

# **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

## **Bebauungsplan**

### **"Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A)**

#### **Planzeichnung**

#### **Präambel**

#### **Textfestsetzungen**

#### **Begründung zum Bebauungsplan "DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A)**

#### **Anlagen der Begründung**

Dezember 2003

#### **Auftraggeber:**

Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF)  
- Der Verbandsvorsteher -  
Postfach 1853  
66468 Zweibrücken

#### **Bearbeitung:**

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: [0631] 36245-0, Telefax: [0631] 36245-99



**PLANZEICHNUNG**

(umseitig)

Hier Planzeichnung einfügen

---

## PRÄAMBEL UND TEXTFESTSETZUNGEN

### Präambel

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.03.1996 (GVBl. S. 152), und § 7 des Zweckverbandsgesetzes (ZwVG) vom 22.12.1982 (GVBl. S. 476) in Verbindung mit §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), bereinigt 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

### Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

- 1.1 Sondergebiet "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, Teil FOC (A)"

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) und von Freizeiteinrichtungen. Es dient auch der Unterbringung von sonstigen Anlagen im Sinne der Ziffern 1.2 und 1.3.

- 1.2 Zulässig sind:

1. Ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel (Factory-Outlet-Center) mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von 21.000 m<sup>2</sup> und mit

einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe einzelner Einzelhandelsbetriebe von 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von 1.500 m<sup>2</sup>,

- in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Fach-einzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
- Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
- Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
- Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden);
- Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);
- Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden);

- für ausschließlich folgende Sortimente:

- Damen-, Herren-, Kinder-, Säuglings- und Sportbekleidung, Bekleidungszubehör,
- Schuhe,
- Lederwaren,
- Haus- und Heimtextilien,
- keramische Erzeugnisse, Glaswaren,
- elektrische Haushaltsgeräte,
- Uhren, Schmuck,
- Wein, Sekt, Spirituosen, Gourmet-Lebensmittel,
- kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel.

2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Büro- und Verwaltungsgebäude
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Gebäude und Räume für freie Berufe
7. Vergnügungsstätten.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Andere Waren als die in Ziffer 1.2 unter Nr. 1 und 2 genannten, soweit diese im Einzelfall keine weitergehenden Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3

- BauNVO und der Raumordnung und Landesplanung als die in Ziffer 1.2, Nr. 1 und 2 genannten Nutzungen haben
2. Sonstige Gewerbebetriebe
  3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  4. Tankstellen.
- 1.4 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kasenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Sozialräume (Toiletten u. ä.).
- 1.5 Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder seinen Markennamen allgemein anbietet.
- 1.6 Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber/Lizenznehmer gewährleistet wird und
- die selbst oder
  - deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
  - deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden,
- mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### 2.1 Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

### 2.2 Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

2.2.1 Für den mit SO 1 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.2.2 Für den mit SO 3 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.2.3 Für den mit SO 4 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 55.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Für das gesamte Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 12 m festgesetzt, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. Die zulässige Höhe von 12 m darf für Dachaufbauten und untergeordnete Nebenanlagen auf bis zu 20 % der Fläche der baulichen Anlagen je Grundstück überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 17 m; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand. Besondere Tragkonstruktionen (Pylone o. ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend zulässig.

2.3.2 In dem mit SO 1 gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 1 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m; gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

2.3.3 Für den mit SO 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 30 m festgesetzt, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand; besondere Tragkonstruktionen (Pylone o. ä.) sind unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) auch darüber hinausragend zulässig.

2.3.4 In dem mit SO 4 gekennzeichneten Bereich darf die zulässige Höhe von bis zu 12 m für bauliche Anlagen als deren Oberkante auf bis zu 2 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m, gemessen ab mittlerer Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

## 3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

## 5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

5.1.1 Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelungen freizuhalten und zu begrünen, sofern im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist.

5.1.2 Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist pro angefangene 6 Stellplätze jeweils ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu zu pflanzen und zu unterhalten, wobei die Anpflanzung auch in Gruppen vorgenommen werden kann. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume ist entsprechend anzurechnen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> in der Regel unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

5.1.3 Innerhalb der mit "P 4" gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Pflanzungen und Vegetationsbestände zu erhalten. Ausfälle, insbesondere von Gehölzen, sind entsprechend zu ersetzen.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.2.1 Auf den mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Fläche "P 1" sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität, ansonsten Sträucher und Bäume in mindestens 10 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.
- Auf insgesamt mindestens 15 % der Länge der Flächen "P 1" sind lockere Gehölzpflanzungen in einer Breite von mindestens 10 m und

einer Dichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen und Teilabschnitten zu verdichten.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

Die mit "P 1" gekennzeichneten Flächen können über die öffentliche Erschließung hinaus an maximal 2 Stellen durch je eine bis zu 10 m breite Öffnung zur Anbindung sich östlich anschließender Baugebiete unterbrochen werden.

5.2.2 In den mit "P 2" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 2" sind Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölzstreifen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität, ansonsten Sträucher und Bäume als Streifen und Gruppen bzw. Inseln mit mindestens 5 m Breite zu pflanzen. Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

5.2.3 Auf den mit "P 3" gekennzeichneten Flächen ist im Abstand von im Mittel etwa 15 m ein Spitz-Ahorn ("Acer platanoides") als Allee in 3 x v-Qualität, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Kollision mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Leitungen u. ä.) sind die Pflanzstandorte entsprechend zu verschieben. Die Bodenflächen im Bereich der mit "P 3" gekennzeichneten Flächen (Alleebeepflanzung) sind auf einer Breite von mindestens 4 m als extensive Wiese zu entwickeln.

5.2.4 Auf den mit "P 5" gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 10 % der Fläche lockere Gehölzpflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) in Gruppen und Streifen anzulegen. Sie können ganz oder in Teilen durch maximal einmal jährliche Mahd gehölzfrei gehalten werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah flach auszumodellieren und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden

kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden.

5.2.5 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Böschungen, Bankette und nichtversiegelte Restflächen zu begrünen. Zur Gestaltung der Kreuzungs- und Zufahrtsbereiche sind in Abstimmung mit der verkehrstechnischen Detailplanung auch hochstämmige, großkronige Laubbäume gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) einzeln, in Gruppen oder in Reihen zu pflanzen. Bestehende, funktionslos gewordene Versiegelung ist rückzubauen. Auf den nicht versiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubringen. Sie sind durch Einsaat oder Pflanzungen zu begrünen. Auf den mit "P 8" gekennzeichneten Flächen der Verkehrsanlagen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten.

5.2.6 Auf den mit "P 6" gekennzeichneten Flächen ist bestehende, funktionslos gewordene Versiegelung rückzubauen und zu begrünen. Auf den entsiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubringen. Sie sind durch Gras-/Krauteinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Teilflächen können auch ohne Mutterbodenauftrag der natürlichen Sukzession überlassen werden, sofern sie nicht der Ableitung oder Versickerung von Regenwasserabflüssen der angrenzenden Verkehrswege dienen.

Die übrigen Flächen - dazu gehören auch nicht versiegelte Bankette etc. - sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie können in Teilbereichen insbesondere zur Sicherstellung der für die Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei gehalten werden.

5.2.7 Auf der mit "P 7" gekennzeichneten Fläche sind die für die Anlage der überörtlichen Straßen notwendigen Böschungen mit Gehölzen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" (siehe unter Nr. 9) flächig zu begrünen. Die übrigen Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für die Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei gehalten werden.

## **6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Belüftung von mindestens 3-seitig eng umschlossenen Kfz-Abstellbereichen mit mehr als 600 Stellplätzen sind bauliche Anlagen, die höher als 4 m sind, ab einer Ausdehnung von 60 x 80 m zu unterbrechen. Der Abstand der Baukörper muss mindestens das zweifache der Gebäudehöhe betragen.

## 7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

## 8 Vorschlagliste Pflanzen

### Arten für Gehölzpflanzungen

#### Bäume

- *Acer campestre* ..... Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* ..... Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* ..... Berg-Ahorn
- *Aesculus hippocastanum* ..... Ross-Kastanie
- *Carpinus betulus* ..... Hainbuche
- *Fagus sylvatica* ..... Rot-Buche
- *Prunus avium* ..... Vogel-Kirsche
- *Quercus robur* ..... Stiel-Eiche
- *Sorbus aucuparia* ..... Eberesche
- *Sorbus domestica* ..... Speierling
- *Tilia cordata* ..... Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* ..... Sommer-Linde

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.

#### Sträucher

- *Acer campestre* ..... Feld-Ahorn
- *Cornus mas* ..... Kornel-Kirsche
- *Corylus avellana* ..... Hasel
- *Euonymus europaeus* ..... Pfaffenhütchen
- *Prunus spinosa* ..... Schlehe
- *Rosa canina* ..... Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* ..... Schwarzer Holunder
- *Sorbus aucuparia* ..... Eberesche
- *Sorbus domestica* ..... Speierling
- *Ulmus minor* ..... Feld-Ulme
- *Viburnum opulus* ..... Gemeiner Schneeball
- *Lonicera xylosteum* ..... Hecken-Kirsche
- *Ligustrum vulgare* ..... Liguster
- *Salix caprea* ..... Sal-Weide

- *Crataegus monogyna* ..... Weiß-Dorn
- *Cornus sanguinea* ..... Roter Hartriegel



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "DOZ/FREIZEIT- UND ERLEBNISBEREICH, 1. ÄNDERUNG" – TEIL FOC (A)</b> ..... | <b>I</b>    |
| <b>PLANZEICHNUNG</b> .....  | <b>III</b>  |
| <b>PRÄAMBEL UND TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....   | <b>V</b>    |
| <b>Präambel V</b>   |             |
| <b>Textfestsetzungen</b> .....  | <b>V</b>    |
| 1    Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO) .....                        | <b>V</b>    |
| 2    Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO) .....                 | <b>VII</b>  |
| 3    Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....                                   | <b>VIII</b> |
| 4    Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....  | <b>IX</b>   |
| 5    Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen .....   | <b>IX</b>   |
| 6    Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....           | <b>XI</b>   |
| 7    Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....   | <b>XII</b>  |
| 8    Vorschlagliste Pflanzen .....  | <b>XII</b>  |
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....   | <b>1</b>    |
| <b>TABELLENVERZEICHNIS</b> .....  | <b>5</b>    |
| <b>0    ANLASS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEM. § 2 ABS. 4 BAUGB.</b> .....                        | <b>6</b>    |
| <b>1    PLANGEBIET</b> .....  | <b>8</b>    |
| 1.1    Lage und Größe des Plangebiets/Geltungsbereich .....   | <b>8</b>    |
| 1.2    Geländeverhältnisse/natürliche Gegebenheiten .....   | <b>9</b>    |
| 1.3    Bodenbeschaffenheit/Bodenbelastungen .....   | <b>10</b>   |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 1.4      | <b>Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....</b>   | <b>12</b> |
| 1.5      | <b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....</b>  | <b>12</b> |
| 1.6      | <b>Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....</b>   | <b>12</b> |
| 1.7      | <b>Plangrundlage .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>2</b> | <b>VERFAHREN .....</b>  | <b>14</b> |
| 2.1      | <b>Änderungsaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).....</b>   | <b>14</b> |
| 2.2      | <b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB ).....</b>   | <b>15</b> |
| 2.3      | <b>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....</b> | <b>15</b> |
| 2.4      | <b>Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....</b>  | <b>16</b> |
| 2.5      | <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....</b>             | <b>16</b> |
| 2.6      | <b>Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB).....</b>                                       | <b>17</b> |
| 2.7      | <b>Satzungsbeschluss .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>3</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....</b>   | <b>18</b> |
| 3.1      | <b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....</b>   | <b>18</b> |
| 3.2      | <b>Fachplanungen .....</b>  | <b>21</b> |
| 3.3      | <b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).....</b>  | <b>22</b> |
| 3.4      | <b>Städtebaulicher Rahmenplan/Informelle Planungen .....</b>  | <b>23</b> |
| 3.5      | <b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>  | <b>24</b> |
| <b>4</b> | <b>PLANINHALTE .....</b>  | <b>25</b> |
| 4.1      | <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>  | <b>26</b> |
| 4.1.1    | <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>   | <b>26</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| a.)        | Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel.....  | 27        |
| b.)        | Sonstige allgemein zulässige Nutzungen.....   | 29        |
| c.)        | Ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....  | 30        |
| d.)        | Sortiment, Verkaufsfläche, Markenartikel.....   | 31        |
| 4.1.2.     | Maß der baulichen Nutzung .....   | 31        |
| a.)        | Grundflächenzahl.....   | 31        |
| b.)        | Zulässige Geschossfläche .....  | 33        |
| c.)        | Höhe der baulichen Anlagen.....   | 34        |
| 4.1.3      | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....  | 35        |
| 4.1.4      | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 35        |
| 4.1.5      | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....  | 41        |
| 4.1.6      | Verkehrsflächen .....   | 42        |
| <b>4.2</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>   | <b>42</b> |
| <b>5</b>   | <b>ERSCHLIESSUNG .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Verkehr .....</b>  | <b>43</b> |
| 5.1.1      | Überörtliche Verkehrsanbindung.....   | 43        |
| 5.1.2      | Innere Erschließung.....  | 44        |
| <b>5.2</b> | <b>Abwasserentsorgung.....</b>  | <b>44</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Wasserversorgung .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>5.4</b> | <b>Energieversorgung.....</b>   | <b>45</b> |
| <b>5.5</b> | <b>Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>6</b>   | <b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER<br/>PLANUNG .....</b>   | <b>47</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Überörtliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte und<br/>ihre Versorgungsbereiche .....</b>     | <b>47</b> |
| 6.1.2      | Grundlagen .....  | 47        |
| 6.1.3      | Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen.....  | 49        |
|            | Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung im Einzugsbereich .....  | 49        |

|     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 6.2 | Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung.....  | 58        |
| 6.3 | Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....   | 59        |
| 6.4 | Belange des Immissionsschutzes.....  | 60        |
| 7   | <b>PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINES<br/>UMWELTBERICHTS GEM. § 2 A BAUGB<br/>(BEBAUUNGSPLAN-UVP).....</b> | <b>62</b> |
| 8   | <b>FLÄCHENBILANZ .....</b>   | <b>65</b> |
|     | <b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>  | <b>66</b> |

## TABELLENVERZEICHNIS

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A) ..... | 14 |
| Tabelle 2: | Größter anzunehmender Planungsfall .....   | 26 |
| Tabelle 3: | Grenzwerte der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben.....   | 51 |
| Tabelle 4: | Flächenbilanz .....  | 65 |

## **0 ANLASS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANS GEM. § 2 ABS. 4 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 4 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist.

Das ist hinsichtlich des im Rahmen der 48. Verbandsversammlung des ZEF vom 25.09.2001 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossenen und am 21.08.2002 öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplanes „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ der Fall.

Der o.a. Bebauungsplan trifft für einen ca. 42 ha großen Teilbereich des ehemaligen Militärflugplatzes Zweibrücken differenzierte Nutzungsregelungen im Hinblick auf die Verwirklichung großflächigen Einzelhandels und weiterer Arten der baulichen Nutzung. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung regelt er insbesondere die Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von 21.000 qm als Höchstwert eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel (u. a. Designerwaren) und für weitere 10.200 qm für sogenannte Interactive-Stores.

Unter Berücksichtigung des Abschlussentscheids des Raumordnungsverfahrens (ROV) der Bezirksregierung vom 16. Juni 1997, der Abweichungszulassung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 12. Juni 1997, der diesbezüglich erstellten Gutachten und auch unter Ansehung der im Einzelfall ergangenen Beschlüsse des Verwaltungsgerichtes Neustadt / W., des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (Koblenz) zu Art und Typ zulässiger Vorhaben gem. § 29 BauGB und vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 01.08.2002, beabsichtigt der Zweckverband aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, die Gesamtkonzeption der 4-Säulen-Nutzung unter Änderung / Überprüfung der Verkaufsflächengrößen weitergehend planerisch fortzuentwickeln. Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist es,

- die gegenwärtig als zulässig festgesetzte Verkaufsfläche von 21.000 qm für Factory-Outlet-Center räumlich innerhalb des Plangebietes zu präzisieren sowie
- die gegenwärtig als zulässig geplante Verkaufsfläche von 10.200 qm für Interactive Stores auf ihre städtebauliche und ökonomische Relevanz hin zu überprüfen und ggfs. räumlich innerhalb des Plangebietes zu präzisieren sowie
- insgesamt die unter Berücksichtigung der durch das Urteil des BVerwG vom 01.08.2002 eingeführten Beurteilungsmaßstäbe zu § 2 Abs. 2 BauGB und zu anderen Abwägungsbelangen im Hinblick auf eine erneute Aufbereitung, Prüfung und Wägung aller Planinhalte weitergehend inhaltlich zu berücksichtigen.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erfolgt die Gliederung und Teilung des bisherigen Plangebietes in 2 Teile. Diese Teilung und die Änderungsaufstellung des Bebauungsplans trägt die Bezeichnung „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich – 1. Änderung“:

- Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) für ein Plangebiet von ca. 35,9 ha,

- Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil Interactive (B) für ein Plangebiet von ca. 6,2 ha.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren soll vor dem Hintergrund tatsächlich am Markt beobachtbarer Auswirkungen des FOC auf Grundlage empirischer Daten durchgeführt werden. Dies entspricht auch der Auflage des Raumordnungsbescheides zu einem gestuften Gesamtausbau. Damit soll die Vorschrift des § 1 Abs. 4 BauGB, nach der Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, umfassend ausgefüllt werden.

Mit der Baugenehmigung für einen 1. BA des FOC in einer Größenordnung von ca. 14.500 qm Verkaufsfläche und der baulichen und nutzungsseitigen Realisierung eines Teilabschnitts (ca. 11.000 qm Verkaufsfläche) sind die Voraussetzungen gegeben, die vermeintlichen und tatsächlichen Folgen des FOC gutachterlich zu erheben. Dies erlaubt nach Inbetriebnahme der errichteten 1. Betriebsstufe des FOC die präzise Ermittlung und Bewertung solcher Daten und stellt gegenüber den bisherigen gutachterlichen Prognosemethoden eine erheblich verbesserte Beurteilungsgrundlage dar. Der Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich – 1. Änderung“ wird solche Erhebungen und Ermittlungen zum wesentlichen Bestandteil des Planverfahrens machen.

#### **Hinweis:**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich“ erstellten Fachbeiträge und der landespflegerische Planungsbeitrag werden auch der 1. Änderung zu Grunde gelegt. Aus fachlichen Gründen werden nachfolgend aufgeführte Gutachten, die nunmehr einer Ergänzung/ Neuerstellung bedürfen, für **beide Teilbereiche** der 1. Änderung, also den Teil FOC (A) und den Teil Interactive (B), erstellt. Die hier ermittelten Auswirkungen können nur gesamthaft erfasst werden:

- Marktgutachten,
- Verkehrsgutachten,
- Schallschutzgutachten.

Für vorliegende Begründung wird auf die für den Teil FOC (A) relevanten Aussagen zurückgegriffen.

Beim landespflegerischen Planungsbeitrag ist eine weitere Differenzierung nicht erforderlich, da im zukünftigen Teil Interactive (B) bis zu dessen Rechtskraft der „alte“ Bebauungsplan weiterhin als Satzung bestehen bleibt. Von daher ist der gesamte, bereits im Bebauungsplanverfahren „DOZ/Freizeit- und Erlebnisbereich“ ermittelte Ausgleichsbedarf umzusetzen.

# 1 PLANGEBIET

## 1.1 Lage und Größe des Plangebiets/Geltungsbereich

### Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in großen Teilen auf der Gemarkung der kreisfreien Stadt Zweibrücken sowie in Teilbereichen auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Contwig im Landkreis Südwestpfalz, Land Rheinland-Pfalz. Es grenzen westlich der Saar-Pfalz-Kreis (Saarland) und südwestlich Frankreich an. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 4 km zu der Bundesgrenze mit Frankreich. Es befindet sich im Bereich des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes Zweibrücken.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle Contwig der Bundesautobahn (BAB) 8, die von Pirmasens nach Saarlouis/Trier führt. Sie verbindet das Plangebiet über das Autobahnkreuz Neunkirchen mit der BAB 6 Saarbrücken/Mannheim. Nördlich befindet sich die Landesstraße (L) 480 von Pirmasens nach Zweibrücken. In diese münden die Kreisstraße (K) 74 von Contwig sowie die künftige L 700, die das Plangebiet über Bitche mit Frankreich verbinden wird.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangeltungsbereichs umfasst ca. 42,1 ha.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) wird durch die L 700 im Nordwesten, die L 480 im Nordosten, und den zukünftigen Geltungsbereich des sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Teils Interactive (B)“ definiert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zeichnerisch in einer Karte dargestellt (vgl. Anlage 1 dieser Begründung) und durch Aufzählung der Flurstücke beschrieben.

Die westliche Grenze des Bebauungsplangebiets liegt unmittelbar an der Fläche des Industriegebiets „Wallerscheid“. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich im Bereich

- des Mühltalerhofes, von der westlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 700 m entfernt,
- des Truppacherhofes, von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 750 m entfernt,
- des Heidelbingerhofes, von der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 600 m entfernt,
- des „Tschifflicker Dell“, von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 150 m entfernt.

Nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze in einer Entfernung von ca. 1.000 m beginnt auf der der Bundesautobahn gegenüberliegenden Seite die Wohnbebauung der Stadt Zweibrücken beiderseits der Steinhauserstraße. Zwischen dieser Wohnsiedlung und der Bundesautobahn liegt der z. T. bebaute Geltungsbereich des Bebauungsplans „ZW 140“, der zwischen der BAB 8 und der Steinhauserstraße Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt.

## 1.2 Geländebeziehungen/natürliche Gegebenheiten

### Topographie

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken in einer Höhenlage zwischen 334 und 348 m ü.N.N. und ist mit Ausnahme von Böschungen und Höhenversprüngen in sich nur geringfügig geneigt. Vom höchsten Punkt dieses Rückens (ca. 355 m ü.N.N.) außerhalb des Plangebiets zwischen dem Industriegebiet Wallerscheid und dem Wasserturm der ehemaligen Militäranlage fällt in Richtung Osten das Gelände stetig bis auf ca. 340 m ü.N.N. ab. Beginnend im Bereich der Geltungsbereichsgrenzen im Süd-Südosten und Nord-Nordosten, hier unterbrochen durch den aufgedammten BAB-Straßenkörper, besteht ein Geländeversprung in Richtung der angrenzenden Erosionstäler. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich; 1. Änderung“ – Teil FOC (A) umfasst somit überwiegend eine Kuppenstruktur bzw. die Verebnungsfläche des Höhenrückens, der nach Süden und Norden durch große und tiefe Taleinschnitte begrenzt wird.

Der Bereich des Baugebiets steigt in süd-südöstlicher Richtung, beginnend an der L 480, deren Tiefpunkt an einer derzeit vorhandenen, östlich des ehemaligen Tanklagers gelegenen Zufahrt in das Plangebiet bei 334 m ü.N.N. liegt, kontinuierlich bis auf ein mittleres Höhengniveau von 343 m ü.N.N. in Höhe der vorhandenen Eissporthalle an. Es schließt sich ein Sportfeld an, dessen mittlere Höhe 340 m ü.N.N. beträgt. Das Sonderbaugebiet wird im Westen durch die künftige L 700 begrenzt, deren mittlere Höhe im Kreuzungsbereich mit der L 480 bei 344 m ü.N.N. liegt. Die künftige L 700 steigt bis in den Bereich der Eissporthalle auf 348 m ü.N.N. an, der östlich davon liegende Parkplatz liegt im Mittel 2 - 3 m tiefer. Das Gelände zur L 480 liegt durchschnittlich 2,5 m höher.

### Klima

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ozeanischen Klimas mit maritimer Ausprägung, d. h. es herrschen vorwiegend relativ milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die durchschnittlichen Monatsmittel der Temperatur liegen im Januar zwischen -1,5 und +0,5 Grad Celsius, im Juli zwischen 14,5 und 18,0 Grad Celsius. Die frostfreie Periode beträgt im Mittel ca. 270 Tage. Die Zahl der Nebeltage liegt bei ca. 50 pro Jahr. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt ca. 850 mm, mit einem Maximum im Juli und einem Minimum im März. Die Winde kommen vorwiegend aus Süd-West (ca. 40 %) und Nord-Nordost (ca. 30 %). Entsprechend den beschriebenen Geländebeziehungen im Plangebiet folgt der Regenwasserabfluss des Geländes dem natürlichen Gefälle in Richtung Norden zum Tal am Truppacherhof und in Richtung Süden zum Tal am Heidelbingerhof. Die Niederschläge werden von dort in die jeweilige natürliche Vorflut (Bäche) abgeleitet.

### Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch das im 1. Bauabschnitt bereits errichtete DOZ und die angelegten Parkplatzflächen geprägt.

## **1.3 Bodenbeschaffenheit/Bodenbelastungen**

### **Bodenbeschaffenheit**

Die charakteristischen Gesteinseinheiten im Bereich des Flugplatzgeländes werden durch die Sedimentgesteine des Unteren Muschelkalks gebildet. Hierbei handelt es sich um Wechsellagerungen von Mergel- und Kalksteinen mit Einschaltungen aus Dolomitsteinen sowie einzelne Schichtglieder mit Schluff-, Ton- und Feinsandsteinen. In größerer Tiefe folgen die roten, mittel- bis grobkörnigen, mächtigen Sandsteinpakete des Mittleren Buntsandsteins. Überlagert werden die Festgesteine im natürlichen Verband fast ausschließlich durch quartäre Verwitterungsprodukte der anstehenden Festgesteine. Im Geltungsbereich weisen die Lockergesteine zumeist eine Mächtigkeit unter 1 m auf. In den Hangbereichen östlich des Bebauungsplangebiets können auch vereinzelt größere Mächtigkeiten bis ca. 2 m und darüber auftreten. Durch den menschlichen Eingriff kommen in verschiedenen Geländeteilen noch unterschiedlich mächtige Aufschüttungen hinzu, die zumeist als Geländeaufträge zu werten und auf Baumaßnahmen zurückzuführen sind. Zumeist handelt es sich um die gleichen bindigen Substrate, welche im Gelände angetroffen werden. Im Plangebiet finden sich die größten aufgeschütteten Bereiche im westlichen Geländeteil am Parkplatz des Eisstadions und an der südwestlichen Begrenzung in der Nähe des Sportfeldes. Weitere anthropogene Veränderungen der natürlichen geologischen Bedingungen finden sich im Bereich des ehemaligen Tanklagers (westlicher Geländeteil) und im zentralen Bereich des Plangebiets, der eine entsprechende Nutzung mit baulichen Einrichtungen aufweist. Die im Geltungsbereich anstehenden Festgesteine des Muschelkalks und Buntsandsteins weisen durchgehend eine in Abhängigkeit von der Bankungsmächtigkeit unterschiedlich gut ausgebildete Klüftung auf. Hierbei konnten in mächtigeren Bänken auch größere, klaffende Klüfte nachgewiesen werden.

Die Versickerungsfähigkeit der o. g. Lockergesteine ist allgemein als gering zu bewerten, so dass diese Lockergesteine als Grundwasserstauer bzw. Grundwasser-Nichtleiter einzustufen sind. Durch die Überdeckung des Geländes mit den überwiegend stark bindigen Lockergesteinen wird eine schnelle und intensive Versickerung behindert.

### **Bodenbelastungen**

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen aus der Altlasten-Gefahrerforschung wurden bei insgesamt 6 Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans relevante Bodenverunreinigungen festgestellt. Diese Flächen wurden nach der Gefahrenbeurteilung als Altlasten bzw. Sanierungsfälle ausgewiesen.

Es handelt sich um die folgenden Flächen einschließlich ihrer altlastenspezifischen Identifikationsnummern: Tanklager (1398), Schadensfall (1450), Abscheider (2119), Heizöltank (6183), Heizöltank (6184), Schrottplatz (6300). Hierbei weist das Tanklager aufgrund seiner großen flächenhaften Erstreckung (ca. 6 ha), der langen Nutzungsdauer und der dort umgeschlagenen großen Mengen an wassergefährdenden Stoffen das höchste Gefährdungspotential auf. Der an der nördlichen Abgrenzung vorhandene Schadensfall weist ebenfalls, trotz des relativ hohen Alters, noch eine Auswirkung auf das Grundwasser auf. Bei den restlichen

Flächen handelt es sich zumeist um kleinräumige Kontaminationen. (Einzelheiten und gekennzeichnete Flächen vgl. Kap. 3.5 und 5.2)

**O.g. bodenschutzrechtlichen Flächen wurden mittlerweile weitgehend saniert. Derzeit liegen folgende Ergebnisse vor:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Tanklager (1389)    | Die Sanierung ist abgeschlossen. Geringe Belastungen verblieben im boden, können aber toleriert werden.   |
| Schadensfall (1450) | Grundwasseruntersuchungen sind getätigt, über etwaige Maßnahmen hierzu wurde noch nicht entschieden. Sofern Maßnahmen erforderlich sind, finden diese außerhalb des Bebauungsplanbereichs „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ statt (Bereich unterhalb des Autobahndamms). |
| Abscheider (2119)   | Die Sanierung ist abgeschlossen.  |
| Heizöltank (6183)   | Die Sanierung ist abgeschlossen.  |
| Heizöltank (6184)   | Die Sanierung ist abgeschlossen.  |
| Schrottplatz (6300) | Die Sanierung ist abgeschlossen.  |

Hieraus ergibt sich, dass eine Kennzeichnungspflicht nicht mehr gegeben ist. Dies wurde im 1. Änderungsverfahren berücksichtigt.

Grundwasserkontaminationen wurden bisher nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, oberhalb des Truppacherhofs festgestellt. Hier handelt es sich überwiegend um Aromatbelastungen mit Anteilen an Mineralölkontaminationen, die aus einem Altschaden (Fläche 1450) stammen. Diese Kontaminationen können mit einem Schaden in Verbindung gebracht werden, der während der Nutzung durch die kanadischen Streitkräfte durch Auslaufen von ca. 100.000 l Treibstoff und der Ableitung in das angrenzende Gelände außerhalb des Flugplatzes (bzw. Tanklagers) verursacht worden ist. Bei den übrigen 5 der insgesamt 6 o. g. Flächen wurden keine bzw. nur untergeordnete geringe bis punktuelle Bodenbelastungen festgestellt, die jedoch die Prüfwerte für weitergehende Sanierungsuntersuchungen nicht überschreiten.

Weitere erhebliche Bodenbelastungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Mit den Ergebnissen der vorbenannten Untersuchungen kann der bauleitplanerischen Kennzeichnungs- und Konfliktbewältigungspflicht (die nun nicht mehr besteht) vollauf genügt werden.

## **1.4 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Im Plangebiet ist ein 1. Bauabschnitt des FOC (ca. 11.000 qm Verkaufsfläche) baulich und nutzungsseitig realisiert worden.

## **1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Große Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) befinden sich in privatem Eigentum. Weitere Flächen befinden sich im Besitz der Flugplatz GmbH Aeroville Zweibrücken (FGAZ), des Landes Rheinland-Pfalz (u. a. Landesstraßen), kommunaler Gebietskörperschaften (Gemeinde- und Kreisstraßen) und der Bundesrepublik Deutschland (u. a. Bundesautobahn).

## **1.6 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Nach Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte wurde das Gelände des ehemaligen NATO-Flugplatzes Zweibrücken der Bundesrepublik Deutschland übergeben und für einen weitergehenden militärischen Nutzungsbedarf als entbehrlich beurteilt. Die tatsächliche Liegenschaftsfreigabe erfolgte am 01.10.1991. Mit diesem Datum ging die Fläche in die Zuständigkeit des Bundesministers für Verteidigung (BMVg) über. Da in der Folge seitens des Bundes sowie der NATO kein militärischer Anschlussbedarf angemeldet wurde, wurde die Fläche am 01.11.1992 aus dem NATO-Inventarverzeichnis gestrichen und dem Bundesvermögensamt überstellt. Dadurch wurden gleichzeitig der Status "Anlage für die Landesverteidigung" und die Zuständigkeit des Bundesministers für Verteidigung aufgehoben.

Bereits kurz nach der tatsächlichen Freigabe hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) gegenüber den betroffenen kommunalen Gebietskörperschaften Verkaufsbereitschaft signalisiert. In der Folge haben sich das BMF, vertreten durch die Bundesvermögensverwaltung bei der Oberfinanzdirektion Koblenz, und die Entwicklungsgesellschaft Flugplatz Zweibrücken (EFZG), an der das Land Rheinland-Pfalz sowie ein kommunaler Zweckverband - ZEF - und darin auch die Stadt Zweibrücken sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land beteiligt sind, über einen Eigentumsübertrag geeinigt. Die notarielle Übertragung des gesamten Flugplatzes auf diese Gesellschaft erfolgte 1994.

In der Zwischenzeit konnte die EFZG unter der Firma Flugplatzgesellschaft Aeroville Zweibrücken (FGAZ) zum März 1996 einen ca. 60 ha großen Bereich an eine private Investorengruppe und weitere, zumeist kleinere Flächen, an örtliche Ansiedler veräußern. Darüber hinaus wurde die FZG (Flugplatz Zweibrücken Gesellschaft) gegründet, die 1993 die luftrechtliche Genehmigung zum Betrieb des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken erlangt hat. Seitdem

wurden verschiedene weitere Rechtsverfahren zum Ausbau des Flugplatzes samt zugehöriger Baumaßnahmen in Gang gesetzt.

Für den Bereich des eigentlichen Flugplatzgeländes wurde 1991 der kommunale Zweckverband „Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken“ (ZEF) gegründet, in dem die Gebietskörperschaften Stadt Zweibrücken, Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mauschbach sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der Landkreis Südwestpfalz Mitglieder sind. Diesem Zweckverband obliegt u. a. die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ausschließlich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes. Der weitaus größte Teil liegt auf der Gemarkung der Stadt Zweibrücken. Eine Fläche von ca. 4 ha Größe nördlich der L 480 liegt in der Gemarkung der Gemeinde Contwig.

Auf der Grundlage vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurden für einen Teilbereich des Flugplatzgeländes städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB festgestellt und seitens des ZEF eine Satzung gem. § 142 BauGB zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets "Flugplatz Zweibrücken" erlassen. Dieses städtebauliche Sanierungsgebiet erstreckt sich auf wesentliche Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A).

## **1.7 Plangrundlage**

Auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte mit Stand vom 21.05.2003 wurde eine Planunterlage für den Bebauungsplan im Maßstab 1:2.000 erstellt. Darin sind alle Informationen der amtlichen Katasterpläne des Maßstabs 1:1.000 enthalten. Der Maßstab 1:2.000 ist für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans geeignet und ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanzV.

Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster durch das Katasteramt Pirmasens/Außenstelle Zweibrücken erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2003.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Änderungsaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB)

Die Verbandsversammlung des ZEF hat in ihrer Sitzung vom 11. 12. 2002 den Änderungsaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Flurstücken:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A)

| Flurstück-Nr.: | Größe in qm | Gemarkung    | Bemerkung          |
|----------------|-------------|--------------|--------------------|
| 1175/10        | 45.481      | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1178/11        | 1.166       | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1178/3 (T)     | 2.540 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1178/6 (T)     | 7.125 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1180/7 (T)     | 4.640 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1181/13 (T)    | 2.283 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1182/10 (T)    | 4.756 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1183 (T)       | 2.860 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1242/3 (T)     | 669 (T)     | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1246/11        | 16.507      | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1246/9         | 8.178       | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1249/5         | 13.820      | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1253/47        | 4.565       | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1253/48 (T)    | 16.859 (T)  | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1253/49 (T)    | 173.398 (T) | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1262/14 (T)    | 36.037 (T)  | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1262/16        | 858         | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1534/42 (T)    | 17.917 (T)  | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1534/43 (T)    | 2.931 (T)   | Zweibrücken  | Teil A             |
| 1582/5         | 113         | Zweibrücken  | Teil A             |
| 4724/5 (T)     | 3.245 (T)   | Contwig      | Teil A             |
| 4724/7         | 3           | Contwig      | Teil A             |
| 4726/26        | 1.994       | Contwig      | Teil A             |
| 4726/30        | 1.058       | Contwig      | Teil A             |
| 4727/7         | 1.291       | Contwig      | Teil A             |
| 4737/4 (T)     | 15.351 (T)  | Contwig      | Teil A             |
| 4750/22 (T)    | 3.237 (T)   | Contwig      | Teil A             |
| 4750/42 (T)    | 1.264 (T)   | Contwig      | Teil A             |
| 4750/43        | 23          | Contwig      | Teil A             |
| 2258/8 (T)     | 16.843 (T)  | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/10         | 27.194      | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/25         | 1.404       | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/29 (T)     | 14.763 (T)  | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/40         | 4.905       | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/45 (T)     | 143.659 (T) | Rimschweiler | Teil A (teilweise) |

|            |             |              |                    |
|------------|-------------|--------------|--------------------|
| 270/46     | 45.000      | Rimschweiler | Teil A (teilweise) |
| 270/75 (T) | 223.333 (T) | Rimschweiler | Teil A (teilweise) |
| 270/57 (T) | 4.535 (T)   | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/7      | 4.157       | Rimschweiler | Teil A             |
| 270/49 (T) | 21.073 (T)  | Rimschweiler | Teil A (teilweise) |

Der Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Lageskizze (Anlage 1 dieser Begründung) zeichnerisch dargestellt.

## **2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB )**

Im Zuge des Verfahrens zur Änderungsaufstellung des Bebauungsplans "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A) wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dabei wurden die Bürger durch eine Planoffenlage vom 22.04.2003 bis 23.05.2003 in der Stadtverwaltung Zweibrücken anhand des Bebauungsplanvorentwurfs über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A) mit Stand vom 20.03.2003.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine Bürger geäußert.

## **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Zeitraum vom 18.04.2003 bis 23.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Sie sind mit Schreiben vom 17.04.2003 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.05.2003 aufgefordert worden. Sie wurden gebeten, bis zum 23.05.2003 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und dem ZEF auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A) mit Stand vom 20.03.2003.

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wie oben beschrieben, stattgefunden. Darüber hinaus hat für einen Teil dieser Gemeinden am 17.07.2003 im Rathaus Zweibrücken ein Erörterungstermin stattgefunden. Hier wurde die durch den Marktgutachter vorgenommene Innenstadtabgrenzung vorgestellt und erörtert. Diese wurde parallel hierzu den acht untersuchten Nachbargemeinden per Schreiben der FIRU-mbH vom 03.07.2003 zur Stellungnahme bis zum 31.07.2003 vorgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und der Nachbargemeinden wurden 99 Stellen angeschrieben. Es haben sich 25 TÖB und 12 Gemeinden nicht geäußert. Insgesamt 65 TÖB und 20 Gemeinden haben Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden zur Innenstadtabgrenzung wurden 8 Stellen angeschrieben. Es haben sich 3 Gemeinden nicht geäußert. Insgesamt 5 Gemeinden haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden vom Zweckverband in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19.09.2003 behandelt.

## **2.4 Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Nachdem die Verbandsversammlung des ZEF in ihrer Sitzung am 19.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen hatte, erfolgte auf dieser Grundlage die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 06.10.2003 bis 05.11.2003. Ein Bürger hat in diesem Zeitraum Anregungen vorgetragen.

## **2.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen einschließlich der Nachbargemeinden und weiterer Gemeinden erfolgte im Zeitraum der öffentlichen Auslegung auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans. Insgesamt wurden über 100 Stellen unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 55. Verbandsversammlung am 12.12.2003 behandelt.

## **2.6 Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ - Teil FOC (A) umfasst Flächen auf den Gemarkungen der Stadt Zweibrücken und der Ortsgemeinde Contwig. Beide Gemeinden wurden im Zuge des Bauleitplan-Aufstellungsverfahrens gemäß § 205 Abs. 7 BauGB beteiligt. Die Stadt Zweibrücken und die Gemeinde Contwig haben keine Stellungnahmen abgegeben.

## **2.7 Satzungsbeschluss**

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) in seiner 55. Verbandsversammlung am 12.12.2003 als Satzung beschlossen.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Mit Wirkung für die Zweibrücker Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von ca. 37 ha weist das LEP III 1995 (Pkt. 2.4.3.6, S. 40) als Teil der Bestimmungen zur zentralörtlichen Funktion der Stadt Zweibrücken aus: "Mittelzentrum im Grundnetz". Mittelzentren des Grundnetzes erfüllen innerhalb ihres Verflechtungsbereichs eine Versorgungsfunktion auf Grundlage einer vollständigen mittelzentralen Ausstattung (LEP III 1995, Pkt. 2.4.3.6, S. 36).

Mit Wirkung für die Contwiger Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von ca. 4 ha weist das LEP III 1995 als Teil der Bestimmungen zur zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Contwig keine zentralörtliche Funktion zu. Zentralörtliche Funktion unterhalb von Mittelzentren werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen (vgl. LEP III, Pkt. 2.4.7.3, S. 41). Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP Westpfalz) von 1990 wird Contwig als Kleinzentrum und als Gemeinde, die verstärkt die Funktion Wohnen ausbauen soll, ausgewiesen (RROP Westpfalz, Pkt. 2.2.1, S. 5; ebenda Tab. 1, S. 20). Kleinzentren sollen über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung verfügen (vgl. RROP Westpfalz, Pkt. 2.2.2, S. 10).

Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz i. V. m. der Teilfortschreibung von 1995 weist für die Konversionsfläche mit den flächenanteilig beteiligten Gebietskörperschaften Kreisfreie Stadt Zweibrücken, Landkreis Südwestpfalz, Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und den Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mausbach insgesamt und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine überregional bedeutsame "Vorrangfläche für großflächige Gewerbe- und Industriegebiete" aus (RROP Westpfalz/Teilfortschreibung Vorrangflächen für großflächige Gewerbe- und Industrieflächen 1995, S. 18).

Im Rahmen der zivilen Wiedernutzung des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes Zweibrücken hat die Firma Aircity Grundbesitz GmbH & Co. KG beantragt, ein Raumordnungsverfahren für ein "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)" durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Konversion des Flugplatzes Zweibrücken Teil eines kombinierten Einzelhandels-, Freizeit- und Dienstleistungszentrums, das aus den folgenden 4 Bereichen besteht:

1. einem Flugplatz, der sowohl für den privaten als auch für den kommerziellen Flugverkehr nutzbar ist. Die verkehrlichen Möglichkeiten des Flugplatzes sollen dabei langfristig die übrigen Bausteine des Nutzungskonzeptes stärken;
2. einem Gründerzentrum im Bereich Multimedia, das Unternehmensgründern, jungen und rasch wachsenden Unternehmen einen multimediabezogenen Forschungs- und Ausbildungsbereich und Unternehmen mit höherer Telekommunikationsfrequenz ein optimales Umfeld bietet. Flugplatz (Logistik) und Einkaufs- und Erlebniszentrum sind nach Angaben der Investoren für den Multimedia-Komplex unverzichtbar;

3. einem Freizeit- und Erlebnispark mit Hotel, Event-Center/Mediadrom und Eissporthalle, der durch seine Attraktivität überregionale Wirkung entfalten soll und sich Trends flexibel anpassen kann;
4. einem Designer Outlet Zweibrücken (DOZ), in dem hochwertige Waren des aperiodischen (= mittel- bis langfristigen) Bedarfs zu attraktiven Preisen verkauft werden. Eine Verbindung zu den anderen Bereichen des Konzeptes stellen die Einrichtungen des Erlebniskaufs (Interactive Stores) dar, in denen sich der Kunde mit dem Gebrauch und dem Umfeld der Ware vertraut machen kann.

Gemäß Antrag im ROV (vgl. dazu Kap. 7.1.3)

Das DOZ soll zwei unterschiedliche Betriebstypen beinhalten. Zum einen rd. 160 Fabrik-Verkaufs-Läden für Markenartikel (Factory Outlet Shops) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 38.000 m<sup>2</sup> und zum anderen ca. 5 Einrichtungen für Erlebniskauf (Interactive Stores) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.200 m<sup>2</sup>. In den Fabrik-Verkaufs-Läden soll zu ca. 50 % Damen- und Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör verkauft werden. Auf der verbleibenden Fläche sollen Kinder- und Säuglingsbekleidung, Sportbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, elektrische Haushaltsgeräte, Uhren und Schmuck, Wein u.ä., Gourmetlebensmittel und kosmetische Erzeugnisse angeboten werden. Die ca. 5 Einrichtungen für Erlebniskauf umfassen die Bereiche Informationstechnologie/Multimedia, Trendsport, andere Multimediabereiche, Spielwaren und Restpostenverkauf des lokalen Einzelhandels.

Die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/W. hat als zuständige Behörde am 17.12.1996 das von der Aircity Grundbesitz GmbH & Co. KG, Zweibrücken, beantragte Raumordnungsverfahren über die Errichtung eines „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ eingeleitet.

Nach Durchführung des Raumordnungsverfahrens hat die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 16.06.1997 den "Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens (ROV) über die Errichtung eines Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)" bekanntgegeben. Darin ist unter "A. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens" (vgl. S. 1 ff) Folgendes entschieden:

"Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) und im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP III und dem ROP Westpfalz ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender raumordnerischer Entscheid:

Die geplante Errichtung eines „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ im Bereich des Konversionsgebiets Flugplatz Zweibrücken entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die nachstehend genannten Maßgaben erfüllt und die weiteren Hinweise berücksichtigt werden.

Den Zielaussagen zur Konversion und zur wirtschaftlichen Entwicklung von Landesteilen, die einem besonders starken Strukturwandel unterliegen - wie die Region Westpfalz -, hat das Ministerium des Innern und für Sport, oberste Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 12.06.1997 (in Anlage) im Rahmen der Zulassung einer Abweichung gemäß § 11 Abs. 4 Satz 3 sowie § 13 Abs. 6 Satz 2 LPIG vor anderen Zielen der Raumordnung und Landesplanung den Vorrang eingeräumt.

Maßgaben und Hinweise:

Das DOZ ist Teil einer Gesamtkonzeption, die eine gewerbliche Flugplatzentwicklung, einen Multimedia-Komplex, einen Freizeit- und Erlebnispark sowie ein Factory Outlet Center/„Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ umfasst. Im Hin-

blick auf eine wirkungsvolle regionalwirtschaftliche Entwicklung des Raumes Zweibrücken und der Region Westpfalz sind die Konzeptteile im Zusammenhang zu realisieren.

In den Bauleitplänen ist die Fläche des geplanten DOZ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Factory Outlet Center" darzustellen bzw. festzusetzen. Unabhängig von bauplanungsrechtlichen Regelungen ist über rechtsverbindliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass eine konzepttreue Umsetzung des Vorhabens erfolgt.

Das DOZ ist stufenweise zu realisieren. Eine 1. Stufe sollte sich in einer Größenordnung von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Interactive Stores) bewegen. Die Realisierung weiterer Stufen sollte von einer entsprechenden Auslastung (ca. 70 %) der jeweils vorhergehenden Ausbaustufe und einer konzepttreuen Umsetzung abhängig gemacht werden.

Die branchenmäßige Ausrichtung der Interactive Stores ist weitgehend an der Nutzungsstruktur des Gesamtkonzeptes auszurichten. Die Einrichtung herkömmlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder Fachmärkte ist raumordnerisch unzulässig.

Die - unabhängig von der Realisierung des DOZ - bereits eingeleiteten und seitens des Landes Rheinland-Pfalz geförderten Stadtmarketing-Konzepte sind weiterzuführen und durch ein Regional-Marketing zu ergänzen. Bestandteil eines Regional-Marketingkonzeptes und sinnvolle Konzeption für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen kann auch die Einrichtung einer Landesgartenschau in der Region Westpfalz sein.

Die Querschnittsbelastung der L 480 wird im Abschnitt zwischen der Anschlussstelle Contwig und dem Abzweig der L 700 auf rd. 33.000 Kfz/Tag ansteigen. Die L 480 ist in diesem Abschnitt vierstreifig auszubauen. Jenseits des Abzweiges der L 700 ist zu prüfen, ob der vorhandene Straßenquerschnitt teilweise aufgeweitet oder um Abbiegefahrstreifen ergänzt werden muss.

Das DOZ sollte mit mindestens zwei Anschlüssen an die L 480 angeschlossen werden, was zu einer günstigeren Verkehrsaufteilung zwischen L 700 und L 480 führt.

Die L 700 ist auf dem Abschnitt zwischen L 480 und dem Industriekreislauf auf ihre Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Die an der AS Contwig an die A 8 entstehenden Verkehrsströme sind mit der vorhandenen Form der Anschlussstelle nicht zu bewältigen, so dass eine Überplanung notwendig wird, um die Verkehrsströme konfliktfrei führen zu können. Die Verkehrsbelastung am Knoten L 480/L 700 erfordert es, einzelne Verkehrsströme planfrei zu führen. Für die beiden Anschlüsse des DOZ an die L 480, die Einmündung der K 74 und den Industriekreislauf ist in Detailuntersuchungen zu prüfen, wie die Leistungsfähigkeit der Knoten sichergestellt werden kann.

Alle Straßenbaumaßnahmen sind mit dem Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen Rheinland-Pfalz abzustimmen.

Die öffentlichen Verkehrsverbindungen zwischen der Stadt Zweibrücken und dem Flugplatzgebiet sind zu optimieren.

Die Ergebnisse des landschaftsökologischen Beitrags zum ROV für das DOZ sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Für das gesamte Gebiet des ehemaligen Flugplatzes wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das DOZ sind auf der Grundlage dieses Konzeptes in einem landespflegerischen Begleitplan detailliert auszuarbeiten und umzusetzen. Dieser ist in Abstimmung mit dem Fachreferat „Obere Landespflegebehörde“ der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zu erarbeiten. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten innerhalb des ehemaligen militärischen Geländes vorgesehen werden.

Das für die Wasserversorgung erforderliche Leitungssystem ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu erstellen bzw. zu erneuern. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Zweibrücken (EBZ) abzustimmen.

Einer Erhöhung der mit Bescheid der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.12.1995 erlaubten Einleitemengen bzw. der mit Planfeststellungsbeschluss vom 05.03.1985 festgelegten Bedingungen für das Regenrückhaltebecken „Kläranlage“ (RRB 2) wird aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der betroffenen Gewässer nicht zugestimmt. Der bisher angesetzte Versiegelungsgrad von 30 - 40 % sollte nicht erhöht werden. Andernfalls müssten die Mehrwassermengen durch geeignete Regenrückhaltemaßnahmen im Bereich des Flugplatzes bzw. im unmittelbar angrenzenden Gelände zurückgehalten werden.

Vor der endgültigen Erschließung des Bereiches sollte das Entwässerungskonzept mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abgestimmt werden. Voraussetzung für die Errichtung baulicher Anlagen ist die Fertigstellung der Kanalisation und der Anlagen zur Oberflächenentwässerung.

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Geologischen Landesamt im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen geotechnische Gutachten einzuholen.

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159 ff) sind zu beachten. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Ferner sind bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen."

Die im Raumordnungsentscheid erwähnte Abweichungszulassung gemäß § 11 Abs. 4 Satz 3 sowie § 13 Abs. 6 Satz 2 LPIG hat als Schreiben des rheinland-pfälzischen Ministers des Inneren und für Sport vom 12.06.1997, Aktenzeichen: 7-149320000-371, an die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt/W. - folgenden Wortlaut:

"Raumordnungsverfahren betr. die Errichtung des Designer-Outlet Zweibrücken (DOZ)

Mit Schreiben vom 22. Mai 1997 haben Sie für das o. g. Vorhaben um Entscheidung über die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes gebeten, weil das DOZ zwar dem Konzentrationsgebot und den konversionsbezogenen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht, nicht jedoch dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche. Darüber hinaus widerspricht das DOZ nach Ihren Feststellungen den Festsetzungen der Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz, die für Zweibrücken Vorrangflächen für großflächige Gewerbe- und Industriestandorte, nicht jedoch für großflächigen Einzelhandel wie das DOZ ausweist.

Nach meiner Überzeugung muss für diesen Ausnahmefall den konversions-, struktur- und arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkten der Vorrang gegenüber den genannten Zielfestsetzungen eingeräumt werden. Gemäß § 11 Abs. 4 Satz 3 Landesplanungsgesetz lasse ich daher im Einvernehmen mit den Ministerien für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, der Finanzen und für Umwelt und Forsten die Abweichung von den genannten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes zu. Gleichzeitig erkläre ich im Benehmen mit den genannten Ressorts und der Planungsgemeinschaft Westpfalz die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz, soweit dort für Zweibrücken lediglich Vorrangflächen für großflächige Gewerbe- und Industriestandorte, nicht jedoch für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind."

## 3.2 Fachplanungen

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten und von Trinkwasserschutzgebieten. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich der Prüfbereich der zivilen Navigationsanlage NDB/DVOR Zweibrücken. Innerhalb dessen sind Baumaßnahmen der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann aber gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Dies ist hier der Fall.

Um für das auf dem Gebiet der Stadt Zweibrücken und der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land gelegene Flugplatzareal die bauleitplanerischen Grundlagen für eine zivile Umnutzung des Gesamtgeländes zu schaffen, haben die beiden kommunalen Gebietskörperschaften Kreisfreie Stadt Zweibrücken und Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land vereinbart, für den räumlich und sachlich zusammenhängenden Flugplatzbereich die jeweiligen Verfahren der notwendigen Teiländerungen ihrer Flächennutzungspläne gemäß § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB inhaltlich und verfahrensbezogen aufeinander abzustimmen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 1994 war der auf dieser Gemarkung liegende Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land aus dem Jahr 1983 hat für die auf der Gemarkung Contwig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasste Fläche Grünflächen (im wesentlichen Böschung entlang der A 8) dargestellt. Es war deshalb erforderlich, die Flächennutzungspläne zu ändern.

Die Stadt Zweibrücken hat am 23.07.1997 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung 27 des Flächennutzungsplans gefasst. In derselben Sitzung hat der Stadtrat beschlossen, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs Teiländerung 27 des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken für den Bereich des Flugplatzes Zweibrücken und Umgebung mit dem Stand vom 23.07.1997.

Der Stadtrat von Zweibrücken hat in seiner Sitzung am 19.11.1997 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 27 des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese hat in der Zeit vom 15.12.1997 bis 30.01.1998 stattgefunden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Gemarkung der Stadt Zweibrücken stellt der Flächennutzungsplan Teiländerung 27 ein Sondergebiet „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ sowie Verkehrs- und Grünflächen dar. Am 18.03.1998 fasste der Stadtrat der Stadt Zweibrücken den Beschluss über den Flächennutzungsplan/Teiländerung 27.

Der Flächennutzungsplan/Teiländerung 27 der Stadt Zweibrücken wurde von der Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz am 22.06.1998 (Az.: 30/433-11-ZW O/F [A 27]) genehmigt. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 04.07.1998. Hinsichtlich der erfolgten Festsetzungen ist der Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken entwickelt.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land hat am 23.07.1997 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung 6 des Flächennutzungsplans gefasst. Der Verbandsgemeinderat hat in derselben Sitzung den Beschluss gefasst, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs Teiländerung 6 des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land für den Bereich des Flugplatzes Zweibrücken und Umgebung mit dem Stand vom 23.07.1997.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.1997 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 6 des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese hat in der Zeit von 15.12.1997 bis 30.01.1998 stattgefunden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Gemarkung Contwig stellt der Flächennutzungsplan/Teiländerung 6 Verkehrs- und Grünflächen dar. Am 02.04.1998 fasste der Rat der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land den Beschluss über den Flächennutzungsplan/Teiländerung 6. Der Flächennutzungsplan wurde am 12.11.1998 von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz genehmigt (Az. 30/433-11-SWPf-VG Zweibrücken-Land/F. [Ä 6]). Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 19.11.1998 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde. Hinsichtlich der erfolgten Festsetzungen ist der Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land entwickelt.

### **3.4 Städtebaulicher Rahmenplan/Informelle Planungen**

Zum Zwecke der Ideenfindung zur Nachnutzung des ehemaligen US-amerikanischen Militärflugplatzes wurde 1991/92 ein „Offenes Städtebauliches Gutachterverfahren“ durchgeführt. Als fachliches Ergebnis wurde empfohlen und politisch im April 1992 in allen planungsinvolverten kommunalen Gebietskörperschaften beschlossen:

"Für die Gesamtnutzung des Flugplatzes wird das Nutzungskonzept Aeroville (der Gruppe Camar Finance) zugrundegelegt. Das städtebauliche, raumstrukturelle und erschließungstechnische Konzept - insbesondere Führung der L 700 und der modulare Aufbau der Planvorstellungen (der Helfer-Gruppe) sind darüber hinaus einzubinden. Die Komponenten der Aeroville Zweibrücken umfassen:

- Geschäftsflugplatz in der Form eines Verkehrslandeplatzes für den allgemeinen Luftverkehr,
- Ansiedlung luftfahrtbezogener Betriebe auf angrenzenden Bauflächen - vornehmlich aus den Bereichen Werft und Wartung,
- Ansiedlung sonstiger Gewerbe-, Industrie- und Technologiebetriebe auf angrenzenden Bauflächen,
- Ansiedlung von Aus- und Weiterbildungseinrichtungen,
- Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz sowie des Potentials an Freizeitanlagen.

Ziel ist die Entwicklung eines besonderen Wirtschaftsstandortes zur Kompensation weggefallener und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze als Beitrag einer Landesstruktur- und Regionalpolitik."

Die vorbenannte Nutzungskonzeption bildet seitdem die Grundlage für alle in der Folge durch den ZEF geleiteten Planungen, Fördervereinbarungen und Umsetzungsaktivitäten. Aeroville ist ein "offenes Nutzungskonzept", das sich durch den prinzipiellen engen räumlichen Zusammenhang von Bauflächen unterschiedlicher Prägung und Profilierung zu einer großen lufttechnischen Anlage auszeichnet und qualifiziert. Die Bereitstellung von Bauland für die Zwecke der AEROVILLE wurde durch

- Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplans,
- Erarbeitung eines Konzeptes der technischen Grunderschließung,
- Flächennutzungsplan mit Landespflegerischem Planungsbeitrag,
- Ausweisung eines Sanierungsgebietes und
- Aufstellungsbeschlüsse zu 6 Bebauungsplänen

vorbereitet und umgesetzt.

Im weiteren Verlauf der Bemühungen um eine zivile Wiedernutzung der ehemaligen Militäranlage wurden zahlreiche alternative Nutzungsvorstellungen entwickelt, mit privaten Investoren erörtert, auf ihre Realisierbarkeit überprüft und den politischen Gremien der kommunalen Gebietskörperschaften vorgetragen.

Erst im Jahre 1996 hat sich das Nutzungskonzept auf 4 Säulen herausgebildet, das nunmehr verwirklicht werden soll (vgl. Kap. 3.1).

Vom 18.-20.02.1997 wurde durch das Ministerium des Innern und für Sport im Rahmen des Forums „Konversion und Stadtentwicklung“ mit Unterstützung der Stadt Zweibrücken eine Arbeitssitzung durchgeführt. Informationsgrundlage für die Teilnehmer war der „Schnitt Zweibrücken“, der für den Flugplatzbereich eine Nutzungskonzeption enthält, die in abstrahierter Form auf der Plangebietsfläche den damaligen informellen und verbindlichen Planungs- und Sachstand visualisiert.

### **3.5 Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Flächen nachrichtlich übernommen, auf denen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz bestimmte Pflanzen und Tiere unmittelbar geschützt sind.

## 4 PLANINHALTE

Mit dem Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit und Erlebnisbereich, 1. Änderung" – Teil FOC (A) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines "Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel" geschaffen werden. Aber nicht nur diese Nutzungen sollen mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Der Zweckverband strebt mit der Satzung als individuell-abstrakter Norm darüber hinausgehend an, in dem Gebiet allgemeine planungsrechtliche Grundlagen für die Konversion der ehemaligen Militäranlage zu legen. Der Bebauungsplan soll auch dann verwirklichungsfähig sein, wenn die jetzt aktiven Investoren im Plangebiet ihre Investitionsabsichten ändern. Dann besteht die Möglichkeit, die sonstigen, im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen zu realisieren. Die weiteren Bebauungsplanfestsetzungen lassen es jedoch keinesfalls zu, das Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel durch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren zu ersetzen.

Im Hinblick auf die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der angestrebten Nutzung, die Regelungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die zu beachtenden Belange und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für Vereinbarungen außerhalb der Bebauungsplanung, hat der Zweckverband auf den Ansatz des größten anzunehmenden Planungsfalles zurückgegriffen. Dieses von Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Universität Kaiserslautern, entwickelte Konzept für Bebauungspläne mit bedeutendem Vorhabenbezug, ohne dass dieser ausschließlich darauf orientiert ist, stellt für die relevanten städtebaulichen Parameter die weitreichendsten Auswirkungen zusammen, die unter realistischen Annahmen zu erwarten sind. Dies dient einerseits dem Ziel, mindestens die Auswirkungen des Bebauungsplans zu erfassen, die mit den als zulässig geplanten vorhabenbezogenen Nutzungen voraussichtlich eintreten werden. Dabei wird von der Maximalvariante des Vorhabens ausgegangen und diese dahingehend bewertet, ob sie bei den stadtplanerisch relevanten Indikatoren ein weites Spektrum sonstiger Nutzungen abdeckt. Sofern dies zu bejahen ist, kann davon ausgegangen werden, dass wirkungsbezogen zahlreiche weitere vorhabenunabhängige Nutzungen mit erfasst sind.

Damit wird über den "größten anzunehmenden Planungsfall" die Grundlage geschaffen, mögliche Auswirkungen qualitativ und quantitativ weitergehend zu erfassen, als dies bei üblichen abstrakten Bebauungsplänen als Angebotsplanung möglich ist. Im vorliegenden Fall wird zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung, wie sie in den Kapiteln 5-8 dieser Begründung erfasst und dargelegt sind, von folgendem größten anzunehmenden Planungsfall ausgegangen:

Tabelle 2: Größter anzunehmender Planungsfall

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Nutzungsart</b>        | Einkaufsgebiet neuer Prägung in Koexistenz zum Facheinzelhandel, weitere Nutzungen zur Lebensfähigkeit des Gebiets und zur Erreichung von Mischstrukturen   |
| <b>Nutzungsintensität</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung bis zu 80 %</li> <li>• gesamte Geschossfläche bis zu 145.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Gebäudehöhe 12 m</li> <li>• einzelne Gebäude höher, bis zu 30 m</li> <li>• maximale Baukörperausdehnung Ost-West 350 m, Nord-Süd 200 m</li> <li>• ca. 600 Stellplätze in einem dreiseitig eng umschlossenen Innenhof</li> </ul>   |
| <b>Verkehrsbelastung</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Endausbau des Bebauungsplangebiets 7.500 Kfz-Fahrten/Tag</li> <li>• bei Endausbau des gesamten Konversionsgebiets 26.000 Kfz-Fahrten/Tag</li> </ul> <p>Die Verkehrliche Anbindung der gesamten Konversionsfläche an das überörtliche Verkehrsnetz wird durch den Bebauungsplan "DOZ" planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Prognosezeitraum/ Endausbauzustand ist das Jahr 2020.</p> |

## 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Sondergebiet "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung des Sondergebiets "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung wie sie im Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 16.06.1997 und der Abweichungszulassung gemäß § 11 Abs. 4 Satz 3 sowie § 13 Abs. 6 Satz 2 LPIG des rheinland-pfälzischen Ministers des Innern und für Sport vom 12.06.1997 dargelegt bzw. konkretisiert worden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die für den Standort erforderliche zivile Wiedernutzung der ehemaligen US-Airbase im Bereich Einkaufen und zwar als Bestandteil einer Gesamtkonzeption, die aus den Nutzungssäulen Multimedia/Gründerzentrum, Fabrik-Verkauf, Erlebniskauf/Erlebnis, Freizeit/Sport und Fliegen besteht, zu verwirklichen. Die vorgesehene Art der baulichen

Nutzung ist Teil einer seit 1991 andauernden Initiative zur Liegenschaftskonversion in Zweibrücken (vgl. dazu auch Kapitel 3.4) und gliedert sich in die Entwicklungsleitlinien von Arbeiten und Versorgung für die insgesamt ca. 300 ha große Militärbrache ein.

### **a.) Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel**

Die Zulässigkeit eines Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel (Factory Outlet Center) ist planungsrechtlich erforderlich, um die Voraussetzung zu schaffen, die mit dem Rückzug des Militärs verbundenen negativen wirtschaftlichen Folgen, z. B. den Verlust von Arbeitsplätzen, und sonstige Strukturprobleme, z. B. die Folgekosten von Brachflächen, bewältigen zu können. Mit dem Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel und dem Erlebniseinkauf werden voraussichtlich ca. 1.000 Arbeitsplätze geschaffen. Die Arbeitsplatzschaffung steht auf der Grundlage konkreter Investitionsabsichten der Grundstückseigentümerin.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Voraussetzungen und die notwendige Entfernung zu Oberzentren erfüllt der Standort die Anforderungen, die für ein Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel gestellt werden. Zwar existieren in Europa wenige vergleichbare Einrichtungen, insbesondere keine in der geplanten Größenordnung des Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel. Dagegen werden in den USA ca. 300 "Factory-Outlet-Center" betrieben, die dort einen Anteil von 1-2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes haben. Ein "Factory-Outlet-Center" vergleichbarer Größe existiert mit dem Namen "Woodbury Common Factory Outlets" in Central Valley im Staat New York. Mit 150 Geschäften auf ca. 55.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche ist die Anlage flächenmäßig größer als das in Zweibrücken geplante Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel.

Die Festsetzung des Fabrik-Verkaufs-Zentrums ist erforderlich, um die Ansiedlung der geplanten Betriebe planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Festsetzung ist darüber hinaus erforderlich, um die mit der geplanten Nutzung verbundenen städtebaulichen und sonstigen Konflikte bewältigen zu können.

Es ist nochmals zu verdeutlichen, dass der Zweckverband nicht die Ansiedlung üblicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder eines Einkaufszentrums anstrebt und auch aus diesem Grunde die speziellen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Zur Gewährleistung der im Raumordnungsentscheid vorgegebenen konzepttreuen Umsetzung des Vorhabens, wird in der Zulässigkeitsbestimmung für das Fabrik-Verkaufs-Zentrum verbindlich geregelt, wann ein solches im Sinne der Festsetzung vorliegt. Danach führt erst eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben zu dem Charakter des Zentrums. Dabei dürfen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments eines Herstellers geführt werden. Dementsprechend ist es nicht zulässig, im einzelnen Einzelhandelsbetrieb das gesamte Sortiment eines Herstellers anzubieten. Das betrifft die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren und dabei das komplette Produktionsprogramm nach Größen und Produkttypen. Teile des Sortiments liegen demgemäß dann vor, wenn nicht alle Waren oder nicht alle Größen oder nicht alle Produktvarianten (z. B. bei Herrenoberbekleidung Anzug, Smoking, Frack) eines Herstellers angeboten werden.

Im Weiteren wird Bezug genommen auf die Sortimentsstruktur von Fabrik-Verkaufsläden. Es muss sich um Waren handeln, die unterhalb der üblichen Preise im Facheinzelhandel verkauft werden und die mindestens eine der in der Textfestsetzung festgelegten Besonderheiten aufweisen müssen. Damit werden die relevanten Kriterien für Fabrikläden (Factory-Outlets), die für die als zulässig geplante Nutzung gelten und wie sie auch in dem vom Bundesministerium für Wirtschaft herausgegebenen Katalog E - Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 4. Ausgabe Köln 1995, definiert sind, planungsrechtlich umgesetzt.

Im weiteren dürfen im Fabrik-Verkaufs-Zentrum nur Markenartikel angeboten werden. Mit dieser Festsetzung wird die angestrebte Qualitätsebene des Warenangebots verbindlich geregelt. Markenartikel sind Waren, die unter einem besonderen Namen oder Bildzeichen allgemeine Verbreitung gefunden haben. Als Kennzeichen sind zu nennen: einheitliche Aufmachung, gleichbleibende bzw. verbesserte Qualität, Markierung über die Herkunft der Ware, intensive Verwenderwerbung, hoher Bekanntheitsgrad und weite Verbreitung im Absatzmarkt. Damit sind insbesondere sogenannte "No Name"- Produkte nicht zulässig.

Die Festsetzungen sichern die angestrebte Nutzung eines „Designer Outlets“ als Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel. Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dadurch ausgeschlossen. Die Festsetzungen sind mess- und überprüfbar und demgemäß vollziehbar.

Als Teil der Zulässigkeitsregelung wird eine Mindestzahl von 100 nichtgroßflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugrunde gelegt und auf maximal 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Die Mindestzahl von 100 Betrieben kann durch die Festsetzung einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe einzelner Einzelhandelsbetriebe von 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht werden. Auf jeden Fall ist jedoch eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben als Merkmal eines Zentrums damit gesichert. Die Festsetzung soll an einem Beispiel verdeutlicht werden. Werden in einem ersten Abschnitt z. B. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel realisiert, so müssen 43 Einzelhandelsbetriebe ( $15.000 : 350 = 42,85$ ) eingerichtet und betrieben werden. Sind 3 Geschäfte mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen, so müssen die restlichen 40 Einzelhandelsbetriebe mit 10.500 m<sup>2</sup> und im Durchschnitt mit 262 m<sup>2</sup> auskommen:  $15.000 \text{ m}^2 - (3 \times 1.500 \text{ m}^2) = 10.500 \text{ m}^2$ ;  $(43-3) = 262 \text{ m}^2$ .

Diese Festsetzungen dienen auch dazu, eine deutliche Abgrenzung von einem Einkaufszentrum mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen.

Mit der Festsetzung der durchschnittlichen Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb wird zugleich den möglichen Betreibern ein städtebaulich vertretbarer Spielraum, der sich aus der Kombination der zulässigen Zahl der Einzelhandelsbetriebe mit der jeweils zulässigen Verkaufsfläche ergibt, bei der Verwirklichung des Zentrums eingeräumt. Die Festsetzung ist vollziehbar. Im städtebaulichen Vertrag, der am 07.07.1998 zwischen dem Zweckverband und dem Grundstückseigentümer/Betreiber abgeschlossen wurde, werden Regelungen getroffen, die die Erreichung der durchschnittlichen Größe der Verkaufsfläche je Betrieb in jedem Bauabschnitt sowie den dauerhaften Betrieb des Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel sicherstellen.

Im Weiteren werden die zulässigen Sortimente festgesetzt. Die Sortimente sind mit der im Raumordnungsverfahren vom Betreiber beantragten Struktur und der im „Gutachten zum Raumordnungsverfahren für das „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ auf dem ehemaligen Militärflughafen Zweibrücken“ (als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt, vgl. dort S. 23) präzisierten Form identisch (zu den Auswirkungen der Sortimente vgl. Kap. 7).

Die für das Fabrik-Verkaufs-Zentrum insgesamt zulässige Verkaufsfläche entspricht dem Raumordnungsentscheid. In Verbindung mit der je Einzelbetrieb bis 1.500 m<sup>2</sup> zulässigen Verkaufsfläche werden damit die relevanten Flächengrößen, die insgesamt als städtebaulich vertretbar beurteilt werden, festgesetzt. Bezüglich der Obergrenze je Betrieb von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche räumt der Zweckverband einen Spielraum ein, der im Sinne des § 11 BauNVO die Großflächigkeit erreicht. Der Zweckverband legt bei dieser Festsetzung der Verkaufsfläche einerseits die voraussichtliche Anzahl der Mieter des Fabrik-Verkaufs-Zentrums für Markenartikel nach Sortimenten zugrunde, wie sie im Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit enthalten sind (als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt). Danach wird die Verkaufsfläche häufig bei ca. 350 m<sup>2</sup> liegen. Er bezieht andererseits neuere Entwicklungen in Fabrik-Verkaufs-Zentren mit ein, in denen verschiedene Betriebe Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup> benötigen. Da mit der textlichen Festsetzung zur Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche die möglichen Wirkungen erfasst sind, bedarf es keiner weitergehenden Regelung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe, die unterhalb der Grenze für die Großflächigkeit liegen.

Die Festsetzung greift die im Raumordnungsverfahren untersuchte und als verträglich beurteilte Fläche auf. Der Zweckverband verkennt nicht, dass mit der Verwirklichung des Fabrik-Verkaufs unterschiedliche - auch negative - Wirkungen für die umgebenden Städte und Dörfer eintreten können. Die Untersuchungen zeigen jedoch, dass aufgrund der Vertriebsform und der besonderen Verbindung von Verkaufs- und Erlebniseinrichtungen die möglichen Wirkungen außerhalb des Zweckverbandsgebiets in keinem Fall Größen erreichen, die städtebaulich unverträglich sind (vgl. dazu im Einzelnen Kapitel 7.1).

## **b.) Sonstige allgemein zulässige Nutzungen**

Die im weiteren als allgemein zulässig festgesetzten Anlagen dienen der notwendigen Ausstattung und Ergänzung des Sondergebiets „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht nur der Zweck verfolgt, die im Raumordnungsverfahren aufgrund ihrer Raumbedeutsamkeit untersuchten Nutzungen, Anlagen und Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Es sollen darüber hinausgehend weitere Anlagen und Betriebe, die der Lebensfähigkeit des Gebiets dienen, ermöglicht werden. Das betrifft notwendige Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten sowie die sonstigen in der Ziffer 1.2 Nrn. 2 bis 7 der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten Betriebe und Anlagen. Der Zweckverband strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne einer Angebotsplanung auch an, die zivile Wiedernutzung längerfristig zu sichern und nicht ausschließlich auf die von der Investorengruppe verfolgten Nutzungsabsichten in dem maximalen Ausbauzustand zu stützen. Auch mit dem Vollzug der planungsrechtlichen Regelungen zum Fabrik-Verkaufs-

Zentrum und zum Erlebniskauf sowie der konzepttreuen Verwirklichung der Vorhaben besteht die Möglichkeit, dass Teilflächen des Baugebiets nicht belegt sein werden. Der Zweckverband sieht daher die Notwendigkeit, unterhalb der Schwelle raumordnerisch bedeutsamer Vorhaben weitere Nutzungen planungsrechtlich vorzusehen, die eine zivile Wiedernutzung der ehemaligen Militärbrache ermöglichen. Sie dienen auch der städtebaulich erwünschten Nutzungsmischung, um eine langfristige Lebensfähigkeit des Gebiets zu sichern. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind durch diese Nutzungen nicht zu erwarten.

Im westlichen Teil des Baugebiets an der L 700 ist im Bereich des „SO 4“ eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein Gebäude mit Informationszentrale für die Nutzungen der gesamten Konversionsfläche errichtet werden. Die Fläche ist an dieser Stelle für die geplante Nutzung besonders geeignet, da sich dort bereits früher der Eingang zur militärischen Anlage befand und der Boden bereits versiegelt ist. Die zulässigen Anlagen nehmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Festsetzungen für das „SO 3“ teil.

### **c.) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Im Weiteren werden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen.

Die Regelungen erfassen zunächst solche Anlagen und Betriebe, deren Sortimente keine weitergehenden Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt haben als die im Rahmen der Gutachten zum Raumordnungsverfahren untersucht. Gemeint sind damit andere Sortimente als die in der Textfestsetzung Ziffer 1.2 Nrn. 1. und 2. genannten. In solchen Fällen mit vergleichbaren Auswirkungen sind entsprechende Untersuchungen durch den Antragsteller als Grundlage für die Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde über die Zulässigkeit der Ausnahme vorzulegen. Die Regelung der Ausnahmen dient dem Ziel, einzelfallbezogene Möglichkeiten zu schaffen, heute nicht bekannte und nicht erkennbare Sortimente zuzulassen, wenn sie mit der Zweckbestimmung des Gebiets übereinstimmen und - weitere - nachteilige Wirkungen mit der Zulassung nicht verbunden sein werden. Die Bestimmung ist insbesondere erforderlich, da aufgrund sich möglicherweise kurzfristig ändernder Marktbedingungen eine absolut abschließend festgesetzte Sortimentsstruktur den Bedürfnissen lebensfähiger Einzelhandelsbetriebe und damit den Entwicklungsbedürfnissen des Gebiets nicht entsprechen würde.

Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erfasst die Regelung Nutzungen, die im Einzelfall von Bedeutung sein können und von denen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Entsprechend bedürfen die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen einer einzelfallbezogenen Beurteilung.

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“, zu den allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Be-

trieben, zur Verkaufsfläche sowie zu den zulässigen Sortimenten, ist für eine planungsrechtliche Sicherung, Strukturierung und Begrenzung im Bereich Einkaufen als Teil der zivilen Wiedernutzung der Militärbrache erforderlich. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Plangebiets. Die geplante Nutzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch der umgebenden Gemeinden vereinbar.

#### **d.) Sortiment, Verkaufsfläche, Markenartikel**

Die textliche Festsetzung zum Begriff des Sortiments ist Ergebnis der Überlegungen zur Festlegung des Farbk-Verkaufs-Zentrums auf Markenartikel und der in dieser Branche üblichen Praxis und orientiert sich an dem vom Bundesministerium für Wirtschaft herausgegebenen Katalog E - Begriffsdefinition aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 4. Ausgabe 1995. Danach sind unter Sortiment eines Handelsbetriebes nicht nur die selbst hergestellten, sondern auch die insgesamt beschafften Absatzgüter zu verstehen. Die Absatzgüter werden hier auf Waren und die Beschaffung auf den Zukauf beschränkt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass eine Vielzahl von Markenherstellern ihre Grundprodukte an anderer Stelle, insbesondere im Ausland, produzieren und mit ihrem Markenzeichen versehen. Insoweit ist dies dann im Sinne der Festsetzung auch ein Teil des Sortiments eines Herstellers.

Die textliche Festsetzung zum Begriff der Verkaufsfläche übernimmt die Definition aus der ständigen Rechtsprechung.

Mit der textlichen Festsetzung zu den Markenartikeln werden die Anforderungen, die in der Zweckbestimmung für das Sondergebiet bereits erwähnt sind, aufgegriffen und präzisiert. Neben der Güte der Waren steht vor allem das kennzeichnende Merkmal im Vordergrund. Die Regelung setzt die in Kapitel 5.1.1 a.) der Begründung bereits dargelegten inhaltlichen Zielrichtungen planungsrechtlich um.

### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **a.) Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird für alle Bereiche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird die Obergrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine sehr weitreichende Ausnutzung der Fläche möglich. Da das Plangebiet früher teilweise für militärische Zwecke genutzt worden ist, bestehen bereits Versiegelungen, aber auch Bodenverunreinigungen. Mit der Wiedernutzung der Militärbrache und in Folge der höheren Ausnutzbarkeit des Standortes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich verringert.

Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 entstehen kann, wurde im Sinne eines "größten anzunehmenden Planungsfalles" (Näheres dazu vgl. Kap. 5) bei der Ermittlung der möglichen Auswirkungen der im Bebauungsplan als zulässig vorgesehenen Nutzungen zugrunde gelegt. Die im geplanten Sondergebiet als zulässig vorgesehenen Nutzungen "Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel, Einzelhandelsbetriebe des Erlebniskaufs, Erlebniseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und sonstigen Anlagen" benötigen aufgrund ihrer Angebotsstruktur ebenerdige Verkaufseinrichtungen und zahlreiche Stellplätze mit erheblichem Flächenbedarf. Diese Flächen werden in der Regel versiegelt. Es ist daher eine GRZ von 0,8 für die Verwirklichung der Gebäude sowie der Stellplätze, der Zufahrten und der sonstigen Anlagen erforderlich.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe von 12 m für den gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze des § 17 BauNVO hinsichtlich der Baumassenzahl grundsätzlich eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,8 und der auf bis zu 20 % der Fläche der baulichen Anlagen zulässigen Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen auf bis zu 17 m ergibt sich dort eine mögliche Baumassenzahl von 13,6 soweit § 21 Abs. 3 BauNVO die erwähnten Anlagen nicht bei der Ermittlung der Baumassenzahl ausnimmt.

Eine solche Überschreitung der Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 ist planerisch gewollt und städtebaulich erforderlich, da es sich um Dachaufbauten und untergeordnete Nebenanlagen handelt, die für den Betrieb der zulässigen Nutzungen technisch benötigt werden. Es werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei der Ermittlung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfasst worden (vgl. dazu Kap. 7.4). Weitergehende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Besondere Tragkonstruktionen dürfen jeweils auch über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen hinaus errichtet werden, soweit dies unter Beachtung der Hindernisfreiheit des Verkehrslandeplatzes Zweibrücken (Bauschutzbereich) genehmigungsfähig ist. Solche Einrichtungen werden gemäß § 21 Abs. 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Baumasse nicht mitgerechnet.

In den mit SO 1 und SO 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen darf auf geringfügigem Flächenanteil des maßgeblichen Baugrundstücks die Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 12 m bis zu einer Höhe von 30 m überschritten werden. Daraus folgt in dem mit SO 1 gekennzeichneten Bereich auf 1 % der Fläche des Baugrundstücks und in dem mit SO 4 gekennzeichneten Bereich auf 2 % der Fläche eine teilweise erreichbare Baumassenzahl von 24,0. Diese punktuellen Überschreitungen sind im Hinblick auf die baulich strukturelle Ausformung des Gebiets erforderlich. Die damit mögliche punktuelle Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten maximalen Baumassenzahl von 10,0 wird auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die besonderen städtebaulichen Gründe folgen vor allem aus den als zulässig geplanten Nutzungen des Sondergebiets „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“. Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung soll die Möglichkeit bestehen, neben den geplanten Verkaufseinrichtungen auch Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten zuzulassen, die in ihrer baulichen

Ausformung als besondere Sicht- und Merkzeichen wirken sollen. Demgemäß ist die punktuelle Überschreitung der Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden als Wirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen der Untersuchungen zum Eingriff in Natur und Landschaft erfasst (vgl. dazu Kap. 7.4). Besondere Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht gegeben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

## **b.) Zulässige Geschossfläche**

Im Bebauungsplan wird für den mit SO 1 gekennzeichneten Bereich die zulässige Geschossfläche auf 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, für den mit SO 3 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, für den mit SO 4 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 55.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Begründung**

Mit der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche in den einzelnen Bereichen wird die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 jeweils deutlich unterschritten. Bei einer Fläche von ca. 223.000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO des maßgeblichen Baugrundstücks bzw. der maßgeblichen Baugrundstücke ergäbe sich eine max. Geschossfläche von ca. 535.000 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung der absoluten Zahl der zulässigen Geschossfläche greift zunächst die im Raumordnungsverfahren beantragte und dort als raumordnungsverträglich beurteilte jeweilige Geschossfläche für das DOZ auf. Dies dient dem Ziel, im Sondergebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die im Raumordnungsverfahren beantragten Nutzungen zuzulassen. In dem mit SO 1 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus der Geschossfläche für das Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel von 56.000 m<sup>2</sup> sowie 14.000 m<sup>2</sup> für Überdachungen von Wegen zwischen den einzelnen Verkaufsläden.

In dem mit SO 3 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche der vorhandenen Eishalle und 6.000 m<sup>2</sup> für die städtebauliche Dominante südwestlich anschließend an die Eishalle sowie für die geplanten Einrichtungen der Informations- und Leitstelle des Sondergebiets und der übrigen Nutzungen der Konversionsfläche mit 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

In dem mit SO 4 gekennzeichneten Bereich wird die zulässige Geschossfläche auf 55.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese setzt sich zusammen aus 48.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für ein Parkhaus mit ca. 2.100 Stellplätzen und 7.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Erlebniseinrichtungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch nicht nur der Zweck verfolgt, die im Raumordnungsverfahren aufgrund ihrer Raumbedeutsamkeit untersuchten Nutzungen, Anlagen und Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Es sollen ggf. andere Anlagen und Betriebe, die der Lebensfähigkeit des Gebiets dienen, realisiert werden können. Das betrifft notwendige Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportanlagen, Beherbergungsbetriebe sowie die

sonstigen in der Ziffer 1.2 Nrn. 2 bis 7 der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten Betriebe und Anlagen. Der Zweckverband strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne einer Angebotsplanung auch an, die zivile Wiedernutzung längerfristig zu sichern und nicht ausschließlich auf die von der Investorengruppe vorgetragene Nutzungsabsichten in dem maximalen Ausbauzustand zu stützen. Auch mit dem Vollzug der planungsrechtlichen Regelungen zum Fabrik-Verkaufs-Zentrum und zumlebniskauf sowie der konzepttreuen Verwirklichung der Vorhaben besteht die Möglichkeit, dass Teilflächen des Baugebiets nicht belegt sein werden. Der Zweckverband sieht daher die Notwendigkeit, unterhalb der Schwelle raumordnerisch bedeutsamer Vorhaben weitere Nutzungen planungsrechtlich vorzusehen, die eine zivile Wiedernutzung der ehemaligen Militärbranche ermöglichen. Diesem Ziel dienen die Bestimmungen in den Ziffern 1.2 Nrn. 2 bis 7 und 1.3 Nrn. 2 bis 4 der Textfestsetzungen, für die die zusätzliche zulässige Geschossfläche ausgenutzt werden kann, wenn Teile der Verkaufseinrichtungen nicht realisiert werden.

Die zulässige Geschossfläche wurde aus den genannten Gründen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf insgesamt 145.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **c.) Höhe der baulichen Anlagen**

In den Textfestsetzungen wird die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird für den gesamten Geltungsbereich die Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand festgesetzt. Auf 20 % der Fläche der baulichen Anlagen je Grundstück kann die Höhe von 12 m überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 17 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand.

In dem mit SO 3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 30 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in deren Endausbauzustand festgesetzt.

In den mit SO 1 und SO 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen darf die zulässige Höhe von 12 m auf geringfügigen Teilflächen des maßgeblichen Baugrundstücks überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 30 m.

### **Begründung**

Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m wird den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes entsprochen. Der durch diese Höhe der baulichen Anlagen dennoch eintretende Eingriff in das Landschaftsbild wurde bei der Landschaftsbildbewertung erfasst und als vertretbar/ausgleichbar bewertet. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen dient auch den Forderungen für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 12 m, in Ausnahmen auf 17 m, in dem als SO 3 gekennzeichneten Bereich auf 30 m und für geringfügige Teilflächen in den mit SO 1 und SO 4 gekennzeichneten Bereichen auf 30 m, dient der städtebaulichen vertikalen Gliederung des Gebiets. Sie dient auch den Belangen der Wirtschaft. Mit der Festsetzung der Regelhöhe der baulichen Anlagen auf 12 m wird für die Verwirklichung von baulichen Anlagen für das Fabrik-Verkaufs-Zentrum für Markenartikel, fürlebniskauf, für Erlebniseinrichtungen, und Freizeiteinrichtungen der notwendige Spielraum zur baulichen Ausführung eröffnet. Bau-

liche Anlagen der genannten Art können in der Regel innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden. Die Höhe von 12 m erlaubt andererseits aber auch die Verwirklichung anderer Nutzungen. So sind bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m Gebäude mit 4 Vollgeschossen, z.B. als Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für freie Berufe und Gebäude für Fitnessseinrichtungen sowie für Beherbergungsbetriebe, möglich. Die punktuelle Zulässigkeit baulicher Anlagen mit einer Höhe bis zu 30 m in den mit SO 1 und SO 4 gekennzeichneten Bereichen dient dem Ziel, einzelne Gebäude, die aufgrund ihrer funktionalen Anforderungen eine größere Höhe als 12 m benötigen, z. B. ein Hotel, und die in Ziffer 1.2 Nr. 2 bis 7 der Textfestsetzungen als allgemein zulässige Nutzung geregelt sind, zu ermöglichen. Sie dient auch dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet baulich-vertikal zu strukturieren.

In dem mit SO 3 gekennzeichneten Bereich sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 30 m zulässig. Die größere zulässige Höhe dient dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet baulich zu gliedern und strukturell unverwechselbar zu gestalten. Dies soll erreicht werden, indem an dem Schnittpunkt der verlängerten Linien aus den Nutzungen Multimedia, Fabrik-Verkaufs-Zentrum, Interactive/Freizeiteinrichtungen und Sport eine städtebauliche Dominante zulässig ist, die die funktionale und räumliche Verbindung der einzelnen Nutzungen als Teil des Gesamtkonzepts der Konversion der Militärbranche symbolisiert.

Mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Regelfall auf bis zu 12 m und im Bereich SO 3 auf 30 m sowie den ausnahmsweise zulässigen Erhöhungen auf bis zu 17 m und der punktuellen Zulässigkeit bis zu 30 m wird der Forderung des Klimagutachters, der sich der Zweckverband anschließt, Rechnung getragen, ein herabgestuftes Höhenprofil vorzusehen. Dies dient insbesondere einer guten Überströmung der baulichen Anlagen mit geringeren Turbulenzen.

### **4.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **Begründung**

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

### **4.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen zu den Punkten 5.1 bis 5.2 zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des von dem Gutachter (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt) vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Ausgleichskonzepts durch im Plangebiet mögliche Maßnahmen getroffen.

## **Begründung**

Durch diese Festsetzungen wird das von dem Gutachter entwickelte landespflegerische Entwicklungskonzept, dem der Zweckverband folgt, soweit wie möglich innerhalb des Bebauungsplangebiets rechtlich umgesetzt. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen folgt den Geboten zur Minimierung von Eingriffen und zu möglichst weitgehendem Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet (vgl. im Einzelnen Kap. 7.4).

Die verschiedenen getroffenen Festsetzungen sind in Art und Lage als Teil eines Entwicklungskonzepts zu sehen, das sich in groben Zügen wie folgt darstellt:

Es wird ein Grundgerüst möglichst zusammenhängender Grünflächen gesichert sowie ergänzt und neu entwickelt. Das geschieht durch Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a) und 25 b) BauGB) meist für Grünstreifen oder im Zusammenhang mit den vorhandenen Flächen im Sinne des § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz. Ziel ist es, ein Vernetzungssystem im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu erhalten. Die Grünstreifen (P 1, P 2, P 3) sind Bestandteil des Anteils von 20 % des Baugebiets, der nicht zur zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO zählt, und der von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen ist.

Dies ist als Mindestmaß der erforderlichen verbindlichen Regelungen anzusehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die mit der Verwirklichung der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen angestrebte Qualität darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen erzeugt.

Im Folgenden werden die einzelnen grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen näher begründet:

In den Festsetzungen 5.1.1 bis 5.1.3 wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) festgesetzt. Sie werden im Folgenden erläutert:

### „5.1.1

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücke von Bodenversiegelungen freizuhalten und zu begrünen, sofern im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist.“

Die Festsetzung zielt darauf ab, einerseits innerhalb des Sondergebiets das Arbeitsumfeld der Beschäftigten auch durch Grün zu gestalten und andererseits den Eingriff in Natur- und Landschaft zu minimieren, indem ein Mindestgrünflächenanteil gesichert wird. Für einzelne Teilbereiche, vor allem entlang der Ränder des Baugebiets ist diese allgemeine Festsetzung durch die nachfolgend weiter erläuterten, speziellen Bestimmungen präzisiert.

Das Maß der Durchgrünung ist in Abwägung der gewünschten Nutzungen einerseits und dem Ziel, den Ausgleich von Eingriffen möglichst auch im Gebiet selbst zu gewährleisten, festgesetzt. Es orientiert sich an dem auch für das Maß der baulichen Nutzung herangezogenen Wert. Dadurch bleiben die angestrebte optimale Ausnutzung und insofern auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die verbleibende Durchgrünung leistet einen erheblichen Beitrag zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen.

#### „5.1.2

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist pro angefangene 6 Stellplätze jeweils ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität gemäß der festgesetzten Vorschlagsliste "Pflanzen" neu zu pflanzen und zu unterhalten, wobei die Anpflanzung auch in Gruppen vorgenommen werden kann. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume ist entsprechend anzurechnen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> in der Regel unverriegelt zu belassen und zu begrünen."

Die Pflanzung von einem Baum je 6 Stellplätze entspricht dem in der Praxis üblichen Maß der Begrünung solcher Flächen. Es wird dabei jeweils einer Gruppe von 6 Stellplätzen ein Baum zugeordnet. Es können aber auch die erforderlichen Bäume in Gruppen als Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzflächen angepflanzt werden. Die für die Pflanzungen angelegten unverriegelten Flächen sind bei der Ermittlung des Anteils von 20 % des Baugebiets, der nicht zur zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO zählt, mitzurechnen. Sie sind in die Ausgleichsermittlung eingeflossen.

Das Verhältnis von einem Baum je 6 Stellplätze ist so gewählt, dass bei einer annähernd gleichmäßigen Verteilung auch bei einreihigen Stellplatzanordnungen Baumabstände von im Mittel nicht mehr als 15 m zu erwarten sind. Bei Anordnung der Bäume in Gruppen wird davon ausgegangen, dass die dann entstehenden größeren nicht oder weniger übergrünten Teilbereiche durch auch optisch stärker wirksame, akzentuierende Baumgruppen und -reihen kompensiert werden.

Um sowohl die gestalterischen als auch die sonstigen Funktionen der Gehölze möglichst ohne zu langen „Vorlauf“ zu gewährleisten, wird eine Pflanzqualität von 3 x v vorgesehen. Auch dies ist ein in diesem Sinne üblicher Standard, der zudem vermeiden hilft, dass Pflanzungen geringer Höhen beim Einparken oder Zurückstoßen übersehen und beschädigt werden. Die Pflanzflächen von 4 m<sup>2</sup> sind als Mindestmaß für Erhalt und Wachstum der Bäume zu sehen.

#### „5.1.3

Innerhalb der mit "P 4" gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Pflanzungen und Vegetationsbestände zu erhalten. Ausfälle, insbesondere von Gehölzen, sind entsprechend zu ersetzen."

Die festgesetzte Fläche liegt im Westen des Sondergebiets und ist zur Eingrünung des angrenzenden Industriegeländes „Auf dem Wallerscheid“ angelegt.

Der Erhalt der Pflanzungen ist vor allem auch im Sinne einer attraktiven Gestaltung der Hauptzufahrt zum gesamten Konversionsgelände und für das Sondergebiet wichtig. Im weiteren wird damit die im Bebauungsplan festgesetzte Neupflanzung einer Allee entlang der Ostseite der Landesstraße 700 ergänzt und vervollständigt. Dies dient insoweit der Verdeutlichung der Straßenhierarchie.

Die nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz geschützte und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene Fläche im Nordosten des Baugebiets beinhaltet unter anderem Kalkmagerrasen und umgebende, ergänzende „Puffer“-Flächen. Ihr Erhalt ist ein wichtiger Beitrag zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

In den Festsetzungen 5.2.1 bis 5.2.7 werden die Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit

dem Anpflanzen und dem Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 a) und b) BauGB) festgesetzt und im Folgenden erläutert:

#### „5.2.1

Auf den mit "P 1" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" neu anzulegen und zu unterhalten:

Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Fläche "P 1" sind durchgehende Gehölzstreifen und Gehölzgruppen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität, ansonsten Sträucher und Bäume in mindestens 10 m Breite und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und unterbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.

Auf insgesamt mindestens 15 % der Länge der Flächen "P 1" sind lockere Gehölzpflanzungen in einer Breite von mindestens 10 m und einer Dichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen und Teilabschnitten zu verdichten.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsatz zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

Die mit "P 1" gekennzeichneten Flächen können über die öffentliche Erschließung hinaus an maximal 2 Stellen durch je eine bis zu 10 m breite Öffnung zur Anbindung sich östlich anschließender Baugebiete unterbrochen werden."

Der Grünstreifen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein wichtiger Bestandteil des landschaftsplanerischen Grundgerüsts für das Bebauungsplangebiet, durch das zusammenhängende Grünflächen gesichert oder entwickelt werden sollen. Zusammen mit den nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz pauschal geschützten Flächen sowie dem östlichen und westlichen Grünstreifen soll ein Vernetzungssystem im Sinne des Arten- und Biotopschutzes erhalten werden. Dieses fügt sich in das gesamte Ausgleichskonzept für die Konversion des Flugplatzes, wie es bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ein.

Die Pflanzungen werfen darüber hinaus die Gebietsgrenze optisch auf, sie bleiben aber überwiegend offen. Auf eine geschlossene Eingrünung im Sinne eines möglichst weitgehenden Sichtschutzes wurde verzichtet, um vor allem auch Blickbeziehungen aus dem Bebauungsplangebiet zur Landschaft zu ermöglichen.

Die Durchfahrten sind im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen im Osten des Baugebiets vorgesehen. Die räumliche Gesamtkonzeption des Sondergebiets lässt dabei auch direkte Verflechtungen zu diesen Bereichen erwarten, die sich nicht sinnvoll über den Umweg des öffentlichen Straßennetzes realisieren lassen. Die Zahl der Durchlässe wird auf zwei begrenzt, um die Zerschneidung des Pflanzstreifens auf ein landespflegerisch vertretbares Maß zu begrenzen.

#### „5.2.2

In den mit "P 2" gekennzeichneten Flächen sind folgende Pflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" neu anzulegen und zu unterhalten:

Auf insgesamt mindestens 25 % der Länge der Flächen "P 2" sind Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölzstreifen zu pflanzen. In diesem Bereich ist mindestens je 20 m Länge ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x v-Qualität, ansonsten Sträucher und Bäume als Streifen und Gruppen bzw. Inseln mit mindestens 5 m Breite zu pflanzen. Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte gegliedert und un-

terbrochen werden, um in Abstimmung mit der angrenzenden Bebauung Blickbeziehungen zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch weitere Gehölzpflanzungen zu bepflanzen."

In Bezug auf die planungsrechtlichen Zielsetzungen gilt das für die Festsetzung zu 5.2.1 Gesagte entsprechend.

Die festgesetzten Flächen und die Bepflanzungen dienen zur Herstellung eines weitgehend durchgehenden Streifen, der die Durchgrünung des Gebiets insgesamt weitgehend bündelt, aber auch vernetzt und dadurch funktional stärkt.

Da bei diesen Flächen die Verknüpfung des Baugebiets zur Landesstraße 480 und Landesstraße 700 im Vordergrund steht und die damit verbundene Notwendigkeit eines durchgehenden Gehölzstreifens in den Hintergrund tritt, werden auch die Festsetzungen entsprechend offener gehalten. Die Regelungen berücksichtigen speziellere Anforderungen für einzelne Teilflächen, etwa auch im Hinblick auf Abstände zu den Landesstraßen.

Die Pflanzungen werfen darüber hinaus die Baugebietsgrenze optisch auf und bilden räumliche Akzente. Auf eine geschlossene Eingrünung zur Autobahn hin wurde verzichtet, um die Einsehbarkeit und Erkennbarkeit der im Sondergebiet geplanten Nutzungen für Passanten und Kunden zu erhalten und so auch die Orientierung zu erleichtern.

#### „5.2.3

Auf den mit "P 3" gekennzeichneten Flächen ist im Abstand von im Mittel etwa 15 m ein Spitz-Ahorn ("Acer platanoides") als Allee in 3 x v-Qualität, Stammumfang mindestens 14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Kollision mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Leitungen u. ä.) sind die Pflanzstandorte entsprechend zu verschieben. Die Bodenflächen im Bereich der mit "P 3" gekennzeichneten Flächen (Alleebepflanzung) sind auf einer Breite von mindestens 4 m als extensive Wiese zu entwickeln."

Die Alleebepflanzung dient der freiraumbezogenen Gestaltung des Einfahrtsbereichs für das Sondergebiet und die Konversionsfläche insgesamt. Die Festsetzung ist Teil eines Gesamtkonzeptes zur gestalterischen Markierung der zukünftigen Landesstraße 700, die über den Autobahnanschluss Contwig der A 8 den Raum Zweibrücken in der Verlängerung mit dem französischen Nachbarraum bei Bitche verbinden wird. Die alleeartige Bepflanzung der Landesstraße 700 in ihrem gesamten Verlauf verdeutlicht ihre Funktion als überörtliche Verkehrsachse und entspricht in dem hierarchisch aufgebauten Straßensystem ihrer zukünftigen Stellung. Die Hierarchiestruktur des Straßensystems ist im Übrigen ein wesentliches Element zum möglichst reibungslosen, gefahrminimierenden und verkehrstechnisch einwandfreien Ablauf des Straßenverkehrs.

#### „5.2.4

Auf den mit "P 5" gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 10 % der Fläche lockere Gehölzpflanzungen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" in Gruppen und Streifen anzulegen. Sie können ganz oder in Teilen durch maximal einmal jährliche Mahd gehölzfrei gehalten werden. Zur Führung der benachbarten Straßen erforderliche Böschungen sind zulässig, sofern sie nicht innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht werden können. Sie sind entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Vorhandene Aufschüttungen sind naturnah flach auszumodellieren und mit Mutterboden abzudecken. Auf die Überdeckung mit Mutterboden kann auf Teilflächen zur Schaffung von Sonderstandorten verzichtet werden."

Die festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Straßenbau verursacht werden. Die Flächen sind räumlich wie funktional den Eingriffen gut zugeordnet. Insbesondere wird dabei auch die gegenüber dem heutigen Zustand künftig räumlich teilweise weiter eingeeengte Fläche zwischen Autobahnböschung und Landesstraße 480 aufgewertet. Es werden daraus resultierende Eingriffe kompensiert.

Im Bereich vorhandener Aufschüttungen werden teilweise zusätzlich vorbereitende Maßnahmen notwendig. Eine vollständige Einebnung ist aus Sicht der Landschaftspflege nicht unbedingt notwendig und auch nicht sinnvoll, zumal Kuppen und Mulden auch im Hinblick auf die Strukturvielfalt im Sinne des Arten- und Biotopschutzes positiv zu bewerten sind. Der Charakter künstlicher Aufschüttungen mit Fremdkörpercharakter ist jedoch zu vermeiden bzw. zu beseitigen.

Als „flach“ sind im vorliegenden Fall Erhebungen von 1-2 m Höhe zu bezeichnen. Als „naturnah“ gilt, wenn typische Trapez- und Schüttprofile vermieden und möglichst unregelmäßige, gleitende Übergänge der Hangneigungen erzeugt werden.

#### „5.2.5

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind Böschungen, Bankette und nichtversiegelte Restflächen zu begrünen. Zur Gestaltung der Kreuzungs- und Zufahrtsbereiche sind in Abstimmung mit der verkehrstechnischen Detailplanung auch hochstämmige, großkronige Laubbäume gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" einzeln, in Gruppen oder in Reihen zu pflanzen. Bestehende, funktionslos gewordene Versiegelung ist rückzubauen. Auf den nicht versiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubringen. Sie sind durch Einsaat oder Pflanzungen zu begrünen. Auf den mit "P 8" gekennzeichneten Flächen der Verkehrsanlagen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten."

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Herstellung und den Umbau der Verkehrswege.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind vor allem zur gestalterischen Gliederung der Verkehrsflächen notwendig. Sie dienen insbesondere zur Leitung, Orientierung und Markierung der Verkehrseinrichtungen. Aufgrund der hier insgesamt sehr großen Anhäufung von Knoten, Zu- und Abfahrten und unterschiedlichen Kurvenradien mit zugehörigen Sicherheits- und Sichtzonen ist eine genaue räumliche Verordnung der Maßnahmen im Bebauungsplan nicht möglich. Es ist eine Einzelabstimmung mit der straßentechnischen Detailplanung erforderlich.

#### „5.2.6

Auf den mit "P 6" gekennzeichneten Flächen ist bestehende, funktionslos gewordene Versiegelung rückzubauen und zu begrünen. Auf den entsiegelten Flächen ist Mutterboden aufzubringen. Sie sind durch Gras-/Krauteinsaat zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Teilflächen können auch ohne Mutterbodenauftrag der natürlichen Sukzession überlassen werden, sofern sie nicht der Ableitung oder Versickerung von Regenwasserabflüssen der angrenzenden Verkehrswege dienen.

Die übrigen Flächen - dazu gehören auch nicht versiegelte Bankette etc. - sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie können in Teilbereichen insbesondere zur Sicherstellung der für die Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei gehalten werden."

Der Rückbau funktionslos gewordener Verkehrsflächen bietet räumlich wie funktional günstige Voraussetzungen, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch neue Verkehrsanlagen (vor allem im Zuge des Umbaus der Autobahnanschlussstelle) ausgleichen zu können. Er ist

insbesondere auch im Sinne einer Einbindung und Eingrünung der neugestalteten Knotenpunkte sinnvoll und notwendig.

Gehölzfreie Teilbereiche sind grundsätzlich auch als strukturelle Bereicherung zu werten. Die zu deren Erhalt notwendigen Pflegemaßnahmen können dabei mit denen der Unterhaltung von Verkehrsgrünflächen im Sonstigen kombiniert werden. Sie sind im vorliegend festgesetzten Umfang ausreichend. Im Bereich zu entsiegelnder Flächen sind regelmäßig auch nicht versiegelte Flächen, insbesondere Bankette und intensiv gepflegte Sichtdreiecke vorhanden. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichen und maßnahmenbezogenen Zusammenhang mit den Entsiegelungsmaßnahmen sinnvoll zu gestalten und sind daher zu einem Flächenkomplex zusammengefasst.

#### „5.2.7

Auf der mit "P 7" gekennzeichneten Fläche sind die für die Anlage der überörtlichen Straßen notwendigen Böschungen mit Gehölzen gemäß der festgesetzten Vorschlagliste "Pflanzen" flächig zu begrünen. Die übrigen Flächen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Sie können in Teilbereichen, insbesondere zur Sicherstellung der für die Verkehrssicherheit notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen, durch Mahd nach Bedarf gehölzfrei gehalten werden."

Die Festsetzung dient der Einbindung der entstehenden Böschungen in die Umgebung sowie der Entwicklung ergänzender Saumstrukturen u.a. auf angrenzenden Flächen. Dies dient dem Teilausgleich für vergleichbare beanspruchte Baumhecken und Gehölze.

Gehölzfreie Teilbereiche sind grundsätzlich auch als strukturelle Bereicherung anzusehen. Die zu deren Erhalt notwendigen Pflegemaßnahmen können dabei mit denen der Unterhaltung von Sichtdreiecken und anderem mehr kombiniert werden. Sie sind im vorliegend festgesetzten Umfang ausreichend.

### **4.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Bebauungsplan wird die maximale Baukörperausdehnung auf 60 x 80 m begrenzt, wenn die Höhe der Baukörper mehr als 4 m beträgt und durch sie Kfz-Abstellbereiche mit mehr als 600 Pkw-Stellplätzen mindestens 3-seitig eng umschlossen werden.

#### **Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird das Ziel verfolgt, der baulichen Ausführung der zulässigen Nutzung den städtebaulich vertretbaren Spielraum offenzuhalten. Dadurch sind jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude zulässig, die Ausdehnungen von mehreren 100 m erreichen können. Insbesondere dann, wenn die Anordnung solcher Anlagen in einer Art und Weise erfolgt, dass dadurch Luftverunreinigungen, die z. B. durch eng umschlossene Kfz-Abstellbereiche entstehen können, nicht verdünnt und nicht abtransportiert werden können, kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommen. Im weiteren können infolge der großen möglichen Gebäudelängen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund erhöhter Windgeschwindigkeit entstehen. Einen solchen Fall hat der Klimagutachter (vgl. im Einzelnen Kap. 8) ermittelt. Aufgrund dieser Untersuchung ist andererseits festzustellen, dass es bei baulichen Anlagen, die eine Ausdehnung von 60 x

80 m nicht überschreiten, zu solchen Auswirkungen voraussichtlich nicht kommen wird. Durch die Gliederung von Baukörpern, die höher als 4 m sind, in Einheiten von 60 x 80 m, wird den durch den Gutachter als möglich ermittelten Wirkungen begegnet. Durch den festgesetzten Abstand der Baukörper wird eine ausreichende Belüftung gewährleistet und gleichzeitig werden Zugeffekte zwischen den Gebäuden bei Starkwindwetterlagen ausgeschlossen.

#### **4.1.6 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

##### **Begründung**

Im Bebauungsplangebiet werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die Anbindung des Gebiets an die vorhandene Straße im Westen - zukünftig Landesstraße 700 und die Landesstraße 480 zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass die durch die geplanten Nutzungen erzeugten Verkehrsmengen auf das überörtliche Verkehrsnetz von Landesstraßen und Bundesautobahn abfließen können.

## **4.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan ist im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz unmittelbar geschützte Biotopfläche nachrichtlich übernommen worden. Teile dieser vorhandenen Fläche sowie eine weitere westlich davon gelegene sollen bzw. sind im Zuge der Realisierung der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen beseitigt werden/ worden. Dazu war eine Befreiung gem. § 38 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz erforderlich, die mit Datum vom 14.07.1998 von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz erteilt wurde (Az. 553-361).

## 5 ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

#### 5.1.1 Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Bebauungsplangebiet „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets „Flugplatz Zweibrücken“ mit Anschluss an die Bundesautobahn (BAB) 8 (Anschlussstelle Contwig). Sie verbindet das Plangebiet über das Autobahnkreuz Neunkirchen mit der BAB 6 Saarbrücken-Mannheim. Nördlich befindet sich die Landesstraße (L) 480 von Pirmasens nach Zweibrücken. In diese münden die Kreisstraße (K) 74 von Contwig sowie die künftige L 700, die das Plangebiet über Bitche mit Frankreich verbinden wird.

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz nördlich des Baugebiets an der Landesstraße (L 480) Zweibrücken-Großsteinhausen. Eine weitere Anbindung des Plangebiets an die L 480 ist im Osten des Plangebiets vorgesehen. Zusätzlich ist eine Verknüpfung in westlicher Richtung an die vorhandene Straße zum Konversionsgebiet (zukünftig L 700 als Verbindung der BAB 8 mit Bitche, Frankreich) im Bebauungsplan festgesetzt. Im Verlaufe der L 480 im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße 700 ist die notwendige Fläche für den Verknüpfungsbereich dieser beiden Landesstraßen im Bebauungsplan gesichert. Die L 480 kreuzt in Höhe der Anschlussstelle Contwig planfrei die Bundesautobahn 8. Im Bebauungsplan sind die Flächen für eine verkehrstechnische Optimierung dieser Anschlussstelle planungsrechtlich gesichert.

Durch die geplanten Nutzungen werden sich unter anderem auf den o. g. Zufahrtsstraßen zum Bebauungsplangebiet die Gesamtverkehrszahlen erhöhen. Gleichzeitig wird sich die Zusammensetzung des Verkehrs und die zeitliche Verteilung ändern.

Entsprechend des methodischen Ansatzes eines „größten anzunehmenden Planungsfalls“ wurden auf der Grundlage der Berechnungen zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken / Freizeit- und Erlebnisbereich“ (vgl. hierzu Anlage 4 zum Bebauungsplan) im Rahmen einer erneuten Verkehrsuntersuchung (vgl. Anlage E-3 zum Bebauungsplan) das Verkehrsaufkommen auf der Grundlage von Verkehrserhebungen des Verkehrsgutachters sowie einer Kennzeichenerfassung des Büros Walter & Partner (vgl. Anlage E-1 zum Bebauungsplan) aktualisiert und den zwischenzeitlichen Entwicklungen angepasst.

Prognosehorizont ist das Jahr 2020.

Demnach ist im Jahre 2020 auf dem Flugplatz Zweibrücken insgesamt ein Prognoseaufkommen im Querschnitt von ca. 26.000 Kfz/d zu erwarten. Davon werden durch die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Designer Outlet

Zweibrücken (DOZ)/Erlebnis- und Freizeitbereich, 1. Änderung“ Teil FOC (A) und Teil Interactive (B) rund 7.500 Kfz-Fahrten/Tag verursacht.

Grundlage zur Bewältigung der 2020 anfallenden Verkehrsströme von und zum Entwicklungsgebiet „Flugplatz Zweibrücken“ einschließlich der Vorhaben im Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ Teil FOC (A) ist eine Netzkonzeption, deren verkehrstechnische Umsetzung im Bebauungsplan erfolgt. Die Verkehrsproblematik wird durch Festsetzungen notwendiger Verkehrsflächen im Bebauungsplan planerisch bewältigt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen somit eine Maximalkonzeption dar, deren Realisierung dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den prognostizierten Entwicklungen angepasst werden muss. Diese Anpassung wurde und wird auch zukünftig in Zusammenarbeit zwischen dem ZEF, dem Verkehrsgutachter und dem Landesbetrieb für Straßen und Verkehr, Rheinland-Pfalz, erfolgen.

Da der Verkehr aus dem und zu dem Plangebiet überwiegend auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein wird, muss vor allem eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz im Bebauungsplan gesichert werden. Die Anbindung an die Autobahn ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan flächenmäßig gesichert.

### **5.1.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ erfolgt straßenseitig über den Kreisverkehr an der L 480. Innerhalb des Plangebiets sind öffentliche Straßen als Verbindung zur L 700 und als weitere östliche Anbindung an die L 480 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der Verbindungsknoten zu den Landesstraßen L 700 und L 480 ist das Grundstück im Rechtssinne erschlossen, da von den als anbaufrei bestimmten Landesstraßen über die Verkehrsflächen auf das Grundstück herangefahren werden kann. Damit ist gewährleistet, dass es für Kraftfahrzeuge, auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar ist.

Das in den Gutachten berechnete Verkehrsaufkommen kann für alle Ausbaustufen auch hinsichtlich der maximalen Verkehrsmengen über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und das sich anschließende überörtliche Straßennetz in dem auszubauenden Standard bewältigt werden.

## **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch Entwässerungsanlagen, die vom ZEF betrieben werden. Das Kanalleitungsnetz, in das die von den einzelnen Nutzungen herrührenden Abwässer aufgenommen werden, mündet in die städtische Abwasserbeseitigungsanlage, die ihrerseits über ein Rohrleitungssystem in den Schwarzbach entwässert.

Die Abwasserbeseitigungsanlage verfügt über ausreichende Kapazität, um die im Plangebiet anfallenden Abwässer zu reinigen.

### **Oberflächenwasser**

Das auf dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem in die Vorfluter eingeleitet. Das System der Oberflächenentwässerung war Gegenstand wasserrechtlicher Verfahren nach §§ 7 und 31 WHG, abgeschlossen mit Bescheiden der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 19.06.1998 (Az. 566-111 Zw 1/93 bzw. 556-201 Zw 9/77).

Im Gesamtwässerungsplan für den Flugplatz Zweibrücken waren für den Bereich des DOZ ursprünglich zwei unterirdische Becken geplant. Im Zuge des Baus des ersten Bauabschnittes wurde in Absprache mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, das Volumen des RRB DOZ I (im nördlichen Plangebiet) vergrößert. Somit konnte das gesamte Oberflächenwasser des ersten Bauabschnittes in das RRB DOZ I eingeleitet werden. Gleichzeitig wurde mit der SGD vereinbart, die beiden Becken RRB DOZ II (im östlichen Plangebiet) und RRB Nord (außerhalb des Plangebiets) zu einem Becken zusammenzufassen.

Die Fläche des unterirdisch angelegten RRB DOZ I liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. In diesen Bereichen sind nach der städtebaulichen Konzeption Parkplätze vorgesehen. Eine solche Nutzung ist aufgrund der anlagebedingten technisch-konstruktiven Ausführung des Beckens unproblematisch. Bei weitergehenden Nutzungen, z. B. einer Überbauung, sind die erforderlichen Abstimmungen herbeizuführen. Für den Standort der nördlichen Abwasserbeseitigungsanlage gibt es aufgrund der Geländeverhältnisse keine Alternative, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Die erforderlichen Flächen werden dem ZEF als Erschließungsträger übertragen. Die Herstellung der Stellplätze wird durch eine gesonderte Regelung zu sichern sein.

## **5.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Wasserturm westlich des Bebauungsplangebiets.

Die Versorgung ist durch einen Wasserversorgungsvertrag mit der Stadt Zweibrücken gesichert.

## **5.4 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird über das Stromversorgungsnetz der Pfalzwerke erschlossen.

## **5.5 Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung**

Anfallende Abfälle werden wiederverwertet oder beseitigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

## **6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Überörtliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte und ihre Versorgungsbereiche**

#### **6.1.2 Grundlagen**

Auf der Grundlage der in der Begründung zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ dargelegten Sachverhalte zu Factory-Outlet-Zentren und der dort vorgenommenen Prüfung und Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Städte und Gemeinden werden im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens die Auswirkungen auf Grundlage aktueller Datengrundlagen und unter Abgrenzung der Einkaufsinnenstädte der Nachbarstädte erneut untersucht.

Grundlage der marktgutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan ist eine empirische Erhebung des Büros „Walter & Partner“, Basel (siehe Anlage E-1 zum Bebauungsplan), zum derzeitigen Ist-Ausbauzustand des DOZ mit ca. 11.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufbauend auf einer Kundenbefragung (mit ca. 10.000 durchgeführten Interviews) und einer Kennzeichnen- und Fahrzeugerfassung (sämtlicher Fahrzeuge) über einen Zeitraum von ca. 2 ½ Monaten (vom 17.02.2003 bis 03.05.2003) konnten insbesondere folgende marktgutachterliche Berechnungsgrundlagen, die bislang in o.g. Bebauungsplanverfahren prognostiziert werden mussten, nunmehr auf Grundlage empirischer Daten erhoben werden:

- Jahresumsatz DOZ 2003/ Flächenleistung DOZ pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Herkunft der Kunden (nach Zonen).

Aufbauend auf diesen „Rohdaten“ hat der Marktgutachter (vgl. Anlage E-2) die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und deren Innenstädte präzisierend untersucht. Hierzu wurden zunächst folgende acht Untersuchungsstädte ausgewählt.

- Stadt Dahn,
- Stadt Homburg,
- Stadt Kaiserslautern,
- Verbandsgemeinde Kusel,
- Verbandsgemeinde Landstuhl,
- Stadt Neunkirchen,
- Stadt Pirmasens,

- Stadt Zweibrücken.

Die Reduzierung der Untersuchungsstädte entspricht dem im Marktgutachten aus Sicht des ZEF gewählten Worst-Case-Ansatz und lässt ausreichend belastbare Rückschlüsse auf andere Städte und Gemeinden zu.<sup>1</sup>

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens hat der Marktgutachter folgende Methodik gewählt:<sup>2</sup>

- Entwicklung von Rahmendaten für das Planvorhaben,
- Begrenzung der Innenstädte der Untersuchungsstädte und städtebaulich-funktionale Bestandaufnahme in diesen,
- Analyse des Status Quo im definierten Einzugsgebiet in den relevanten Sortimenten hinsichtlich Einzelhandelsangebot und –nachfrage, sowie räumliche Verteilung in den Untersuchungsstädten (Innenstadt, Stadtteilzentren, sonstige integrierte Lage, nicht integrierte Standorte),
- Abschätzung der zu erwartenden regionalen Kaufkraftströme in den relevanten Sortimenten bei Realisierung des Planvorhabens,
- Abschätzung der sich daraus ergebenden Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel im Einzugsgebiet,
- Bewertung der damit verbundenen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen.

Im Vergleich zum ROV-Gutachten von 1996 (vgl. Anlage 3 zum Bebauungsplan) konnte in der vorliegenden Untersuchung, auch auf Grund der Reduzierung der Untersuchungsstädte, das Einzelhandelsangebot in den Nachbargemeinden nunmehr vollständig vor Ort erhoben werden (primäre Datenerhebung). Zudem wurde den neuen Berechnungen die reduzierte Verkaufsflächengröße von nunmehr insgesamt 31.200 m<sup>2</sup> (21.000 m<sup>2</sup> FOC und 10.200 m<sup>2</sup> Interactive) zu Grunde gelegt.<sup>3</sup>

Diese Primärerhebung beinhaltet eine umfassende Erhebung der städtebaulichen Ist-Situation in Zweibrücken und den weiteren Untersuchungsstädten. Auf dieser Grundlagenerhebung wurden die einzelnen Einkaufsinnenstädte „hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Ist-Situation bewertet und basierend auf den theoretischen Vorüberlegungen abgegrenzt“.<sup>4</sup> Die Abgrenzung der Einkaufsinnenstädte erfolgte unter Einbeziehung der Untersuchungsstädte (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3 der Begründung). Die stadträumliche Ab-

---

<sup>1</sup> Vgl. Anlage E-2, Kapitel 2.

<sup>2</sup> Vgl. Anlage E-2, Kapitel 3.

<sup>3</sup> Für vorliegende Begründung zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) ist dabei, wie nachfolgend noch ausgeführt, zu berücksichtigen, dass nur die Auswirkungen des FOC von Belang sind. Die Erstellung der marktgutachterlichen Untersuchung für das gesamte Vorhaben von 31.200 m<sup>2</sup> bleibt hiervon unberührt.

<sup>4</sup> Vgl. hierzu Kapitel 8 der Anlage E-2.

Abgrenzung der Einzelhandelsinnenstädte kann den jeweiligen Karten in Anlage E-2 zum Bebauungsplan entnommen werden.

Wie bereits erwähnt, wurde auch die jeweilige Ist-Situation im gesamtstädtischen Einzelhandel betrachtet. Es konnten hierbei jeweils – unterteilt in die „FOC-/ Interactive-relevanten“ Sortimente - folgende Kenngrößen erhoben werden.

- Verkaufsflächengrößen in den einzelnen Sortimenten,
- Erzielter Umsatz in den einzelnen Sortimenten,
- Vorhandene Kaufkraft in den einzelnen Sortimenten,
- Bindungsquote der einzelnen Sortimente.

Darüber hinaus wurde in Anlage E-2 zum Bebauungsplan eine umfassende verbalargumentative Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Diese wird zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen herangezogen.

Ebenfalls wurde - aufbauend auf den Ergebnissen der Abgrenzung der Einkaufsinnenstädte - durch den Marktgutachter die räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Stadt nach folgender Unterteilung sortimentsbezogen ermittelt:

- Verkaufsflächen Innenstadt,
- Verkaufsflächen zentrale Bereiche,
- Sonstig. integrierte Bereiche,
- Nicht integrierte Bereiche.

### 6.1.3 Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen

#### Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung im Einzugsbereich

Gem. marktgutachterlicher Untersuchung ist zu erwarten, dass das Factory-Outlet-Center (mit Interactive-Anteil) im Endausbau auf **31.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und unter Berücksichtigung der hier getroffenen Worst-Case-Ansätze einen **Umsatz von ca. 125 bis 138 Mio. €** erwirtschaften wird.<sup>5</sup> Die prognostizierte Umsatzumverteilung geht zu Lasten der Stadt Zweibrücken und der anderen betroffenen zentralen Orte der Zone I (hierin liegen auch die 8 Untersuchungsstädte), aber auch zu Lasten von Städten aus der Zone II, dem restlichen Deutschland und dem Ausland.<sup>6</sup> Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen werden nur für die Zone I untersucht. Bereits für die Zone II verhält es sich so, dass die empirische Untersuchung (Anlage E-2 zum Bebauungsplan) für die Zone II einen Umsatzanteil von we-

<sup>5</sup> Vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 6.2.

<sup>6</sup> Vgl. hierzu Anlage E-1 zum Bebauungsplan, Kapitel 3.1.

niger als 11 % ergeben hat. Somit sind hier keine relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungen zu erwarten.

Für die Zone I wird vom Marktgutachter auf Grundlage der empirischen Untersuchung (Anlage E-1 zum Bebauungsplan) ein Umsatzanteil von 35 % angenommen.<sup>7</sup>

In diesem Zusammenhang weist der Plangeber auf die empirisch ermittelte Umsatzprognose 2003 (Hochrechnung) für den Ist-Ausbauzustand des DOZ, die durch Walter & Partner (Anlage E-1 zum Bebauungsplan) durchgeführt worden ist, hin. Für das Kunden-/ Einkaufsverhalten aufschlussreich ist hierbei das jeweilige Verhältnis von Kundenanteil und Anteil am Gesamtumsatz des DOZ für die einzelnen Zonen. So hat die Zone I zwar einen Kundenanteil von 53 %, am Gesamtumsatz jedoch nur einen Anteil von 37,8 %. Der Kundenanteil „restliches Deutschland“ bspw. beträgt 29 %, der Anteil am Gesamtumsatz liegt hier bei 42,4 %.<sup>8</sup>

Die im Einzelnen durch den Marktgutachter ermittelten, sortimentsbezogenen Kaufkraftumverteilungen in den Untersuchungsstädten können dem Marktgutachten (Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9) entnommen werden. Ebenso aufgeführt sind dort die detaillierten Berechnungsgrundlagen und getroffenen Annahmen.

### **Städtebauliche Auswirkungen der ermittelten Umsatzumverteilungen**

Nachfolgend werden die ermittelten **städtebaulichen Auswirkungen** auf die Untersuchungsstädte dargelegt und bewertet. Städtebauliche Auswirkungen werden allgemein dann angenommen, wenn durch Umsatzumverteilungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels eine **Schädigung der städtebaulichen Situation** anzunehmen ist.

Rein wirtschaftliche Maßstäbe (z. B. Konkurrenzschutz) finden hierbei keine Berücksichtigung.

Zur Beurteilung der Auswirkungen haben sich in der Fachwelt gerichtlich bestätigte Orientierungswerte herausgebildet, die nachfolgend als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Diese basieren auf einer Grundlagenstudie des Marktforschungsbüros GMA über die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.<sup>9</sup> Folgende Richtwerte wurden hierbei ermittelt:

---

<sup>7</sup> Vgl. hierzu Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 7.1.

<sup>8</sup> Vgl. Anlage E-1 zum Bebauungsplan, Kapitel 4.1.

<sup>9</sup> GMA Ludwigsburg, Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie); 1997

| Grenzwerte der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben |   |                          |
|---|---|--------------------------|
|   | Grenzwert der Umsatzumverteilung nach Sortimenten |                          |
|   | innenstadtrelevant                                | nicht innenstadtrelevant |
| Erhebliche Folgen auf den Wettbewerb wahrscheinlich                     | < 10 %  | < 10 %                   |
| Erhebliche städtebauliche Folgen wahrscheinlich                         | 10 – 20 %   | > 20 %                   |
| Erhebliche raumordnerische Folgen wahrscheinlich                        | > 20 %  | 20 – 30 %                |
| Unverträglichkeit   | > 20 %  | > 30 %                   |

Tabelle 3: Grenzwerte der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

Quelle: Siehe Fußnote 9

Insbesondere ist, wie aus o.a. Tabelle ersichtlich, die so genannte 10 %-Grenze von städtebaulicher Relevanz.<sup>10</sup> Das FOC-Sortiment ist ausschließlich innenstadtrelevant.

Erhebliche raumordnerische Folgen sind auf Grund der jeweils ermittelten Umsatzumverteilung in Korrelation mit der jeweiligen Bindungsquote der einzelnen Sortimente nicht zu erwarten. Diese sind darüber hinaus bereits durch das durchgeführte Raumordnungsverfahren und dem hierzu ergangenen Abschlussbescheid der damaligen Bezirksregierung Rheinhes-sen-Pfalz vom 16.06.1997 und der Abweichungszulassung des rheinland-pfälzischen Minis-ters des Innern und für Sport vom 12.06.1997 abschließend beurteilt worden.

Die **städtebaulich** relevanten Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Zunächst ist hierbei folgendes anzuführen: In der marktgutachterlichen Untersuchung (Anla-ge E-2 Zum Bebauungsplan) wurde die Verteilung der Verkaufsflächen im jeweiligen Stadt-gebiet der Untersuchungsstädte sortimentsbezogen ermittelt. Für die Betroffenheit der ver-schiedenen städtischen Lagen (Innenstadt, nicht integrierte Lage usw.) wird vom Markt-gutachter eine **proportionale Umsatzumverteilung** angenommen. Er kommt zu dem Schluss, dass „es keinen Nachweis gibt, dass sich die Umsatzumverteilungen gravierend disproportional auf den innerstädtischen Einzelhandel konzentrieren und somit die gesamtstädtischen Umsatzumverteilungen durchaus als eine adäquate Grundlage für die Beurteilung der raum-ordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Planvorhabens eignen.“<sup>11</sup>

Darüber hinaus wurde durch den Marktgutachter einzelfallbezogen eine Überprüfung der ermittelten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch die Annahme einer hundertprozentigen **disproportionalen Verteilung** (Konzentration der Um-verteilungen allein auf die Innenstadt) vorgenommen.<sup>12</sup> Der Marktgutachter führt hierzu die 5 %-Grenze als so genannten Indikatorwert für potentiell bedeutsame Wirkungen ein, bei dessen Überschreitung bereits eine Kommentierung und Bewertung seitens des Gutachters vorgenommen wird.<sup>13</sup>

Zudem fließen in seine Bewertung der quantitativen Auswirkungen auch qualitative Aspekte aus den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsanalyse ein.

<sup>10</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen des Marktgutachters, Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.2.

<sup>11</sup> Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.2.

<sup>12</sup> Hierfür wurde durch den Marktgutachter die für die Gesamtstadt ermittelte absolute Umverteilung aus-schließlich auf den derzeitigen Umsatz in der Innenstadt bezogen. Der innerstädtische Umsatz wurde hier-für überschlägig über den Verkaufsflächenanteil der Innenstadt errechnet.

<sup>13</sup> Vgl. hierzu Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.2.

**Die vom Marktgutachter im Rahmen der gutachterlichen Gesamtuntersuchung ermittelten Auswirkungen durch die Sortimente im Interactive-Bereich (insb. Medien, Spielwaren, Sport/ Freizeit, Restpostenverkauf des lokalen Einzelhandels<sup>14</sup>) sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans (vgl. hierzu auch Kapitel 0).**

### **Zweibrücken<sup>15</sup>**

Der Marktgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Zweibrücken im Sortiment Bekleidung einen Wert von deutlich mehr als 10 % erreichen. Bei den übrigen Sortimenten mit nachweisbarer Umverteilung liegen die Werte – mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln – bei mehr als 5 %. Über das gesamte relevante Sortiment betrachtet erreicht die Umsatzumverteilung bis zu 7 % des derzeit erzielten Umsatzes in Zweibrücken.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

- ⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 11,5%,
- ⇒ im Bereich Sport/ Freizeit auf maximal 7,9%
- ⇒ und in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen auf maximal 5,0% reduziert.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Zweibrücken selbst insgesamt durch das Planvorhaben gestärkt wird: Den Umverteilungen ist der Umsatz des Planvorhabens gegenüber zu stellen. Da dieser ein Vielfaches der Umverteilungen erreicht, sind mithin erhebliche Verbesserungen der Kaufkraftbindung zu erwarten, so dass sich ein erheblicher gesamtstädtischer Funktionszuwachs ergibt.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Zweibrücken ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

---

<sup>14</sup> Vgl. hierzu den durch den Marktgutachter getroffenen Worst-Case-Ansatz, Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 2.

<sup>15</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.1. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

**Dahn<sup>16</sup>**

Gem. Marktgutachter weist Dahn im Einzelhandelsbereich in den meisten Sortimenten wie auch hinsichtlich der Gesamtbindungsquote der relevanten Sortimente für ein Mittelzentrum relativ hohe Bindungsquoten auf.

Die Umsatzumverteilungen sind in Dahn durch die Erweiterung des DOZ in Zweibrücken lediglich über das gesamte relevante Sortiment betrachtet nachweisbar. Diese betragen jedoch nur zwischen 0,9 % und 1,0 % des derzeit erzielten Umsatzes und liegen somit unter dem gewählten Indikatorwert für potentiell bedeutsame Wirkungen von 5 %. Relevante städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Diese Aussage wird weiter verstärkt, wenn ausschließlich die nach dem vorliegenden Bebauungsplan – Teil A - (21.000 qm FOC) berücksichtigt werden: Dann reduziert sich die Umverteilung über das gesamte dann relevante Sortiment auf maximal 0,7%.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Dahn ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

**Homburg<sup>17</sup>**

Gem. Marktgutachter weist die Stadt Homburg bei allen relevanten Sortimenten – mit Ausnahme von Haus-/ Heimtextilien und Uhren/ Schmuck – Bindungsquoten von deutlich über 100 % auf und wird somit ihrer landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gerecht.

Für das Sortiment Bekleidung hat der Marktgutachter eine Umsatzumverteilung von mehr als 5 % festgestellt.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 5,1%,

⇒ im Bereich Sport/ Freizeit auf maximal 2,7% und

⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen auf maximal rd. 2,1% reduziert.

---

<sup>16</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.2. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

<sup>17</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.3. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

Bei einer Konzentration der Umverteilungen allein auf die Innenstadt läge die Umverteilung beim Sortiment Bekleidung (unter Annahme der gesamthaften Auswirkungen von 31.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bei mehr als 10 %. Gem. gutachterlicher Einschätzung könnten in diesem Fall städtebauliche Auswirkungen nicht vollkommen ausgeschlossen, da insb. der Sortimentsbereich Bekleidung nahezu zur Hälfte in der Homburger Innenstadt angesiedelt ist.

Auf Grund der dieser Einschätzung zu Grunde liegenden Worst-Case-Betrachtungen kommt der Plangeber zu folgendem Abwägungsergebnis:

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Homburg ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

### **Kaiserslautern<sup>18</sup>**

Im Oberzentrum Kaiserslautern, das bei allen relevanten Sortimenten Bindungsquoten von mehr als 100 % aufweist, bleiben die Umverteilungen, wie durch den Marktgutachter ermittelt, gegen den bestehenden Einzelhandel bei einer Erweiterung des DOZ in jedem Sortiment sowie auch insgesamt deutlich unterhalb 5 %.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

- ⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 2,0% reduziert,
- ⇒ im Bereich Sport/ Freizeit unter die Grenze der Nachweisbarkeit sinkt und
- ⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen maximal 1,0% erreicht.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Kaiserslautern ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

---

<sup>18</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.4. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

## Kusel<sup>19</sup>

Das Mittelzentrum Kusel weist von allen Untersuchungsstädten die höchste Zentralität hinsichtlich der relevanten Sortimente insgesamt auf. Sortimentsbezogen liege die Bindungsquoten durchweg bei mehr als 100 %, zum Großteil sogar deutlich darüber.

Der Marktgutachter kommt zu folgender Einschätzung:

Die Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Kusel erreichen bei vier Sortimenten mit nachweisbaren Umverteilungen Werte von mehr als 5 %. Angesichts der zum Großteil geringen absoluten Größenordnung der Umverteilungen sowie in Anbetracht der selbst danach noch erzielten Bindungsquoten sind keine raumbedeutsamen (und damit keine städtebaulichen) Auswirkungen zu erwarten.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

- ⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 5,4% reduziert,
- ⇒ im Bereich Sport/ Freizeit unter die Grenze der Nachweisbarkeit sinkt und
- ⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen maximal 1,9% erreicht.

Bei einer vollständigen Konzentration der Umverteilungen auf die Innenstadt lägen die Auswirkungen für das Sortiment Bekleidung und das gesamte relevante Sortiment geringfügig unter 10 %, im Bereich Schuhe/ Lederwaren über 10 %.

Allerdings ist ein solcher Extremfall vor dem Hintergrund der Verteilung des Angebotes nicht realistisch. In dem relevanten Sortiment ist die Hälfte des städtischen Angebotes oder deutlich höhere Anteile an nicht integrierten Standorten zu finden, so dass eine solch einseitige Konzentration der Wirkungen nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus erreichen die absoluten Umverteilungen eine Größenordnung, die nicht einmal betriebliche Auswirkungen notwendig erscheinen lässt.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Kusel ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

---

<sup>19</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.5. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

## Landstuhl<sup>20</sup>

Die Zentralitätswerte Landstuhls sind bei allen relevanten Sortimenten – mit Ausnahme der Sortimentsgruppe Haus-/ Heimtextilien – einem Mittelzentrum angemessen, teilweise betragen die sortimentsbezogenen Bindungsquoten deutlich mehr als 100 %.

Der Gutachter ermittelt für die FOC-relevanten Sortimente Schuhe/ Lederwaren und Bekleidung nachweisbare Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel von mehr als 5 %. Dies kann unter den gegebenen wirtschaftlichen Bedingungen für einzelne Betriebe negative Folgen haben. Raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen sind daraus jedoch nicht abzuleiten.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 5,6% und

⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen auf maximal 1,1% reduziert.

Bei einer vollständigen Konzentration der Umsatzumverteilungen auf die Innenstadt würde der Wert beim Sortiment Bekleidung mehr als 10 % erreichen. Allerdings erscheint eine derartige disproportionale Verteilung der Wirkungen gem. marktgutachterlicher Einschätzung wenig wahrscheinlich, wenn der relativ hohe Anteil des Einzelhandelsangebots dieses Sortiments außerhalb der Innenstadt berücksichtigt wird. Darüber hinaus sind angesichts der absoluten Höhe der Umverteilungen nicht einmal betriebliche Wirkungen notwendig. Gem. gutachterlicher Einschätzung können städtebauliche Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, erscheinen jedoch unwahrscheinlich.

Auf Grund der dieser Einschätzung zu Grunde liegenden Worst-Case-Betrachtung kommt der Plangeber zu folgendem Abwägungsergebnis:

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Landstuhl ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

---

<sup>20</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.6. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

## Neunkirchen<sup>21</sup>

Das Mittelzentrum Neunkirchen weist bei allen relevanten Sortimenten Zentralitätswerte auf, die einem Mittelzentrum im Hinblick auf seine überörtliche Versorgungsfunktion angemessen sind.

Für die Sortimente Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren wurden durch den Marktgutachter Umsatzumverteilungen von mehr als 5 % ermittelt.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

- ⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 5,9%,
- ⇒ im Bereich Sport/ Freizeit auf maximal 2,7% und
- ⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen auf maximal 3,4% reduziert.

Auch bei einer Konzentration der Umverteilungen auf die Innenstadt läge die relative Umverteilung bei unter 10 %. Zudem ist dieser Extremfall unwahrscheinlich, da jeweils mehr als die Hälfte des Angebotes außerhalb der Innenstadt zu finden ist, so dass nach marktgutachterlicher Einschätzung in erster Linie Streulagen betroffen sein dürften.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Neunkirchen ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

## Pirmasens<sup>22</sup>

Hinsichtlich der Zentralitätsziffer über alle relevanten Sortimente weist Pirmasens zwar nach Zweibrücken den geringsten Wert auf, dennoch kann das Mittelzentrum – abgesehen von den Sortimenten Schuhe/ Lederwaren und Uhren/ Schmuck – seine raumordnerische Versorgungsfunktion erfüllen.

Die Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel erreichen beim Sortiment Bekleidung Werte von mehr als 5 %. Dennoch wäre auch danach nach Einschätzung des

---

<sup>21</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.7. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

<sup>22</sup> Zu den Ausführungen vgl. Anlage E-2 zum Bebauungsplan, Kapitel 9.3.8. Wörtliche Übernahmen sind hier nicht gesondert gekennzeichnet.

Marktgutachters eine einem Mittelzentrum angemessene Versorgung in diesen Sortimenten gewährleistet. Die Bindungsquote läge weiterhin deutlich über 100 %.

Werden diese Umverteilungen differenziert nach dem vorliegenden Bebauungsplan - Teil A - (21.000 m<sup>2</sup> FOC) und den gesamten, im Marktgutachten untersuchten Verkaufsflächen (zusätzlich 10.200 m<sup>2</sup> Interactive Stores) – entspricht Bebauungsplan Teil A und Teil B - so ergibt sich überschlägig, dass sich die Umverteilung bei vorliegendem Bebauungsplan - Teil A-

- ⇒ im Bereich Bekleidung auf maximal rd. 4,8%,
- ⇒ im Bereich Sport/ Freizeit auf maximal rd. 2,4% und
- ⇒ in den gesamten dann relevanten Sortimentsbereichen auf maximal rd. 2,3% reduziert.

Die Auswirkungen sind aus städtebaulicher Sicht als nicht unverträglich einzustufen, da die prognostizierte Umsatzumverteilung unter den in der Fachwelt als städtebaulich unverträglich eingestuften Werten liegt (vgl. Tabelle 3). Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Umsatzumverteilung durch das Vorhaben zu Lasten der Innenstadt von Pirmasens ein Ausmaß erreicht, das zu einer Schließung eines erheblichen Anteils von Einzelhandelsgeschäften in der Innenstadt und damit zu einer Veränderung von deren städtebaulichen Charakter führt.

## **6.2 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Die Festsetzung eines Sondergebiets an diesem bestehenden Standort ist für den Zweckverband, die Stadt Zweibrücken, die gesamte Region und das Land Rheinland-Pfalz von größter Bedeutung, da davon wesentliche wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind. Ebenso trägt die planungsrechtliche Sicherung der zu entwickelnden Nutzungen zur Schaffung und Erhaltung von krisensicheren, dauerhaften und zukunftsbezogenen Arbeitsplätzen bei. Dabei wird insbesondere durch die Festsetzung des Sondergebiets die Konversion des ehemaligen militärischen Flugplatzes, des hiermit verbundenen Wirtschaftsaufkommens und des damit einhergehenden qualifizierten Arbeitsplatzangebots erreicht. Neben den Verkaufseinrichtungen sollen auch assoziierte Serviceeinrichtungen und ergänzende Nutzungen angesiedelt werden, wodurch die weitere Nutzung des gesamten Konversionsgebiets gefördert und unterstützt wird.

Wie in Kap. 3 und 6.1 dargestellt, ist das Planungsvorhaben mit den formulierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die zukünftige räumliche Entwicklung der Region Westpfalz vereinbar. Somit ist eine Einordnung des Planungsvorhabens in die landesplanerischen Zielsetzungen gegeben.

Mit der Festsetzung des Sondergebiets auf der Konversionsfläche wird verhindert, dass bislang unbebaute Flächen zur Ansiedlung von den als zulässig geplanten Nutzungen herangezogen werden müssen. Somit wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Durch die Überplanung eines alten Militärstandortes wird die Entstehung unerwünschter Militärbrachen infolge nicht mehr genutzter Militärflächen vermieden. Weiterhin kann durch die

Wiedernutzung die Sanierung von Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen erleichtert vorangetrieben werden.

Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sind gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe des Industriegebiets Wallerscheid, die vorhandenen ehemaligen militärischen Anlagen und den Außenbereich mit verschiedenen Nutzungen für Landwirtschaft und Wohnen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll dazu beigetragen werden, gesunde Arbeitsverhältnisse in der Stadt Zweibrücken und den anderen Gemeinden des Zweckverbandsgebiets im konkreten möglichen Rahmen anzustreben.

Im Rahmen der Bebauungsplan-UVP für den Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) des Zweckverbandes wurden eigenständig und unmittelbar auf die dort als zulässig geplante Nutzung bezogen, mehrere Fachgutachten bearbeitet. Aus keinem dieser Gutachten konnten Hinweise für unzumutbare Umweltauswirkungen auf die umgebenden Siedlungen abgeleitet werden (im Einzelnen vgl. dazu Kap. 8 dieser Begründung).

Der Planbereich wird teilweise und die unmittelbare Umgebung der Konversionsfläche überwiegend bereits durch vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen des ehemaligen Militärflugplatzes geprägt. In Verbindung mit der bereits vorhandenen Baustruktur und der in der Nachbarschaft vorhandenen industriellen Nutzung des Industriegebiets Wallerscheid tritt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung“ – Teil FOC (A) nicht ein. Dem Ziel, es nicht dazu kommen zu lassen, dient auch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude überwiegend auf ein bereits vorhandenes Maß. Durch die Stufung der Baukörperhöhen im gesamten Geltungsbereich wird das Sondergebiet insgesamt gegliedert und durch Eingrünung in die Landschaft eingebunden.

### **6.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung bereits berücksichtigt worden.

Für das vorliegende Aufstellungsänderungsverfahren ist daher ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Bezüglich der Teilung des Bebauungsplans in die Teile FOC (A) und Interactive (B) ist festzustellen, dass die festgesetzten, externen Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit dem Landschaftsplaner (Büro L.A.U.B., Kaiserslautern) und der Unteren Naturschutzbehörde durch den Plangeber ZEF bauvorhabenbezogen durchgeführt werden bzw. teilweise bereits erbracht worden sind. Eine Zuordnung der Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB ist somit fortlaufend gewährleistet.

## 6.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen DOZ und Flugplatz Nord kommt es nach den Aussagen des Verkehrsgutachters auf Straßen in der Umgebung des Plangebiets zu Erhöhungen des Verkehrsaufkommens.<sup>23</sup> In der Folge kommt es an den entsprechenden Straßenabschnitten zu Erhöhungen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm:<sup>24</sup>

Der Untersuchungsraum umfasst die folgenden Hauptzufahrtsstraßen zum Flugplatzgebiet:

- A 8 zwischen Autobahnkreuz Neunkirchen und Anschlussstelle Pirmasens,
- L 480 zwischen Innenstadt Zweibrücken und Anschluss Flugplatz,
- K 74 zwischen Ortsmitte Contwig und L 480.

Für diese Straßenabschnitte ergibt sich eine ursächliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Flugplatzentwicklung. Darüber hinaus können sich im räumlichen Einzugsbereich des Vorhabens im gesamten Netz Veränderungen der Verkehrsbelastungen als mittelbare Folge der Flugplatzentwicklung, z. B. durch kleinräumige Verlagerung von Einkaufsverkehr etc., ergeben. Solche mittelbaren Veränderungen des Verkehrsaufkommens an einzelnen Netzabschnitten ergeben sich bei jeder Veränderung des Netzes oder des Verkehrsaufkommens an irgendeinem Netzabschnitt. Aufgrund der Komplexität der Netzzusammenhänge, insbesondere der Verteilungseffekte mit zunehmender Entfernung des betroffenen Netzabschnittes vom Vorhaben sowie der möglichen Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben im Einzugsbereich, ist eine flächendeckende Bilanzierung dieser Effekte jedoch nicht möglich. Über die hier untersuchten Zufahrtsstraßen hinaus kann daher keine eindeutige Kausalität zwischen der Flugplatzentwicklung und Veränderungen der Netzbelastung mehr hergestellt werden.

Zur Bilanzierung der Verkehrserhöhungen werden vom Verkehrsgutachter zwei Untersuchungsfälle vergleichend gegenübergestellt:

### Bezugsfall 2020

Die umzulegende Verkehrsmatrix geht hinsichtlich der allgemeinen Entwicklungen vom Prognoseaufkommen des Horizontes 2020 aus, im Flughafenbereich wird das 2002 gezählte Analyseaufkommen berücksichtigt. Nicht einbezogen wird das, sowohl durch Vertec in 2002 als auch durch das Büro Walter & Partner in 2003 gezählte Verkehrsaufkommen des DOZ. Es wird eine Belastungssituation abgebildet, die davon ausgeht, dass das DOZ nicht existent sei.

### Planfall 2020

Verkehrsaufkommen des Planungshorizontes 2020 mit vollständig entwickeltem Flugplatz einschließlich DOZ mit 31.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Bebauungsplanbereich Flugplatz-Nord mit Nutzung durch Baukompetenzzentrum (Musterhausausstellung etc.).

---

<sup>23</sup> Vgl.: Anlage E-3 zum Bebauungsplan.

<sup>24</sup> Vgl.: Anlage E-4 zum Bebauungsplan.

Da im Zusammenhang mit dem DOZ in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) keine nennenswerten Zusatzverkehre verursacht werden, beschränkt sich die Bilanzierung der Verkehrslärmfernwirkungen auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr).

Auf der Grundlage der vom Verkehrsgutachter ermittelten Ausgangsdaten ergeben sich nach der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan am Tag folgende Erhöhungen der Beurteilungspegel im Planfall gegenüber dem Nullfall:

| Straßenabschnitt                      | Pegelerhöhung am Tag<br>in dB(A) |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| A 8 – AK Neunkirchen bis AS Pirmasens | bis zu 1,0                       |
| K 74 – Ortsdurchfahrt Contwig         | bis zu 1,3                       |
| L 480 – Ortseinfahrt Zweibrücken Ost  | bis zu 0,7                       |

Die Bewertung der Pegelerhöhungen erfolgt in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV.

Es ergeben sich somit an keinem Immissionsort Pegelerhöhungen von (aufgerundet) 3 dB(A) oder mehr. Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nur erforderlich, wenn infolge der Pegelerhöhungen im Planfall ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70 dB(A) am Tag (sog. Sanierungswert) erstmals erreicht oder überschritten wird oder – außer in Gewerbegebieten – weitergehend überschritten wird (vgl. auch OVG Koblenz, Urteil vom 25.03.1999, Az: 1 C 11636/98).

Die Ermittlung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an den untersuchten Straßenabschnitten beschränkt sich daher auf Einwirkungsbereiche, in denen nicht auszuschließen ist, dass durch den Verkehrslärm der untersuchten Straßenabschnitte im Planfall Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten werden. Dies betrifft nur schutzbedürftige Nutzungen im Nahbereich der untersuchten Straßenabschnitte.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird nur an einem Immissionsort im Untersuchungsraum ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten. Dies betrifft ein Wohngebäude im Kreuzungsbereich L 480 Steinhäuser Straße / Sauerbruchstraße. Hier erhöht sich nach der schalltechnischen Untersuchung im Erdgeschoss der Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm der L 480 von 69,9 dB(A) im Bezugsfall 2020 auf 70,2 dB(A) im Planfall 2020.

In diesem Bereich beträgt die zulässig Höchstgeschwindigkeit auf der L 480 in Fahrtrichtung Ortsausgang z. Zt. 60 km/h. Durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h kann hier die prognostizierte Pegelerhöhung ohne weiteres mehr als kompensiert werden. An dem betroffenen Immissionsort ergibt sich bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h im Planfall 2020 ein Beurteilungspegel von 69,3 dB(A).

## **7 PRÜFUNG DER ERFORDERLICHKEIT EINES UMWELTBERICHTS GEM. § 2 A BAUGB (BEBAUUNGSPLAN-UVP)**

Für den Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“ wurde eine Bebauungsplan-Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des damals gültigen § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>25</sup> in Verbindung mit § 1 a BauGB durchgeführt. Hierbei wurden im Ergebnis Folgerungen der ermittelten Umweltauswirkungen für die Bebauungsplanung festgestellt, die, wie nachfolgend wiedergeben, die Textfestsetzungen sowohl des geänderten als auch des vorliegenden Bebauungsplans beeinflusst haben:

Hierzu wurden zunächst durch eine fachübergreifende Auswertung folgende planungsrelevante Wechselwirkungen festgestellt:

- „Durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen erhöhen sich die Luftschadstoffemissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr und erreichen bzw. überschreiten teilweise die Beurteilungswerte, besonders im Innenhof des „Designer Outlet Centers“. Um diese negativen Wechselwirkungen zu minimieren, werden Pflanzungen auf den Parkplätzen vorgeschlagen, der Baukörper des Designer Outlet Centers sollte in der Höhe gegliedert und Freiluftsporeinrichtungen im Osten des Freizeitbereichs angeordnet werden.
- Kleinklimatisch treten im Innenhof des zur BAB 8 hin geöffneten, ansonsten 3-seitig geschlossenen Komplexes des Designer Outlet Centers eine reduzierte Behaglichkeit durch erhöhten Windstress (Böigkeit und Düseneffekte) sowie ein relativ niedriges Temperaturniveau auf. Diesen negativen Wirkungen kann durch eine Optimierung der Gebäudeanordnung, der Errichtung von Windschirmen (Vegetation, bauliche Einrichtungen), Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Parkplatzbereich sowie Einsatz von Rasengittersteinen begegnet werden.
- Durch Versiegelung und Überbauung geht Lebensraum für Fauna und Flora verloren. Diesem Verlust kann durch eine Minimierung der Überbauung/Versiegelung sowie Schonung der wertvollen Biotopstrukturen und Schaffung von Vernetzungskorridoren entgegengewirkt werden.
- Durch Überbauung, Versiegelung und Abtrag von Bodensubstrat geht Lebensraum für Fauna und Flora verloren. Den negativen Auswirkungen kann durch eine Minimierung der Überbauung und Versiegelung sowie ordnungsgemäße Behandlung des Bodens entgegengewirkt werden.
- Die Verringerung der Grundwasserneubildung und Reduzierung des Grundwasser Austritts kann Quellen und Lebensräume von Tieren und Pflanzen beeinträchtigen. Eine künstliche Anreicherung von Grundwasser im Bereich der Austrittsstellen kann diese negativen Wechselwirkungen minimieren.
- Gefahren durch Bodenverunreinigungen bestehen bei der geplanten Nutzung nicht, lediglich wenn schutzbedürftigere Nutzungen vorgesehen werden (z. B. Kinderspielplätze), sind diese mit den Fachbehörden abzustimmen und gegebenenfalls gesonderte Vorkehrungen, wie z. B. Versiegelung des Untergrundes, Auftrag von unbelastetem Erdreich) zu treffen.“<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

<sup>26</sup> Vgl. Anlage 5 zum Bebauungsplan (B-Plan-UVP), Kapitel VII (Zusammenfassung der Wechselwirkungen).

Zur Minimierung der negativen Wechselwirkungen wurden in Abstimmung mit den Fachgutachtern entsprechende Maßnahmen ausgearbeitet, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ (und dementsprechend auch in der 1. Änderung) wiederfinden:

„Bezüglich der Wirkungen auf **Boden, Flora und Fauna** hat die Gutachterin als Teil des Ausgleichskonzepts eine Flächenkompensation vorgeschlagen, der sich der ZEF anschließt. Dieses Konzept ist im Einzelnen im Kapitel 7.4 dieser Begründung behandelt.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Gutachterin zur **Geräuschproblematik** führt zu keinen Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan. Auch der Zweckverband sieht auf der Grundlage der von ihm geprüften Ergebnisse keine Notwendigkeit, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan festsetzen zu müssen.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung zu erheblichen **Bodenverunreinigungen** hat der Zweckverband im Einzelnen überprüft und sich den Vorschlägen des Gutachters zur Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB angeschlossen.

Auch den Vorschlägen des Gutachters zum Bereich **Klima und Luftverunreinigungen** ist der Zweckverband durch die Festsetzung eines gestuften Höhenprofils der zulässigen baulichen Anlagen und der maximalen Baukörperausdehnung bei eng umschlossenen Parkplätzen mit mehr als 600 Stellplätzen gefolgt. Solche Anlagen sind nach der städtebaulichen Konzeption nicht mehr vorgesehen. Sofern sich daran etwas ändern sollte, müssen in jedem Fall die Anforderungen der Textfestsetzung gemäß Ziffer 6 eingehalten werden. Damit wird insbesondere sichergestellt, dass von solchen Parkplätzen ausgehende Luftverunreinigungen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führen können (im Einzelnen dazu vgl. Kapitel 5.1.5 dieser Begründung).<sup>27</sup>

Fachlich und rechtlich wurde damals alles berücksichtigt, was auch nach derzeitiger Rechtslage zu berücksichtigen ist. Insbesondere erfüllt das Kapitel „Zusammenfassung der Wechselwirkungen“ die Anforderungen an den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB.

Seit dem 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft. Artikel 12 des Gesetzes enthält eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB). Unter anderem wird ein § 2a BauGB eingefügt, der besagt, dass Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, für das Bebauungsplanverfahren in die Begründung in Form eines Umweltberichtes aufzunehmen sind.

Der Anwendungsbereich der neu ausgestalteten UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG bestimmt. UVP-pflichtig sind danach vor allem Bebauungspläne für die in der Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten „bauplanungsrechtlichen Vorhaben“. Das sind Vorhaben, für die eine UVP-Pflicht ansonsten nicht besteht. Weiterhin sind Bebauungspläne UVP-pflichtig, die für bestimmte Vorhaben aufgestellt werden, für die nach dem UVPG eine UVP-Pflicht auch im Genehmigungsverfahren besteht, sowie für Bebauungspläne, die UVP-pflichtige Planfeststellungsverfahren ersetzen.

Die gültige Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, Anlage 1 (zu § 3 und § 3a UVPG) sieht unter der Nummer 18.6 eine UVP-Pflichtigkeit bei einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup>

---

<sup>27</sup> Begründung zum Bebauungsplan „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/ Freizeit- und Erlebnisbereich“, Kapitel 8.3.

oder mehr für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (...), für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, vor. Nach neuer Vorschrift kann bereits eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> zur UVP-Pflichtigkeit führen, wenn das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um überplanten Innenbereich i.S. des § 30 BauGB.

Gem. Nummer 18.8 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gilt weiterhin folgender Sachverhalt: Beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art ist eine UVP-Vorprüfung erforderlich, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da im vorliegenden Fall diese Prüfwerte nicht überschritten werden (es kommen keine neuen Verkaufsflächen oder Baugebiete hinzu) ist eine UVP oder UVP-Vorprüfung nicht durchzuführen.

Fachlicherseits ist zu ergänzen, dass die nach § 2 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geforderte Beschreibung der Umwelt, die den Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile zum Zeitpunkt der Planaufstellung darstellt (Ist-Situation), im vorliegenden Fall identisch ist mit der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile zum Zeitpunkt der Realisierung des zugrundegelegten Planfalls. Die Ist-Situation ist demnach deckungsgleich mit dem Prognosefall.

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs (Verkehrslärmfernwirkungen) werden auf Grund neuer richterlicher Entscheidungen erneut untersucht (vgl. hierzu Kapitel 6.4). Auch hier ggf. festzustellende Auswirkungen lösen keine erneute UVP-Pflicht aus.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 4: Flächenbilanz

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Größe des Geltungsbereichs           | 35,9 ha |
| Bruttobauland                        | 19,4 ha |
| Nettobauland                         | 18,2 ha |
| Verkehrsflächen, innere Erschließung | 1,2 ha  |
| Verkehrsflächen, äußere Erschließung | 7,7 ha  |
| Überbaubare Grundstücksfläche        | 15,4 ha |
| Grünflächen und begrünte Flächen     | 8,8 ha  |

## **ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Anlage 1: Planzeichnung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (26.03.1998)
- Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag, L.A.U.B. GmbH (03.04.1998)
- Anlage 3: Gutachten zum Raumordnungsverfahren für das „Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich“ auf dem ehemaligen Militärflughafen Zweibrücken, Prof. Reichling/Concepta GmbH/AGENDA (12/1996)
- Anlage 3a: Klärung offener Fragen zum DOZ-Verfahren, Agenda (05.05.1999)
- Anlage 4: Verkehrsgutachten, VERTEC und Ingenieurbüro Schönhofen GmbH (3/98)
- Anlage 5: UVP-Dokument, FIRU mbH (04/97)
- Anlage 5.1: Fachgutachten Geräuschverhältnisse/Luftverunreinigungen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Autobahn BAB 8, FIRU mbH (03/98)
- Anlage 5.2: Fachgutachten Flora/Fauna/Boden, L.A.U.B. GmbH (24.11.1997)
- Anlage 5.3: Fachgutachten Altlasten und Grundwasser, arcadis-ASAL Ingenieure GmbH (10/97)
- Anlage 5.4: Fachgutachten Klima und Luftverunreinigungen, TÜV Südwest - Energie- und Umwelt GmbH (12/1997)
- Anlage 5.5: Expertise Westwallanlage, arcadis-ASAL Ingenieure GmbH (09/1991)
- Anlage 6: Protokoll zur Sitzung zu Fragen der Erschließung vom 25.06.1998

### **Ergänzende Untersuchungen im Rahmen der 1. Änderung:**

- Anlage E-1: Designer Outlet Zweibrücken: Kundenbefragung und Verkehrszählung zur Prognose des Jahresumsatzes 2003, Walter & Partner, Basel, Juli 2003
- Anlage E-2: Gutachten zum Bebauungsplanverfahren für das Designer Outlet Zweibrücken auf dem ehemaligen Militärflughafen Zweibrücken, Bericht, Lörrach, 01.08.2003, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung
- Anlage E-3: Verkehrsuntersuchung, Flugplatz Zweibrücken 2003 – Bebauungsplan DOZ – 1. Änderung, VERTEC, Koblenz, September 2003
- Anlage E-4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, FIRU, Kaiserslautern, September 2003

## **Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans**

(umseitig)