



# Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" 1. Änderung

## Begründung



Satzungsexemplar

September 2017



## Auftraggeber

Zweckverband Entwicklungsgebiet  
Flugplatz Zweibrücken  
Schillerstraße 4-6  
66482 Zweibrücken

Zweibrücken,

den

---

Dr. Susanne Ganster  
Landrätin Landkreis Südwestpfalz

## Bearbeiter

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2017

---

(Stempel, Unterschrift)

## Beschluss:

Bestätigung Vorentwurf: 15.02.2017  
Bestätigung Entwurf: 24.05.2017  
Satzungsbeschluss: 18.09.2017

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des ZEF hat in der 106. Sitzung am 03.05.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich gemäß § 9 Verbandsordnung des Zweckverbandes in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am 27.02.2017 veröffentlicht.

### 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich gemäß § 9 Verbandsordnung des Zweckverbandes in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am 27.02.2017 veröffentlicht.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes vom 07.03.2017 bis 10.04.2017.

### 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgt mit Schreiben vom 23.02.2017. Sie wurden aufgefordert, bis 10.04.2017 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden außerdem zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

### 5. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der 109. Verbandsversammlung am 24.05.2017 geprüft.

### 6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer 109. Verbandsversammlung am 24.05.2017 den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde am 12.06.2017 unter Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, ortsüblich bekannt gemacht. Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Stand vom Mai 2017 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 24.07.2017.

7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 14.06.2017. Sie wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes (Stand: Mai 2017) zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.07.2017 aufgefordert.

8. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in ihrer 110. Verbandsversammlung am 18.09.2017 geprüft.

9. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer 110. Verbandsversammlung am 18.09.2017 den Bebauungsplan einschließlich der Textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 beigefügt.

10. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verbandsvorschriften beachtet wurden.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)  
Landrätin Susanne Ganster

## 11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss der Versammlung des Zweckverbandes Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung, wurden ortsüblich in den Tageszeitungen "Pfälzischer Merkur", "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens und in der "Pirmasenser Zeitung" jeweils am ..... veröffentlicht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, der Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 1 BauGB und weiter gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Bestimmung über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB sowie insbesondere auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 ZwVG hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber dem Zweckverband geltend gemacht werden.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)

Landrätin Susanne Ganster

## 12. Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Seitens des Vermessungs- und Katasteramtes Pirmasens, Außenstelle Zweibrücken, wurde mit Datum vom 10.10.2017 bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Zweibrücken, den .....

(Siegelabdruck)

Landrätin Susanne Ganster

## Gliederung

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Ausgangslage</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen</b>                                      | <b>11</b> |
| 2.1       | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)                 | 11        |
| 2.2       | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (August 2012) | 12        |
| 2.3       | Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken              | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>               | <b>14</b> |
| 3.1       | Planungsanlass   | 14        |
| 3.2       | Bebauungsplanänderungen/Städtebauliches Konzept        | 15        |
| 3.2.1     | Bisherige Festsetzungen und städtebauliche Grundlagen  | 15        |
| 3.3       | Inhalt der Bebauungsplanänderungen                     | 18        |
| 3.3.1     | Art der baulichen Nutzung                              | 18        |
| 3.3.2     | Maß der baulichen Nutzung                              | 20        |
| 3.4       | Änderungen der Erschließungsanlagen                    | 20        |
| 3.5       | Weitere Änderungen in der Planzeichnung                | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                        | <b>22</b> |
| 4.1       | Umweltbelange  | 22        |
| 4.2       | Altablagerung  | 23        |
| 4.3       | Immissionsbelastung                                    | 23        |
| 4.4       | Radonbelastung   | 23        |
| 4.5       | Kampfmittel  | 23        |
| <b>5.</b> | <b>Planverwirklichung</b>                              | <b>24</b> |
| 5.1       | Verkehrliche und sonstige technische Erschließung      | 24        |
| 5.2       | Bodenordnung   | 25        |
| 5.3       | Kosten und Finanzierung der Maßnahme                   | 25        |
| 5.4       | Flächenbilanz  | 25        |
| <b>6.</b> | <b>Zusammenfassung</b>                                 | <b>26</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Abbildung 1 | Landesentwicklungsprogramm IV (2008)                | 12 |
| Abbildung 2 | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (August 2012) | 13 |

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])

## 1. Ausgangslage

Nach dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte auf dem Flugplatz Zweibrücken ist am 01.10.1991 die Liegenschaft an die Bundesrepublik Deutschland übergeben worden. Um eine geeignete Nachnutzung zu finden und diese Nachnutzung auch zu realisieren, wurde der kommunale Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) 1991 gegründet. In diesem Zweckverband sind die Stadt Zweibrücken, die Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mausbach sowie die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der Landkreis Südwestpfalz Mitglied. Diesem Zweckverband obliegt auch die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung für das ehemalige Flugplatzgelände.

Bis heute wurden verschiedene Bereiche einer neuen zivilen Nutzung zugeführt, insbesondere wurde das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" (ehemals Designer Outlet Zweibrücken - DOZ) umgesetzt, das eine überregionale Bedeutung hat und dem Einzelhandel zuzuordnen ist. Durch die Möglichkeit, auch sonntags die Geschäfte zu öffnen und durch die unmittelbare Nähe zum zivil genutzten Flugplatz Zweibrücken, besteht hier eine enorme Publikumsnachfrage und wird rege genutzt.

2017 wurde das "Zweibrücken The Style Outlets" in "Zweibrücken Fashion Outlet" umbenannt. Nachfolgend wird deshalb die neutrale Bezeichnung "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" verwendet.

Verschiedene andere Bereiche des ehemaligen militärischen Flugplatzgeländes wurden mittlerweile auch einer neuen Nutzung zugeführt und sind überwiegend gewerblich und für Freizeitunternehmen genutzt. Südlich und östlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" befinden sich noch Freiflächen, die als Sondergebiet entwickelt werden sollten. Dabei sollten insbesondere zur unmittelbaren Nähe zum "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" hier entsprechende Sondergebietsnutzungen entwickelt werden, die mit diesem in unmittelbarer funktionaler Verbindung stehen. Zusätzliche Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Entwicklungsgebiet "Flughafen Zweibrücken" nicht mehr möglich. Im nördlichen Planbereich des Geltungsbereiches östlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" wurde bereits eine Bebauungsplanänderung vorgenommen. Hier wurde eine Teiländerung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" Teilbereich Nord vorgenommen, um hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Niederlassung eines Unternehmens aus der Heiztechnikbranche zu ermöglichen. Dieser Bebauungsplan sah für diese spezielle Unternehmensfläche ebenfalls ein Sondergebiet für Ausstellungsgelände mit Sport- und Freizeiteinrichtungen vor. Für diese Art der Nutzung ist ein Sondergebiet nicht die geeignete Festsetzungsart. Für die restlichen Bereiche des Geltungsbereiches "Umfeld - DOZ" war ebenfalls eine Sondergebietsausweisung für unterschiedliche Nutzungen, die detailliert im Bebauungsplan festgeschrieben waren, vorgesehen. Mittlerweile besteht hierfür kein Bedarf mehr. U. a. waren großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 200 m<sup>2</sup> für Sortimente Möbel, Küchen, Beleuchtungskörper, Lampen, Büromöbel, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Gartenhäuser etc. vorgesehen. Des Weiteren sollte ein Baukompetenzzentrum ermöglicht werden, in dem multifunktionelle Veranstaltungen und Ausstellungshallen sowie Freianlagen zur Präsentation von verschiedenen Bauelementen und Bauprodukten vorgesehen waren. Des Weiteren war geplant, Musterhäuser, Carports und Garagen anzusiedeln sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen vorzusehen. Auch ist es bislang möglich, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu errichten.

Nachdem sich nun herausgestellt hat, dass für diese Nutzungen derzeit kein Bedarf besteht, jedoch anderweitige Gewerbebetriebe hier eine Ansiedlung suchen, möchte der ZEF nun den Bebauungsplan ändern und die bislang als Sondergebiet dargestellten Flächen dem tatsächlichen und beabsichtigten Nutzungszweck entsprechend als Gewerbeflächen ausweisen. Zudem wurde die innere Erschließung an die neuen Anforderungen überarbeitet und Teilbereiche an die aktuelle Erschließungsanlage angepasst. Südlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" möchte der ZEF in Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" die Sondergebietsnutzung konkretisieren und die Nutzung anpassen und noch ergänzend Parkplatzflächen ermöglichen. Ansonsten sind für den südlichen Bereich keine anderweitigen Nutzungen mehr vorgesehen.

Durch den aufgestellten Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" 1. Änderung sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne betroffen, die damit überlagert werden:

1. Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" vom April 2006 (soll vollständig ersetzt werden)
2. Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich", 1. Änderung - Teil FOC (A) November 2003 (teilweise ersetzt, Anpassung der neuen Verkehrsführung des "Prager Ringes")
3. Bebauungsplan 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" - Teilbereich Nord Oktober 2012 (soll vollständig ersetzt werden)

Der Bebauungsplan 2. Teiländerung "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" wurde im Verfahren geteilt, der Teilbereich Nord (siehe 3.) als Satzung beschlossen, der südliche Teil wurde nur bis zur Planreife geführt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wird wieder aufgehoben.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan "Flugplatz Süd/Luffahrt", 1. Änderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ", 1. Änderung wird entsprechend angepasst (in diesem Bereich reduziert).

Die Abgrenzung der Bebauungspläne ist im Plan dargestellt. Gegenüber der Abgrenzung im Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig geändert, um ihn an angrenzende Bebauungspläne zu harmonisieren.

Diese Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ, 1. Änderung" überlagert. Gemäß Urteil des BVerwG vom 10.08.1990 (4C3.90) können Bebauungspläne alte Bebauungspläne überlagern, ohne dass diese aufgehoben werden müssten. In der Kommentierung von Ulrich Kuschnerus "Der sachgerechte Bebauungsplan" 3. Auflage S. 54 Nr. 69 ist hierzu Folgendes ausgeführt:

*"Wenn Bebauungspläne auch nicht stillschweigend aufgehoben werden können, sind sie nach dem Grundsatz "lex posterior derogat legi priori" gleichwohl ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich anderweitige, dem bisherigen Recht widersprechende Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben."*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" 1. Änderung beträgt 18,1 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1 000 entnommen werden.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Gemarkung Rimschweiler:

Flurstücksnummer 270/343 (teilweise, Verkehrsfläche), 270/296 (teilweise), 270/292 (teilweise), 270/338, 270/355 (teilweise), 270/113 (teilweise, Fläche Ver- und Entsorgung), 270/453 (teilweise), 270/356, 270/550, 270/361 (teilweise), 270/457 (teilweise), 270/541 (Verkehrsfläche), 270/458 (teilweise, Verkehrsfläche), 2258/11 (teilweise, Verkehrsfläche), 270/517, 270/533, 270/534, 270/551, 270/549, 270/559, 270/543, 270/355, 270/578 (teilweise), 270/555 (teilweise), 270/567 (Gasdruckregelstation), 270/566, 270/575, 270/573 (Verkehrsfläche, teilweise), 270/576, 270/574, 270/564.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im Landesentwicklungsprogramm IV (2008) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunktes sowie sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkte und entspricht somit dem Bebauungsplan.

Zweibrücken ist zudem als Mittelzentrum im LEP IV dargestellt. Zudem soll gemäß Grundsatz G16 die Stadt Zweibrücken als Entwicklungsbereich im Landesgrenzen überschreitenden Zusammenhang und mit landesweiter Bedeutung in Zusammenarbeit ihre Chancen nutzen.

Zudem wird erläutert, dass insbesondere der Konversionsstandort Zweibrücken mit seinen Potenzialen eingebunden werden soll. Am Flughafen Zweibrücken soll das Vier-Säulen-Konzept Flugbetrieb, Multimedia-Internetpark, "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)", DOZ - Freizeit in Richtung auf ein Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Informationstechnologie-Cluster erweitert, entwickelt und ausgebaut werden. Zweibrücken wird als Beispiel für ein Projekt mit standortbezogener Dimension und das Konversionsprojekt Zweibrücken ebenfalls noch einmal als solches aufgeführt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms. Unter Ziel Z39 wird erläutert, dass Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Des Weiteren hat das Mittelzentrum Zweibrücken (im Zusammenhang mit Homburg) teilweise oberzentrale Einrichtungen vorzuhalten. Auch diese Ziele entsprechen der Änderung des Bebauungsplanes, der die gewerbliche Entwicklung am Standort ehemaliger Flughafen Zweibrücken stärken soll und mit dazu beiträgt, Arbeitsplätze zu sichern.

Zum Landesentwicklungsprogramm IV wurden noch Fortschreibungen durchgeführt. Diese haben jedoch das Thema Regenerative Energien und Konturen zu den Mittelzentren sowie zur demografischen Entwicklung und zum großflächigen Einzelhandel vorgenommen, die jedoch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betreffen.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Flugplatz Zweibrücken sollten diese Ziele in der nächsten Fortschreibung überprüft und entsprechend geändert werden.

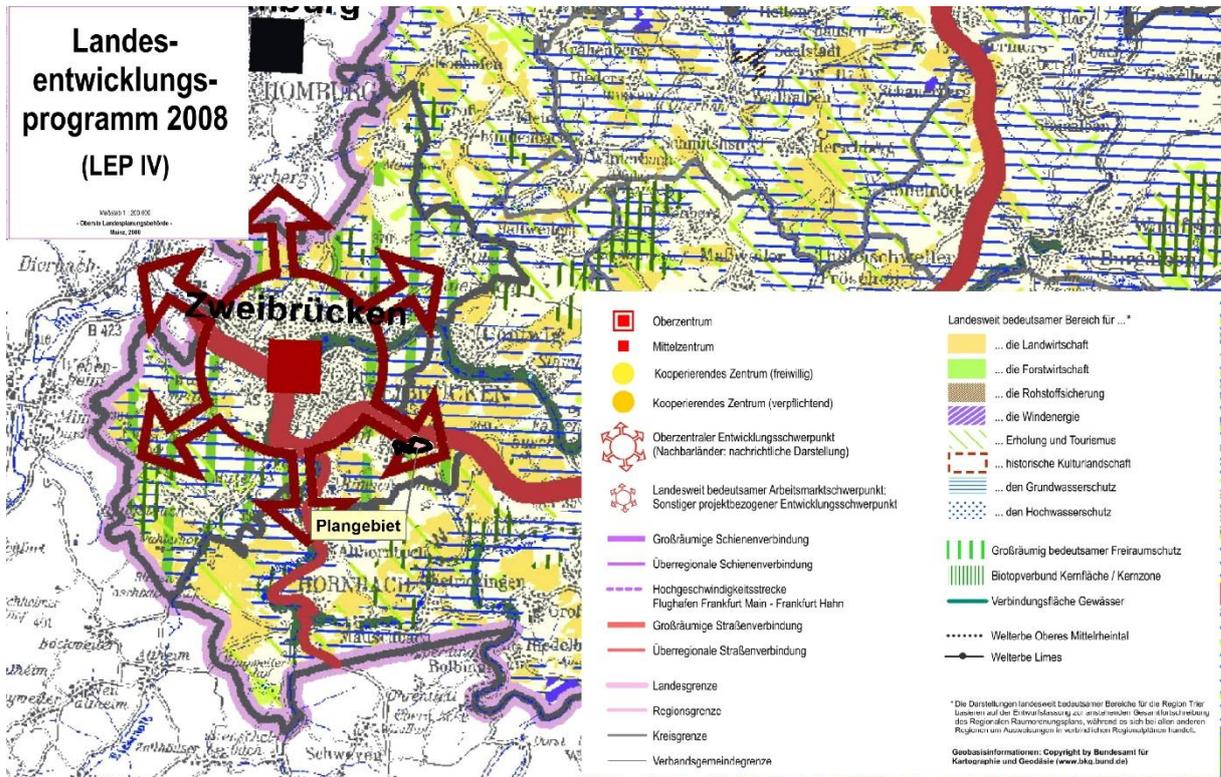


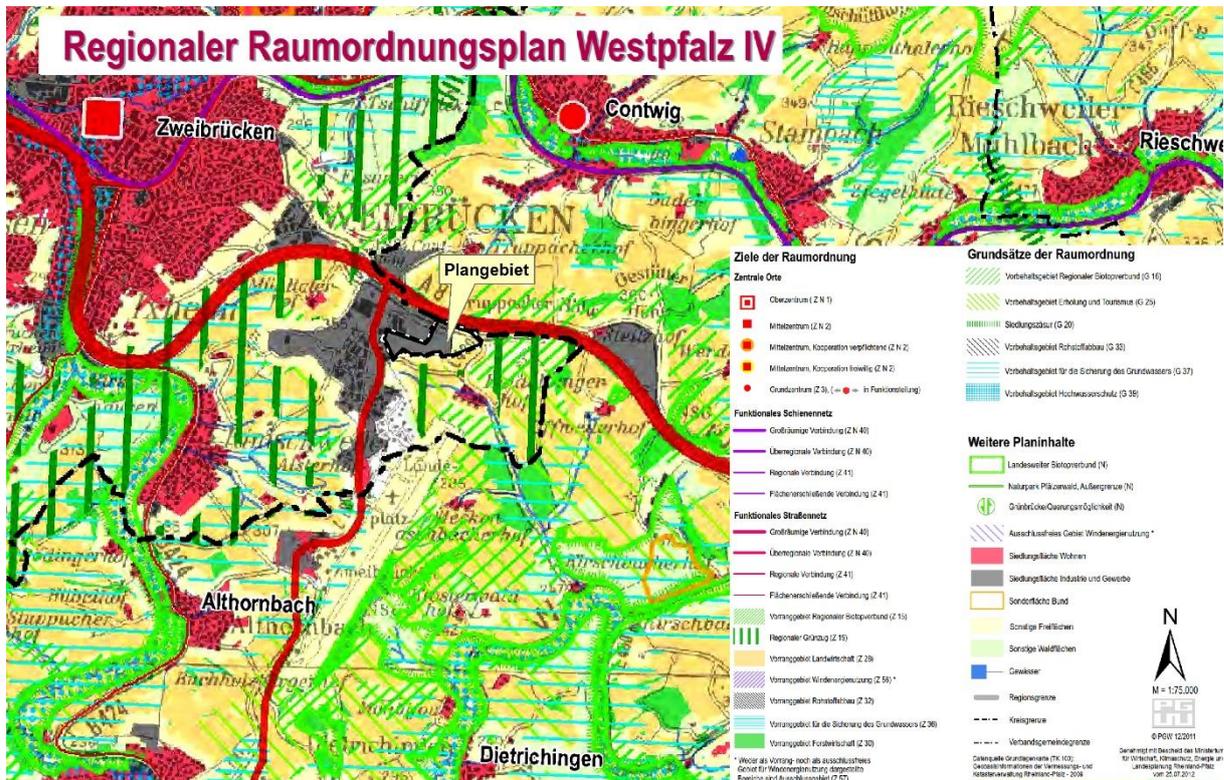
Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westphal IV (August 2012)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westphal IV von August 2012 ist innerhalb des Plangebietes eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe festgesetzt. Ein kleiner östlicher Teilbereich ist als sonstige Freifläche dargestellt. Sonstige Restriktionen sind im Planentwurf des Regionalen Raumordnungsplans Westphal IV nicht zu erkennen.

Auch im Regionalen Raumordnungsplan ist der Mittelbereich Zweibrücken als verdichteter Bereich mit konzentrierter bzw. Siedlungsstruktur dargestellt. Unter I.4 wird für Zweibrücken eine Stärkung der landesweit bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkte als Dienstleistungs-, Technologie- und Gewerbezentrum dargestellt. In Kapitel 2.1.1 ist Zweibrücken als Mittelzentrum festgelegt.

Unter II.3.1.1.1 wird erklärt, dass das funktionale Schienennetz und insbesondere die Instandhaltung der Strecke Zweibrücken - Homburg eine absolute Priorität hat. Unter II.3.1.1.2 Luftverkehr wird unter Ziel Z42 erklärt, dass der Regionallughafen Zweibrücken mit seiner hervorragenden Luftverkehrsinfrastruktur auszubauen sei, um die regionale Standortgunst zu erhöhen und eine Verdichtung des Luftverkehrsnetzes zu erreichen. Dabei sollte gemäß Grundsatz G43 der Regionallughafen Zweibrücken vorrangig zu einem Flughafen für den Charter- und Linienflugverkehr, für Fracht-, Umschlag- und die allgemeine Luftfahrt weiter entwickelt werden. Es wurde eine Kooperation mit dem Flughafen Saarbrücken angestrebt.



Inzwischen wurde der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz im Jahr 2014 fortgeschrieben. Dabei wurde insbesondere das Thema Regenerative Energien sowie die Erreichbarkeit im Umlandbereich des Oberzentrums Kaiserslautern geändert. Das spielt für die Änderung des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" jedoch keine Rolle. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV entspricht und keine Zielkonflikte erkennbar sind.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung am Flughafen Zweibrücken (Einstellen des Linienflugverkehrs und dem Verkauf an einen privaten Investor) sollen die regionalplanerischen Ziele bei einer neuen Fortschreibung geprüft und entsprechend angepasst werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt für den Bereich noch ein Sondergebiet dar und wird parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes als Teiländerung 14 "Umfeld - DOZ" geändert. Demnach entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### 3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

#### 3.1 Planungsanlass

Die Bebauungsplanänderung verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben.

Aufgrund dieser umfangreichen Änderungen, insbesondere der Art der baulichen Nutzung, wird der Bebauungsplan in einem Vollverfahren geändert. Das bedeutet, dass mindestens zwei Verfahrensstufen durchgeführt werden.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" geändert. Außerdem werden die in Kapitel 1 benannten rechtskräftigen Bebauungspläne geändert.

Inzwischen haben sich im östlichen Plangebiet Gewerbebetriebe erfolgreich angesiedelt bzw. sind derzeit dabei, ihre Firmen hier anzusiedeln. Diese Firmen sind der reinen, nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Des Weiteren bestehen derzeit konkrete Anfragen für eine Indoor-Kartbahn sowie für einen Erlebnisgastronomiebetrieb, die ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind und die in dem derzeit festgesetzten Sondergebiet nur schwerlich bauordnungsrechtlich zu vereinbaren sind. Zudem wurde südlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" der Bereich noch als Sondergebiet für verschiedene aufgelistete Betriebe aus dem Einzelhandel dargestellt. Diese Fläche befindet sich mittlerweile im Eigentum des Betreibers des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" und soll langfristig als Parkplatzfläche genutzt werden.

Das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" hat insbesondere an Sonntagen, wo es geöffnet hat, einen enormen Platzbedarf, was den ruhenden Verkehr betrifft, sodass hier weitere Parkplatzflächen angeboten werden sollen. Hierzu liegt dem ZEF auch eine schriftliche Anfrage für diese Planungsänderung vor. Sonstige Nutzungen sind im südlichen Bereich nicht mehr vorgesehen, sodass der ZEF damit die bislang angedachten Nutzungen ausschließt und an die derzeitige Entwicklung anpassen möchte.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von bislang Sondergebieten zu Gewerbegebieten aufgrund veränderter Nachfragen
- Anpassung der Verkehrsanlagen an die aktuelle Situation der Flächenvermarktung
- Festlegung und Konkretisierung der südlichen Sondergebietsfläche des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" als dringend benötigte Parkplatzfläche
- Anpassung an die vorhandenen und geänderten Ver- und Entsorgungsanlagen im südlichen Bereich des Plangebietes
- Sicherung des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" und Nachnutzung der verbleibenden Freiflächen und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich.

## 3.2 Bebauungsplanänderungen/Städtebauliches Konzept

### 3.2.1 Bisherige Festsetzungen und städtebauliche Grundlagen

Bislang war innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" sowohl für den westlichen Bereich (südlich angrenzend an das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" und der östliche Bereich als Sondergebiet nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel, Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen) festgesetzt.

Im Bebauungsplan 2. Teiländerung Bebauungsplan " Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld DOZ - Teiländerung Bebauungsplan Umfeld DOZ - Teilbereich Nord", der durch den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" 1. Änderung überlagert wird, ist ebenfalls ein Sondergebiet "Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen" festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich, 1. Änderung - Teil FOC (A)" war der Bereich, der jetzt durch den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" überlagert wird, als Ausgleichsfläche (P1) eingetragen, der nun durch den Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" 1. Änderung ebenfalls überlagert wird, um diesen Bereich einer neuen Erschließung zuführen zu können. Zudem wird die Verkehrsfläche an die realisierte Straßenplanung des Prager Ringes angepasst. Der östliche Bereich wird entsprechend dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Mit diesen Änderungen bzw. Anpassungen sollen die verbleibenden Freiflächen einer nachhaltigen Bodennutzung zugeführt werden. Damit wird die Attraktivität des Flugplatzes Zweibrücken weiter gesteigert und neue Arbeitsplätze geschaffen. Mit dieser Änderung wird aber der Einzelhandel der Innenstadt von Zweibrücken ebenfalls gestärkt, da keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mehr im Änderungsbereich zulässig sind und somit kein zusätzlicher Kaufkraftabfluss zu befürchten ist.

Es bleiben Nutzungen ausgeschlossen (z. B. Lagerhäuser, Lagerflächen), die sich städtebaulich in den Bereich um das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" nicht einpassen und in der Regel kaum Arbeitsplätze schaffen. Es sollen Betriebe angesiedelt werden, die sich auch architektonisch in das hochwertige Umfeld einfügen.

#### Bebauungsplan "Umfeld - DOZ"

Gemäß der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Umfeld - DOZ" waren Sondergebiete nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel, Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen folgende Nutzungen zugelassen:

Ein Sondergebiet nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel, Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen dient der Unterbringung von einer oder mehrerer großflächiger oder nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, ein Baukompetenzzentrum, eine Musterhausausstellung, ein Ausstellungsforum für Fahrzeuge und ein Kindererlebnisland/Freizeiteinrichtungen.

Zulässig waren bislang großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 200 m<sup>2</sup> für ausschließlich folgende Sortimente:

- Möbel, Küchen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Büromöbel
- Bauelemente
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Baustoffe
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Fliesen
- Gartenhäuser und Geräte
- Herde, Öfen, Holz
- Instandhaltungsmaterial
- Pflanzen und Gefäße
- Rollläden, Markisen
- Zäune
- Erde, Torf
- Farben, Lacke
- Werkzeuge
- Eisenwaren, Beschläge
- Fahrzeuge aller Art und fahrzeugspezifisches Zubehör

In einem Baukompetenzzentrum Beratung, Information und Schulung von Bauherren und Bauinteressierten waren nachfolgende Einrichtungen zulässig:

- Multifunktionale Veranstaltungshalle
- Ausstellungseinrichtungen
- Ausstellungshallen
- Freianlagen zur Präsentation von Bauelementen (Türe, Tore, Vordächer, Fenster, Treppen)
- Sanitär-, Klima-, Heizungstechnik
- Wand- und Bodenfliesen
- Dacheindeckungen
- Freilandpflanzen, Teiche, Teichzubehör, Gartenausstattung, Gartenhäuser, Spielgeräte

Des Weiteren waren Musterhäuser, Carports und Garagen zulässig sowie Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, wie z. B. Funpark, Kinderscheune, Sport- und Spielplätze, Bolzplätze, Bowlinganlage, Kegelanlagen, Billard, Fitness, Wellness, Sauna und Solarium. Des Weiteren waren Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für freie Berufe, Geschäfts- und Bürogebäude und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig waren bislang Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die den vorhandenen Einrichtungen und Betrieben zugeordnet sind und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungstätten.

Nicht zugelassen waren bislang Spielotheken und Spielautomatenstellflächen sowie Einzelbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Brennstoffe
- Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen sowie
- Verkaufs- oder Vorführgesellschaftsräume oder
- sonstige Vergnügungsstätten, deren Geschäftszweck ausschließlich oder überwiegend dem Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

Ebenfalls unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerflächen, Logistikunternehmen und Speditionen.

Als Maß der baulichen Nutzung war bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4. Die Höhe der baulichen Anlagen war bislang mit maximal 12 m festgesetzt.

## 2. Teiländerung des Bebauungsplanes "Designer Outlet Zweibrücken Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" Teilbereich Nord

In der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes "Designer Outlet Zweibrücken Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" Teilbereich Nord war bislang ebenfalls ein Sondergebiet Ausstellungsgelände, Sport- und Freizeiteinrichtungen, zur Unterbringung eines Baukompetenzzentrums, einer Musterhausausstellung, eines Ausstellungsforums für Fahrzeuge und eines Kindererlebnislandes/Freizeiteinrichtungen festgesetzt.

Darin war ein Baukompetenzzentrum als Anlage und Einrichtung für Veranstaltungen, zur Beratung und Information von Bauherren und Bauinteressierten mit nachfolgenden Einrichtungen festgesetzt:

- Multifunktionale Veranstaltungshalle
- Ausstellungseinrichtungen
- Ausstellungshallen
- Freianlagen zur Präsentation von Bauelementen
- Sanitär-, Klima- und Heiztechnik
- Wand- und Bodenfliesen
- Dacheindeckungen
- Freilandpflanzen, Teiche, Teichzubehör, Gartenausstattung, Gartenhäuser, Spielgeräte

Weiterhin waren Musterhäuser, Carports und Garagen, Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, wie z. B. Funpark, Kinderscheune, Sport- und Spielplätze, Bolzplätze, Bowlinganlagen, Kegelanlagen, Fitness, Wellness, Sauna und Solarium. Des Weiteren waren Schank- und Speisewirtschaften, Gebäude und Räume für freie Berufe, Geschäfts- und Bürogebäude und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen waren Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die den vorhandenen Einrichtungen und Betrieben zugeordnet sind und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten.

Unzulässig waren bislang Spielotheken und/oder andere reine Geldspielautomatenaufstellflächen, Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Vergnügungsstätten, deren ausschließlicher und überwiegender Geschäftsweg der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist. Es war bislang ebenfalls eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen war mit 12,0 m festgesetzt.

### **3.3 Inhalt der Bebauungsplanänderungen**

Aufgrund der neu eingetretenen Entwicklung im Bereich des Flughafens Zweibrücken möchte der ZEF nun den Bebauungsplan ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits begonnene gewerbliche Entwicklung zu schaffen und die zukünftige Weiterentwicklung zu sichern. Dabei werden folgende Änderungen vorgenommen.

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung zu den bisherigen Sondergebietsdarstellungen für den westlichen Teilbereich südlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" wird die Sondergebietsfläche nun als Sondergebietsfläche "Parken DOZ" festgesetzt. Diese dient der Festsetzung von privaten Parkplatzflächen für Pkw, die dem "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" zugeordnet sind. Darin sind zulässig:

- Pkw-Parkplätze
- Anlagen für Zugangskontrollen, Sicherheitskontrollen
- Einfriedungen und Zufahrten

Die dem "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" zugeordneten Parkplätze sind bereits heute an normalen Werktagen kaum ausreichend. Behelfsparkplätze südlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" reichen nicht aus, den ruhenden Verkehr an Sonn- und Feiertagen aufzunehmen. Deshalb sollen auf der südlichen Fläche, die sich bereits im Eigentum des Betreibers befindet, weitere Parkplätze realisiert werden. Damit werden Konflikte, die durch ruhenden Verkehr aufgrund mangelnder Parkplätze entlang der Erschließungsstraße entstehen, zukünftig reduziert.

Für die verbleibenden Gebiete, die bislang als Sondergebietsfläche dargestellt waren, sowie dem Bereich bis an den Prager Ring und südlich der Wendeanlage des Prager Ringes werden gemäß Planzeichnung nun als Gewerbegebiete, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben dienen, ausgewiesen.

Damit werden

- Gewerbebetriebe aller Art, wie z. B. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Zweibrücker Liste, Erlebnis- bzw. Systemgastronomiebetriebe, Haustechnikbetriebe, Landmaschinenhandel
- Öffentliche Betrieben
- Erlebnis- bzw. Systemgastronomiebetriebe
- Landmaschinen inklusive Ausstellungsflächen
- Heizungsvertriebsstellen und
- Geschäftsbüro und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Indoorsportanlage, Indoor-Kartbahnen etc.)

zugelassen.

Damit sollen zukünftig nur noch allgemeine Gewerbebetriebe zugelassen werden, da für die bislang im Sondergebiet zugelassenen Nutzungen kein Bedarf besteht und deshalb die Planungsziele sich nicht umsetzen ließen. Die damalige städtebauliche Zielsetzung war nicht Markt orientiert, sodass die Flächen bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Allerdings ist eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden, wie die bereits angesiedelten Betriebe zeigen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (z. B. Diskotheken und Tanzlokale jeglicher Art). Diese Betriebe entsprechen nicht ganz der beabsichtigten Nutzung und können je nach Größe und Ausprägung das benachbarte "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" stören, was zu verhindern ist. Die Stadt möchte dies aber von Betrieb zu Betrieb individuell entscheiden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Zweibrücker Liste nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit möchte die Stadt Zweibrücken Gewerbebetriebe zulassen, die einerseits das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" in ihrer Art und ihrer Kundenfrequenz nicht wesentlich stören und die sich in ihrer Architektur aus dem "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" einfügen. Zum anderen wird der Einzelhandel nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen, sofern sie die Großflächigkeit nicht überschreiten. Damit wird das bereits vorhandene Angebot städtebaulich sinnvoll ergänzt und eine zusätzliche Attraktion dargestellt, was sich positiv auf die Kundenfrequenz auswirken wird.

Allerdings werden Vergnügungsstätten, die sich unter Ansprache des Sexualspieltriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen, wie z. B. Varieté, Nachtanzbar, Stripteaselokale etc. sowie Betriebe mit Spielautomaten, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbetriebsstätten, die allgemein nur in Kerngebieten zulässig sind, ausgeschlossen, da sie einen negativen Einfluss auf den Bereich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" hätten und ein Milieu schaffen würden, was sich negativ auf die Kundenfrequenz im Bereich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" auswirken würden. Dem möchte der ZEF entgegenwirken, um negative Auswirkungen auf das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" zu vermeiden. Allerdings sollen bestimmte Vergnügungsstätten, wie z. B. Diskotheken oder Tanzlokale, gerade in Verbindung der Erlebnisgastronomie zugelassen werden, da hier keine negativen Auswirkungen auf das Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ) zu erwarten sind und diese Angebote sich positiv auf den Bereich des Flughafens Zweibrücken auswirken werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird zum einen die Attraktivität des Standortes Zweibrücken erhöht. Zum anderen wird es ermöglicht, Gewerbebetriebe anzusiedeln, die weitere Arbeitsplätze im strukturschwachen Raum von Zweibrücken schaffen werden. Zum anderen wird die zukünftige Nutzung noch bestehender Freiflächen städtebaulich neu geordnet und einer mit dem "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" verträglichen Nutzung zugeführt. Zudem wird der Problematik mit dem mangelnden Parkplatzangebot begegnet, in dem auf der Südseite des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" befindlichen Freifläche zukünftig nur noch Parken zugelassen wird. Damit wird weiterer Parkraum geschaffen und somit die bestehenden Parkraumsituationen zu verbessern.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

An den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten, d. h., dass sowohl die Grundflächenzahl von 0,8 als auch die Geschossflächenzahl mit 2,4 beibehalten werden. Auch die Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m wird im Bebauungsplan 1. Änderung übernommen. Diese Maße haben sich bislang bewährt, da sie es ermöglichen, die Baukörper in die bestehende Umgebungskulisse gut einzufügen. Es soll deshalb an ihnen festgehalten werden.

### **3.4 Änderungen der Erschließungsanlagen**

Durch die neuen Nutzungen ergaben sich neue Grundstückszuschnitte, die mittlerweile auch vermessen sind und teilweise vermarktet wurden. Aufgrund dessen war es erforderlich, die beplanten Verkehrsanlagen zu überplanen und neu zuzuschneiden bzw. auszurichten. Die gesamten Gewerbeflächen werden über zwei Stichstraßen erschlossen. Zum einen wird der bestehende Prager Ring nach Süden weiter ausgebaut und endet in einer für Lkw nutzbaren Wendeanlage, um auch die Gewerbeflächeneinheit im Zentrum des Geltungsbereiches mit erschließen zu können. Zum anderen wird auch die Ver- und Entsorgungsfläche im Süden damit erschlossen. Die Stockholmer Straße, die bereits teilweise errichtet ist, wird nach Süden hin etwas verlängert und schließt ebenfalls mit einer Wendeanlage ab, die allerdings nur zum Wenden für Pkw geeignet ist. Dadurch sollen weitere Flächen eingespart werden. Durch entsprechende verkehrssichernde Maßnahmen werden Lkw-Fahrer auf die fehlenden Wendemöglichkeiten hingewiesen. Diese sind auch nicht notwendig, da die dort angedachten Gewerbebetriebe über eigene Wendeflächen verfügen und somit die Erschließung gesichert ist. Im mittleren Bereich der Stockholmer Straße wurde eine Aufweitung vorgenommen, die zum Wenden auch von Lkws geeignet ist. Die Verkehrsflächen werden gemäß der Planzeichnung ausgewiesen und weisen ausreichende Querschnitte auf, um dem Pkw- bzw. Lkw-Verkehr in den Gewerbeflächen abwickeln zu können.

Es wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes eingetragen, in dem die Errichtung von Hochbauten unzulässig ist. Sie dienen dazu, die bestehenden unterirdischen Leitungen sowie Wegerechte in privaten sowie in öffentlichen Flächen zu sichern. Des Weiteren werden Leitungsrechte festgesetzt, die dazu dienen, nur unterirdische Leitungen auf privaten und öffentlichen Flächen zu sichern und es werden Geh- und Fahrrechte für die Entwässerungsmulden festgesetzt. Diese dienen dazu, das Oberflächenwasser aus den bestehenden Flächen abzuleiten und in die im Süden festgesetzte Ver- und Entsorgungsanlage einzuleiten. Um die Funktionalität zu sichern, müssen die zuständigen Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land die Pflege der Mulden durchführen, was durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert wird. Die Ver- und Entsorgungsfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem alten Bebauungsplan vergrößert, da hier weitere Versickerungsvolumen benötigt worden sind. Des Weiteren wurde südlich des Sondergebietes "Parken - Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" eine Ver- und Entsorgungsfläche eingetragen, die für die Ver- und Entsorgung und für die Stromversorgung gesichert werden muss. Zum Verständnis des gesamten Ver- und Entsorgungskonzeptes wurde das Planzeichen 15.5 auch auf den öffentlichen Flächen dargestellt.

### 3.5 Weitere Änderungen in der Planzeichnung

In der Planzeichnung wurden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte insgesamt überprüft und dem Bebauungsplan ergänzend ein Lageplan als Zusatzinformation ohne Rechtscharakter mit allen vorhandenen Leitungen erstellt, um die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einem separaten Leitungsplan erkennen zu können. Dies dient der weiteren Planungssicherheit des Bebauungsplanes und der späteren Umsetzung. Für die genaue Lage der Leitungen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Bei Baumaßnahmen sind Einweisungen vor Ort und Handschachtungen bzw. Suchschlitze vorzunehmen, um die exakte Trasse der Leitungen zu finden.

Im nördlichen Bereich am Prager Ring war bislang im Bebauungsplan 3. Teiländerung Bebauungsplan "Designer Outlet Zweibrücken (DOZ)/Freizeit- und Erlebnisbereich" sowie Teiländerung Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" Teilbereich Nord eine Biotopfläche dargestellt, die mittlerweile nicht mehr vorhanden ist und deshalb auch nachrichtlich nicht mehr im aktuellen Bebauungsplan dargestellt werden muss. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde auf die angrenzende Bauverbotszone (20 m ab Straßenrand) der Landesstraße L 480 eingegangen und diese im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Die Bauverbotszone ist entsprechend im Bebauungsplan eingetragen. Die Bauverbotszone zur BAB A 8 (40 m ab Straßenrand) liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings reicht die Bauvorbehaltszone (100 m) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Innerhalb der Bauvorbehaltszone ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Zustimmung der Straßenbaubehörde erforderlich.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde auf die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geachtet und es wurden entsprechende Abstände zu den Straßen festgelegt, um zu vermeiden, das Gebäude direkt am Straßenrand errichtet werden können und somit ein entsprechender Abstand zu den Verkehrsflächen einzuhalten ist.

Aufgrund der nun vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes hat sich somit auch die Eingriffssituation verändert, die neu bilanziert wurde. Entsprechende Anpassungen wurden in den Textlichen Festsetzungen vorgenommen, die den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ausgleichen sollen. Details werden im Umweltbericht dargestellt, der zum Entwurf des Bebauungsplanes beigefügt wird.

#### 4. Auswirkungen der Planung

##### 4.1 Umweltbelange

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen handelt es sich teilweise um Offenland, was in der weiteren Planung zu beachten ist. Da es sich hier lediglich um eine Bebauungsplanänderung handelt, waren bereits entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff definiert und festgelegt, was nun aufgrund der neueren Zuschnitte und neuen Verkehrsanlagen nochmals neu bilanziert wurde und zu einer neuen Definition der Ausgleichsmaßnahmen geführt hat. Dies ist dem Landesplanerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Nachfolgend können die Änderungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen aus der Tabelle entnommen werden. Damit ist der zusätzliche Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen. Details sind im Umweltbericht dargestellt.

| Eingriff  | betroffene Fläche/Kompensationsbedarf | Maßnahme   | anrechenbare Fläche         |
|---|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Boden</b>  |                                       |  |                             |
| Neuversiegelung von Boden   | 470 m <sup>2</sup>                    | <b>E3i</b><br>Umwandlung von Acker in Grünland im Bereich des Flurstücks 3677, Gemarkung Wattweiler  | anteilig 470 m <sup>2</sup> |
| <b>Lebensraum Pflanzen und Tiere</b>  |                                       |  |                             |
| Wegfall des Grünzuges "P1" und Flächenreduzierung "p1" (an der L 480)                   | 0,3 ha                                | Umwandlung Ackerland in mageres Grünland mit Gehölzinseln im Bereich der Flurstücke 998 und 999 Gemarkung Petersberg   | anteilig 0,24 ha            |
|   |                                       | <b>E3i</b><br>Umwandlung von Acker in Grünland im Bereich des Flurstücks 3677, Gemarkung Wattweiler  | anteilig 600 m <sup>2</sup> |
| Flächenreduzierung im Bereich der Grün- bzw. Ausgleichsflächen "p2" und "m5" im Süden   | 550 m <sup>2</sup>                    | <b>E3i</b><br>Umwandlung von Acker in Grünland im Bereich des Flurstücks 3677, Gemarkung Wattweiler  | anteilig 600 m <sup>2</sup> |
| Inanspruchnahme von 900 m <sup>2</sup> geschützter Kalkmagerrasen südlich der L 480     | 0,18 ha                               | <b>E3i</b><br>Umwandlung von Acker in Grünland im Bereich des Flurstücks 3677, Gemarkung Wattweiler  | anteilig 0,18 ha            |
| Ersatz für Ausgleichsflächen <b>E3c und E3d</b> westlich des Hecken-<br>aschbacherhofes | 2,14 ha                               | <b>E3c und E3d (neu)</b><br>Umwandlung von Acker und Fettweise in extensiv genutztes Magergrünland/Magerrasen im Bereich des Flurstücks 3674, Gemarkung Wattweiler | 2,14 ha                     |

Sonstige Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 6 sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## 4.2 Altablagerung

Aufgrund der vorhergegangenen militärischen Nutzung befinden sich einige Altablagerungen innerhalb der Plangebietsfläche, was bei weiteren Baumaßnahmen zu beachten ist. Der Eingriff in den Boden ist durch entsprechende Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mitzuteilen. Anfallende Aushubmassen sind entsprechend zu entsorgen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Details können auch den Unterlagen der KoAG-Sitzungen entnommen werden, die beim ZEF bzw. der Stadtverwaltung Zweibrücken eingesehen werden können.

## 4.3 Immissionsbelastung

Aufgrund der noch rechtlich möglichen Flugplatznutzung ist mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen durch startende und landende Flugzeuge zu rechnen. Deshalb wurden im Bebauungsplan auch keine Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen zugelassen. Der Schutz für die Besucher ist jedoch gewährleistet.

Auch die angrenzende Bundesautobahn und Landesstraße verfügen aufgrund der Verkehrsmengen über entsprechende Verkehrslärmemissionen, die sich auf das angrenzende Gewerbegebiet auswirken können. Da keine Wohnungen, auch nicht für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen worden sind, spielt es keine Rolle. Für Besucher der Gewerbeflächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 4.4 Radonbelastung

Es wird auf natürlich vorhandene Radonbelastungen hingewiesen. Es wird deshalb empfohlen, die Keller gegen das Eindringen von Radon abzudichten. Es wurden jedoch keine Wohnnutzungen im Bebauungsplan ermöglicht, sodass auch hier keine Beeinträchtigungen durch Radonbelastungen zu erwarten sind.

## 4.5 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass im gesamten Stadtgebiet Zweibrücken und im Umland während des 2. Weltkrieges Bomben aller Kaliber abgeworfen wurden. Zudem waren um die Stadt verschiedene Flakbatterien positioniert, die durch die Angreifer unter Feuer genommen wurden. Aus diesem Grund besteht überall im Stadtgebiet Zweibrücken ein Kampfmittelverdacht und es wird empfohlen, die Baugrundstücke vor Baumaßnahmen durch geeignete Fachfirmen absuchen zu lassen. Aufgrund der sich teilweise im Untergrund befindlichen Bodendenkmäler des Westwales möchte die Untere Denkmalbehörde bei diesen Untersuchungen beteiligt werden.

## 5. Planverwirklichung

### 5.1 Verkehrliche und sonstige technische Erschließung

Wie bereits in Kapitel 3 dargestellt, werden die gesamten Gewerbeflächen über zwei Stichstraßen erschlossen, die teilweise bereits hergestellt worden sind. Nachdem eine neue Parzellierung vorgenommen wurde, können diese nun fertiggestellt werden, was bauplanungsrechtlich durch diese Bebauungsplanänderung sichergestellt wird. Zum einen wird der Prager Ring nach Süden verlängert und endet in einer Wendeanlage, die zum einen die Gewerbefläche weiter westlich mit erschließen soll, zum anderen auch die Ver- und Entsorgungsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen anbindet. Die Stockholmer Straße ist bislang auf einer Länge von ca. 145 m ausgebaut und verläuft rechtwinklig vom Prager Ring kommend in südöstliche Richtung. Die Stockholmer Straße wird nun nach Süden hin abknicken und zukünftig nach ca. 62 m in einer Wendeanlage enden. Diese Wendeanlage wird jedoch nur für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert, da davon ausgegangen wird, dass die Gewerbebetriebe, die dort in diesem Bereich der Stockholmer Straße erschlossen werden, über eigene Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücken verfügen, sodass eine größere Wendeanlage nicht erforderlich ist. Das wird privatrechtlich mit den Eigentümern gesichert. Die bereits ansässigen Betriebe verfügen bereits über eigene Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück und benötigen aktuell keine Wendeanlage in der Stockholmer Straße. In der Mitte der Stockholmer Straße befindet sich eine Aufweitung, die als Wendemöglichkeit auch für Lkws geeignet ist.

Damit sollen weitere Verkehrsflächen eingespart werden, um eine optimale Erschließung zu ermöglichen und zum anderen auch mit dem Grund und Boden schonend umzugehen und um entsprechend Kosten einsparen zu können.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan ein System aus Regenwassermulden mithilfe von Geh- und Fahrrechten gesichert. In den Mulden wird das Oberflächenwasser gesammelt und nach Süden abgeleitet. Dort befindet sich im zentralen Bereich ein größeres Regenrückhaltebecken, was im Bebauungsplan ebenfalls als Ver- und Entsorgungsanlage festgesetzt ist. Somit wird das Oberflächenwasser vor Ort gesammelt und wird in den zentralen Rückhaltebecken entsprechend bewirtschaftet. Damit die Funktion gewährleistet ist, müssen die zuständigen Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land diese Mulden begehen können, um sie zu pflegen und zu kontrollieren. Das wird mithilfe des Geh- und Fahrrechtes abgesichert.

Das Sondergebiet, was sich im westlichen Teilbereich befindet, das nur zum Parken zugelassen wird, wird über bereits bestehende Verkehrsanlagen, insbesondere über die Wiener Straße, erschlossen und ist somit optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zudem ermöglicht diese Anbindung den Parksuchenden von den Parkflächen nördlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" weitere Parkflächen im Süden zu finden. Die Wiener Straße lässt eine entsprechend gute Orientierung zu, sodass diese Fläche optimal angebunden ist. Da das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" auf dem rückwärtigen Bereich durch Zulieferer angefahren werden kann, muss hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers (Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land, Stadtwerke Zweibrücken und Pfalzwerke) eingetragen werden, da sich darin auch Leitungen befinden. Eine bestehende private Straße ist hier bereits vorhanden und wird genutzt. Darin ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.

Die sonstige Erschließung mit Elektrizität, Telekommunikation und Wasserversorgung ist über bestehende Leitungen gesichert und somit gewährleistet.

## 5.2 Bodenordnung

Die Flächen werden derzeit durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Zweibrücken, der FGZ bzw. dem Insolvenzverwalter der FGZ vermarktet und werden dabei durch den ZEF unterstützt. Eine Bodenordnung ist deshalb nicht erforderlich. Die neu gebildeten Parzellen wurden bereits abgesteckt und neu gebildet. Eine Bodenordnung ist deshalb nicht mehr erforderlich.

## 5.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den ZEF, der die Erschließungskosten übernimmt.

## 5.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

| Art der Fläche              | Flächengröße<br>[ha] | Flächenanteil<br>[%] |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Bruttobaufläche             | 18,11                | 100                  |
| Gewerbeflächen              | 7,54                 | 41,6                 |
| Sondergebietsfläche         | 4,88                 | 26,9                 |
| Verkehrsflächen             | 0,6                  | 3,3                  |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 0,93                 | 5,1                  |
| Grünflächen                 | 4,16                 | 23,1                 |

## 6. Zusammenfassung

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken (ZEF) möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan "Umfeld - DOZ" in einer 1. Änderung ändern, da sich aufgrund der sich geänderten Nachfrage nach Gewerbeflächen mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sich das städtebauliche Ziel geändert hat. Um für weitere bereits angesiedelte Betriebe die Rechtsicherheit zu wahren, soll der Bebauungsplan nun geändert werden und anstatt der bislang festgesetzten Sondergebietsflächen werden Gewerbeflächen ausgewiesen. Südlich des "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" soll die bislang noch mögliche Sondergebietsnutzung konkretisiert werden, um dort zukünftig nur noch dringend benötigten Parkraum für das "Designer Outlet Center Zweibrücken (DOZ)" zuzulassen. Am Maß der baulichen Nutzung wird an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten. Zudem werden an die neue Parzellierung der Grundstücke auch die Verkehrsanlagen angepasst, um die neu geschaffenen Gewerbeflächen auch sinnvoll erschließen zu können. Die Verkehrsflächen werden festgesetzt, die für die Erschließung notwendig sind. Damit wird mit dem Grund und Boden schonend umgegangen und weitere Erschließungskosten eingespart. Des Weiteren wurden die aktuellen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die bestehenden, erforderlichen Leitungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert und somit auch die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers aus dem Gelände sicher gestellt.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die langfristige und nachhaltige bauliche Nutzung abschließend in Anlehnung an den heutigen Bestand festgesetzt und geordnet. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird sichergestellt.

**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im September 2017

---

Dipl.-Ing. H. Jopp