



Niederschrift

über die 42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Mittwoch, dem 29.05.2024, 18:00 Uhr, im Dorfgemeinschaftshaus Mittelbach, Altheimer Straße 62

Anwesend:

Vorsitz

Oberbürgermeister Dr.
Marold Wosnitza

Ausschussmitglieder

Anne Bauer
Herbert Beckmann
Harald Heinz-Peter Benoit
Kurt Dettweiler
Verena Ecker in Vertretung für Herrn Pacal Dahler
Thomas Eckerlein
Rolf Franzen
Klaus Fuhrmann
Thorsten Gries
Gerhard Maurer
Elisabeth Metzger
Dr. Norbert Pohlmann
Achim Ruf
Klaus Peter Schmidt
Dr. Ulrich Schüler

Protokollführung

Patrick Koyne

von der Verwaltung

Harald Ehrmann
Peter Ernst
Barbara Kirsch-Hanisch
Jutta Klein
Christian Michels

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Gäste

Stefan Streuber mit Mitarbeitern
Hubert L. Deubert mit Mitarbeiterin
Sebastian Ernst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Pascal Dahler

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Tagesordnung

- 1 Stadtsanierung Zweibrücken Weiße Kaserne;
Einleitung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB für das Gebiet „Weiße Kaserne“
Vorlage: 60/3143/2024

- 2 Platzgestaltung;
Ausstattung Haltepunkt Rosengarten - Förderung;
Information und Beschluss
Vorlage: 60/3154/2024

- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ZW 170 „Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 60/3142/2024

- 4 Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;
 1. Aufstellung des Bebauungsplanes IX 38 "Wohnen am Kirchberg" im Normalverfahren gem. § 2 BauGB
 - a) Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Ergebnis der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - b) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem § 4 a BauGB
 - c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB

 2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 19 "Kirchberg" mit Verrechnung einer Tauschfläche südlich des Wohngebietes Am Beckerswäldchen/ Ölkorb
 - a) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - b) Beschluss zur Durchführung erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit Offenlage gem. § 4a BauGB

 3. Beschluss Überleitung zur aktuellen Rechtsgrundlage (Überleitungsvorschrift § 233 BauGB)
Vorlage: 60/3140/2024

- 5 Neubaugebiet RI 14 "Im Hirtengarten";
Straßenbenennung für die Erschließungsstraße "Am Hirtengarten"
Vorlage: 60/3141/2024

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr.
Er stellt die Beschlussfähigkeit sowie die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Punkt 1: **Stadtsanierung Zweibrücken Weiße Kaserne;**
(öffentlich) **Einleitung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141**
 BauGB für das Gebiet „Weiße Kaserne“
 Vorlage: 60/3143/2024

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Er berichtet, dass sich bei der weißen Kaserne in den letzten 30 Jahren nichts getan hat, nun jedoch einige Gespräche stattgefunden haben, wie die Zukunft dieser aussehen kann. Hier war vor allem das Architektenbüro Streuber und die Familie Hummel involviert.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Streuber und sein Team, die mit Hilfe einer PowerPoint Präsentation deren Planung für die Zukunft eines von ihm in Auge gefassten Teilabschnitts der weißen Kaserne vorstellen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen dann zukünftig vom Architektenbüro Streuber als Büro, mit einer eventuellen Mieteinheit, genutzt werden. In die ehemalige Reithalle soll ein energetischer Baukörper gesetzt werden, sodass ein „Gebäude im Gebäude“ entsteht. Herr Streuber rechnet hierbei mit Investitions- und Umbaukosten für die ehemalige Reithalle von ca. 1,6 – 1,7 Millionen Euro (netto).

Der Vorsitzende öffnet nach der Präsentation von Herrn Streuber eine Fragerunde, in welcher durch mehrere Ausschussmitglieder das Projekt übereinstimmend begrüßt wird. Hierbei gab es durch die Ausschussmitglieder zu den Themen Denkmalschutz, freiliegende Flächen, Photovoltaikziegeln Rückfragen, die durch Herrn Streuber vollumfänglich beantwortet wurden.

Der Vorsitzende erteilt das Wort an Herrn Deubert, der in einer PowerPoint Präsentation veranschaulicht, dass es für das umzusetzende Projekt wichtig sei, dass das Gebiet wieder als Sanierungsgebiet anerkannt wird. Dadurch können vor allem steuerliche Vorteile im Rahmen der Abschreibung genutzt werden, welche essentiell für eine Finanzierung des Projektes seien.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgende

Beschlussvorschläge:

1. Der Stadtrat beschließt zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit in dem im Lageplan definierten Bereich vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 und 3 BauGB durchführen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

2. Der Stadtrat beschließt das Untersuchungsgebiet „Weiße Kaserne“ mit einer Größe von ca. 4,5 ha entsprechend des beiliegenden Lageplans nach § 141 BauGB festzulegen.

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

- Gemäß dem vorliegenden Angebot wird das Planungsbüro Deubert & Partner, Quirnheim mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden die städtebauliche Entwicklung des Gebiets und seines Umfelds, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel sowie die Behebung von baulichen Mängeln bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

- Der Stadtrat der Stadt Zweibrücken beschließt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

- Der Bauausschuss/Stadtrat beschließt die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Mit der Durchführung der Trägerbeteiligung wird das Büro Deubert beauftragt. Das Verfahren ist für die Stadt kostenfrei.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

61

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Punkt 2: **(öffentlich)**

Platzgestaltung; **Ausstattung Haltepunkt Rosengarten - Förderung;** **Information und Beschluss** **Vorlage: 60/3154/2024**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Er berichtet darüber, dass in diesem Jahr die Umgestaltung des Bahnhaltdepunkt Rosengarten starten soll, wobei insbesondere die Ausstattung in den Fokus rückt. Dies wird durch die Förderung einer Bundesausschreibung „Mobilitätsstationen in kleinen und mittleren Gemeinden strukturschwacher Regionen“ ermöglicht. Für den Haltepunkt Rosengarten ist vorgesehen:

- Zehn Fahrradboxen mit elektrischen Schließsystem
- Überdachte Fahrradabstellanlage mit Anlehnbügel für 16 Fahrräder
- Schließfachanlage mit E-Bike-Ladestation
- Reparaturstation
- Infosteile mit DFI-Fahrplanauskunft
- Buswartehalle
- Wegweiser
- Sitzbank

Für die Umsetzung entstehen Kosten in Höhe von 149.125,62 €, wovon sich unter Berücksichtigung der Fördermittel der Eigenanteil der Stadt Zweibrücken auf voraussichtlich 48.347,70€ beläuft.

Ohne Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss e i n s t i m m i g folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der vorgesehenen Ausstattung der Mobilitätsstation am Haltepunkt Rosengarten zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

61

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

- Punkt 3:** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan ZW 170 „Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch**
(öffentlich) **- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
 Vorlage: 60/3142/2024

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Er bittet Herrn Ehrmann um weitere Ausführungen. Dieser berichtet über umfangreiche Stellungnahmen, die hierzu eingegangen sind. Diese seien entsprechend abgewogen worden und seien der Beschlussvorlage beigelegt.

Hierbei bestätigt Ausschussmitglied Dr. Pohlmann im Hinblick auf die Abwägungen hinsichtlich der Versiegelung, dass zwar eine Grünfläche wünschenswert sei, aber für dieses Vorhaben kein anderer Platz in Frage kommt.

Herr Sebastian Ernst (Mitarbeiter des Planungsbüros) wendet hierbei ein, dass es zwar im Plan nicht ersichtlich sei, aber die Dächer begrünt und mit einer PV-Anlage versehen werden sollen.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgende

Beschlussvorschläge:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 5 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 6 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

3. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ZW 170 „Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung“, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

61

Punkt 4:
(öffentlich)

Bauleitplanung der Stadt Zweibrücken;

1. Aufstellung des Bebauungsplanes IX 38 "Wohnen am Kirchberg" im Normalverfahren gem.§ 2 BauGB

- a) Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Ergebnis der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem § 4 a BauGB**
- c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB**

2. Aufstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken FNP 19 "Kirchberg" mit Verrechnung einer Tauschfläche südlich des Wohngebietes Am Beckerswäldchen/ Ölkorb

- a) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- b) Beschluss zur Durchführung erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit Offenlage gem. § 4a BauGB**

**3. Beschluss Überleitung zur aktuellen Rechtsgrundlage (Überleitungsvorschrift § 233 BauGB)
Vorlage: 60/3140/2024**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Er weist die Ausschussmitglieder auf einen Fehler in der Beschlussvorlage hin. In dieser sei der Stadtrat anstelle des Bau- und Umweltausschusses genannt.

Er bittet Frau Kirsch-Hanisch um weitere Ausführungen. Diese berichtet über das laufende Verfahren und gibt an, dass geplant ist, dass der Satzungsbeschluss im Herbst gefasst werden soll.

Ausschussmitglied Franzen erkundigt sich nach einem befahrbaren Zugang zum Regenrückhaltebecken und welche baulichen Maßnahmen hierzu notwendig seien. Ebenso erkundigt er sich nach dem seitlichen Bewuchs an der Klamm, ob dieser bestehen bleiben soll und ob aus Sicherheitsgründen eine Einzäunung zur Klamm erfolgen soll.

Frau Hartfelder führt hierzu aus, dass eine Zufahrtstraße über die Mühlbergstraße angelegt wurde. Im Allgemeinen soll die Topografie derart genutzt werden, wie es das Gelände bereits hergibt und etwaige Sträucher sollen hierbei auch unberührt bleiben. Im oberen Bereich seien Abzäunungen geplant, wobei Rehe hierbei rein- und rauskommen müssen.

Des Weiteren merkt Ausschussmitglied Franzen an, dass die vorhandenen Böden im Plangebiet laut Gutachten in hängigen Gelände rutschgefährdet sind. Das Gutachten empfiehlt daher eine Gebäudegründung auf Fels und die Baugrube durch einen Geotechniker abnehmen zu lassen. Daraus ergibt sich die Frage, wie die Haftung der Stadt/ des

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Oberbürgermeisters aussieht, da dies nur als Empfehlung im Bauplan stehe und nicht als Verpflichtung.

Amtsleiter Michels führt hierzu aus, dass hierzu keine Vorgaben gemacht werden können und jeder selbst verantwortlich sei, dass der eigene Boden standfest ist und auf den jeweiligen Boden reagiert wird. Zumal sich aus der Rechtsprechung ergibt, dass eine Empfehlung ausreichend sei.

Ausschussmitglied Ecker bedauert, dass die Zahl der geplanten Grundstücke 60 auf ca- 49 – 51 Grundstücke gesenkt wurden.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bau- und Umweltausschuss **e i n s t i m m i g** folgende

Beschlüsse:

1. Der Stadtrat billigt den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes IX 38 „Wohnen am Kirchberg“, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 8 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

3. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden wie in der Synopse in Anlage 8 ausgeführt behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Enthaltung:	0
-------------	---

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

- Die Verwaltung wird beauftragt im Parallelverfahren, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

- Die Verwaltung wird beauftragt im Parallelverfahren, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

- Der Stadtrat billigt den aktuellen Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung 19 (FNP 19) "Kirchberg" mit Verrechnung einer Tauschfläche südlich des Wohngebietes Am Beckerswäldchen/ Ölkorb, bestehend aus der Planzeichnung mit den Darstellungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

7. Die Verwaltung wird beauftragt im Parallelverfahren, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja:	14
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 14 Mitglieder teil.

Ausschussmitglied Franzen, CDU, nahm aufgrund von Sonderinteresse nicht an der Abstimmung teil.

9. Beschluss zur Überleitung zu aktueller Rechtsgrundlage

Verteiler:

61

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Punkt 5: **Neubaugebiet RI 14 "Im Hirtengarten";**
(öffentlich) **Straßenbenennung für die Erschließungsstraße "Am**
 Hirtengarten"
 Vorlage: 60/3141/2024

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Er weist darauf hin, dass hierzu bereits ein Beschluss des Ortsbeirates vorliege, es jedoch zu dieser Thematik Missverständnisse gab.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Ausschussmitglied Fuhrmann. Dieser führt aus, dass der Ortsbeirat die Straße lieber „Im Hirtengarten“ benannt hätte, statt „Am Hirtengarten“. Die ungewünschte Benennung des Ortsbeirates sei auf ein Missverständnis zurückzuführen. Diese gingen davon aus, dass die Straße nicht denselben Namen wie das Baugebiet tragen dürfe.

Daher ergeht durch den Vorsitzenden ein Änderungsvorschlag, wonach entgegen der ursprünglichen Vorlage die Erschließungsstraße „Im Hirtengarten“ benannt werden soll. Der Änderungsvorschlag wurde einstimmig angenommen. An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Nach weiterer kurzer Aussprache empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss einstimmig folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Erschließungsstraße des Neubaugebietes RI 14 wird „Im Hirtengarten“ benannt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	15
Nein:	0
Enthaltung:	0

An der Abstimmung nahmen 15 Mitglieder teil.

Verteiler:

81

42. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.05.2024

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies die letzte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses für Herrn Ehrmann sei, da dieser in den Ruhestand geht. Er dankt Herr Ehrmann für sein Engagement.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 19:28 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Schriftführer

Oberbürgermeister Dr. Marold
Wosnitza

Patrick Coyne