



Bebauungsplan ZW 168

„Quartier Altes Brauereigelände“

mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans
(24. Teiländerung)

Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: Oktober 2023

Bearbeitung

für die Stadt Zweibrücken

Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung

agstaUMWELT GmbH

Haldenweg 24

66333 Völklingen



Inhalt

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	4
2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION	6
3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	11
4. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
5. SONSTIGE RELEVANTE PLANVORGABEN	12
6. PLANVERWIRKLICHUNG	12
7. BEGLEITENDE GUTACHTEN	12
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
9. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	31
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	32

1. VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

<i>Vorbemerkung/Aufstellung</i>	<p>Der Rat der Stadt Zweibrücken hat die Aufstellung des Bebauungsplans ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“ sowie die Durchführung der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans (24. Teiländerung) am 03.03.2021 beschlossen.</p> <p>Die vorliegende Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB für den Bebauungsplan ZW 168 erstellt.</p>
<i>Ziel und Anlass der Planung</i>	<p>Der rund 2,3 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Parkbrauerei in der Hofenfelsstraße und sich anschließende Teilflächen.</p> <p>Ein Bebauungsplan wurde bereits 2019 für dieses Gelände beschlossen (ZW 164 Sondergebiet „Quartier Alte Brauerei“) und im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens im Januar 2021 für unwirksam erklärt. Der vorliegende Bebauungsplan (ZW 168) wurde daher neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren als 17. Teiländerung geändert. Diese wird nun als 24. Teiländerung parallel zum Bebauungsplanverfahren erneut geändert.</p> <p>Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der Fläche, die die Siedlungsstruktur bereits seit langen Jahren belastete. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche entspricht dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Revitalisierung der Fläche entspricht dem Ziel der Innenstadtentwicklung. Hinzu kommt, dass die Belebung der Brachfläche aufgrund ihrer zentralen Lage eine große Bedeutung für die Stärkung des Stadtkernes hat. Mit der geplanten Entwicklung kann die Innenstadt durch die gestalterische Aufwertung ebenso wie durch die Belebung als Folge der planerisch ermöglichten Nutzungsmischung in hohem Maße profitieren.</p> <p>Die Brauerei gab 1988 ihre Nutzung auf. Das Gelände war seitdem als, überwiegend mit verschiedenen gewerblichen Zwischennutzungen belegter, städtebaulicher Missstand innerhalb des Stadtgefüges zu bezeichnen. Die alten Gebäude wurden zum großen Teil weiterhin gewerblich genutzt, so mit einer Spedition und mit verschiedenen Handwerksbetrieben, z.B. Schlosser, Schlagzeugschule, Kfz-Werkstatt, Schreiner, usw. Diese gewerblichen Zwischennutzungen wurden erst kurz vor Beginn der Abrissmaßnahmen (Ende 2019) am Standort aufgegeben.</p> <p>Die Fläche ist zwischenzeitlich geräumt. Ziel ist es, die Fläche einer der Innerortslage und dem Standort angemessenen Folgenutzung zuzuführen. Die Planung verfolgt also auf großen Teilflächen das Ziel der Konversion. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine städtebauliche Revitalisierung / Neunutzung eines bereits baulich genutzten gewerblich / industriellen Altstandortes im Sinne der Innenentwicklung erfolgt.</p> <p>Sowohl die Aufstellung des Bebauungsplanes als auch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes, welche Voraussetzung dafür ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann, sind für das Erreichen dieses Ziels erforderlich.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Kommune die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis wurde im Rahmen des o.g. Normenkontrollverfahren bestätigt und ergibt sich aus den o.g. Ausführungen.</p>
<i>Verfahren</i>	<p>Die Planung wurde im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten durchgeführt.</p> <p>Die erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (24. Teiländerung) der</p>

Stadt Zweibrücken erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplan-Teiländerung und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“ sind identisch.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB gilt als gemeinsamer Umweltbericht für den Bebauungsplan und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und wurde durch das Büro LAUB Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern, erstellt. Er ist den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Für die Fläche, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, wurde gemäß LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine allgemeine Vorprüfung erarbeitet, die den Unterlagen beigefügt ist und auf die im Umweltbericht verwiesen wird.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies ist auf Basis einer gemeinsamen Kurzbegründung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanteiländerung erfolgt. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Rat der Stadt Zweibrücken hat sich mit den in den frühzeitigen Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen befasst. Das Ergebnis wurde in die Planung eingestellt.

Die agstaUMWELT GmbH, Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans für die Stadt Zweibrücken beauftragt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bauleitplanung weitere Fachgutachten erstellt, so für die Bereiche Verkehr und Schallimmissionen. Das Verkehrsgutachten wurde vom Büro VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz bearbeitet. Das Immissionsgutachten wurde von SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, erstellt.

Im Vorfeld zu dem Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans war die Altlastensituation vom Labor für Beprobung und Anwendungsentwicklung GmbH (LBA) untersucht worden¹. Die sich daraus und aus dem 2019 durchgeführten Bebauungsplanverfahren ergebenden Handlungsbedarfe sind bereits größtenteils umgesetzt worden (s.u.).

Auf Anregung, die der Stadtrat während seiner Sitzung über den Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden äußerte, wurde zudem eine „Stellungnahme zu mikroklimatischen Auswirkungen“ vom Büro Müller-BBM GmbH erstellt. Dadurch konnten die in der Begründung und im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum Mikroklima nochmals gutachterlich überprüft werden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass „erhebliche mikroklimatische Auswirkungen (...) nicht zu erwarten sind“². Die bereits getroffenen Aussagen werden somit durch das Gutachten belegt.

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹ LABOR FÜR BEPROBUNG UND ANWENDUNGSENTWICKLUNG GMBH (LBA), Altstandortuntersuchung, Großrosseln, 2018

² Müller-BBM GmbH, Stellungnahme zu mikroklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Quartier Altes Brauereigelände“, München, 2022

eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Stadt Zweibrücken geprüft und das Ergebnis der Prüfung in die Planung eingestellt.

Da in Folge der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen an den Festsetzungen der Planung erfolgt sind (insbesondere die neue externe Kompensationsfläche) wurde der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Stadt Zweibrücken geprüft und das Ergebnis der Prüfung in die Planung eingestellt.

Aufgrund eines Übertragungsfehlers aus dem Schallschutzgutachten in die Festsetzungen sowie einer Konkretisierung in Bezug auf die Einfahrtsbereiche in der Kreuzbergstraße wurde der Entwurf des Bebauungsplans erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB ausgelegt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegen im Wesentlichen die Rechtsgrundlagen zugrunde, die auf den Plänen verzeichnet sind.

2. PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage und Größe

Bei dem Plangebiet, das im Süden von der Hofenfelsstraße, im Westen von der Kreuzbergstraße und im Osten von der Parkstraße begrenzt wird, handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Parkbrauerei sowie um Teilflächen des nördlich angrenzenden vormals bewaldeten Bereiches, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmung Park dargestellt ist. Das Areal steigt nach Norden hin deutlich an und wurde innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes terrassenförmig angelegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Vorhandene und umgebende Nutzung

Die Fläche der ehemaligen Brauerei wurde zwischenzeitlich geräumt und stellt sich als baureife Brachfläche dar. Grundlage der Umweltprüfung ist der ehemalige Zustand (Ausgangszustand vor Gebäudeabriss).

Westlich und östlich des Geltungsbereichs (Kreuzberg- und Parkstraße) grenzt überwiegend Wohnbebauung an. Während der Bereich östlich der Parkstraße von freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstückszuschnitten geprägt ist, befinden sich in der Kreuzbergstraße sowohl Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise als auch Geschosswohnungsbau. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (Kreuzbergstraße). Südlich des Plangebietes befindet sich zunächst die z.T. über 15m breite Hofenfelsstraße, die als Teil des Innenstadtrings an dieser Stelle auch als Trennung des Plangebietes von der südlich gelegenen denkmalgeschützten Bausubstanz der Herzogvorstadt und der Villa Schwinn wirkt. Das Umfeld der Hofenfelsstraße ist in räumlicher Nähe des Plangebietes überwiegend durch mehrgeschossige Gebäude (IV- bis V-geschossige Gebäude) geprägt die z.T. zum Wohnen aber auch von Verwaltungen / Vereinen / Dienstleistungen genutzt werden. Zwischen der Herzogvorstadt und der Villa Schwinn wird die mehrstöckige Bauweise vom Gelände einer Autowerkstatt (ehemals Tankstelle) unterbrochen. Nördlich des ehemaligen Brauereigeländes schließt sich ein bewaldeter Bereich an, der im Bereich der im Plangebiet liegenden Teilflächen bereits gerodet wurde.³

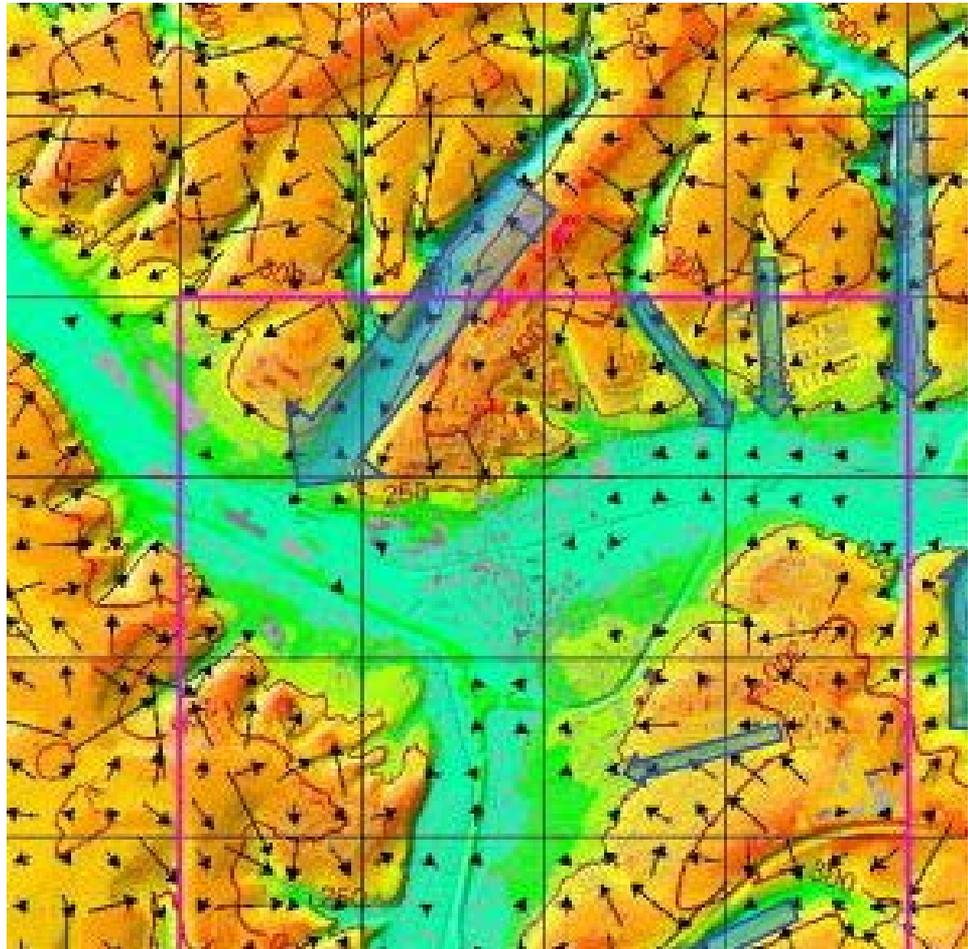
³ Kahlschläge sind gemäß § 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) bis 0,5 ha genehmigungsfrei. Der erfolgte Kahlschlag, der über die genehmigte und bereits ausgeglichene Fläche hinausging, war somit grundsätzlich genehmigungsfrei. Eine Wiederaufforstung hat

<i>Flächennutzungsplan</i>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt benachbart Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar. Nördlich werden im wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.</p> <p>Das Plangebiet selbst wurde im Zuge der 2019 erfolgten Bauleitplanung überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Ein kleiner Teil im Norden des jetzigen Geltungsbereiches wird als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.</p>
<i>Erreichbarkeit</i>	<p>Die überregionale Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A8, welche nach ca. 1,7 km zu erreichen ist. Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes findet über die Kreuzberg- und die Parkstraße statt welche über die südlich gelegene Hofenfelsstraße an das weitere Verkehrsnetz angebunden sind.</p>
<i>Topographie</i>	<p>Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden von rund 226 m auf 247 m NHN an.</p>
<i>Geologie, Boden, Hydrologie</i>	<p>Der geologische Untergrund ist der Mittlere Buntsandstein (bzw. dessen Verwitterungsprodukte). Aus früheren Rammkernsondierungen ist ersichtlich, dass es sich bei den Aufwitterungsböden um teils (schwach) schluffige Sande und Mittelsande handelt. Zwischenzeitlich ist die Fläche geräumt. Frühere Versiegelungen (z.B. Betonflächen) sind beseitigt.</p>
<i>Landschaftsplan</i>	<p>Im Landschaftsplan der Stadt Zweibrücken wird das Gelände der ehemaligen Brauerei als Siedlungsfläche mit gewerblichem Charakter und die ehemals bewaldeten und inzwischen gerodeten Flächen im Norden, die der Flächennutzungsplan als Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage darstellt, als Waldbestand dargestellt.</p>
<i>Schutzgebiete/Natura2000</i>	<p>Im Plangebiet sowie dessen Umfeld liegen keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Natura 2000-Gebiete vor. Gesetzlich geschützte Objekte gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind nicht vorhanden.</p>
<i>Klima</i>	<p>Der größte Teil des Plangebietes war traditionell gewerblich-industriell genutzt und dicht bebaut. Eine Verbindung in Form eines ungehinderten Kaltluftabflusses in Richtung Innenstadt hat nicht bestanden. Die kürzlich erfolgte Räumung der Fläche ist im Zuge der Baureifmachung erfolgt. Die Entfernung der Brauereigebäude diente somit der Entwicklung und Neugliederung einer innerstädtischen Brachfläche. Die geräumte Fläche ist somit ein Zwischenzustand auf dem Weg zur neuerlichen Bebauung und kann nicht als der zu erhaltende Endzustand angesehen werden. Ein Vergleich zwischen Ist-Zustand und Planung legt daher den Zustand der Brauereibebauung zugrunde.</p> <p>Im Rahmen verschiedener Gutachten oder Planungen wurde die klimatische Situation von Zweibrücken betrachtet.</p> <p>Dem Bericht zu den Profilmessfahrten des Deutschen Wetterdienstes im Rahmen des Projektes KlimawandelAnpassungsCOACH ist die folgende Darstellung</p>

anschließend laut Gesetz innerhalb von drei Jahren stattzufinden.

Die Arbeiten wurden ursprünglich im Vorfeld zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt, auf einer Fläche die zum damaligen Zeitpunkt noch außerhalb des Geltungsbereichs lag. Die Fläche, auf der der Kahlschlag stattgefunden hat, ist inzwischen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass eine Wiederaufforstung an gleicher Stelle nicht mehr stattfinden kann. Zu diesem Fall schreibt § 14 LWaldG fest: „Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.“ Jene Umwandlungserklärung wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 03.02.2022 erteilt. Eine forstliche Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde umgesetzt. Die Fläche im Geltungsbereich selbst wird im Bebauungsplan so überplant, dass eine neue Bepflanzung erfolgt, mit der eine Saumstruktur entstehen wird.

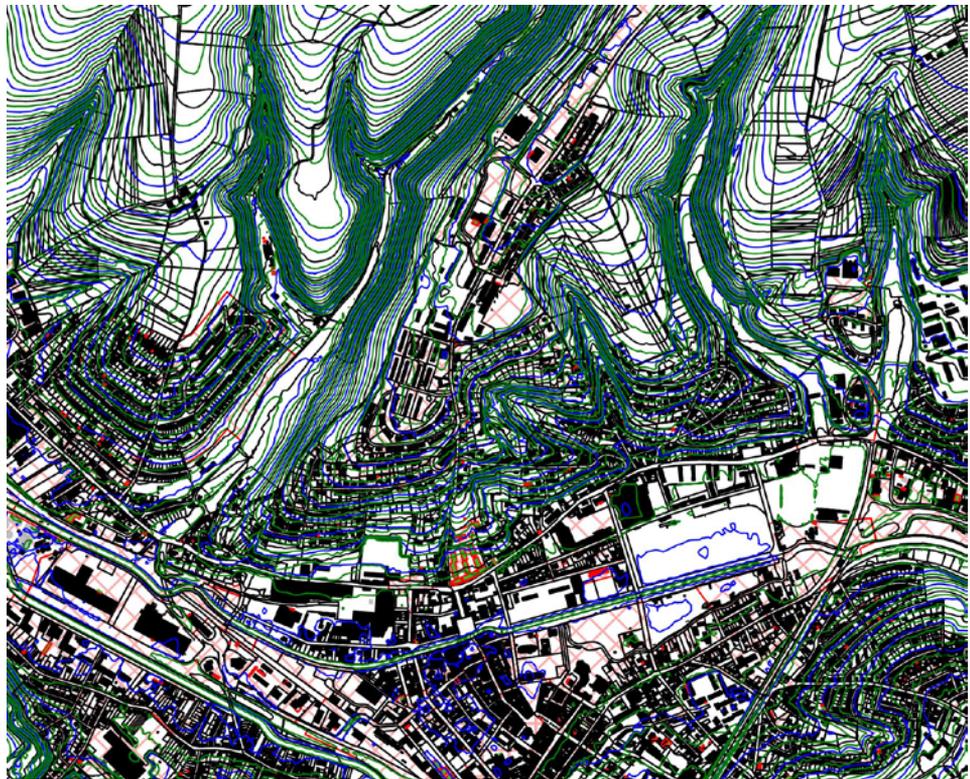
entnommen.



Quelle: Deutscher Wetterdienst, Auszug aus dem Bericht zu den Profilmessfahrten des Deutschen Wetterdienstes im Rahmen des Projektes KlimawandelAnpassungsCOACH, 2020

Die Karte verdeutlicht insbesondere die Bedeutung der Bachtäler und Senken, die Kaltluftbahnen sind. Für das Plangebiet selbst ist keine signifikante Besonderheit oder ein das Plangebiet hangabwärts tangierendes Tal erkennbar. Die dargestellten Pfeile, die Fließrichtungen kennzeichnen, folgen der Topographie und werden übergreifend über vorhandene Bebauungen dargestellt. Sie können daher nicht als konkrete Bahnen interpretiert werden.

Wie aus dem nachfolgenden Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte zu entnehmen ist, die mit den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes überlagert ist, stellt bedingt durch die Topographie vor allem die Kreuzbergstraße, teilweise auch die Parkstraße, eine solche Senke dar, die auch zur Zeit der Brauereibebauung als Abflussbahn fungiert hat.



Quelle: Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte zu entnehmen ist, die mit den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes überlagert ist.

Die mikroklimatische Stellungnahme (Müller-BBM GmbH) vom 02.2022 bestätigt und konkretisiert die o.g. Aussagen (s. Kapitel 7). Zusammenfassend kommt die gutachterliche Stellungnahme zum Ergebnis, dass von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima von der Umsetzung des Bebauungsplans auszugehen ist. Dazu führt das Gutachten aus, dass Kaltluft vornehmlich auf ausgedehnten Freiflächen im Norden Zweibrückens entsteht und vornehmlich im Bereich des Bombach- und Bauzenbachtals abfließt. Die weiter nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohnsiedlungen des Kreuzberges lassen eine Kaltluftabfluss durch das Plangebiet lediglich reduziert erwarten. Weiterhin kann aufgrund der geringen Größe der gerodeten Waldfläche von einer lediglich geringen mikroklimatischen Wirkung ausgegangen werden.⁴

Altlasten

Die Fläche wurde im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes (ZW 164) untersucht. Dies erfolgte auf der noch nicht geräumten Fläche, auf der zu diesem Zeitpunkt Anlagen der ehemaligen Brauerei noch vorhanden waren. Auf der Fläche sind keine Altlasten vorhanden. Das Erfordernis für Kennzeichnungen innerhalb des Bebauungsplanes hat sich aus der Begutachtung nicht ergeben.

Die Fläche wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zwischenzeitlich unter Einhaltung aller Vorgaben größtenteils geräumt. Die vorhandenen Belastungen wurden bis dahin ordnungsgemäß beseitigt. Eine vollständige Fertigstellung der Entsorgungsmaßnahme und eine darauffolgende Abnahme wird erfolgen, sobald die Bau- und Entsorgungsmaßnahmen auf der Fläche wieder fortgesetzt werden können. Der alte Brunnen, auf den im Verfahren des Bebauungsplanes ZW 164 hingewiesen worden war, wurde unter fachtechnischer Begleitung bereits verfüllt, die ordnungsgemäße Verfüllung wurde mit Schreiben vom 14.01.2021 festgestellt.

Das Thema Altlasten ist daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

⁴ Müller-BBM GmbH, Stellungnahme zu mikroklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Quartier Altes Brauereigelände“, München, 2022

nicht mehr abwägungsrelevant.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. In der Nähe zum Plangebiet (jenseits der Hofenfelsstraße) befinden sich die folgenden Kulturdenkmäler Einzeldenkmal „Melanchtonheim“, die bauliche Gesamtanlage „Villa Schwinn“ sowie die Denkmalzone „Herzogvorstadt/Untere Vorstadt“

Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm weist die Stadt Zweibrücken als Mittelzentrum aus. Zweibrücken wird dem verdichteten Bereich mit konzentrischer Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit zugeordnet. Das Landesentwicklungsprogramm enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele.

Regionaler

Raumordnungsplan Westpfalz

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV mit Teilfortschreibung 2014.

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist der Planbereich als Siedlungsfläche Gewerbe dargestellt.

In ihrer Stellungnahme vom 13.02.2019 zum Bebauungsplan ZW 164 stellte die Obere Landesplanungsbehörde fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass auch nach der Anpassung der Festsetzungen die Planung in Bezug auf die Erfordernisse der Raumordnung nicht wesentlich geändert wird.

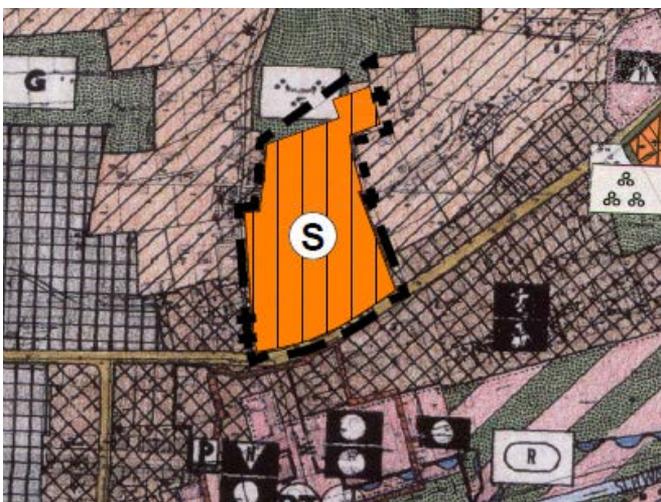
4. TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

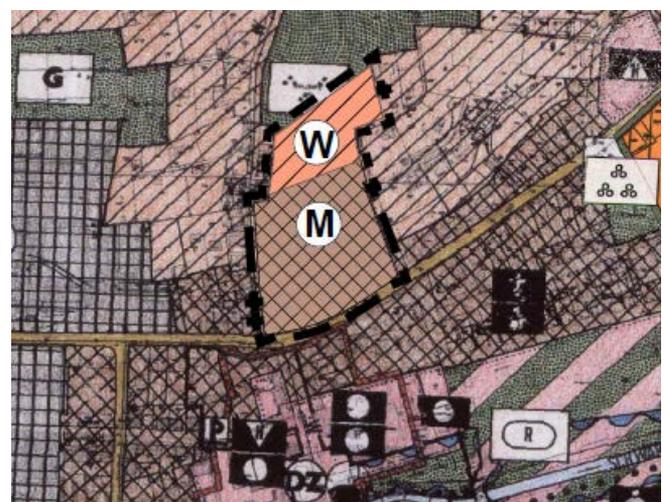
Der wirksame FNP stellt für den Bereich eine Sonderbaufläche „Seniorenwohnen, Hotel, Wohnen“ dar. Im Norden wird eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Da nunmehr im Süden ein urbanes Gebiet (MU) und nördlich daran angrenzend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, erfolgt eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Dargestellt wird nunmehr eine gemischte Baufläche (M) im Süden des Geltungsbereiches und nördlich daran angrenzend eine Wohnbaufläche (W). Die Festsetzungen eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind daraus zu entwickeln.



Darstellung des wirksamen FNP
im Geltungsbereich der 17. Teiländerung



24. Teiländerung des FNP

5. SONSTIGE RELEVANTE PLANVORGABEN

Einzelhandels-/Zentrenkonzept⁵ Im Urbanen Gebiet (MU) sollen in begrenztem Umfang auch bestimmte Arten von Einzelhandel zulässig sein, um das Angebot innerhalb des Quartiers zu ergänzen. Daher ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken, in der am 13. Mai 2020 beschlossenen Fortschreibung relevant.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von beschlossenen zentralen Versorgungsbereichen oder Ergänzungsstandorten. Die durch die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist bereits in das Einzelhandelskonzept miteingeflossen und wird wie folgt dargestellt:

„Die ehemalige Parkbrauerei im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt, die außerhalb der vorgenommenen Abgrenzung aus dem Jahr 2008 liegt, stellt aufgrund ihrer baulichen Dimension seit Jahren eine sichtbare Problemimmobilie der Stadt Zweibrücken dar. Sie wird jedoch zukünftig zu einer Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und kleinflächigem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel umstrukturiert und der Bereich insgesamt deutlich aufgewertet.“

Welche Sortimente als nahversorgungsrelevant einzustufen sind, gibt die sogenannte Zweibrücker Liste⁶ vor: Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Backwaren / Konditoreiwaren, Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften.

Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt (s. Kapitel 8 „Begründung der Festsetzungen“).

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Ein Umlegungsverfahren zur Baureifmachung ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Sämtliche Flächen, auf denen eine Neuentwicklung initiiert werden soll, befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers.

7. BEGLEITENDE GUTACHTEN

Verkehrsgutachten⁷ Im Rahmen einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung, durchgeführt vom Büro Vertec, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, wurde untersucht in welchem Umfang mit verkehrlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu rechnen ist.

Es wurde unter anderem untersucht wie sich das durch das Plangebiet generierte Verkehrsaufkommen auf die relevanten Verkehrsknotenpunkte auswirkt. Dazu wurden zunächst Verkehrszählungen an den Knotenpunkten K1 (Hofenfelstraße / Kreuzbergstraße / Herzogstraße) und K2 (Hofenfelstraße / Parkstraße / Gutenbergstraße) durchgeführt.

Bei der Bestimmung des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens des Plangebietes wurde vom absoluten worst-case Szenario ausgegangen. Das Verkehrsgutachten schreibt dazu: *„Bei der Aufkommensbestimmung des WA-Gebietes werden die Maximalwerte der Einwohner (150 EW/ha) und Beschäftigten (20 BE/ha) angesetzt, obwohl diese in der Regel nicht gleichzeitig auftreten.“* Und *„Bei*

⁵ Vgl. Junker+ Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken – Fortschreibung -, Zweibrücken/Dortmund 2020

⁶ Ebenda.

⁷ Vgl. Vertec Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“, Koblenz 2021

der Aufkommensbestimmung des MU-Gebietes werden die Maximalwerte der Einwohner (250 EW/ha) und Beschäftigten (165 BE/ha) angesetzt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des Urbanen Gebietes maximal 40% der Fläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Da eine gewerbliche Nutzung ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen induziert als eine Wohnnutzung, wird für die Verkehrserzeugungsrechnung der Maximalansatz von 40% Gewerbeanteil für das MU-Gebiet gewählt“

Das bedeutet also, dass für die Beurteilung ein worst-case-Szenario zugrunde gelegt wurde, das über die maximale Nutzung des Gebietes in der Realität hinausgeht, da die WA-Fläche in der Betrachtung quasi doppelt belegt wird, was so tatsächlich nicht vorkommen kann. Die ermittelte maximale Verkehrsmenge liegt also in jedem Fall höher als die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmenge.

Betrachtet wurde der Planfall P1, bei dem die Erschließung des WA ausschließlich über die Parkstraße und der überwiegende Teil des MU über die Kreuzbergstraße erfolgt. Die Annahmen zur Verkehrsaufteilung im P1 gründen in den Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie den Festsetzungen zur Trennung der Verkehre.

Das Verkehrsgutachten kommt im Worst-Case-Planfall P1 für die relevanten Knotenpunkte K1 und K2 zum Schluss, dass sich Qualitätsstufe C mit ausreichenden Kapazitätsreserven ergibt und daher leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich sind. Die Verkehrsqualität kann jeweils mit großen Reserven gesichert werden.

Weiterhin wurde im Verkehrsgutachten ermittelt, inwiefern die relevanten Streckenzüge den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich die momentane Breite der Parkstraße im Streckenabschnitt oberhalb der Villenstraße zu gering für die zu erwartenden Verkehrsbelastung von 230 Kfz/d bzw. 20-30 Kfz/Spitzenstunde ist. Um ausreichend Bewegungsspielräume für den Begegnungsfall Pkw – Pkw zu erhalten, wird eine Fahrbahnbreite von 4,10 m als ausreichend erachtet. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde der betreffende Teil der Parkstraße in den Geltungsbereich mitaufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Verkehrsgutachten spricht weiterhin die Empfehlung aus, für querende Fußgänger über die Hofenfelsstraße eine nicht signalisierte Querungsanlage zu errichten. Hierzu soll es zur Lage und Ausbauform noch Abstimmungen zwischen der Stadt Zweibrücken und dem Landesbetrieb Mobilität geben. Die Detailplanung der Querungshilfe ist im Zuge weiterführender Planungsschritte zu regeln werden.

Insgesamt attestiert das Verkehrsgutachten, dass der Bauleitplanung aus verkehrsplanerischen Aspekten nichts entgegensteht.

Immissionsgutachten⁸

Vom SGS-TÜV Saar wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet, inwiefern sich die voraussichtlichen Geräuschemissionen auf die angrenzende Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes auswirken. Hierzu wurden zwei Geräuschquellen untersucht. Dies sind zum einen die prognostizierten Geräuschmissionen, die vom Verkehr auf öffentlichen Straßen zu erwarten sind und zum anderen die

⁸ SGS-TÜV, Gutachterliche Stellungnahme zu den auf die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes "Quartier altes Brauereigelände" in Zweibrücken einwirkenden Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und Parkplatzgeräusche – Berechnung und Beurteilung der Geräuschmissionen unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartenden fließenden und ruhenden Verkehrs durch die Folgenutzung innerhalb des Plangebietes, Sulzbach 2021

prognostizierten Geräuschimmissionen, die vom ruhenden Verkehr im Plangebiet zu erwarten sind.

Der Untersuchung, wurden sowohl die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (s.o.), als auch schon die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. So wurde beispielsweise bereits die immissionsschutzrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Trennung der Verkehre des Urbanen Gebietes (s. Kapitel 8 „Begründung der Festsetzungen“) den Berechnungen zugrunde gelegt. Bei der Berechnung der Geräuschimmissionen in der Fassung des Gutachtens, das Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist, wurde also von einer Trennung der Verkehre auf Park- und Kreuzbergstraße ausgegangen und auch die Gesamtverkehrsmengen angenommen, die im Verkehrsgutachten als absolutes worst-case Szenario angegeben wurden. Zur Beurteilung der geltenden Orientierungs- bzw. Lärmgrenzwerte wurden die betrachteten Immissionsorte an der Hofenfelsstraße sowie die südlichen Gebäude der Kreuzbergstraße als Mischgebiet (MI), an der Kreuzbergstraße ab Hausnummer 7 als allgemeines Wohngebiet (WA) und die Gebäude an der Park- und der Villenstraße als reines Wohngebiet (WR) kategorisiert.

Bei der Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurden sowohl die bestehende Verkehrsmenge als auch der Gesamtverkehr (Bestand und Mehrverkehr durch Folgenutzung) betrachtet. Insbesondere an den entlang der Hofenfelsstraße liegenden Immissionsorten werden schon im Planfall die an den Immissionsorten tagsüber und nachts geltenden Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Berechnungen zeigen, dass sich an den betreffenden Immissionsorten jedoch keine nennenswerten Erhöhungen durch die vorliegende Planung ergeben. D.h. die bereits vorhandene Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte an den ohnehin schon vorbelasteten Immissionsorten, wird durch die Vermischung des maximal angenommenen Planverkehrs mit dem bestehenden Verkehr lediglich um 1 dB(A) erhöht, an einem Immissionsort um maximal 2 dB(A)

An den Immissionsorten in der Park- und in der Kreuzbergstraße treten im Bestand bislang nur sehr geringe Verkehrsmengen auf. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der durch die Bauleitplanung zu erwartende Neuverkehr den Gesamtverkehr an der Park- und der Kreuzbergstraße dominieren wird. Hierbei stellt das Gutachten fest, dass insbesondere in den Bereichen in denen im Plangebiet Ein- und Ausfahrten festgesetzt wurden, die überwiegenden Erhöhungen der Beurteilungspegel stattfinden. Die Berechnungen nach RLS-90 ergaben für den Tagzeitraum an den betreffenden Immissionsorten (nähe Ein- und Ausfahrten) Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 7 dB, die Berechnungen nach RLS-19 Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 6 dB. Jedoch werden auch mit diesen Beurteilungspegeln die an den Immissionsorten tagsüber geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten, wobei anzumerken ist, dass die Berechnungen der Verkehrsgeräuschimmissionen auf den Worst-Case-Annahmen des Verkehrsgutachtens beruhen, das, wie in der Begründung ausgeführt, eine Worst-case-Annahme trifft, die in dieser Höhe nicht zutreffen wird, die also deutlich über dem tatsächlich zu erwartenden Verkehr liegt. Für den Nachtzeitraum wird neben der Erhöhung der Beurteilungspegel je nach Berechnungsmethode eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an zwei Immissionsorten (Kreuzbergstraße 7 und Kreuzbergstraße 9) festgestellt. Wird nach den Vorgaben der RLS-90 gerechnet findet keine Überschreitung statt. Wird stattdessen nach den Vorgaben der RLS-19 gerechnet wird der dort geltende Immissionsgrenzwert gerundet um 1 dB (0,6 dB bzw. 0,5 dB) überschritten, in einer Größenordnung also, die tatsächlich kaum wahrnehmbar ist.

Des Weiteren bewertet das Schallschutzgutachten den Lärm der vom ruhenden Verkehr im Plangebiet, also von den Parkplatzgeräuschen (Türenschlagen, Garagentor), Parkvorgängen, etc. ausgeht. Dazu ist dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen: „Der Vergleich zeigt, dass die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum Tag um mindestens 5 dB unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten.“ Maßgeblich hierfür ist die Errichtung der in Kapitel 8.5, bzw. Bild 6 der vorliegenden Untersuchung beschriebenen Schallschutzwände. Diese werden als Konsequenz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärmschutzwände werden textlich und zeichnerisch in die Planunterlagen aufgenommen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die teilweise potentielle Überschreitung ist wie dargelegt sehr gering und basiert außerdem auf dem Worst-case-Szenario des Verkehrsgutachten, das wie an anderer Stelle dargelegt so nicht zutreffen wird. Ungeachtet dessen sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigende Gründe, dass die Planung in vorliegendem Fall die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche vorsieht und damit sowohl einen städtebaulichen Missstand behebt, eine großflächige Baulückenschließung beabsichtigt als auch stadtzentral und flächensparend Misch- und Wohnnutzungen unterbringt.

*Mikroklimatische Stellungnahme*⁹ Im Rahmen einer „Stellungnahme zu mikroklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Quartier Altes Brauereigelände“ wurde untersucht, ob durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans erhebliche mikroklimatische Auswirkungen, insb. bzgl. Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss zu erwarten sind.

Dabei wurde kein Vergleich mit der vorherigen Bebauung durchgeführt, sondern eine Beurteilung der tatsächlichen Ist-Situation vorgenommen. In der gutachterlichen Stellungnahme wurden bezogen auf den Bereich des Plangebietes und sein Umfeld die Windverhältnisse, die Lufttemperatur und die Niederschläge berücksichtigt, wobei in Bezug auf Windverhältnisse die Messfahrten des DWD berücksichtigt wurden.

Vorherrschend sind im Plangebiet Winde aus südwestlichen Richtungen, während in Schwachwindsituationen nördliche Strömungen zu erwarten sind, wobei sich diese insbesondere in den Taleinschnitten von Bombach und Bauzenbach konzentrieren. Durch die vorhandene Bebauung weiter nördlich des Plangebietes gibt es im Bereich des Plangebietes selbst eine Minderung der Kaltluftströmungen, was durch Messfahrten des DWD aus 2019 belegt wird.

Gesondert betrachtet wird die gerodete Fläche im Norden des Plangebietes. Es wird festgestellt, dass dort aufgrund der geringen Größe der betreffenden Fläche nur ein geringer Einfluss besteht, zumal eine erneute Begrünung erfolgt (zusätzlich auch in Bereichen, wo bislang keine Begrünung vorhanden war) und nördlich angrenzend ein, verglichen mit dem Eingriff, weitaus größeres Waldgebiet vorhanden ist.

In Bezug auf die Kaltluft wird festgestellt, dass direkt nördlich des Areals keine großen unbebauten Freiflächen, welche zu einer Produktion von Kaltluft beitragen würden, vorhanden sind. In der Stellungnahme heißt es: „Der Hang ist überbaut mit einer größeren Wohnsiedlung, welche sich bis 2 km nördlich des Standortes erstreckt. Innerhalb der Wohnbebauung herrschen meist wärmere oberflächennahe Lufttemperaturen als auf den direkt benachbarten unbebauten

⁹ Müller-BBM GmbH, Stellungnahme zu mikroklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Quartier Altes Brauereigelände“, München, 2022

Flächen. Während der DWD Messfahrten ist dies gemessen worden. Ein Abfluss von Kaltluft aus diesen Bereichen ist demnach auszuschließen.“ Die zwischen der Wohnbebauung gelegenen kleinen Waldabschnitte sind für die Produktion von Kaltluft wertvoll, dienen jedoch hier nur bedingt der Kaltluftentstehung. „Größere Freiflächen mit deutlicher Kaltluftentstehung,“ so heißt es weiter, „finden sich erst weiter nördlich und im Nordwesten und Nordosten des Standortes. Potentielle Kaltluftabflüsse folgen von dort jedoch den orographischen und bezüglich der Rauigkeit günstigen Bedingungen dem Bombach- und Bauzenbachtal. Dies wird ebenfalls in den Messfahrten des DWD aus dem Jahr 2019 deutlich.“

Die gutachterliche Überprüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die mikroklimatischen Effekte sind zum größten Teil auf das geplante Gebiet selbst beschränkt. Die bereits gerodeten Flächen haben aufgrund ihrer geringen Größe und der angrenzenden, deutlich größeren Waldfläche nur eine geringe mikroklimatische Wirkung. Aufgrund der weiter nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung sind die Produktion und der Abfluss von Kaltluft im Bereich des Plangebietes nicht oder nur stark reduziert zu erwarten. Kaltluftabflüsse aus ausgedehnten Freiflächen im Norden Zweibrückens fließen orographisch und aufgrund geringer Rauigkeit vornehmlich im Bereich des Bombach- und Bauzenbachtals ab. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass erhebliche mikroklimatische Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Kaltluftentstehung sowie den Kaltluftabfluss nicht zu erwarten sind.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die vorliegende Planung beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen Flächen der ehemaligen Parkbrauerei. Im Rahmen der Stadtentwicklung ist nicht weiter vorgesehen, den Standort wie bisher industriell oder gewerblich zu nutzen. Dies wäre unter anderem aufgrund von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung oder auch verkehrlichen Schwierigkeiten durch eine Erhöhung des Schwerverkehrsanteils in der Innenstadt nicht mehr einer zeitgemäßen und funktionalen Stadtplanung angemessen.

Die Fläche stellt sich nun als große innerstädtische Baulücke dar, auf der gemäß dem Grundsatz der „Innenentwicklung“ die Möglichkeit besteht, eine der Lage in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums angemessene Nutzung zu ermöglichen.

Das Brauereigelände war viele Jahre lang ein städtebaulicher Missstand, der sich sowohl negativ auf die Wahrnehmung des Stadtbildes an sich, als auch unmittelbar auf die angrenzende Denkmalsubstanz auswirkte. Der Umstand wiegt umso schwerer, als der Standort exponiert und in unmittelbarer Nähe zum Zentrum sowie in Sichtweite zu den historischen Gebäuden im Umfeld gelegen ist. Sowohl die Attraktivität der Innenstadt als auch ihr Image nach außen wurden bislang von dieser Situation belastet. Dieser langjährige Missstand kann nun durch die Umsetzung der Planung behoben werden, um das Stadtbild und den öffentlichen Raum an dieser Stelle gestalterisch aufzuwerten. Mit der Revitalisierung und der Realisierung eines auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungsmixes können nun eine gestalterische und funktionale Aufwertung und eine Belebung erreicht werden, die dem Standort angemessen sind.

Seitens der Nutzungen ist beabsichtigt, dem Trennungsgrundsatz zu entsprechen, dem bei einer Weiterführung rein gewerblicher Nutzungen aufgrund erheblicher Konflikte (WR neben GE) schwierig nachzukommen wäre. Stattdessen ist vorgesehen, ausgehend von der vielbefahrenen Hofenfelsstraße, die Nutzungsdichte

und -intensität stufenweise nach Norden abzumildern. Der südliche Teil des Plangebietes soll als Urbanes Gebiet den Charakter der überwiegend an die Hofenfelsstraße angrenzenden Mischnutzungsstruktur aufgreifen. Dies entspricht einer Nutzung, die nicht nur im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Hofenfelsstraße weniger Konfliktpotential aufweist, sondern auch hinsichtlich Außenwahrnehmung, Werbung, Zugänglichkeit, Erschließung, etc. von der unmittelbaren Präsenz im öffentlichen Raum profitieren kann. Nach Norden hin ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die schließlich in einem Allgemeinen Wohngebiet mündet. Damit soll Wohnraum hergestellt werden, der nicht nur die Vorteile einer innenstadtnahen Lage in Anspruch nehmen kann, sondern auch ein größeres Wohnungsangebot schafft, das entgegen dem Trend keine weitere Außenbereichserweiterung darstellt. Weiterhin ist die Anlage von Grünstrukturen vorgesehen, die einen Übergang zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grünbereich herstellen kann. An dieser Stelle soll außerdem die Möglichkeit offengehalten werden, ältere Ziele der Stadtentwicklung aufzugreifen (Darstellung im alten FNP als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Park““). So kann durch die Zulässigkeit von Wegen, Platzbereiche, etc. die planerische Vorbereitung getroffen werden, in Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches) einen erlebbaren Quartierspark zu schaffen, der die Vielfalt des städtischen Erholungsangebotes erweitert.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Im Norden des Geltungsbereiches (siehe Plan) wird ein Allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Wie beschrieben, soll damit sowohl der Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungsraums nachgekommen werden, als auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung eine städtebaulich sinnvolle und standortverträgliche Nutzung vorgesehen werden. Umgebend stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Die als WA festgesetzte Fläche stellt ein zusammenhängendes Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO dar.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem geplanten Charakter des Wohngebietes und sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig. Gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO wird, ebenfalls aus diesem Grund, festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im unmittelbar angrenzenden MU Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandel bis 400 qm (s.u.) zulässig sind. Diese Nutzungen sind damit in unmittelbarer Nachbarschaft des WA zulässig.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Urbanes Gebiet (**MU**) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses ist aus der gemischten Baufläche, die im Rahmen der FNP-Teiländerung dargestellt wird, zu entwickeln. Angrenzend an den Geltungsbereich sind entlang der Hofenfelsstraße ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Urbane Gebiete sollen ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Damit ist das MU das geeignete Instrument, um eine dem Standort in zentraler Innerortslage angrenzend an wohngenutzte Flächen angepasste Nutzungsstruktur zu entwickeln.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässig sind im Bebauungsplan in Anwendung von § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 400 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Zweibrücker Liste¹⁰)
4. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird festgesetzt, dass sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung nicht zulässig sind, da sie der geplanten Quartierstruktur nicht entsprechen und an anderer Stelle des Stadtgebietes zulässig sind. Ferner wird aus ebendiesem Grund gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des MU maximal 40 % der zulässigen Geschossflächen für Gewerbe zu verwenden sind.

Ziel der Festsetzung eines MU ist es, eine dem Standort des Gebietes im städtebaulichen Kontext und der exponierten Stelle im Stadtgebiet angemessene Nutzungsmischung zu erreichen. Die Nutzungsmischung gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO muss nicht gleichgewichtig sein. § 6a Abs. 4 BauNVO sieht dazu in Bezug auf Wohnen und gewerbliche Nutzung besondere Regulierungsmöglichkeiten vor. Davon wird hier Gebrauch gemacht. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden nämlich die zulässigen Einzelhandels-Nutzungen, die regelmäßig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind, in Bezug auf Ihren Anteil an der Gesamtgeschossfläche begrenzt. Damit wird eine dem MU entsprechende und für die Gebietsentwicklung anvisierte Nutzungsmischung ermöglicht, dennoch aber verhindert, dass verkehrsentensive Nutzungen in unverträglichem Ausmaß entstehen können. Der Gesetzgeber spricht in § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO von „gewerblichen Nutzungen“. Um die Planungsabsicht zu verdeutlichen wird darauf hingewiesen, dass damit auch Beherbergungsbetriebe und Gastronomie sowie Geschäfts- und Bürogebäude und Einzelhandel gemeint sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zweibrücken¹¹. Der im MU zulässige Einzelhandel wird gem. den Entwicklungsperspektiven, die das Einzelhandelskonzept dem Standort zuschreibt begrenzt (s. Kapitel 5). Zulässig ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Zweibrücker Liste (Apothekenwaren, Backwaren / Konditoreiwaren, Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Zeitungen / Zeitschriften, etc.). Die Zulässigkeit und Flächenbegrenzung soll eine Möglichkeit für die Nahversorgung/ den kurzfristigen Bedarf vorhalten und dabei ebenso eine Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich verhindern. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16,17,18 ,19 und 20 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal

¹⁰ Vgl. Junker+ Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken – Fortschreibung -, Zweibrücken/Dortmund 2020: Aus der Zweibrücker Sortimentsliste: Innenstadtrelevante Sortimente, die nahversorgungsrelevant, und hier bis max. 400 qm zulässig sind: Apothekenwaren (Pharmazeutische Artikel), Backwaren/Konditoreiwaren, Drogeriewaren/Körperpflegeartikel (incl. Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel), Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen)

¹¹ Vgl. Junker+ Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken – Fortschreibung -, Zweibrücken/Dortmund 2020

zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (hier GOK über NHN) bestimmt:

*Grundflächenzahl (GRZ) und
Geschossflächenzahl (GFZ)*

In Anwendung des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für das Urbane Gebiet mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird für das Urbane Gebiet mit 2,0 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GFZ des § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten. Eine maximale GRZ von 0,8 soll vor allem gewährleisten, dass im MU genügend Fläche überbaut werden darf, um neben den hochbaulichen Anlagen alle notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und interne Erschließungsanlagen herzustellen. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung einer im zentralen Innenbereich gelegenen Brachfläche. Eine Beschränkung der GFZ auf 2,0, die sich ausschließlich auf die Zulässigkeit der Geschossfläche von Vollgeschossen bezieht, soll wiederum gewährleisten, dass die bauliche Dichte im Plangebiet, stadtgestalterisch in einem mit dem Umfeld verträglichen Maß bleibt.

Um zu gewährleisten, dass genügend Spielraum zur Herstellung unterirdischer Stellplätze zur Aufnahme des Großteils des zu erwartenden ruhenden Verkehrs im Urbanen Gebiet vorliegt, ist festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen sind.

Im WA wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 dieses Paragraphen bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden können (bis 0,6). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz zugelassen. Damit werden die diesbezüglichen Möglichkeiten der BauNVO ausgeschöpft. Als GFZ wird im WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze von 1,0 festgesetzt. Auch hier wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Auch im WA ist vorgesehen, durch die in der BauNVO vorgesehenen Maximalwerte ausreichend planerischen Spielraum vorzusehen, um eine effiziente Nutzung der Grundfläche des Baugebietes zu gewährleisten. Ebenso ist bezüglich der maximal zulässigen GFZ eine Abweichung (Unterschreitung) von den Maximalwerten stadtgestalterisch zu begründen.

Das Gebiet wird insgesamt hinsichtlich seiner Dichte gestaffelt. Dabei liegen folgende Überlegungen zugrunde: Vormalig war das Plangebiet zum überwiegenden Teil intensiv gewerblich-industriell genutzt. Diese Nutzung war im Wesentlichen in dem Bereich vorhanden, der jetzt als MU festgesetzt wird. Dieser bereits dicht bebaute, intensiv genutzte Bereich wird auch künftig mit einer Nutzung belegt, die bis zu einer GRZ von 0,8 baulich genutzt werden kann (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierter Orientierungswert für Obergrenzen der GFZ wird hingegen deutlich unterschritten).

Dem Ziel der Revitalisierung dieser innenstadtnahen Fläche entsprechend, soll durch eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ein effizientes Flächenmanagement verfolgt und somit dem Ziel der Innenbereichsentwicklung nachgekommen werden. Da die Flächen der Parkbrauerei zuvor praktisch vollversiegelt waren, findet bei der Anwendung einer GRZ von 0,8 sogar eine teilweise Entsiegelung statt.

Ähnliches gilt auch für die Durchlüftung. Ein Luftaustausch mit dem Stadtzentrum war aufgrund der bisherigen dominanten Bebauung der Parkbrauerei nur in begrenztem Umfang möglich. Die derzeit erkennbare Räumung der Fläche ist im

Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ZW 164 erfolgt, also in Vorbereitung der Bebauung der Fläche nach Maßgabe des vorherigen Bebauungsplanes.

Entlang der Hofenfelsstraße wird dennoch eine abweichende Bebauung festgesetzt, die eine riegelartige Bebauung zur Straße hin ermöglicht. Damit wird ein Immissionsschutz der rückwärtigen Bereiche gegenüber der vielbefahrenen Hofenfelsstraße erreicht. Eine Durchlüftung kann nach wie vor entlang der Kreuzbergstraße und der Parkstraße erfolgen. Gegenüber der vorherigen Situation erfolgt durch eine Bebauung, die von den Festsetzungen ermöglicht wird, also keine Verschlechterung.

*Vollgeschosse /
Höhe baulicher Anlagen*

Im WA werden als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse IV und II festgesetzt (siehe Plan). Im MU sind grundsätzlich maximal IV Vollgeschosse zulässig. Je nach Teilbereich der Baugebiete wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 243,0 m, auf 247,0, auf 262,5 und auf 258,0 m NHN festgesetzt. Die Zuordnung der maximalen Höhen zu den Teilbereichen ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Um die Höhe der baulichen Anlagen klar zu reglementieren und eine Einbettung in die Umgebung zu gewährleisten, wird zusätzlich zu der Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Somit wird eine dem Höhenverlauf des Geländes angepasste Höhenstaffelung gewährleistet und Rücksicht auf die angrenzende Nachbarbebauung genommen. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen eine urbane, dem innerstädtischen Standort entsprechende Bebauung. Hier sind auch die Belange des Denkmalschutzes hervorzuheben. Durch Festsetzung von Höhen, die den in der Umgebung des Plangebietes liegenden Denkmälern entsprechen, kann eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erfolgen.

Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung, die verschiedentlich auch Bebauung mit IV Vollgeschossen und auch Gebäude mit hohen Geschosshöhen und dadurch vergleichsweise großen Gebäudehöhen (z.B. südl. der Hofenfelsstraße) aufweist, ist die Zulässigkeit von IV Vollgeschossen im MU und teilweise im WA an die Umgebung angepasst, da sie sich mit dieser Festsetzung im Sinne des § 34 BauGB nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt. Im östlichen WA sind nur II Vollgeschosse zulässig, um eine Anpassung an die Umgebung zu erreichen (s.u.).

In Zusammenhang mit den festgesetzten Baufenstern kann die vorliegende Planung dazu beitragen, entlang der Hofenfelsstraße ein homogenes Stadtbild zu generieren, dass an dieser Stelle vormals vom städtebaulichen Missstand der alten Parkbrauerei dominiert wurde.

Von der Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten. Elemente wie etwa Fahrstuhl aufbauten sind bezogen auf ihre Raumwirkung nicht mit einem Geschoss zu vergleichen, da sie nur punktueller Natur sind. Daher sind für ebensolche technische Aufbauten auch geringfügige Überschreitungen der maximalen zulässigen Höhe erlaubt. Technische Aufbauten sollten jedoch so positioniert und gestaltet werden, dass negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums, bzw. der Stadtgestalt auszuschließen sind.

*Bauweise / überbaubare
Grundstücksflächen*

Für das MU im Süden des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Für das WA im Norden wird eine offene Bauweise festgesetzt, da hier eine lockere Bebauung mit Einzelgebäuden gewünscht ist. Die Festsetzung

unterschiedlicher Bauweisen ermöglicht eine insgesamt effiziente, urbane und dennoch nach Norden hin aufgelockerte Bebauung. Weiterhin kann eine abweichende Bauweise im Bereich der Hofenfelsstraße, die somit eine Riegelbebauung zulässt, gleichzeitig eine schallabschirmende Funktion auf dahinterliegende Bereiche entfalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zulässig. Maßgeblich für die genauen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind die diesbezüglichen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Im Hinblick auf die festgesetzten Baufenster wurde aus folgenden Gründen gegen eine Unterbrechung der Baufenster zur Hofenfelsstraße entschieden. Zum einen belegen die örtlichen Untersuchungen des städtischen Klimacoaches sowie die bestehenden Klimakarten keine große Relevanz des Plangebietes für den Kaltluftaustausch. Zum anderen hat die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung alle Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es gilt somit auch das Stadtbild und den Immissionsschutz zu berücksichtigen. So kann eine Riegelbebauung entlang der Hofenfelsstraße, wie der Bebauungsplan sie zulässt, die dahinterliegenden Bereiche vor Geräuschemissionen schützen (s.o.). Darüber hinaus kann eine zur Hofenfelsstraße hin geschlossene Raumkante ausgebildet werden, die stadtgestalterisch die Blockrandbebauung der angrenzenden Herzogvorstadt aufgreifen und abgewandelt fortführen kann.

Angrenzend an die verdichtete Situation im MU wird im WA eine wesentlich geringere Verdichtung vorgesehen. Hier wird eine offene Bauweise festgesetzt, so dass eine Durchlüftung des Gebietes möglich ist. Die offene Bauweise gilt auch für das sich in Ost-West-Richtung erstreckende Baufenster. Weiter westlich grenzt bis auf Höhe dieses Baufensters außerhalb des Geltungsbereiches eine geschlossene Straßenrandbebauung an.

Den Übergang zu den östlich benachbarten Bereichen bildet ein einzelnes Baufenster, das eine II-geschossige punktuelle Bebauung ermöglicht. Auf diese Weise wird ein Übergang zu den östlich gelegenen locker bebauten Bereichen geschaffen.

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Planzeichnung sind dazu Flächen sowohl im WA und im MU festgesetzt. Darüber hinaus sind Garagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23. Abs. 5 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung wird dadurch konkretisiert, dass die unterirdischen Garagen nur in Teilbereich 2 des MU zulässig sind und auf maximal 106 Stellplätze begrenzt sind.

Die genaue Verortung der oberirdischen Stellplatz- und Garagenflächen hat unter anderem das Ziel, in Verbindung mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sicherzustellen, dass die Parkplatzgeräusche des Plangebietes auf ein verträgliches Mindestmaß für die angrenzenden Gebiete reduziert werden. Da sowohl die oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, als auch über § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die genaue Verortung von Schallschutzwänden vorgesehen ist, können die Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten erfüllt werden.

Des Weiteren sorgt sowohl die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen als auch eine maximale Anzahl möglicher

unterirdischer Stellplätze dafür, dass der durch die Umsetzung der Planung zu erwartende Verkehr, nicht über ein für die Kreuzberg- und die Parkstraße verträgliches Maß hinausgeht.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen soll keinen Beschränkungen unterliegen und alle notwendigen Voraussetzungen für den Betrieb der nach Art- und Maß der baulichen Nutzung zulässigen Anlagen bereitstellen. Beschränkungen die Festsetzungen betreffend ergeben sich hier lediglich durch die Abhängigkeit von der Kategorisierung der Hauptanlagen nach der Art der baulichen Nutzung sowie durch die grünordnerischen Festsetzungen.

Verkehrsflächen

Im Zuge der nachfolgenden Planungsschritte soll die Parkstraße entsprechend der an sie zu stellenden Anforderungen ausgebaut bzw. verbreitert werden (s. Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan). Die hierfür benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche sowie als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt WA“ festgesetzt (siehe auch allgemeine Vorprüfung gemäß LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Im südlichen Bereich der Parkstraße ist der vorhandene Querschnitt ausreichend, im nördlichen Bereich wird dort wo eine Erweiterung notwendig ist, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt der Kreuzbergstraße ist ausreichend dimensioniert.

Die Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet werden über entsprechende Planzeichen zwingend festgesetzt. Damit ist ausgeschlossen, dass an anderer Stelle Ein- und Ausfahrten eingerichtet werden. Für das MU werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Kreuzbergstraße (E1 und E2) und ein Ein- und Ausfahrtsbereich in der Parkstraße festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zu den unterirdischen Garagenstellplätzen innerhalb des Teilbereichs 2 des MU ist über den südlich an der Kreuzbergstraße festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich (im Planteil: E1) einzurichten. Für das WA wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich in der Parkstraße festgesetzt. Im Hinblick auf die geordnete Verteilung des zu erwartenden Verkehrs sowie den Berechnungen, die dem Immissionsgutachten zugrunde liegen, wurde bezüglich der genauen Verortung der Einfahrten i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine bewusste Trennung der Verkehre angestrebt.

Immissionsschutz

Um zu gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung durch den Ziel- und Quellverkehr des MU erfolgt, wird das Baugebiet MU hinsichtlich der Stellplätze in zwei Teilbereiche unterteilt. Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB stellt eine besondere Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. um die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen dar. Eine solche Vorkehrung ist die festgesetzte Trennung der Verkehre im Bereich des MU, die baulich zum Beispiel durch entsprechende Maßnahmen, die ein Durchfahren verhindern, umgesetzt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass sich der Ziel- und Quellverkehr auf die beiden Straßen Kreuzbergstraße und Parkstraße aufteilt. Die Teilbereiche sind durch Positionierung der Perlschnur, durch die festgelegt wird, wo im Zuge der Projektierung eine Trennung des Parkverkehrs erfolgen muss, so aufgeteilt, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden kann (siehe Verkehrs- und Immissionsgutachten). Im Zuge der Baugenehmigungsphase ist gutachterlich nachzuweisen, dass aufgrund der damit vorgegebenen Maßnahme die Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden drei Schallschutzwände (L1 – L3) im WA festgesetzt. Die Höhe und Lage der Schallschutzwände sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Schallschutzwände sollen gem. den worst-case Berechnungen des Immissionsschutzgutachtens dafür Sorge tragen, dass die Immissionen die von Stellplätzen ausgehen, keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben. Zur Verdeutlichung verschiedener Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich Lärmschutzwand L1 (verschießbare und abgedichtete Türen/Tore/etc.) ist in der Planzeichnung durch Pfeile dargestellt wie verschiedene Möglichkeiten der Ein- und Ausfahrt zu den westlich der Lärmschutzwand L1 gelegenen Stellplätze aussehen können.

Grünordnung

Die Grünordnung wird im Umweltbericht behandelt, der dem Bebauungsplan im als Anhang beigefügt ist.

Im Bebauungsplan werden insbesondere grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Begrünung des Gebietes und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe dienen. Auch wenn es sich bei der vorliegenden Planung zum überwiegenden Teil um die Neunutzung einer vorge nutzten Fläche handelt und von den Festsetzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind, werden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden, die zu einer Minderung des geringfügigen Eingriffes beitragen.

Externer Ausgleich

Da nicht alle Eingriffe (Waldverlust, Bodenverlust), die der Bebauungsplan induziert innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden können, sind externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es werden Maßnahmen vorgesehen, die dem forstrechtlichen Waldausgleich und dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen. Der Umweltbericht enthält dazu detaillierte Ausführungen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Die rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Zusammenfassend aus dem Umweltbericht lässt sich diesbezüglich festhalten:

- Für den Waldumbau und die Entwicklung von Waldrand stehen städtische Grundstücke sowohl im Talraum des Auerbachs in der Gemarkung Niederauerbach (Flurstücke 3216/3, 3228/3 und 290/43) sowie in der Gemarkung Mörsbach (Flurstück 284) zur Verfügung. Der Planung werden davon Teilflächen im Umfang des notwendigen Kompensationsbedarfs zugeordnet.

Ein Teil der Kompensationsmaßnahme wurde bereits umgesetzt. So wurden bereits 3.000 m² Waldrandpflanzung im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen am Auerbach realisiert. Auch der Waldumbau im Kirchwald wurde auf rund 1.700 m² bereits durchgeführt.

Im Einzelnen lassen sich die Maßnahmen wie folgt beschreiben (s. Umweltbericht):

- Maßnahme E1: Waldumbau von Fichtenwald in standortgerechten Laubmischwald auf Teilflächen von Flurstück 3216/3, Gemarkung Niederauerbach; 1.700 qm.
- Maßnahme E2: Entwicklung naturnaher Waldrand auf Teilflächen der städtischen Flurstücke 3216/3, 3228/3 und 290/43 in der Gemarkung Niederauerbach (3.000 qm). Zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes sind heimische Gehölze zu pflanzen.
- Maßnahme E3: Entwicklung einer zweiten Baumschicht auf Flurstück 284 in der Gemarkung Mörsbach durch Einbringung von weiteren Baumarten (Winterlinde, Ahorn, Weißtanne, weitere Laubbaumarten) in Gruppen.

Eingebracht werden insgesamt 10 Gruppenpflanzungen mit einer Wirkfläche von je 250 m².

Eine umfassende Darstellung aller Wirkungen, aller Maßnahmen und ihrer Größe erfolgt im Umweltbericht. Dabei wird explizit auch auf diejenigen Maßnahmen hingewiesen, die bereits durchgeführt wurden. So wurden Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel bereits 2019 aufgehängt. Die Gehölze wurden bereits 2019 gerodet und die externen Maßnahmen, die zum Ausgleich dafür dienen, wurden bereits zum Teil durchgeführt. Das Ersatzhabitat für die Mauereidechsen, einschließlich der Stellung eines Amphibienschutzzaunes ist bereits 2019 erfolgt. Die Umsiedlung der Mauereidechsen in das Ersatzhabitat erfolgte ebenfalls bereits 2019.

Neben den externen Maßnahmen, die im Vorangegangenen angesprochen wurden gehören dazu auch die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen.

Grünordnerische Festsetzungen

So werden im Bereich der Baugebiete auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s.u.). Diese sind zu bepflanzen. Die im Norden des Wohngebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen dient dazu, die dortige Kahlschlagsfläche wieder mit Bäumen zu bepflanzen.¹²

Der Bebauungsplan ZW 164 hatte artenschutzrelevante CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bereits umgesetzt. So wurden an den Geltungsbereich angrenzend (Flurstück 2208) Ersatzhabitate für Fledermäuse installiert. Ferner wurden im Gebiet die vorkommenden Mauereidechsen gefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum außerhalb des Geltungsbereiches verbracht. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zu der im Jahr 2019 durchgeführten Umsiedlungsmaßnahme wurde seinerzeit ein Monitoring durchgeführt. Der Bericht dazu wurde dem zuständigen Referat der SGD Süd vorgelegt. Es wurde daraufhin bestätigt, dass der Bericht positiv bewertet wurde und die Berichtspflichten erfüllt wurden.

Vor dem Hintergrund stadtklimatischer Aspekte und zur Förderung der Versickerung wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze (ohne die Zufahrten) soweit wie möglich mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen sind. Mit Hilfe dieser Maßnahme (innerhalb des Geltungsbereiches) können die Wirkungen der Neuversiegelung auf den Wasserhaushalt reduziert werden und die Bodenfunktionen in den besagten Teilbereichen teilweise erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Feuerwehrezufahrten teilweise mit Rasengittersteinen hergestellt werden könnten. Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlicher Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

¹² In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen: Der Bebauungsplan ZW 168 verursacht Eingriffe in Waldbestände auf insgesamt 4.100 m²: Für rund 3.000 m² wurde im Zuge des Bebauungsplanes ZW 164 bereits eine Rodungsgenehmigung erteilt. Gemäß den Vorgaben dieser wurden Waldausgleichsmaßnahmen auf rund 4.500 m² (Faktor 1:1,5) durch Maßnahmen zur naturnahen Waldrandgestaltung und zum Waldumbau realisiert. Hierfür standen die stadteigenen Flurstücke 3216/3, 3228/3 und 290/43 im Talraum des Auerbachs zur Verfügung. Für die restlichen 1.100 m² Waldverlust ist aufgrund der Überlagerung mit einem Allgemeinen Wohngebiet eine Wiederaufforstung vor Ort nicht mehr möglich. In der Konsequenz wurde für die Fläche ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart gestellt. Die entsprechende Umwandlungserklärung wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 03.02.2022 erteilt. Der erforderliche Waldausgleich orientiert sich an dem bereits erfolgten Waldausgleich zu den Rodungen zum Bebauungsplanes ZW 164. Demnach werden nun auch auf Flächen in der Gemarkung Mörsbach Kompensationsmaßnahmen von insg. 2.500 m² zugeordnet.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (ohne Verortung) festgesetzt. Im Umweltbericht sind auch dazu nähere Ausführungen enthalten (Zielarten Fledermäuse und Mauereidechsen). Als Maßnahme sind u.a. Nistkästen im angrenzenden Waldbestand festgesetzt. Es wird überdies empfohlen, Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse an Gebäudefassaden vorzusehen.

Nicht verortete Maßnahmen sind:

- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden. Entsprechend sind PKW-Stellplätze sowie die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf dem Baugrundstück mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlicher Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen, sind Lager- und Abstellflächen mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm Rasenfuge und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies sowie Drainpflaster.
- Zur Klimaanpassung sind Fassaden nach Möglichkeit überwiegend hell und aus sich nicht stark aufheizenden Materialien zu gestalten.
- Flachdächer sind soweit diese nicht von Technikanlagen (z.B. Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen), Oberlichtern oder aus anderen technischen Gründen benötigt werden, dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen.
- Um den angrenzenden Waldbestand im Norden des Geltungsbereichs zu schützen, sind Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.
- Ein direktes Anstrahlen des verbleibenden Waldbestandes nördlich des räumlichen Geltungsbereiches ist während der Bauzeiten und auch dauerhaft zu vermeiden. Baubedingte Lichtemissionen sind entsprechend der technischen Möglichkeiten, z.B. durch Abschirmung von Lichtquellen bei Baustellenbeleuchtung, soweit möglich zu reduzieren. Betriebsbedingte Lichtemissionen (dauerhafte Nutzung) sind so gering wie möglich zu halten. Es sollte daher die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden. Dies gilt insbesondere für die Beleuchtung der Wohngebäude und Anwohnerparkplätze im Norden. Allgemein sollte die Beleuchtung möglichst wenig in das Umfeld, insbesondere in den verbleibenden Waldbestand im Norden, abstrahlen. Es sind nach Möglichkeit punktuelle Strahler einzusetzen, die Beleuchtung sollte von oben nach unten erfolgen, um seitliche Abstrahlung bzw. Abstrahlung in den Himmel zu vermeiden. Es darf zu keiner Fernstrahlwirkung kommen. Der Einsatz von LED-Technik reduziert Lichtemissionen deutlich.

Diese Festsetzung dient ebenso wie die o.g. Festsetzung zur Verbesserung der Versickerung im Bereich von Stellplätzen insbesondere einer Optimierung der Niederschlagswasserrückhaltung. Dies hat positive Auswirkungen sowohl auf die belebte Umwelt wie auch auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Außerdem wird CO₂ gebunden. Mit dieser Festsetzung wird bewirkt, dass ein großer Teil der versiegelten Flächen, auch im Vergleich mit dem vorherigen Versiegelungsgrad des Geländes, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen kann und Spitzenabflüsse gemindert werden. Die Festsetzung dient insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes, indem eine wärmedämmende Wirkung entfaltet

wird, Luftschadstoffe gefiltert werden können, CO₂ gebunden wird und sich außerdem das gespeicherte Wasser durch Verdunstung positiv auf das umgebende Mikroklima auswirkt. Die belebten Oberflächen bieten Lebensraum für Tiere und wirken sich nicht zuletzt auch gestalterisch, insbesondere bei einsehbaren Dachflächen, positiv auf das Arbeitsumfeld aus.

Folgende Festsetzungen wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:

Im Zuge der Baugenehmigung ist mittels der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans die Erbringung folgender Begrünungsmaßnahmen zu belegen.

Die nach GRZ nicht überbaubaren Anteile des Urbanen Gebietes sind landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der begrünter Freiflächen im Urbanen Gebiet ist die Anlage von Sitzgelegenheiten sowie schmalen Fußwegen in wassergebundener Ausführung zulässig. Die Anlage von Pflanzbeeten in Form von Schotter- oder Splittbeeten ist unzulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gruppen und flächige Pflanzungen mit Sträuchern auf mind. 20% der Fläche anzuordnen.

Darüber hinaus sind pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche oder als Stellplatz oder Zufahrt genutzter Fläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Kronen der Bäume sollen sich ihres natürlichen Habitus entwickeln können. Kopfbaumschnitte sind unzulässig. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Beispiele für die Gehölzverwendung sind der Artenliste 1 A bis C (Anhang I des Umweltberichts) zu entnehmen. Die im Bereich der Fläche p2 (im Bereich des MU) festgesetzten Baumpflanzungen bleiben davon unberührt und sind ergänzend zu pflanzen.

Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

Für das WA gilt: Die nach GRZ nicht überbaubaren Anteile des Allgemeinen Wohngebietes sind landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Pflanzbeeten in Form von Schotter- oder Splittbeeten ist unzulässig. Die gesondert festgesetzten Pflanzflächen p1 und p3 (siehe Plan) sind Teil der allgemeinen Durchgrünung und können angerechnet werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gruppen mit Sträuchern auf mind. 20 % der Fläche anzuordnen.

Darüber hinaus ist pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Kronen der Bäume sollen sich ihres natürlichen Habitus entwickeln können. Kopfbaumschnitte sind unzulässig. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Beispiele für die Gehölzverwendung sind der Artenliste 1 A bis C (Anhang I des Umweltberichtes) zu entnehmen. Baumpflanzungen im Bereich der Fläche p1 sind hier nicht anrechenbar. Die Baumpflanzungen (außerhalb p1) können auch im Bereich der Stellplätze erfolgen.

Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von einem Baum je vier Stellplätze in möglichst direkter Zuordnung zu denselben zu begrünen.

Die Baumpflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität H 3xv, m.Db. 16-18 mit standortgerechten Baumarten zu erfolgen. Die Kronen der Bäume sollen sich entsprechend ihres natürlichen Habitus entwickeln können. Kopfbaumschnitte

sind unzulässig.

Beispiele für Gehölzverwendung sind der Artenliste 1 A und C (Anhang 1 des Umweltberichts) zu entnehmen.

Für die Flächen p1 und p3 gelten die jeweils speziellen Bepflanzungsvorgaben. Näheres dazu enthält der Umweltbericht.

Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist jeweils eine Baumreihe mit Bäumen parallel zur Kreuzberg- bzw. zur Parkstraße zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen unterhalb der Bäume sind als Freiflächen zu gestalten, Versiegelungen oder Befestigungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern nicht eine Querung z.B. durch einen Fußweg erforderlich ist.

Die Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der benötigten Flächen für Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage, für die Feuerwehrezufahrt sowie Zugängen zu Gebäuden. Die Kronen der Bäume sollen sich ihres natürlichen Habitus entwickeln können. Kopfbauerschnitte sind unzulässig. Die Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Beispiele für die Gehölzverwendung sind der Pflanzliste 1 A und 1 C (Anhang 1) des Umweltberichtes zu entnehmen.

Insgesamt sind an der Kreuzbergstraße mind. 6 und an der Parkstraße mind. 7 Baumpflanzungen vorgesehen.

Ferner wird festgesetzt:

Im Bereich der mit p3 gekennzeichneten Fläche im Bereich des WA sind folgende Pflanzungen gemäß der beiliegenden Liste neu anzulegen und zu unterhalten:

- Auf insgesamt mindestens 40% der Länge der Fläche p3 sind Gehölzgruppen/Gehölzstreifen zu pflanzen.
- In diesen Abschnitten sind Sträucher in mindestens zweireihig und in einer Pflanzdichte von im Mittel etwa 1 Pflanze pro 2 qm zu pflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in Abschnitte von mindestens 10 m Länge gegliedert und auf maximal 10 m Länge unterbrochen werden.
- Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat oder durch weitere Gehölzpflanzungen oder sonstige Bepflanzungen (Stauden, Bodendecker) zu bepflanzen.
- Neben heimischen Gehölzarten können auch bis zu 20% sonstige Blüten- oder Ziergehölze verwendet werden. Nadelgehölze sind unzulässig.
- Innerhalb der Fläche p3 ist die Errichtung einer Schallschutzwand gemäß Planzeichnung zulässig.
- Die Fläche darf durch Anlagewege, die die Verbindung zu den nördlich angrenzenden Bereichen herstellen, gequert werden.

Der Umweltbericht sieht Monitoringmaßnahmen zur Begleitung der Kompensationsmaßnahmen vor.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass 1.435 qm als Folge des vorliegenden Bebauungsplanes mehr versiegelt werden können, als im Bestand der ehemaligen Parkbrauerei der Fall war. Die negativen Wirkungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Bepflanzungsmaßnahmen) auf ein Minimum reduziert werden. Das gilt nicht für die Waldverluste, die extern kompensiert werden müssen (was überwiegend bereits umgesetzt wurde), so dass sich feststellen lässt, dass auch die Waldverluste mit externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

öffentlichen Verkehrsflächen Leitungen der Telekom. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es wird zudem auf § 77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hingewiesen: "Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden."

Weiterhin bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH darum sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Leitungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG Netzinfrastruktur weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlage mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Leitungsträger notwendig ist. Zudem sind die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Die Pfalzwerke AG weist darauf hin, dass das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt. Es ist daher erforderlich, dass rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei der Pfalzwerke Netz AG einzuholen ist.

Bei Eingriffen in Vegetationsbestände sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (zulässiger Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar).

Der Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern weist darauf hin, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) sicherzustellen ist, dass gegen den Bau- lastträger der L 469 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Landesstraße aufgestellt wurde.

Zuständig für den evtl. erforderlichen Schallschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz die Stadt Zweibrücken als Veranlasser (siehe hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Untere Wasser-/ Abfallbehörde sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) weisen auf die Berücksichtigung potentieller Starkregenereignisse hin. Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Bereich des Bebauungsplans (an der Kreuzbergstraße) ist in der Gefährdungsanalyse „Sturzfluten nach Starkregen“ (Landesamt für Umwelt in Rheinland-Pfalz) mit einer mäßigen bis hohen Abflusskonzentration dargestellt ist. Auch im östlichen Bereich, in Richtung Parkstraße, ist eine mäßige Abflusskonzentration in der Starkregenkarte eingetragen. Dies ist im Zuge nachfolgender Planungsschritte zu berücksichtigen und es sind die Abflussverhältnisse vor dem Hintergrund der Gefährdung bei Starkregenereignissen zu prüfen, um evtl. Schäden durch ein Starkregenereignis zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei Bedarf sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Die Untere Wasser-/ Abfallbehörde weist darauf hin, dass sich bei hierdurch entstehenden Schäden kein Schadensersatzanspruch gegen die Stadt Zweibrücken ableiten lässt. Nähere Informationen und Anregungen können dem Leitfaden „Starkregen“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass im Zuge nachfolgender Planungsschritte nachzuweisen ist, dass Vorsorgemaßnahmen in Bezug auf Starkregenereignisse (Dachbegrünung Zisterne, Objektschutz, u.ä.) in ausreichendem Maße (was mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen ist) Rechnung getragen wird.

Bis zur Grundstücksgrenze erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation zu entsorgen. Die UBZ bestätigte, dass ausreichend Anschlussmöglichkeiten zur Schmutz- und Regenwasserableitung am bestehenden Mischwassersystem in der Park- bzw. Kreuzbergstraße geschaffen werden können. Je nach Umfang der späteren Bebauung sind Rückhaltevolumen zu schaffen. Welche Maßnahmen erforderlich sein werden, sind im Zuge der Baugenehmigungsphase mittels eines Entwässerungskonzept zu eruieren und im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) sowie die Untere Wasser-/Abfallbehörde weisen bezüglich der Oberflächenentwässerung darauf hin, dass soweit es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sind (z.B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Dachbegrünung u. ä. Es wird zudem seitens der SGD Süd darauf hingewiesen, dass durch Versiegelung entstandener Mehrabfluss aus dem Plangebiet und damit eine Verschärfung der Abflussverhältnisse wasserwirtschaftlich auszugleichen ist.

Die Untere Wasser-/Abfallbehörde weist auf die Einhaltung der abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) sowie die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24,25 und 26 hin. Die Verwertungsgebote nach § 7 Abs. 2 und 3 KrWG sind einzuhalten. Gefährliche Abfälle sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzudienen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN

1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Einwände.

Seitens der Direktion Landesarchäologie wird darauf hingewiesen, dass die ausführenden Baufirmen auf die Bestimmungen des DSchG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zul. geändert durch G. v. 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen sind. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Abs. 1 entbindet den Bauherrn nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen arch. Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Dies ist in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Die Direktion Landesarchäologie ist weiter zu beteiligen. Vorsorglich wird von der Direktion Landesarchäologie darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können, die zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ZW 164 "Quartier Alte Brauerei" wurden zudem folgende Hinweise mitaufgenommen, die auch für die vorliegende Planung ihre Gültigkeit behalten:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Zweibrücken im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird vom Landesamt für Geologie und Bergbau auf eine Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet. (Radon- Informationsstelle, Kaiser-Friedrich- Straße 7, 55116 Mainz). Weiterhin wird vom NABU empfohlen orientierende Radon-Messungen im Vorfeld von Baumaßnahmen durchzuführen und darauf hingewiesen: Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz könnte im Plangebiet ein Radon-Potenzial von 40 - 100 kBq/m³ vorhanden sein. Der vorgenannte Wertebereich liefert jedoch lediglich einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig können allerdings aufgrund geologischer Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Werten auftreten.

Der NABU weist darauf hin, dass geprüft werden soll, ob auf die Verwendung von Splitt und Schotter bei der Begrünung unbebauter Flächen verzichtet werden kann, um somit die kleinräumigen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu unterbinden. Dies wird an dieser Stelle als zusätzlicher Hinweis genannt, obgleich auch

Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind, die sich ebenfalls mit diesem Thema beschäftigen.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ZW 164 "Quartier Alte Brauerei" wurde eine Altstandortuntersuchung durchgeführt, die den Altlastenverdacht weitgehend ausschließen konnte. In der Untersuchung heißt es sinngemäß: Da der Schweröltank und der Bereich um die Zapfanlage nicht Teil der Untersuchungen waren, wird empfohlen, durch geeignete Erkundungen eine orientierende Untersuchung des Kontaminationsverdachts in diesen Bereichen durchzuführen (vor Umnutzung des Geländes).

Die Fläche wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zwischenzeitlich unter Einhaltung aller Vorgaben größtenteils geräumt. Die vorhandenen Belastungen wurden bis dahin ordnungsgemäß beseitigt. Eine vollständige Fertigstellung der Entsorgungsmaßnahme und eine darauffolgende Abnahme wird erfolgen, sobald die Bau- und Entsorgungsmaßnahmen auf der Fläche wieder fortgesetzt werden können. Der alte Brunnen, auf den im Verfahren des Bebauungsplanes ZW 164 hingewiesen worden war, wurde unter fachtechnischer Begleitung bereits verfüllt, die ordnungsgemäße Verfüllung wurde mit Schreiben vom 14.01.2021 festgestellt.

Das Thema Altlasten ist daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mehr abwägungsrelevant.

Bei der Bepanung des Verfahrensgebietes ist die Wahrung des schadlosen Abflusses von höher gelegenen Gebieten / aus Außengebieten zu beachten. Dies gilt insbesondere auch bei Starkregenereignissen.

Um den angrenzenden Waldbestand im Norden des Geltungsbereichs zu schützen, sind Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Vogelarten und Fledermäusen die Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar zu beschränken ist (siehe § 39 BNatSchG). Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, (vermeidbare Tötung, Verletzung, Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) eintritt.

Darüber hinaus dient die Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und zur Reduzierung von Störwirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

9. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortvarianten

Die Planung verfolgt das Ziel der Flächenrevitalisierung und damit der Innenentwicklung. Für das Stadtgefüge ist dies von großer Bedeutung, da eine ungenutzte bzw. untergenutzte Fläche in einer derartig exponierten, innenstadtnahen Lage einen erheblichen Funktionsverlust, eine Beeinträchtigung der Stadtbildqualität und damit einen städtebaulichen Missstand darstellt, den es zu beheben gilt.

Es geht also bei der Planung gezielt um die Revitalisierung dieser Fläche. Damit ist das Planungserfordernis für die Fläche begründet, so dass sich alternative Flächenbetrachtungen (Standortvarianten) grundsätzlich erübrigen.

Konzeptvarianten

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden auch Konzeptvarianten und dabei die folgenden Szenarien betrachtet:

Eine industrielle Nutzung kommt aufgrund der Lage im Stadtgefüge und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials nicht in Frage. Diese Alternative wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine gewerbliche Nutzung ist insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Die Lage des Plangebietes benachbart zum zentralen Stadtkern und der umliegenden Wohnbebauung spricht jedoch nicht für eine Überplanung der brachgefallenen Fläche als gewerbliche Baufläche. Die innenstadtnahe Lage spricht jedoch für eine Lösung in Form einer Nutzungsmischung wie sie mit dem geplanten Urbanen Gebiet verfolgt wird. Dadurch wird eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die der innenstadtnahen Lage besser gerecht wird, als eine gewerbliche Nutzung, wie das im Fall der ehemaligen Brauerei der Fall war.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes dient der Entwicklung einer innerstädtischen Gewerbe- und Industriebranche in zentraler Lage. Mit der Festsetzung eines WA nördlich daran angrenzend erfolgt eine Anpassung an das städtebauliche Umfeld im weiter nördlich gelegenen Bereich.

Erhebliche Konfliktpotentiale (z.B. konkurrierende Flächennutzungen) sind nicht gegeben. Die Flächen sind nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung verfügbar.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden darüber hinaus verschiedene Details überprüft und angepasst. In diesen Fällen stellt die jetzt festgesetzte Lösung ebenfalls bereits eine Variante dar. Dies ist der Fall im Bereich der Tiefgarage, die in den ursprünglichen Überlegungen ungeteilt war und nun eine Teilung erfahren hat, um den Ziel- und Quellverkehr verträglicher kanalisieren zu können. Dies ist ebenfalls der Fall im Bereich des WA, für das II Vollgeschoße festgesetzt werden. Hier waren vormals ebenfalls IV Vollgeschoße zulässig, die im Zuge des Bebauungsplanverfahren ZW 164 bereits aus Gründen der besseren Verträglichkeit mit dem Umfeld auf II Geschoße reduziert wurden. Diese Anpassung ist zwar im vorangegangenen Verfahren erfolgt, basiert jedoch ebenfalls auf einer Betrachtung von Varianten und wird daher an dieser Stelle der Vollständigkeit halber erwähnt.

Eine Betrachtung konzeptioneller Varianten ist zum Beispiel auch erfolgt, als es darum ging, den Zulässigkeitskatalog von MU und WA festzulegen. Der nunmehr festgesetzte Katalog der Zulässigkeiten ist aus dieser Betrachtung (möglichst breit gefächerter Nutzungsmix auf der einen Seite und möglichst große Verträglichkeit mit dem Umfeld (Ziel- und Quellverkehr) auf der anderen Seite) hervorgegangen.

0-Variante

Im Falle der 0-Variante greift § 34 BauGB, da der Bebauungsplan ZW 164 für unwirksam erklärt wurde. Demnach besteht auf einem großen Teil der Flächen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Dies gilt nicht nur für die vormals mit den Gebäuden der Brauerei bestandene Flächen, da auch nördlich davon beiderseits des Geltungsbereiches bebaute Gebiete angrenzen.

10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bezüglich der Abwägung wird auch auf die Abwägungssynopsen zu den jeweiligen Beschlussfassungen des Rates hingewiesen.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass sich der Geltungsbereich zum großen Teil auf baulich vorgegenutzte und bereits überformte Flächen erstreckt. Die Fläche wurde – mit Ausnahme der angrenzenden Fläche, die vormals mit Gehölzen bestanden war – bereits baulich vorgegenutzt. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung und Neuordnung einer innerstädtischen, vormals gewerblich-industriell genutzten Fläche, die seit Jahren untergenutzt ist und nur mit gewerblichen Zwischennutzungen der ehemaligen Brauereigebäude betrieben wurde. Dem Ziel der Innenentwicklung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Der brachliegende Standort wird seiner exponierten Lage in Bezug auf Stadtbild und Siedlungsgefüge nicht mehr gerecht, so dass eine städtebauliche Neuordnung erforderlich ist.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass der Zustand nach Abbruch der Bauereigebäude im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht abwägungsrelevant ist, da es sich dabei um einen Zwischenstand handelt, der im Zuge der Baureifmachung für die Wiedernutzung der Fläche eingetreten ist. Es war planerisch nicht beabsichtigt, als Endzustand eine geräumte bzw. bepflanzte Fläche zu erhalten. Das entspricht auch nicht der Darstellung als Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan. Dass die Bauarbeiten unterbrochen werden mussten, weil ein neues Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, ändert nichts an der Tatsache, dass es sich um eine große Baulücke in zentraler Innerortslage ist, die für eine bauliche Konversion in hohem Maße geeignet ist.

Abwägungsrelevant ist demnach lediglich ein Vergleich zwischen der vorherigen und der künftigen Situation des Plangebietes.

Dennoch wird an dieser Stelle zunächst auch der Vergleich der Planung mit der Interims-Situation betrachtet. Dabei sind insbesondere die potentiellen Auswirkungen auf Flora/Fauna, Boden/Hydrologie, Mensch/Denkmalschutz/Stadtbild/Freizeit/Erholung und Klima zu betrachten:

- Die Fläche stellt sich derzeit als vollständig geräumtes, vegetationsloses Areal dar, das keine naturnahe Bepflanzung und damit keine besondere Lebensraumeignung aufweist. Eine bauliche Inanspruchnahme verdrängt damit keine besonders geschützten Arten, weder im Bereich Flora, noch Fauna. Auch für die sogenannten „Allerweltsarten“ stellt die Fläche mangels Vegetation kein relevantes Habitat dar. Erheblich negative Auswirkungen sind daher auf diese Belange nicht zu erwarten.
- Im Zuge der Baufeldherrichtung ist eine Beseitigung der vorher vorhandenen Altlasten erfolgt. Auf der Fläche findet derzeit eine Versickerung statt, weil sie nicht versiegelt ist. Selbst wenn man außer Acht ließe, dass damit wie im Umweltbericht dargelegt, nur eine teilweise zusätzliche Versiegelung gegenüber der vorherigen Situation stattfindet, ist hier zu bedenken, dass der wirksame Flächennutzungsplan auf der gesamten Fläche des Geltungsbereiches Bauflächen darstellt, dass die Abwägungsentscheidung für die bauliche Nutzung also bereits getroffen ist.
- Eine besondere Funktion für Freizeit und Erholung hat die Fläche nicht. Sie befindet sich im Privateigentum und steht für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.
Auch wenn die Fläche derzeit unbebaut ist, so ist, wie im Vorangegangenen dargelegt, die Abwägungsentscheidung für die bauliche Nutzung bereits getroffen, da der wirksame Flächennutzungsplan eine Baufläche darstellt. An dieser grundsätzlichen Entscheidung wird festgehalten.

Der derzeitige Zustand als geräumte Brache wird der städtebaulichen Bedeutung des Standortes in exponierter, zentraler Innerortslage nicht gerecht. Insbesondere gegenüber der Herzogvorstadt wird aus städtebaulichen Gründen die Schaffung einer klaren Raumkante vorgezogen.

- Natürlich ist die Fläche im derzeitigen Interimszustand nicht bebaut. Die künftige Bebauung wird diesen Zustand wieder verändern. Auch hier gilt, unabhängig davon dass die Fläche vorher auch intensiv bebaut war, dass die Abwägungsentscheidung auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung bereits getroffen ist. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan eine Reihe von klimarelevanten Regelungen trifft (Dachbegrünung, Bepflanzung, Unzulässigkeit von Schottergärten usw.), die zu einer mit den Belangen des Klimaschutzes verträglicheren Bebauung führen. In diesem Zusammenhang ist v.a. die Ergebnisse der klimatischen Stellungnahme hinzuweisen. Diese bestätigt die bisherige Einschätzung nicht erheblicher Auswirkungen.

Dessen ungeachtet führt die Betrachtung potentieller Auswirkungen im Einzelnen zu folgenden Ergebnissen:

*Gesunde Wohn- und
Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der
Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Nach bereits größtenteils erfolgter Beseitigung sind erhebliche Kontaminationen mit Altlasten am Standort nicht mehr vorhanden. Negative Auswirkungen aufgrund vorhandener Altlasten sind somit nicht zu erwarten. Derzeit sind aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die bereits begonnenen Entsorgungs- und Erschließungsmaßnahmen, die bereits zum größten Teil umgesetzt sind, unterbrochen. Diese werden vollendet, sobald die Maßnahmen fortgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete selbst ist nicht mit erheblichen negativen, nutzungsbedingten Emissionen verbunden, so dass diesbezüglich Auswirkungen auf die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht zu erwarten sind. Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung sind so vorgesehen, dass eine Staffelung von Süden nach Norden stattfindet, die die bestehende Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes aufgreift. Das Urbane Gebiet ist somit auf der Teilfläche vorgesehen, die an die vielbefahrene und hauptsächlich von Mischnutzung geprägte Hofenfelsstraße angrenzt. Demgegenüber ist im Norden des Geltungsgebietes dann das WA vorgesehen, das seinerseits an hauptsächlich wohnbaulich genutzte Bereiche grenzt.

Wie bereits dargelegt ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine bereits baulich gewerblich-industriell vorgenutzte Fläche handelt. Demgegenüber wurden die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen nun so modifiziert, dass eine möglichst hohe Verträglichkeit vor allem mit den angrenzenden Wohnbereichen gegeben ist. Daher wurden beispielsweise Tankstellen, Vergnügungstätten, etc. im MU und Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, etc. im WA ausgeschlossen.

Die vorgesehene Staffelung ist auch aus verkehrlichen Gesichtspunkten sinnvoll. Kunden- bzw. besucherintensivere Nutzungen sind grundsätzlich vor allem im MU zu erwarten, d.h. die Abwicklung des Großteils des zu erwartenden Verkehrs findet bereits im unteren Bereich der Park- bzw. Kreuzbergstraße statt. Den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, bzw. der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sowohl durch einen geordneten Verkehrsfluss an sich, aber auch durch Regulationen zum ruhenden Verkehr in der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die die Aussagen und Erkenntnisse des Verkehrsgutachten aufgreifen (vgl. hierzu auch

Kapitel 7).¹³ Zusammenfassend kommt das Verkehrsgutachten, in dem mit worst-case Annahmen gerechnet wurde, zur finalen Aussage, dass der Bauleitplanung aus verkehrsplanerischen Aspekten nichts entgegensteht.

Des Weiteren wurden die möglichen Geräuschemissionen untersucht, die sich durch die Umsetzung der vorliegenden Planung auf die Nutzungen im Umfeld ergeben können. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden bereits so gewählt, dass möglichst lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen werden können, da Gebiete angrenzen, die als WA oder WR kategorisiert werden können und eine erhöhte Schutzwirkung bzgl. verträglicher Immissionen besitzen. Weiterhin wurde, sowohl aus Gründen des Verkehrsflusses aber auch des Immissionsschutzes zugunsten des Nachbartschutzes, festgesetzt, dass das MU hinsichtlich seiner Ein- und Ausfahrten in zwei Teilbereiche gegliedert wird, sodass keine einseitige Belastung der angrenzenden Wohnbereiche möglich ist. Das Immissionsgutachten¹⁴ hat auf Grundlage der bereits getroffenen Festsetzungen sowie der worst-case Annahmen des Verkehrsgutachtens die Immissionsquellen, die durch die Umsetzung der Planung induziert werden können, auf ihre Verträglichkeit mit dem Umfeld untersucht. So wurden zum einen die Geräuschemissionen des Fahrverkehrs wie auch die vom ruhenden Verkehr potentiell induzierten Immissionen untersucht.

Bezüglich der Verkehrsimmissionen kommt das Gutachten zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass insbesondere in den Bereichen in denen im Plangebiet Ein- und Ausfahrten festgesetzt wurden, die überwiegenden Erhöhungen der Beurteilungspegel stattfinden. Die Berechnungen nach RLS-90 ergaben für den Tagzeitraum an den betreffenden Immissionsorten (nähe Ein- und Ausfahrten) Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 7 dB, die Berechnungen nach RLS-19 Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 6 dB. Jedoch werden auch mit diesen Beurteilungspegeln die an den Immissionsorten tagsüber geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten, wobei anzumerken ist, dass die Berechnungen der Verkehrsgeräuschemissionen auf den Worst-Case-Annahmen des Verkehrsgutachtens beruhen, das, wie in der Begründung ausgeführt, eine Worst-case-Annahme trifft, die in dieser Höhe nicht zutreffen wird, die also deutlich über dem tatsächlich zu erwartenden Verkehr liegt. Für den Nachtzeitraum wird neben der Erhöhung der Beurteilungspegel je nach Berechnungsmethode eine geringfügige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte an zwei Immissionsorten (Kreuzbergstraße 7 und Kreuzbergstraße 9) festgestellt. Wird nach den Vorgaben der RLS-90 gerechnet findet keine Überschreitung statt. Wird stattdessen nach den Vorgaben der RLS-19 gerechnet wird der dort geltende Immissionsgrenzwert gerundet um 1 dB (0,6 dB bzw. 0,5 dB) überschritten, in einer Größenordnung also, die tatsächlich kaum wahrnehmbar ist.

Es lässt sich also festhalten, dass im Beurteilungszeitraum nachts eine geringfügige Erhöhung im Bereich der genannten Immissionspunkte zu erwarten wäre. Diese tritt jedoch nur vereinzelt auf (das heißt nicht fortwährend während des gesamten Beurteilungszeitraums). Zu erwarten ist ein nur geringes, stündliches Verkehrsaufkommen in der Parkstraße und der Kreuzbergstraße, bei dem es sich lediglich um einen Zu- und Abgangsverkehr zu den nach der Landesbauordnung erforderlichen notwendigen Stellplätzen handelt. Es ist zudem anzumerken, dass nicht nur die dem Immissionsgutachten zugrunde liegenden Verkehrszahlen ein worst-case Szenario darstellen, sondern auch die Berechnungen des Immissionsgutachtens selbst eine worst-case Betrachtung darstellen. Die möglichen Überschreitungen bewegen sich in einem Bereich, der aufgrund der geringen

¹³ Vgl. Vertec Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan ZW 168 „Quartier Altes Brauereigelände“, Koblenz 2021

¹⁴ SGS-TÜV Saar, Gutachterliche Stellungnahme, 2021

Dezibelwerte kaum wahrnehmbar ist, und damit als geringfügig bzw. nicht erheblich gewertet werden kann. Demgegenüber steht das beabsichtigte Entwicklungsziel der Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche in zentraler Lage, der die Stadt Zweibrücken vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit der Auswirkungen Vorrang eingeräumt wird.

An dieser Stelle sind die Ausführungen des Lärmschutzgutachtens betreffend die Orientierungs- und Grenzwerte zu zitieren: „Wie in Kapitel 5 der vorliegenden Untersuchung beschrieben, sind die in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 [4] aufgeführten Orientierungswerte keine Grenzwerte, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen und begründeten Abwägung. Werden die Orientierungswerte überschritten, so sind allerdings nicht zwangsläufig Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. OVG NRW 7 D 89/06.NE v. 28.06.2007. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [5], auf die auch Nr. 7.4 der TA Lärm [6] verweist, haben nach der Rechtsprechung in der bauleitplanerischen Abwägung die Funktion von Orientierungswerten. Je nach den Umständen der konkreten Planungssituation dürfen diese Immissionsgrenzwerte auch überschritten werden. Dabei ist jedoch generell zu beachten, dass je höher die (abzuwägende) Überschreitung ausfällt, umso gewichtiger die Gründe für die Überschreitung sein müssen.“ In diesem Fall ist die potentielle Überschreitung wie dargelegt sehr gering und kaum wahrnehmbar. Ungeachtet dessen sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigende Gründe, dass die Planung im vorliegendem Fall die Revitalisierung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche vorsieht und damit sowohl einen städtebaulichen Missstand behebt, eine großflächige Baulückenschließung beabsichtigt als auch stadtzentral und flächensparend Misch- und Wohnnutzungen unterbringt.

Bezüglich der Geräuschemissionen, die vom ruhenden Verkehr zu erwarten sind, kommt das Schallschutzgutachten zu dem Schluss, dass im WA drei Schallschutzwände vorzusehen sind. Diese wurden entsprechend in der Planung berücksichtigt und festgesetzt. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung durch die Geräusche des ruhenden Verkehrs zu erwarten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Festsetzungen entsprechend der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete und aufgrund der Erkenntnisse aus den begleitenden Gutachten so gewählt wurden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten wäre.

Wohnbedürfnisse d. Bevölkerung Im vorliegenden Plangebiet sind auch Wohnnutzungen zulässig. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Erklärtes Ziel der Stadtentwicklung Zweibrücken (Leitlinien zur Stadtentwicklung) ist der Ausbau der Wohnfunktion durch Bevölkerungsstabilisierung und flexible Anpassung an die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie Entwicklung neuer Angebote im Wohnbereich für junge und ältere Single-Haushalte und neue Wohnformen. Die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung kann durch Revitalisierung brachliegender Areale gegen den regionalen Trend mittelfristig stabilisiert bzw. auf ein konstantes Niveau gehoben werden. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den u.a. zulässigen Wohnungen also eine Maßnahme, mit der dem allgemeinen negativen Entwicklungstrend entgegengewirkt wird.

Im Übrigen werden an die Stadtverwaltung kontinuierlich viele Nachfragen nach Wohnraum herangetragen, was den großen Bedarf bestätigt.

*Soziale u. kulturelle Bedürfnisse
- Freizeit und Erholung*

In den Baugebieten sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse berücksichtigt,

weil in beiden Gebietstypen auch Anlagen für soziale und kulturelle Bedürfnisse zulässig sind. Bei beiden Gebietstypen entspricht die allgemeine Zulässigkeit solcher Nutzungsarten dem üblichen Zulässigkeitskatalog der betreffenden Paragraphen der BauNVO. Insofern ist mit deren Zulässigkeit keine besondere Auswirkung auf die Umgebung zu verbinden.

Für Freizeit und Erholung stand die Fläche bislang nicht zur Verfügung, so dass sich mit ihrer Überplanung keine negativen Auswirkungen ergeben. Aus der vorherigen Darstellung einer Teilfläche im Norden im FNP als Park lässt sich ebenfalls keine Beeinträchtigung des Belanges ableiten, da die betreffende Fläche künftig als Randstruktur zu den weiter nördlich gelegenen Grünstrukturen entwickelt werden soll, durch die auch Anlagewege verlaufen werden und sich insofern keine negative Auswirkungen auf soziale und kulturelle Belange, auf Freizeit und Erholung weder bedingt durch die Aufgabe der früheren Nutzung des Gebietes, noch durch die geplante Neunutzung (siehe Katalog der zulässigen Nutzungen) ergeben werden.

*Erhaltung, Erneuerung,
Fortentwicklung vorhandener
Ortsteile – Erhaltung zentraler
Versorgungsbereiche*

Die Planung trägt dazu bei, dass ein städtebaulicher Missstand in exponierter Innenstadtlage beseitigt wird und die Fläche des Plangebietes einer neuen, standortgerechten Nutzung und Gestaltung zugeführt wird.

Negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind nicht zu erwarten, da großflächiger Einzelhandel oder andere für den Belang relevante Entwicklungsziele nicht anvisiert werden. Stattdessen wird den Anregungen des Einzelhandelskonzeptes zum Plangebiet entsprochen (s. Kapitel 5), d.h. Begrenzung der Einzelhandelsnutzung in der Sortimentierung und der zulässigen Verkaufsfläche (max. 400m²).

Da ein städtebaulicher Missstand in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum beseitigt wird und auf Basis der Planung eine der Örtlichkeit angemessene Attraktivierung erfolgen kann, trägt die Planung zur Stärkung der Innenstadt bei.

*Baukultur, Denkmalschutz,
Denkmalpflege, Orts- und
Landschaftsbild*

Aufgrund der Topographie des Geländes ist insbesondere die Höhenentwicklung der Bebauung von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine mit dem Geländeverlauf und der Umgebungsbebauung verträgliche Höhenstaffelung der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes bewirken und dabei Rücksicht auf die Nachbarbebauung nehmen. Die städtebauliche Neuordnung einer Fläche mit einem ehemaligen städtebaulichen Missstand wirkt sich positiv auf den angesprochenen Belang aus.

Verglichen mit den heute zulässigen Gebäudehöhen konnte bzgl. der inzwischen entfernten Gebäude der alten Parkbrauerei von einer „erdrückenden“ Wirkung der Bebauung gesprochen werden. Mit den heutigen höhenreglementierenden Festsetzungen wird die Bebauung demgegenüber jedoch deutlich begrenzt, so dass eine erheblich negative Wirkung nicht mehr zu befürchten ist.

Die vorliegende Planung trägt durch Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche dazu bei, dass die zukünftige Bebauung an dieser Stelle durch Herstellung von eindeutigen Raumkanten ein stadtgestalterisches Gegengewicht zur denkmalgeschützten Herzogvorstadt bilden kann. Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Beseitigung des früheren städtebaulichen Missstandes der alten Brauereigebäude von Bedeutung. Wurde das Denkmalensemble „Herzogvorstadt/ Untere Vorstadt“ in der Vergangenheit im Bereich des Plangebietes oder in der Sichtachse ausgehend vom Herzogplatz eher durch die

marode und inhomogene Bausubstanz der ehemaligen Parkbrauerei beeinträchtigt, wird das Stadtbild sowie das im weiteren Umfeld vorhandene Denkmalsensemble durch die vorliegende Planung eine wesentliche Aufwertung erfahren.

Die Hofenfelsstraße, die das Plangebiet von den südlich gelegenen Denkmälern der Herzogvorstadt, der Villa Schwinn usw. abgrenzt, entfaltet allein aufgrund ihrer Breite eine deutliche Trennwirkung gegenüber einer Neubebauung im Plangebiet, durch die das Plangebiet zu den gegenüberliegenden Gebäuden der Herzogvorstadt einen großen Abstand einhält. D.h. Neubauten im Plangebiet werden zwar im Umfeld der genannten Gebäude entstehen, nicht jedoch benachbart sein. Aufgrund der starken Trennwirkung zwischen Plangebiet und Herzogvorstadt wird das Plangebiet deutlich als ein eigenes Quartier wahrgenommen.

Gegenüber der dreigeschossigen Bebauung der Herzogvorstadt wird im Plangebiet eine IV-Geschossigkeit ermöglicht, die im Zusammenwirken mit der oben beschriebenen Trennwirkung der Hofenfelsstraße keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellen wird. Aus einem unmittelbaren Aneinandergrenzen eines Denkmals und eines Neubaus, der es überragt, kann durchaus eine Beeinträchtigung entstehen. Dies war in der Vergangenheit im direkten Umfeld der Denkmalsubstanz schon erfolgt. So grenzt bereits ein IV-geschossiges Gebäude (Dinglerstraße) unmittelbar an die Denkmalsubstanz an (Herzogstraße). An der Ecke Kreuzbergstraße / Dinglerstraße befindet sich zudem ein V-geschossiges Gebäude, das der Denkmalsubstanz ebenfalls direkt gegenüber liegt. Dem Bauleitplan obliegt aber die Aufgabe, durch die Festsetzungen ein einheitliches Stadtbild im direkten baulichen Umfeld zu generieren. Dieser Aufgabe wird dadurch nachgekommen, dass mit einer geplanten IV-Geschossigkeit eine einheitliche Raumkante entstehen kann. Eine Bebauung mit weniger als IV Geschossen würde jedoch das vorhandene V-geschossige Gebäude noch stärker betonen.

Das Melanchtonheim mit III Geschossen und einem darüber ansetzenden Satteldach weist (wahrscheinlich resultierend aus den Geschosshöhen) eine Höhe auf, die offenkundig mit der Höhe des weiter westlich an die Herzogstraße angrenzenden IV-geschossigen Gebäudes vergleichbar ist. Von einer Dominanz der geplanten maximalen Gebäudehöhen und Geschoszzahlen im Plangebiet ist also auch in Bezug auf das Melanchtonheim nicht auszugehen.

Die Villa Schwinn stellt eine starke städtebauliche Dominante dar. Selbst zwar nur II-geschossig, besitzt sie einen hohen Sockel und offenkundig große Geschosshöhen. Das sehr steile, spitzwinklige Dach mit markanten Zwerchhäusern und Turm steht den vorgenannten Höhen anderer Gebäude entlang der Hofenfelsstraße nicht nach. Daher ist ebenso in Bezug auf die Villa Schwinn nicht zu befürchten, dass sich aus den geplanten Geschoszzahlen bzw. Gebäudehöhen im Plangebiet eine optische Beeinträchtigung ableiten ließe.

Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung also, die verschiedentlich auch Bebauung mit IV Vollgeschossen und auch Gebäude mit hohen Geschosshöhen und dadurch vergleichsweise großen Gebäudehöhen (z.B. südl. der Hofenfelsstraße) ist die Zulässigkeit von IV Vollgeschossen im MU und teilweise im WA an die Umgebung angepasst, da sie sich mit dieser Festsetzung im Sinne des § 34 BauGB nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt.

Die in den Baugebieten festgesetzten Baufenster ermöglichen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine der zentralen Innerstadtlage entsprechende Bebauung. Gemäß von auf Bundesebene festgelegten Zielen und Grundsätzen wie der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie

der Innentwicklung sind entsprechende Flächenverfügbarkeiten im Siedlungszusammenhang effizient zu nutzen. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte, in einem Quartier im zentral gelegenen Innenbereich, entsprechen diesem Ziel und ermöglichen eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die außerhalb im weiteren Umfeld gelegenen Denkmäler werden wie oben dargelegt berücksichtigt.

Wie ausgeführt, ist davon auszugehen, dass sich die vorliegende Planung positiv auf den Denkmalschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken wird.

Kirchliche Belange

Diese Belange werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass potentielle erheblich negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten sind. Dies wird im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Schutzgebiete, geschützte Biotop oder ähnliches sind nicht betroffen.

Der Verlust an Waldflächen wird durch externe Maßnahmen, die bereits zum Teil umgesetzt sind, ausgeglichen. Die für die Maßnahmen erforderlichen Flächen sind verfügbar. Mit den Maßnahmen zum Waldausgleich wird auch ein ökologischer Mehrwert erzielt (Entwicklung eines natürlichen Waldrandes, Umwandlung einer Fichtenkultur in einen naturnahen Laubmischwald).

In Bezug auf den ehemals bewaldeten Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes ist auf folgendes hinzuweisen:

Kahlschläge sind gemäß § 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) bis 0,5 ha genehmigungsfrei. Der erfolgte Kahlschlag, der über die genehmigte und bereits ausgeglichene Fläche hinausging, war somit grundsätzlich genehmigungsfrei. Eine Wiederaufforstung hat anschließend laut Gesetz innerhalb von drei Jahren stattzufinden.

Die Arbeiten wurden ursprünglich im Vorfeld zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt, auf einer Fläche die zum damaligen Zeitpunkt noch außerhalb des Geltungsbereichs lag. Die Fläche, auf der der Kahlschlag stattgefunden hat, ist inzwischen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass eine Wiederaufforstung an gleicher Stelle nicht mehr stattfinden kann. Zu diesem Fall schreibt § 14 LWaldG fest: „Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft das Forstamt, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung zur Umwandlung vorliegen, und erteilt der Gemeinde, soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, darüber eine Umwandlungserklärung.“

Jene Umwandlungserklärung wurde vom Forstamt mit Schreiben vom 03.02.2022 erteilt. Eine forstliche Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde umgesetzt. Die Fläche im Geltungsbereich selbst wird im Bebauungsplan so überplant, dass eine neue Bepflanzung erfolgt, mit der eine Saumstruktur entstehen wird.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Planung potenziell induzierten Wirkungen auf die Fauna durch entsprechende Maßnahmen vermieden, minimiert und kompensiert werden können. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt es durch die Planung nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG. Die Umsetzung der

Planung führt bei keiner planungsrelevanten Tierart zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu Gunsten geschützter Tierarten sind bereits umgesetzt worden (siehe Umweltbericht).

Zu betrachten ist die Gefahr von Sturzfluten nach Starregenereignissen, so dass auf Ebene der nachgeschalteten Planungsschritte entsprechende Schutzvorkehrungen ggf. konzipiert und ergriffen werden müssen (s.u.). Aufgrund der Umsetzung der Planung ist aber kein erhöhtes Risiko erkennbar, das zu einer Verschärfung der Folgen des Klimawandels für die umgebenden Nutzungen führen könnte.

Es wird festgesetzt, dass im Zuge nachfolgender Planungsschritte nachzuweisen ist, dass Vorsorgemaßnahmen in Bezug auf Starkregenereignisse (Dachbegrünung Zisterne, Objektschutz, u.ä.) in ausreichendem Maße (was mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen ist) Rechnung getragen wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des MU gegenüber der Vornutzung nicht von einer Vergrößerung der Mehrverdichtung auszugehen ist, so dass es hier nicht zu einer daraus resultierenden Verschärfung der Gefährdung in Bezug auf Starkregenereignisse kommen sollte.

Negative Auswirkungen in das lokale Landschaftsbild werden durch die Durchgrünung des Plangebiets sowie Baumpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und am westlichen und östlichen Rand (Kreuzberg-, Parkstraße) minimiert. Vor allem aber ist hier relevant, dass mit der Planung und den Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen ergeben, eine Aufwertung in einem Bereich erreicht werden kann, die bislang einen gravierenden städtebaulichen Missstand dargestellt hat.

Wie bereits ausgeführt ist, wurde die Altlastensituation durch entsprechende Maßnahmen, die nahezu bereits abgeschlossen sind, bereinigt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Klima

Im Vorangegangenen wurde dargelegt, dass das Plangebiet selbst in der zugrunde gelegten Ist-Situation (Brauereibebauung) keine signifikante Rolle als Abflussbahn für Kaltluft gespielt hat. Bezüglich des Abflusses von Kaltluft aus höhergelegenen Flächen in Richtung Stadt kommt es im Vergleich zum ursprünglichen Zustand (Parkbrauerei) zu keiner wesentlichen Änderung oder Verschlechterung. Die Kaltluft wird wie bisher auch über Kreuzbergstraße, Parkstraße und die angrenzenden Wohngebiete mit offener Bebauung in Richtung Herzogvorstadt abfließen. Hinzu kommt, dass die Durchlüftung der Herzogvorstadt bzw. der Innenstadt im Wesentlichen über die bestehende Ost-West-verlaufende Grünachse mit Rennbahn/Rosengarten, Freiflächen am Gestüt und dem Schwarzbach erfolgt.

Dass im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche kahlgeschlagen bzw. gerodet wurde, wird auch in Bezug auf das Klima dadurch ausgeglichen, dass Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen werden, wonach eine vollständige Bepflanzung dieser Flächen wieder erfolgt.

Auswirkungen auf Klima und Luft werden im mikroklimatischen Bereich entstehen (Versiegelung früher nicht versiegelter Flächen). Durch Gestaltung und Anlage von Freiflächen, durch Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen können die potentiellen Wirkungen minimiert werden, so dass nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

Im Bebauungsplan wird eine ganze Reihe klimarelevanter Festsetzungen getroffen. Dabei werden die von der Stadt am 21.01.2020 beschlossenen Leitlinien berücksichtigt. Festsetzungen bzw. Regelungen, die klimarelevant sind, sind:

- Dachbegrünung, sofern kein PV oder Dachfenster vorgesehen werden (extensive Dachbegrünung auf mindestens 10 cm starkem, geeignetem Bodensubstrat)
- Zulässigkeit von PV auf den Dachflächen
- Festsetzungen, die auf eine Minderung von Versiegelung zielen (wasserdurchlässige Materialien)
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Fassaden mit überwiegend hellen und sich nicht stark aufheizenden Materialien
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzflächen p1-p3
- Vorsorgemaßnahmen für Starkregenereignisse
- Forstliche Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Bebauungsplanes)

Damit werden zusätzlich dazu, dass durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes keine Verschlechterung der Situation des Kaltluftabflusses gegenüber der o.a. Ausgangssituation, zu erwarten ist, klimawirksame Maßnahmen vorgesehen, die sich auf die klimatischen Auswirkungen einer künftigen Bebauung positiv auswirken.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

Auf Grundlage der Planung können Einrichtungen geschaffen werden, in denen Arbeitsplätze entstehen.

Verkehr – und Mobilität

Ein verkehrsplanerisches Begleitgutachten im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ZW 164 hat die Leistungsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte nachgewiesen und Verbesserungsmaßnahmen wie den Ausbau der Parkstraße empfohlen, die berücksichtigt werden.

Auch hinsichtlich des Verkehrs gilt es zu berücksichtigen, dass die ehemalige gewerblich-industrielle Nutzung ebenfalls Ziel- und Quellverkehr verursacht hat.

Die vorliegende Planung berücksichtigt indes die Trennung der Verkehre des MU in zwei Teilbereiche (s.o.). Dies gewährleistet, dass der Verkehr der die Umsetzung der Planung im MU generiert nicht allein über die Park- oder die Kreuzbergstraße abgewickelt werden muss. Zudem wurden sowohl flächenhaft, als auch durch absolute Zahlen die Stellplatzanzahl in den Baugebieten begrenzt. Zusammen mit den bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen setzt dies eine klare Grenze für den durch die zukünftigen Nutzungen generierten Neuverkehr. Da das Verkehrsgutachten zudem zu dem Schluss kommt, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Verkehr- und Mobilität zu erwarten sind.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Diese Belange werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Küsten – und Hochwasserschutz

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans in nördlicher Richtung grenzt eine höher gelegene unbebaute Fläche sowie westlich ein Bereich (Kreuzbergstraße) mit gemäß zwischenzeitlich vorliegender Gefährdungsanalyse "Sturzflut nach Starkregen" hoher bis mäßiger Abflusskonzentration an. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch Abflüsse aus höher gelegenen Bereichen insbesondere bei Starkregenereignissen mit Sturzfluten nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu prüfen.

Belange von Flüchtlingen

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

Aufstellungsvermerk

Zweibrücken, den 16. 11. 2023

Für die Stadt Zweibrücken +

Dr. Marold Wosnitza,

- Oberbürgermeister -

