche künftige Vorgehensweise, um eine immer wiederkehrende Diskussion über die Vorgaben der jeweiligen Projekte zu vermeiden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt **e i n s t i m m i g** folgenden

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren RI 28/1 „Im kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren RI 28/1 „Im kurzen Feld, 1. Änderung und Erweiterung“ durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 19. Flächennutzungsplanänderung FNP 22 „Im Kurzen Feld“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 22. Flächennutzungsplanänderung FNP 19 „Im Kurzen Feld“ durchzuführen.

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Verteiler:

1 x Amt 60/61

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2020

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 19:34 Uhr.

Der Vorsitzende

Der Schriftführer

Oberbürgermeister Dr. Marold
Wosnitza

Martin Quirin