



## **Niederschrift**

über die 28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, dem 30.10.2012, 17:00 Uhr, im Ratssaal, Eingang Schillerstraße

---

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Kurt Pirmann

#### Ausschussmitglieder

Anne Bauer	Vertretung für Herrn Bernd Schmidt
Evelyne Cleemann	(bis 18.30 Uhr)
Hedi Danner	
Thomas Eckerlein	(ab 17.04 Uhr)
Thorsten Gries	
Bernd Helbing	
Annegret Kirchner	Vertretung für H. Kurt Dettweiler (bis 18.38 Uhr)
Uwe Kretzschmar	
Jürgen Kroh	
Matthias Nunold	Vertretung für Herrn Andreas Schneider
Walter Rimbrecht	(ab 17.05 Uhr)
Achim Ruf	
Dr. Ulrich Schüler	
Elke Streuber	

#### Protokollführer

Nadine Hartmann

#### von der Verwaltung

Heinz Braun	Amt 10
Dr. Annegret Bucher	Amt 30
Benedikt Burkey	Amt 14
Harald Ehrmann	Amt 60/61
Horst Keßler	Amt 60/65
Jutta Klein	Amt 60/61 (bis 18.30 Uhr)
Gebhard Morscher	Amt 60/L
Dagmar Schweppenhäuser	Amt 60/61

#### Gäste:

Büro Stadtimpuls – Herr Kleemann (bei Top 1, bis 17.32 Uhr)  
Büro Grub – Herr Martin Grub (bei Top 2, bis 18.13 Uhr)  
Landesverein Innere Mission - Herr Oberinger (bei Top 2, bis 18.13 Uhr)

### **Abwesende Ausschussmitglieder:**

Kurt Dettweiler  
Bernd Schmidt  
Andreas Schneider

**T a g e s o r d n u n g**

**I. Öffentlicher Teil**

- 1 Bauleitplanung; Bebauungsplanverfahren RI 17 "Neugartenahnung";
  - Vorstellung der Planung
  - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
  - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher BelangeVorlage: 60/0849/2012
  
- 2 Bauleitplanung;  
"Neues Wohnen Jacobystraße";  
hier: Bauherrenauswahlverfahren
  - BeschlussfassungVorlage: 60/0858/2012

**II. Nichtöffentlicher Teil**

Bauleitplanung

Bauleitplanung der Nachbargemeinden

Sanierung

Sonstiges

## **28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.10.2012**

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.01 Uhr.  
Er stellt fest, dass alle Ausschussmitglieder form- und fristgerecht unter Bekanntgabe der Tagesordnung eingeladen wurden.  
Der Bau- und Umweltausschuss ist beschlussfähig.

Änderungswünsche zur Tagesordnung bestehen nicht.

Vor Beginn der Bau- und Umweltausschusssitzung fand eine Ortsbesichtigung in ..... statt.

An der Ortsbesichtigung nahmen folgende Ausschussmitglieder teil:

.....

Von der Verwaltung nahmen teil:

.....

Der Vorsitzende beendet die Sitzung um 18.49 Uhr.

**I. Öffentlicher Teil**

- Punkt 1:**                    **Bauleitplanung; Bebauungsplanverfahren RI 17 "Neugartenahnung";**  
**(öffentlich)**                **- Vorstellung der Planung**  
                                     **- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**  
                                     **- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
                                     **Vorlage: 60/0849/2012**

Frau Schweppenhäuser erläutert die Vorgeschichte der Planung des Neubaugebietes Rimschweiler.

Die vorliegenden 2 Planvarianten wurden am 4. September 2012 im Ortsbeirat vorgestellt. Der Ortsbeirat hat angeregt, die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung mit der Variante 2 durchzuführen.

Im Anschluss stellt Herr Kleemann (Büro Stadtimpuls) die zwei Planungsvarianten gemäß den der Vorlage beigefügten Anlagen vor, wobei insbesondere darauf hingewiesen wird, dass keine Baulinie festgesetzt wird und es relativ großzügige Baufenster geben soll, in welchen die Häuser von der Stellung her „springen“ können. Die Bebauung kann trauf- oder giebelständig zur Straße erfolgen, lediglich eine Schrägstellung ist nicht angedacht, die Häuser sind im rechten Winkel zur Straße zu bauen.

Thema Entwässerung und Eingrünung ist ebenfalls in der Planung berücksichtigt, da das Büro Stadtimpuls auch mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt ist.

Derzeitiger Verfahrensstand:

Der Umweltbericht zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind erstellt; die Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und die erste Eingriffsausgleichsbilanzierung ist durchgeführt.

Der Ausgleichsbedarf des durch die Schaffung der Bauplätze entstandenen Eingriffs kann nicht im Plangebiet gedeckt werden.

Es wurde ein Grünbereich eingeplant, der falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Gebietes stattfinden soll, als Erschließungsansatz sinnvoll genutzt werden kann.

Es sollen Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschoßen entstehen; zudem soll es wenig gestalterische Festsetzungen geben, gerade was die Dachform betrifft.

Lediglich in Hinblick auf den bestehen Höhenverlauf des Baugebietes sind Vorgaben und Festsetzungen im Bebauungsplan angedacht, so dass sich nicht bspw. durch eventuelle Abgrabungen 3-geschoßige Bauten ergeben könnten.

Nordwestlich ist ein Regenrückhaltebecken eingeplant.

Bei der ersten Planvariante ist nicht der komplette Geltungsbereich ausgenutzt, da dies bei der Erschließung über die Ringvariante zu sehr tiefen Baugrundstücken oder aber zu einem sehr breiten Grünstreifen im östlichen Bereich geführt hätte. Es sind 20-22 Grundstücke vorgesehen.

Der größte Unterschied bei der Planungsvariante 2 liegt in der „2.-Reihe“ Bebauung durch „Unterschließung“ im östlichen Bereich.

Ebenso wurde eine Grünabgrenzung zur bestehenden Bebauung eingeplant, welche auch das Wasser zum Regenrückhaltebecken leiten könnte.

Der Geltungsbereich wurde bei diesem Entwurf voll ausgenutzt, 25 Bauplätze stünden hier zur Verfügung.

In der Diskussion ergeben sich Fragen bezüglich der Festsetzung von Parkmöglichkeiten (Dr. Schüler-FDP), sowie bezüglich der geplanten „Baufreiheiten“ (Frau Danner-SPD), welche seitens der CDU-Fraktion begrüßt wird.

## 28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.10.2012

Weiter wurde diskutiert, ob die Abgrenzung durch den Grünstreifen sinnvoll ist und ob der mögliche Erschließungsansatz nicht anderweitig, also nicht als Grünfläche festzulegen sei, um eine spätere Planänderung zu vermeiden.

Die Verwaltung, sowie Herr Kleemann erläutern nochmals, dass ein geordnetes Bauen bei den Planungen berücksichtigt ist. Die Freiheit zu entscheiden, welche Dachform gerade im Hinblick auf energetische zukunftsweisende Nutzung für sein Haus die geeignete ist, sei keinesfalls als „Wildes Bauen“ zu bewerten. Die Anzahl der Vollgeschosse ist festgelegt, die Stellung des Hauses ebenfalls. Die zu erwartende Extremstform sei somit ein Flachdachgebäude an der Seite eines Satteldachgebäudes.

Die Frage gerade bezüglich der Besucherparkplätze sei im Rahmen der Straßenplanung zu prüfen.

Die Abgrenzung durch den Grünstreifen wiederum sei gewollt, es solle zum einen eine Aufwertung durch den Grünbereich erzielt werden, zum anderen könne dieser auch bei entsprechender Pflege genutzt werden, um fußläufig aus dem Gebiet in die freie Landschaft zu gelangen.

Eine Änderung des Planes würde in jedem Falle nötig sein, wenn es zu einer Erweiterung des Gebietes kommen sollte.

Die jetzige Festsetzung sei deshalb gewählt, da sie im momentanen Plan noch sinnvolle Verwendung finden kann (Entwässerung).

In der Diskussion stellt sich die Frage der Kosten (Herr Helbing-FDP) sowie evt. zusätzlicher Kosten für die Entwässerung (Herr Ruf-Grüne Liste).

Die Verwaltung stellt fest, dass es sich bei den bisher im Haushalt eingestellten Kosten um reine Planungskosten handle.

Der Vorsitzende ergänzt, dass alle anderen Ansätze erst später, je nach Baufortschritt erfolgen.

Der UBZ habe bei seinen Ermittlungen festgestellt, dass das verbleibende Oberflächenwasser vom vorhandenen Entwässerungssystem aufgenommen werden kann.

Des Weiteren muss jeder Bauherr beim Bauantrag nachweisen, dass er die geeignete Fläche vorhält, um eine Versickerung der gem. Satzung vorgeschriebenen 20L/m<sup>2</sup> Oberflächenwasser auf seinem Grundstück zu ermöglichen.

Für das öffentliche Oberflächenwasser ist auch die Rückhaltefläche vorgesehen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst **e i n s t i m m i g** folgende Beschlüsse:

Auf der Grundlage des oben dargestellten Sachverhaltes empfiehlt die Verwaltung dem folgende Beschlussfassungen:

1. Der Anregung des Ortsbeirats wird entsprochen. Die Beteiligungen werden mit der Variante 2 durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Verteiler: 1 x 61

## 28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.10.2012

### **Punkt 2:** **(öffentlich)**

**Bauleitplanung;**  
**"Neues Wohnen Jacobystraße";**  
**hier: Bauherrenauswahlverfahren**  
**- Beschlussfassung**  
**Vorlage: 60/0858/2012**

Herr Morscher stellt das Projekt sowie den aktuellen Stand gemäß den der Vorlage beigefügten Anlagen vor.

OB Pirmann ergänzt, dass es für Zweibrücken sehr wichtig sei nicht einer Beliebigkeit zu unterliegen, also mit anderen Kommunen austauschbar zu sein.

So gibt es Vorteile in Zweibrücken, eine immer noch hohe Zentralität und weitaus weniger Bevölkerungsverluste als bei anderen Kommunen im Umkreis.

Man muss sich abheben, spezielle Dinge anbieten.

Es muss beides vorgehalten werden, auch die Offenheit gegenüber neuen Wünschen und Vorstellungen. Das ist zwar nicht die generelle Linie, aber es muss den ein oder anderen Farbtupfer geben.

Planfreiheiten, Architektenfreiheiten wie hier angedacht, sind nicht das Schema 5 und bringen gerade die Menschen nach Zweibrücken die individuelle Wünsche haben und für die solche Freiheiten ausschlaggebend für deren Wohnentscheidung sind.

Die SPD Fraktion (Herr Gries) begrüßt das Auswahlverfahren.

Es habe sich nur eine Frage ergeben bezüglich der Auswahl der Dachform.

Warum man sich auf eine Flachdachvariante festgelegt habe, wo doch gerade die energetische Nutzung (Photovoltaik, Solar etc.) im Fokus stünde und nicht vielleicht die Möglichkeit bspw. Pultdächer mit einer Neigung von 10-15° bauen zu können, sinnvoll wäre, da somit evt. auch keine Dachaufbauten nötig wären.

Die CDU Fraktion (Herr Kroh) spricht ebenfalls ein Lob aus.

Innovative Wege würden gegangen um gewissen Bauherren, die sich in einem 0815- Gebiet vielleicht nicht niederlassen würden – mit ihrem Architekten- Mitgestaltungsmöglichkeiten zu geben, dies wird seitens der Fraktion sehr begrüßt.

Gerade aufgrund des relativ kleinen Gebietes von led. 4 Grundstücken im ersten Abschnitt biete dies gute Möglichkeiten diesen ambitionierten Schritt zu wagen.

Sollte das Auswahlverfahren nicht den erwünschten Erfolg mit sich bringen, so könne man das Grundstück immer noch auf konservative Art vermarkten.

Auf den Hinweis seitens der FDP (Dr. Schüler) ergänzt der Vorsitzende, dass bereits Anfragen vorhanden sind und die Interessenten sicherlich auch entsprechende Pläne bereit halten würden.

Nach kurzer Diskussion der Mitglieder bezüglich der zu wählenden Dachform ergeht folgender einstimmiger Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, so wie in dieser Vorlage mit den Anlagen vorgeschlagen, ein Bauherrenauswahlverfahren durchzuführen.

Verteiler: 1 x 61

## 28. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 30.10.2012

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Sitzung um 18:49 Uhr.

Der Vorsitzende

Die Schriftführerin

---

Kurt Pirmann

---

Nadine Hartmann

### Verteiler:

- 1 x - I, II, III
- 1 x - SPD-Fraktion
- 1 x - CDU-Fraktion
- 1 x - FDP-Fraktion
- 1 x - FWG-Fraktion
- 1 x - Grüne Liste
- 1 x – Fraktion DIE LINKE
- 1 x – Amt 10/Pressesprecher
- 1 x – Amt 14
- 1 x - Amt 20
- 1 x - Amt 60/L