

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der vorliegenden Bauleitplanung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Verfahren

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.

Die Planung wurde im regulären Verfahren mit allen erforderlichen Verfahrensschritten, einschl. frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die erforderliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes (24. Teiländerung) der 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.

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

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bauleitplanung weitere Fachgutachten erstellt, so für die Bereiche Verkehr und Schallimmissionen.

Im Vorfeld zu dem Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans war die Altlastensituation untersucht worden. Die sich daraus und aus dem 2019 durchgeführten Bebauungsplanverfahren ergebenden Handlungsbedarfe sind bereits größtenteils umgesetzt worden.

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.

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 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. Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Die datierten Verfahrensvermerke sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Umweltbelange Die Umweltbelange fanden ihre Berücksichtigung durch eine umfangreiche Abhandlung im Umweltbericht, in den unter anderem auch die Erkenntnisse aus den faunistischen Kartierungen und den planbegleitend erstellten Fachgutachten zu den Themen Schallschutz, Altlasten und Klima miteingeflossen sind.

Im Bebauungsplan wurden analog Festsetzungen getroffen die den Umweltbelangen Rechnung tragen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden Maßnahmen zum Artenschutz, insbesondere für Mauereidechsen und Fledermäuse, aber auch klimarelevante Regelungen wie Dachbegrünungen festgesetzt. Für die Ersatzhabitate der Mauereidechse fanden im Laufe des Verfahrens bereits Erhebungen statt, die den Erfolg der Maßnahme belegen konnten.

Des Weiteren wurden gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen, wie Pflanzbindungen für Sträucher und Bäume in Abhängigkeit der versiegelten Flächen und der Stellplatzzahl. Auch fand eine Berücksichtigung der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien für eine klimaangepasste Bauleitplanung Ihren Niedergang in der Bauleitplanung, in dem unter anderem der Ausschluss sogenannter Schottergärten in den Festsetzungen verankert wurde. Zudem wurden mehrere Pflanzflächen im Baugebiet unter den Kürzeln p1 – p3 zeichnerisch verortet und konkrete Maßnahmen formuliert, wie etwa für p1 eine Bepflanzung eines abgestuften Waldrandes als flächige Rasterpflanzung im nördlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes. Die Pflicht zur Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans im Zuge der Baugenehmigung garantiert wiederum eine entsprechende Umsetzung.

Darüber hinaus fanden die Erkenntnisse des Schallschutzgutachtens in der Festsetzung dreier Lärmschutzwände sowie der Trennung des zu erwartenden Parkverkehrs auf zwei Teilbereiche im Urbanen Gebiet ihre Berücksichtigung, womit auch im Worst-Case der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Schallimmissionen gewährleistet wird.

Zum Ausgleich der naturschutzfachlichen sowie forstrechtlichen Kompensationsansprüche fanden eingehende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden statt. Neben den Kompensationen, die durch o.g. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs stattfinden wurden zusätzlich drei externe Ausgleichsflächen festgesetzt in denen eine Aufwertung des dortigen Waldbestandes erfolgen wird.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB als auch der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind Anregungen und Hinweise eingegangen, die ihre Berücksichtigung in der Planung fanden.

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst. Die vollständigen diesbezüglichen Ausführungen sind den jeweiligen Abwägungssynopsen zu entnehmen

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Stellungnahme von	Anregung / Hinweis	Konsequenz
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3	Angabe, dass keine Stellungnahme ohne Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgen kann.	Höhen waren bereits der Planzeichnung zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen. Gesonderte Mail mit Höhenangaben an Behörde.
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest PTI 11	Angabe über vorhandene Leitungen, Hinweise zu Schutzbestimmungen	Klarstellung, dass Leitungen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, Aufnahme eines Hinweises
Forstamt Westrich	Anregung zur Wiederaufforstung des Kahlschlags innerhalb des Geltungsbereiches	Externer forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich; Berücksichtigung im Umweltbericht Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung

<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege</p>	<p>Befürchtung, dass die sich nahe des Plangebietes befindenden Kulturdenkmäler von der Planung negativ beeinträchtigt werden könnten. Anregung die Trauf- und Firsthöhen an die umgebenden Denkmäler exakt anzupassen.</p> <p>Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt des §13 DSchG</p>	<p>Festhaltung an der Planung, Ausführliche Erläuterung zur städtebaulichen Gesamtsituation des Plangebietes und dessen Umfeldes, Darlegung, dass bereits eine Anpassung der Höhen an die Umgebungsbebauung stattfand und davon ausgegangen werden kann, dass die Umsetzung der Planung zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird.</p> <p>Klarstellung, dass dieser für das Bauleitplanverfahren keine Relevanz besitzt.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer</p>	<p>Berücksichtigung der Ausweisung von Gewerberflächen bei zukünftigen Planungen</p>	<p>Erläuterung, dass sowohl im festgesetzten MU Gewerbebetriebe Teil der Gebietsidentität sind, reine Gewerbeflächen an der Stelle im Stadtgebiet nicht mehr beabsichtigt sind.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG Netzinfrastruktur</p>	<p>Angabe über vorhandene Leitungen, Hinweise zu Schutzbestimmungen</p>	<p>Klarstellung, dass Leitungen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, Aufnahme eines Hinweises</p>
<p>Landesbetrieb Mobilität, Kaiserslautern</p>	<p>Angabe, dass Verkehrsgutachten notwendig ist</p> <p>Anregung, direkte Zufahrten von der Hofenfelsstraße in das Plangebiet auszuschließen</p> <p>Anregungen zum Lärmschutz</p>	<p>Erläuterung, dass dieses in Bearbeitung ist und im Laufe des Verfahrens ergänzt wird.</p> <p>Berücksichtigung in den Festsetzungen, eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Anlieferungen</p> <p>Berücksichtigung im Umweltbericht, planbegleitend erstelltes schalltechnisches Gutachten, dass im Laufe des Verfahrens ergänzt wird und in den Festsetzungen Berücksichtigung findet.</p>
<p>Pfalzwerke AG Abt. NR-Externe Planungen/Kreuzungen</p>	<p>Hinweis auf Einholung der Planauskunft vor Baubeginn</p>	<p>Aufnahme eines Hinweises</p>
<p>Stadtverwaltung Zweibrücken Abteilung 66 Untere Abfallbehörde / Untere Wasserbehörde</p>	<p>Rückfragen zum Bodenschutz hinsichtlich der Räumung des Plangebietes</p> <p>Hinweis zum Starkregen</p> <p>Anregungen zur Abwasser-/Regenwasserbeseitigung</p>	<p>Angaben zu den erfolgten Arbeiten, Ergänzung der Begründung</p> <p>Berücksichtigung im Umweltbericht</p> <p>Ergänzung in der Begründung, Aufnahme eines Hinweises</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Referat 32 Regioalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz</p>	<p>Anregungen zur Abwasser-/Regenwasserbeseitigung</p> <p>Hinweis zum Starkregen</p> <p>Rückfragen zum Bodenschutz hinsichtlich der Räumung des Plangebietes</p> <p>Bite um Ergänzung der Umweltprüfung</p>	<p>Ergänzung in der Begründung, Aufnahme eines Hinweises, Erläuterung der bereits getroffenen relevanten Festsetzungen</p> <p>Berücksichtigung im Umweltbericht</p> <p>Angaben zu den erfolgten Arbeiten, Ergänzung der Begründung,</p> <p>Umweltbericht wird im Laufe des</p>

		Verfahrens ergänzt.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Referat 42 Landespflege	Anregung zur Wiederaufforstung des Kahlschlags innerhalb des Geltungsbereiches, Reduzierung des Geltungsbereiches um den Bereich des Kahlschlags	Externer forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich; Berücksichtigung im Umweltbericht Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Regionalstelle Gewerbeaufsicht	Anregungen zum Lärmschutz	Berücksichtigung im Umweltbericht, planbegleitend erstelltes schalltechnisches Gutachten, dass im Laufe des Verfahrens ergänzt wird und in den Festsetzungen Berücksichtigung findet.
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd)	Bitte um Konkretisierung der Anpflanzfestsetzungen, Rückfragen zur Geltungsbereichsgrenze im Norden des Plangebietes	Reduzierung des Geltungsbereiches um rund 1.500 qm, Umfangreiche Anpflanzfestsetzungen für die festgesetzten Anpflanzflächen, Berücksichtigung im Umweltbericht
Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken Untere Naturschutzbehörde	Hinweis auf die Notwendigkeit einer waldrechtlichen Umwandlungsgenehmigung Kritik an der Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber BP ZW 164, Bitte um Konkretisierung der Anpflanzfestsetzungen Rückfrage zum Stand der CEF-Maßnahmen Anregungen zu den Pflanzfestsetzungen, zur GRZ und zu klimarelevanten Festsetzungen Anregungen zur Geschossigkeit und der Baufenster	Externer forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich; Berücksichtigung im Umweltbericht Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung Reduzierung des Geltungsbereiches um rund 1.500 qm, Umfangreiche Anpflanzfestsetzungen für die festgesetzten Anpflanzflächen, Berücksichtigung im Umweltbericht Berücksichtigung im Umweltbericht Aufnahme in die Festsetzungen, Berücksichtigung im Umweltbericht Abwägung gegenüber Denkmalschutz und Lärmschutz, Angaben zu klimarelevanten Festsetzungen

Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme von	Anregung / Hinweis	Konsequenz
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest PTI 11	Hinweis auf Vorgaben des DigiNetz-Gesetzes und Angaben zum Netzausbau	Aufnahme entsprechender Hinweise
Forstamt Westrich	Erteilung der Umwandlungserklärung nach § 14 Abs. 5 LWaldG	
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege	Zurückstellung der Bedenken Hinweis zum Genehmigungsvorbehalt	Ergänzung der Begründung Aufnahme eines Hinweises
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG Netzinfrastruktur	Angabe über vorhandene Leitungen, Hinweise zu Schutzbestimmungen	Klarstellung, dass Leitungen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, Hinweis ist bereits enthalten
Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern	Anregung, direkte Zufahrten von der Hofenfelsstraße in das Plangebiet auszuschließen Anregungen zum Lärmschutz	Entsprechende Anpassung der Festsetzungen Bereits im Umweltbericht berücksichtigt,

		planbegleitend schalltechnisches Gutachten	erstelltes
Stadtverwaltung Zweibrücken Abteilung 66 (Stadtbauamt) Straßen	Anregung den nördlichen Teil der Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festzusetzen. Anregung, direkte Zufahrten von der Hofenfelsstraße in das Plangebiet auszuschließen	Entsprechende Festsetzungen	Anpassung der Festsetzungen
Stadtverwaltung Zweibrücken Abteilung 66 Untere Abfallbehörde / Untere Wasserbehörde	Hinweise zum Abfallrecht	Aufnahme von Hinweisen	
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Referat 32 Regioalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	Anregungen zur Entwässerung, Hinweis zur Vorlage eines Entwässerungskonzeptes in der Baugenehmigung Hinweis zum Starkregen	Erläuterungen zur vorgesehenen Entwässerung und den bereits getroffenen Festsetzungen, Aufnahme eines Hinweises	Bereits im Umweltbericht und den Festsetzungen berücksichtigt
Umwelt- und Servicebetrieb Zweibrücken Untere Naturschutzbehörde	Hinweis auf die Notwendigkeit einer waldrechtlichen Umwandlungsgenehmigung Bedenken hinsichtlich Kalt- und Frischluft Anregung zur Konkretisierung von Festsetzungen Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans im Zuge der Baugenehmigung	Bereits durch die Umwandlungserklärung des Forstamtes fachlich bestätigt. Einholung einer fachgutachterlichen Stellungnahme, die die Unbedenklichkeit der Planung hinsichtlich des Mikroklimas bestätigt. Erläuterung, dass diese bereits ausreichend konkretisiert sind und die beschlossenen Richtlinien zur nachhaltigen Bauleitplanung umsetzen. Einer Verpflichtung von Photovoltaikanlagen wird abgesehen unter Bezugnahme auf die Freiwilligkeit der Bautätigen	Entsprechende Aufnahme der Festsetzung.

Anregungen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung (2022) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme von	Anregung / Hinweis	Konsequenz
Industrie- und Handelskammer	Berücksichtigung der Ausweisung von Gewerberflächen bei zukünftigen Planungen	Erläuterung, dass sowohl im festgesetzten MU Gewerbebetriebe Teil der Gebietsidentität sind, reine Gewerbeflächen an der Stelle im Stadtgebiet nicht mehr beabsichtigt sind.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG Netzinfrastruktur	Angabe über vorhandene Leitungen, Hinweise zu Schutzbestimmungen	Klarstellung, dass Leitungen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, Hinweis ist bereits enthalten
Stadtverwaltung Zweibrücken Abteilung 66 Untere Abfallbehörde / Untere Wasserbehörde	Hinweise zum Abfallrecht	Bereits entsprechend berücksichtigt

Anregungen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung (2023) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme von	Anregung / Hinweis	Konsequenz
Stadtverwaltung Abt. 66 (Stadtbauamt) Straßen	Hinweis auf die seit 01.08.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung	Erläuterung, dass die geänderten Inhalte nicht mit der allgemeingültigen Ersatzbaustoffverordnung in Verbindung stehen.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anregung/Bedenken	Konsequenz
Bedenken hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange insbesondere: - hinsichtlich Lärmimmissionen - hinsichtlich Gebäudehöhen, Einsichtnahme, Verletzung des Rücksichtnahmegebots, Bauweise, etc. - hinsichtlich Wertminderung - Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiet	Verweis auf das zwischenzeitlich erstellte Schallschutzgutachten Berücksichtigung des Belangs in der Planung insbesondere in den Festsetzungen sowie im Umweltbericht Keine Änderung der Planung, unabhängig bauplanungsrechtlicher Vorgaben gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen Da im Umfeld der Nachbarbebauung ein städtebaulicher Missstand entfernt wird, kann objektiv kein Wertverlust festgestellt werden. - Überplanung eines ehemaligen Industriegebietes mit einem Wohngebiet und einem Mischgebiet, einschl der umfangreichen Berücksichtigung von Verkehr und Lärm.
Vermeintlich formelle Fehler: - „Eiltempo“ ohne Gutachten und Umweltbericht - „Fehlen“ konkreter Vorhabenbeschreibungen (Anzahl Stellplätze, konkrete Objektplanung, etc.), Planung würde Investor gefällig gemacht - Fehlen einer Alternativenbetrachtung	Die für den Schritt der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB notwendigen Unterlagen und Angaben standen zur Verfügung Erläuterung, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt der keinen konkreten Vorhabenbezug aufweisen muss. Die für einen Angebotsbebauungsplan bzw. qualifizierten BP erforderlichen Festsetzungen sind enthalten. Standortalternativen erübrigen sich aufgrund der Planungsabsicht zur Konversion einer Gewerbebrache, Konzeptvarianten werden für den Schritt der Auslegung ergänzt
Zweifel an der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen	Bevölkerungswachstum gem. Daten des statistischen Landesamtes zu verzeichnen, regelmäßig Anfragen bei der Stadtverwaltung nach Wohnraum
Objektivität der Gutachten wird angezweifelt	Gutachter sind in Fachkreisen anerkannt und sind an objektive Maßstäbe und Parameter sowie gesetzliche Vorgaben gebunden, zudem erfolgt während der Beteiligung der TöB eine Überprüfung der Planunterlagen und auch Gutachten durch die entsprechenden Fachbehörden
Befürchtungen hinsichtlich des Denkmalschutzes und des Stadtbildes	Keine Änderung der Planung, Erläuterung, dass die Planung dazu beiträgt einen städtebaulichen Missstand zu beheben, Bereits Berücksichtigung der angrenzenden Denkmäler durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Kritik am erfolgten Kahlschlag, Forderung zur Wiederaufforstung	Erläuterungen im Umweltbericht; forstrechtlicher Ausgleich; Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung, Aufnahme weiterer Festsetzungen zu Anpflanzungen (u.a. gestufter Waldsaum im nördlichen WA)
Kritik an der Geltungsbereichsgrenze im Norden des Bauleitplans	Reduzierung des Geltungsbereiches um etwa 1.500 qm
Bedenken zum Umfang des naturschutzfachlichen Ausgleichs	Der Ausgleich wird innerhalb des Umweltberichts in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz ermittelt und eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Bedenken hinsichtlich des Versiegelungsgrades	Durch die Überplanung der nahezu vollständig versiegelten Flächen der ehemaligen Brauerei, wird es bei Umsetzung der Planung zu einer Entsiegelung kommen
Bedenken hinsichtlich Kalt- und Frischluft	Verweis auf bereits enthaltene Festsetzungen mit Klimarelevanz (GRZ, Anpflanzungen, etc.), Aufnahme weiterer Festsetzungen mit Klimarelevanz, Ergänzungen im Umweltbericht und in der Begründung
Befürchtung der unzumutbaren Belästigung durch Neuverkehr	Berücksichtigung im Schallschutzgutachten, Tempo 30 Zone für Parkstraße vorgesehen, Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan, Berücksichtigung im Verkehrsgutachten
Anregungen zu Radonmessungen	Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anregung/Bedenken	Konsequenz
<p>Bedenken hinsichtlich nachbarschaftlicher Belange insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hinsichtlich Lärmimmissionen und konkret der Schallschutzwände - hinsichtlich Gebäudehöhen, Einsichtnahme, Verletzung des Rücksichtnahmegebots, Bauweise, etc. - Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiet - hinsichtlich Geruchsmissionen 	<p>Verweis auf das zwischenzeitlich erstellte Schallschutzgutachten Berücksichtigung des Belangs in der Planung insbesondere in den Festsetzungen sowie im Umweltbericht, erneute Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz</p> <p>Keine Änderung der Planung, unabhängig bauplanungsrechtlicher Vorgaben gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen</p> <p>- Überplanung eines ehemaligen Industriegebietes mit einem Wohngebiet und einem Mischgebiet, einschl der umfangreichen Berücksichtigung von Verkehr und Lärm.</p> <p>. Geruchsmissionen sind irrelevant, da ein WA regelmäßig nicht zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen führt</p>
<p>„Fehlen“ konkreter Vorhabenbeschreibungen (Anzahl Stellplätze, konkrete Objektplanung, etc.), „Unbestimmtheit“ der Planung würde Investor gefällig gemacht</p>	<p>Erläuterung, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt der keinen konkreten Vorhabenbezug aufweisen muss. Die für einen Angebotsbebauungsplan bzw. qualifizierten BP erforderlichen Festsetzungen sind enthalten.</p>

Zweifel an der Notwendigkeit Wohnraum zu schaffen	Bevölkerungswachstum gem. Daten des statistischen Landesamtes zu verzeichnen, regelmäßig Anfragen bei der Stadtverwaltung nach Wohnraum
Objektivität der Gutachten wird angezweifelt	Gutachter sind in Fachkreisen anerkannt und sind an objektive Maßstäbe und Paramter sowie gesetzliche Vorgaben gebunden, zudem erfolgte zwischenzeitlich während der Beteiligung der TöB eine Überprüfung und fachliche Bestätigung der Aussagen der Planunterlagen und auch der Gutachten durch die entsprechenden Fachbehörden
Befürchtungen hinsichtlich des Denkmalschutzes und des Stadtbildes	Keine Änderung der Planung, Erläuterung, dass die Planung dazu beiträgt einen städtebaulichen Missstand zu beheben, Bereits Berücksichtigung der angrenzenden Denkmäler durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Inzwischen fachliche Bestätigung der Landesdenkmalpflege
Kritik am erfolgten Kahlschlag, Forderung zur Wiederaufforstung	Erläuterungen im Umweltbericht; forstrechtlicher Ausgleich; Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung (Umwandlungserklärung wurde inzwischen vom Forstamt erteilt), Weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen (u.a. gestufter Waldsaum im nördlichen WA) bereits enthalten
Bedenken hinsichtlich des Versiegelungsgrades	Durch die Überplanung der nahezu vollständig versiegelten Flächen der ehemaligen Brauerei, wird es bei Umsetzung der Planung zu einer Entsiegelung kommen
Bedenken hinsichtlich Kalt- und Frischluft	Verweis auf bereits enthaltene Festsetzungen mit Klimarelevanz (GRZ, Anpflanzungen, etc.), Erläuterungen im Umweltbericht und in der Begründung Einholung einer fachgutachterlichen Stellungnahme, die die Unbedenklichkeit der Planung hinsichtlich des Mikroklimas bestätigt.
Befürchtung der unzumutbaren Belästigung durch Neuverkehr, Parksituation und niedrigerer Verkehr aufgrund von Corona wurde nicht ausreichend berücksichtigt	Berücksichtigung im Schallschutzgutachten, Tempo 30 Zone für Parkstraße vorgesehen, Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan, Berücksichtigung im Verkehrsgutachten, Verkehrszählungen fanden vor Corona statt, Verkehrsgutachten betrachtet absoluten Worst-Case Fall
Anregung zur Verpflichtung der Installation von Photovoltaikanlagen	Anlagen sind allgemein zulässig, Verweis auf die Empfehlung des LSolarG

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (2022) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Anregung/Bedenken	Konsequenz
hinsichtlich Lärmimmissionen, Kritik, dass die Festsetzung zur Ausnahme von den Schallschutzbestimmungen nicht dem Schutz der Nachbarschaft entsprechen würde	Verweis auf das zwischenzeitlich erstellte Schallschutzgutachten Berücksichtigung des Belangs in der Planung insbesondere in den Festsetzungen sowie im Umweltbericht, erneute Konkretisierung der Festsetzungen zum Lärmschutz Die entsprechende Textformulierung wird entfernt, gutachterliche Bewertung im Rahmen der Baugenehmigung ist jedoch ohnehin notwendig.

Kritik am erfolgten Kahlschlag, Forderung zur Wiederaufforstung	Erläuterungen im Umweltbericht; forstrechtlicher Ausgleich; Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung (Umwandlungserklärung wurde inzwischen vom Forstamt erteilt), Weitere Festsetzungen zu Anpflanzungen (u.a. gestufter Waldsaum im nördlichen WA) bereits enthalten
Bedenken hinsichtlich Kalt- und Frischluft	Verweis auf bereits enthaltene Festsetzungen mit Klimarelevanz (GRZ, Anpflanzungen, etc.), Erläuterungen im Umweltbericht und in der Begründung Einholung einer fachgutachterlichen Stellungnahme, die die Unbedenklichkeit der Planung hinsichtlich des Mikroklimas bestätigt.
Aufnahme einer Festsetzung der privaten Verkehrsfläche sei nicht erläutert	Erläuterung, dass die Fläche nicht öffentlich genutzt werden wird

Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (2023) gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Anregung/Bedenken	Konsequenz
hinsichtlich Lärmimmissionen, Befürchtung, dass die Schallschutzwände keinen ausreichenden Schutz bieten	Verweis auf das Schallschutzgutachten, dass belegt, dass eine Einhaltung der Immissionswerte auch im worst-case-Szenario gesichert ist.
Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtssituation: Unklarheit der Festsetzungen und Bedenken des Rückstaus auf die Hofenfelsstraße	Erläuterungen zur Bestimmtheit der Festsetzung unter Bezugnahme der Plandarstellungen sowie Verweis auf das Ergebnis des Verkehrsgutachtens, dass Verkehrsflussdefizite und Rückstauprobleme für den worst-case Fall ausschließt

*Abwägung anderer Planungs-
Möglichkeiten*

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.

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 Vollgeschoss festgesetzt werden. Hier waren vormals ebenfalls IV Vollgeschosse zulässig, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 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.

Zweibrücken, den 16.11.2023

Der Oberbürgermeister

