

## **Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken**

### **Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung"**

### **Begründung zum Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung"**

### **Satzungsfassung**

01.10.2008

#### **Auftraggeber:**

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

#### **Bearbeitung:**

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Telefon: (0631) 36245-0    Telefax: (0631) 36245-99  
E-mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANGEBIET</b> .....	<b>4</b>
1.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	4
1.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	4
1.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	4
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	5
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	5
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	5
2.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	5
2.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	5
2.6	Beteiligung der Gemeinden, für deren Gebiet der Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 205 Abs. 7 BauGB) .....	6
2.7	Satzungsbeschluss .....	6
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	6
3.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	6
3.3	Planungsalternativen .....	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	7
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
<b>6</b>	<b>BELANGE DER ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>11</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	11
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung .....	11
6.3	Energieversorgung .....	12
<b>7</b>	<b>WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT</b> .....	<b>12</b>
8.1	Gesetzliche Grundlage .....	12
8.2	Kurzdarstellung der Ziele und der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" .....	13
8.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	13
8.3.1	Verhältnis der Umweltprüfung im Bebauungsplan zur Umweltprüfung im Flächennutzungsplan (Abschichtungsregelung) .....	13
8.3.2	Inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	14
8.3.3	Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	15

8.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	15
8.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
8.6	Umwelterklärung .....	16
<b>9</b>	<b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>16</b>

## 1 PLANGEBIET

### 1.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Flugplatz-Mitte" vom 22.05.2006 dar und umfasst die dort als Sondergebiete "Aeroville" SO 1 und SO 2 ausgewiesenen Flächen. Es handelt sich um Flächen zwischen Europa Allee und Pariser Straße sowie die Grundstücke westlich der Pariser Straße. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 10,2 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Tabelle 1: Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Flugplatz Mitte – 1. Änderung"

Flurstück-Nr.:	Gemarkung	Flurstück-Nr.:	Gemarkung
270/101	Rimschweiler	270/375	Rimschweiler
270/104 (teilweise)	Rimschweiler	270/376	Rimschweiler
270/105	Rimschweiler	270/377	Rimschweiler
270/106	Rimschweiler	270/41	Rimschweiler
270/107 (teilweise)	Rimschweiler	270/411	Rimschweiler
270/114	Rimschweiler	270/413	Rimschweiler
270/115	Rimschweiler	270/419	Rimschweiler
270/121	Rimschweiler	270/427	Rimschweiler
270/154	Rimschweiler	270/43	Rimschweiler
270/287	Rimschweiler	270/57 (teilweise)	Rimschweiler
270/31	Rimschweiler	270/66	Rimschweiler
270/320	Rimschweiler	270/67	Rimschweiler
270/345	Rimschweiler	270/79	Rimschweiler
270/346	Rimschweiler	270/80	Rimschweiler
270/347	Rimschweiler	270/85	Rimschweiler
270/374	Rimschweiler		

### 1.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Aircity Grundbesitz GmbH & Co.KG.

### 1.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Auf den Grundstücken westlich der Pariser Straße haben sich in vorhandenen Gebäuden verschiedene gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen (z.B. Musikschule, Nachrichtentechnik, Audio Video GmbH, Hotel, Nanotechnologie, Hotel, Kneipe) sowie ein Kletterzentrum angesiedelt. Im Bereich zwischen Europa Allee und Pariser Straße gibt es bislang noch keine Folgenutzung. Die ehemals vorhandenen Gebäude wurden abgerissen, neue Baukörper wurden auf den Flächen noch nicht errichtet. Es handelt sich derzeit um Brachflächen. Die Planstraße A (vgl. Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006) ist bereits gebaut und trägt den Namen Straßburger Ring.

## **2 VERFAHREN**

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

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in der 72. Sitzung am 06.05.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Flugplatz Mitte" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in den Tageszeitungen "Die Rheinpfalz", Ausgaben Zweibrücken und Pirmasens, "Pirmasenser Zeitung" und im "Pfälzischen Merkur" am 19.05.2008 veröffentlicht.

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

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen, da die Auswirkungen der Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nach Art und Umfang nur unwesentlich sind.

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

Zur Feststellung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die zuständigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 09.05.2008 frühzeitig zur Stellungnahme aufgefordert (Scoping).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zudem auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand vom 25.04.2008) gebeten, bis zum 30.05.2008 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und dem Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgebrachten Äußerungen hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken in der 73. Verbandsversammlung am 08.07.2008 behandelt.

### **2.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans mit Stand vom 27.06.2008 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.08.2008 bis 19.09.2008. Auf die Präklusionswirkung gem. § 47 Abs. 2a VwGO wurde hingewiesen. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

### **2.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2008. Sie wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans (Stand: 27.06.2008) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.09.2008 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der 76. Verbandsversammlung am 28.10.2008 behandelt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" umfasst Flächen auf der Gemarkung der Stadt Zweibrücken. Die Stadt Zweibrücken wurde im Zuge des Bauleitplan-Aufstellungsverfahrens gemäß § 205 Abs. 7 BauGB beteiligt.

## **2.7 Satzungsbeschluss**

Der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat den Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" in seiner 76. Verbandsversammlung am 28.10.2008 als Satzung beschlossen.

# **3 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

## **3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Die Vermarktung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" hat gezeigt, dass die ausschließlich für luftfahrtaffine Betriebe vorgesehenen Flächen zu umfangreich sind. Zur Ausweitung der zulässigen Nutzungen und zur Verbesserung der Vermarktungssituation ist die Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 erforderlich. Erschlossene, aber bislang noch brach liegende Flächen sollen einer Nutzung zugeführt werden. Die städtebaulich unbefriedigende Situation der Brachflächen soll beseitigt werden. Entlang der Pariser Straße bestehen bereits Betriebe, deren Zulässigkeit rechtlich gesichert werden soll.

## **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Änderung der festgesetzten Sondergebiete hinsichtlich der bisher angestrebten Luftfahrtaffinität geschaffen werden. Deshalb soll eine Änderung hin zu einer Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen. Hierin sollen sowohl luftfahrtaffine Betriebe als auch weitere Gewerbebetriebe zulässig sein. Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" werden – wie bislang – drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im GE 3, ehemals SO 1, entlang der Pariser Straße entfällt. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 bleiben unberührt.

Da sich der Änderungsbereich an einer städtebaulich exponierten Stelle an der Zufahrt zum Flugplatzbereich befindet, soll eine qualitätsvolle Entwicklung angestrebt werden.

## **3.3 Planungsalternativen**

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen ebenfalls nicht. Die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen weiterhin ermöglicht sowie weitere nicht luftfahrtaffine gewerbliche Nutzungen unter Wahrung der städtebaulichen Qualität zugelassen werden. Es kommt daher nur die Festsetzung eines Gewerbegebiets in Betracht.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms III Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz aus dem Jahr 2004.

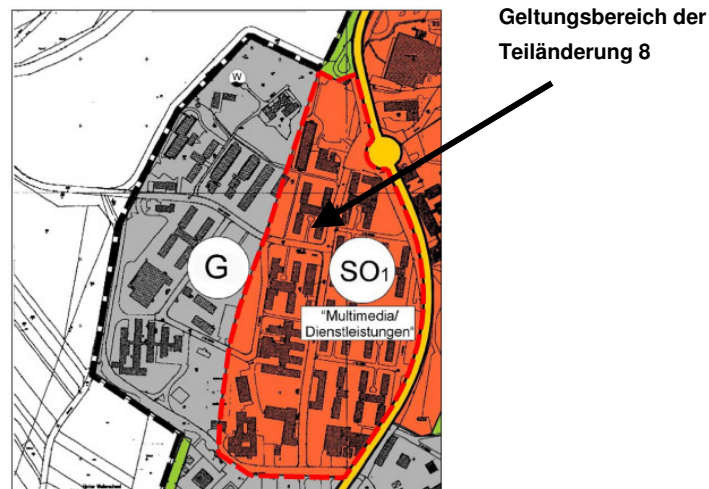
Mit der Planung wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprochen.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken enthält für die zur Änderung anstehenden Bereiche des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" die Darstellung Sondergebiet SO 1 Multimedia / Dienstleistungen. Insoweit ist hinsichtlich der im Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" als zulässig zu planenden Art der baulichen Nutzung nicht von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB auszugehen, da mit der neuen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Der Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken wird gemäß den Anforderungen des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 der Stadt Zweibrücken wurde am 07.05.2008 gefasst.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Zweibrücken mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teiländerung 8



## 5 PLANINHALTE

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" wird das im Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 festgesetzte Sondergebiet "Aeroville" SO 1 und SO 2 hin zu einer Gewerbegebietsfestsetzung geändert. Die Fläche des SO 1 wird als GE 3, die Fläche des SO 2, die westlich des Kreisverkehrs liegt, der im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzt, wird als GE 4, die Fläche des SO 2 die von Pariser Straße, Göteborger Straße und Straßburger Ring (Planstraße A) umgrenzt wird, wird als GE 5 festgesetzt (vgl. Anlage 2).

Die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im GE 3, ehemals SO 1, entlang der Pariser Straße entfällt. Alle weiteren Festsetzungen gelten analog fort. Das bedeutet, dass die Festsetzungen, die bisher Bezug auf SO 1 und SO 2 nehmen, nun auf GE 3, GE 4 und GE 5 bezogen werden müssen. Diese Textpassagen sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden hin zu einer Gewerbegebietsfestsetzung geändert. Damit sollen die bislang zulässigen Nutzungen ausgeweitet werden, um die Vermarktungssituation zu verbessern und die rechtliche Zulässigkeit bereits bestehender Betriebe entlang der Pariser Straße zu sichern. Darüber hinaus soll die städtebaulich unbefriedigende Brachflächensituation beseitigt werden.

##### *Im **GE 3** sind zulässig*

1. *Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,*
2. *Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,*
3. *Anlagen für sportliche Zwecke,*
4. *nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Zweibrücker Sortimentsliste, S. 11, Kapitel V der Testfestsetzungen) auf den Flächen des GE 3, die von Pariser Straße und Europa Allee (L 700) umgrenzt sind,*
5. *Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie des Fabrikverkaufs.*

##### *Im **GE 3** sind ausnahmsweise zulässig*

1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
2. *Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,*



**Im GE 3 sind nicht zulässig**

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Nutzungen, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter bzw. die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
5. Einzelhandelsbetriebe außer den unter 1.1.1 Nr. 4 festgesetzten.

**Im GE 4 sind zulässig**

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie des Fabrikverkaufs.

**Im GE 4 sind ausnahmsweise zulässig**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
3. Tankstellen.

**Im GE 4 sind nicht zulässig**

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten,
3. Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Nutzung, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter bzw. die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
4. großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.

**Im GE 5 sind zulässig**

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Zweibrücker Sortimentsliste, S. 11, Kapitel V der Testfestsetzungen),
5. Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind. Hiervon ausgenommen sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie des Fabrikverkaufs.

*Im GE 5 sind ausnahmsweise zulässig*

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
3. Tankstellen.

*Im GE 5 sind nicht zulässig*

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Vergnügungsstätten,
3. Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten und Nutzung, deren ausschließlicher oder teilweiser Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter bzw. die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist,
4. Einzelhandelsbetriebe außer den unter 1.3.1 Nr. 4 festgesetzten.

Der Bereich des GE 3, GE 4 und GE 5 markiert den zentralen Eingangsbereich für das Flugplatzareal. Vor diesem Hintergrund sollen dort vorwiegend solche Nutzungen angesiedelt werden, die diesen Qualitätsanspruch in funktionaler und gestalterischer Weise erfüllen. Lagerhäuser, Lagerplätze, Vergnügungsstätten sowie Bordelle, Sexshops o.ä. werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in diesem zentralen Bereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen waren auch bislang im Sondergebiet SO 1 und SO 2 nicht zulässig. Der generelle Ausschluss von Tankstellen erfolgt nur im GE 3, im GE 4 und GE 5 sind sie dagegen ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht der Zulässigkeit im ehemaligen SO 1 und SO 2.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für Einzelhandel auszuschließen, insbesondere für großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandel.<sup>1</sup> Vor diesem Hintergrund wird die Einzelhandelsnutzung wie bislang auf nicht großflächigen Einzelhandel (unter Aufgabe der Luftfahrtaffinität) sowie auf nicht zentrenrelevante Sortimente und gleichzeitig auf den räumlichen Teilbereich des GE 3 und GE 5, der von Pariser Straße und Europa Allee (L 700) umgrenzt wird, beschränkt. Auf den Flächen des GE 3 westlich der Pariser Straße und im GE 4 ist eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Lediglich Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben sind auch dort unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Die Einzelhandelsnutzung wird räumlich beschränkt, um – auch bei wachsendem Ansiedlungsdruck durch den Einzelhandel – eine Mischung zwischen (produzierenden) gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen im gesamten Areal zu gewährleisten. Um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt zu vermeiden, werden ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken vom März 2008 wird dabei zugrunde gelegt.

Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben werden als allgemein zulässig festgesetzt, unter der Voraussetzung dass die Einzelhandelsfunktion nur einen untergeordneten Teil des Betriebsumfangs einnimmt. Aufgrund der hohen Bedeutung für die Versorgungssituation, insbesondere in den Stadtteilen, sind hiervon Betriebe des Lebensmittelhandwerks explizit ausgenommen. Die spe-

<sup>1</sup> Vgl. Junker und Kruse Stadtforschung – Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken, März 2008, S. 115

zielle Betriebsform des Fabrikverkaufs wird ebenfalls ausgeschlossen, da unabhängig von der Zuordnung von Verkauf und Produktion diese Betriebsform gleichermaßen Auswirkungen auf die Versorgungssituation in der Innenstadt und den Stadtteilen entfaltet wie ein Einzelhandelsbetrieb. Der Fabrikverkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleibt als Betriebsform des nicht großflächigen Einzelhandels entsprechend der Textfestsetzungen als sonstiger Gewerbebetrieb weiterhin zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im GE 3, GE 4 und GE 5 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Im Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 waren diese im Sondergebiet nur ausnahmsweise zulässig. Dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Freizeiteinrichtungen und sportlicher Aktivität soll damit Rechnung getragen werden.

Anlagen zur Aus- und Weiterbildung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, die im Sondergebiet aufgeführt wurden, fallen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO im Gewerbegebiet unter den Begriff Gewerbebetriebe aller Art bzw. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und sind damit allgemein zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" werden – wie bisher – drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im SO 1 jetzt GE 3 entlang der Pariser Straße entfällt dagegen. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Eingeschränkt wird hier auch eine Einzelhandelsnutzung zugelassen. Diese Nutzungen werden überwiegend in eingeschossigen Gebäuden realisiert, so dass die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen entlang der Pariser Straße eine unangemessene Einschränkung bedeuten würde. Darüber hinaus sind die bestehenden Gebäude westlich der Pariser Straße überwiegend eingeschossig.

## **6 BELANGE DER ERSCHLIEßUNG**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Gegenüber dem Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 erfolgt keine Änderung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, die Pariser Straße, die Europa Allee und die bereits realisierte Planstraße "A" (Straßburger Ring). Eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

### **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung / Entwässerung**

Gegenüber dem Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 erfolgt keine Änderung.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Wasserturm westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird, soweit es nicht breitflächig versickert, über die bestehende Mischwasserleitung, bzw. erneuerte oder neu errichtete Entwässerungsleitungen abgeführt und in einem Regenrückhaltebecken unterhalb der ehemaligen Kläranlage gesammelt und von dort aus gedrosselt dem Vorfluter mit Abfluss zum Hornbach zugegeben. Das Schmutzwasser wird über zwei Pumpstationen zum Sammler Wallerscheid gedrückt und in der städtischen Kläranlage gereinigt.

### 6.3 Energieversorgung

Gegenüber dem Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 erfolgt keine Änderung.

Ein Anschluss an das elektrische Ortsnetz ist durch den Versorgungsträger möglich. Auch der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich. Dies obliegt dem Versorgungsträger Stadtwerke Zweibrücken.

## 7 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung führt zu einer unwesentlichen Änderung zulässiger Anlagen und Betriebe in einem Teilbereich des Bebauungsplans "Flughafen Mitte" vom 22.05.2006. Im bisherige Sondergebiet "Aeroville" SO 1 und SO 2 sind solche Betriebe und Einrichtungen zulässig, die vorrangig dem Luftverkehr dienen. Die Nutzung des Gebietes ist bereits gewerblich geprägt. Mit der nun angestrebten Festsetzung eines Gewerbegebietes wird lediglich der Bezug von Betrieben und Einrichtungen zur Luftfahrtnutzung aufgehoben. Die Grundprägung des Gebiets bleibt erhalten. Über das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus erfolgt keine weitere Zulässigkeit. Auch die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt. Es liegen daher keine wesentlichen Auswirkungen der Planung vor.

## 8 UMWELTBERICHT / BELANGE DER UMWELT

### 8.1 Gesetzliche Grundlage

Seit dem 24. Juni 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) in Kraft getreten. Mit der Einführung einer **generellen Umweltprüfung (UP)** als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens von Bauleitplänen wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung vollständig im Baugesetzbuch geregelt.

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" ergibt sich die Notwendigkeit, eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das

Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

## **8.2 Kurzdarstellung der Ziele und der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte – 1. Änderung"**

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des vorliegenden Plans sowie das Erfordernis zur Aufstellung wurden in der Begründung in Kapitel 3 bereits ausführlich dargestellt. An dieser Stelle erfolgt deshalb lediglich eine kurze Zusammenfassung; für weitere Informationen wird deshalb auf die benannte Stelle verwiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Änderung des festgesetzten Sondergebiets "Aeroville" SO 1 und SO 2 hinsichtlich der bisher angestrebten Luftfahrtaffinität geschaffen werden. Deshalb soll eine Änderung hin zu einer Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen. Hierin sollen sowohl luftfahrtaffine Betriebe als auch weitere Gewerbebetriebe zulässig sein. Es erfolgt eine Änderungen der Art der baulichen Nutzung sowie der Zahl der Vollgeschosse. Die bisherige Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im SO 1 entlang der Pariser Straße entfällt. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte vom 22.05.2006 bleiben unberührt.

Da sich der Änderungsbereich an einer städtebaulich exponierten Stelle an der Zufahrt zum Flugplatzbereich befindet, soll eine qualitätsvolle Entwicklung angestrebt werden.

## **8.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

### **8.3.1 Verhältnis der Umweltprüfung im Bebauungsplan zur Umweltprüfung im Flächennutzungsplan (Abschichtungsregelung)**

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gleichzeitig die 8. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 der Stadt Zweibrücken durchgeführt. Da der Bebauungsplan die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, wird die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – soweit erforderlich – vollständig im Bebauungsplanverfahren vorgenommen und im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die vorliegenden Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zurück gegriffen.

**8.3.2 Inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelang.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Flugplatz Mitte – 1. Änderung" wurde daher zunächst unter **vorläufiger Zugrundelegung der nachfolgend beschriebenen Planungssituation** geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange überhaupt erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sein können.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung einer geänderten Art der baulichen Nutzung. Die planungsrechtlich als Sondergebiet "Aeroville" festgesetzten Flächen SO 1 und SO 2 werden nun als Gewerbegebiet GE 3, GE 4 und GE 5 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" werden – wie bislang – drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im GE 3, ehemals SO 1, entlang der Pariser Straße entfällt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie landschaftsplanerische Festsetzungen werden nicht negativ verändert.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen nicht vor.

Die Nutzungsänderung lässt keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie vermehrte Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche erwarten. Bereits das Sondergebiet "Aeroville" SO 1 und SO 2 war durch eine gewerbliche Nutzung geprägt.

Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, des Klimas und der Lufthygiene sind nicht erkennbar.

Die Erarbeitung von Fachgutachten zum Bebauungsplan wurde als nicht erforderlich erachtet.

Tabelle 2: *Umfang der Umweltprüfung*

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtlich <u>erhebliche</u> Auswirkungen zu erwarten?	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	nein

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen zu erwarten?	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	nein
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	nein
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	nein

**8.3.3 Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Durch die Nutzungsänderung sind für keine der o.g. Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Die Umweltprüfung muss daher nicht weiter detailliert werden.

**8.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung einer geänderten Art der baulichen Nutzung. Die planungsrechtlich als Sondergebiet "Aeroville" festgesetzten Flächen SO 1 und SO 2 werden nun als Gewerbegebiet GE 3, GE 4 und GE 5 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" werden – wie bislang – drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestgrenze von zwei Vollgeschossen im GE 3, ehemals SO 1, entlang der Pariser Straße entfällt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie landschaftsplanerische Festsetzungen werden nicht negativ verändert.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen nicht vor.

Die Nutzungsänderung lässt keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie vermehrte Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche erwarten. Bereits das Sondergebiet "Aeroville" SO 1 und SO 2 war durch eine gewerbliche Nutzung geprägt.

Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, des Klimas und der Lufthygiene sind nicht erkennbar.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

## **8.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Damit wird Bezug genommen auf die Überplanung von Flächen, die eine Bebauung aufweisen bzw. solche, für die bereits Baurechte bestehen. Auf Grund des vorhandenen Bebauungsplans ist hier bauplanungsrechtlich von einer Beurteilung nach § 30 BauGB auszugehen. Ein Ausgleich bei der Überplanung wird danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.<sup>2</sup> Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" werden keine wesentlichen weitergehenden planerischen Zulässigkeiten begründet, die den entsprechenden Ausgleichsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen. Demzufolge ist ein Ausgleich planungsrechtlich nicht erforderlich.

## **8.6 Umwelterklärung**

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

Die Umwelterklärung wurde nach der abschließenden Abwägung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan erstellt.

## **9 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

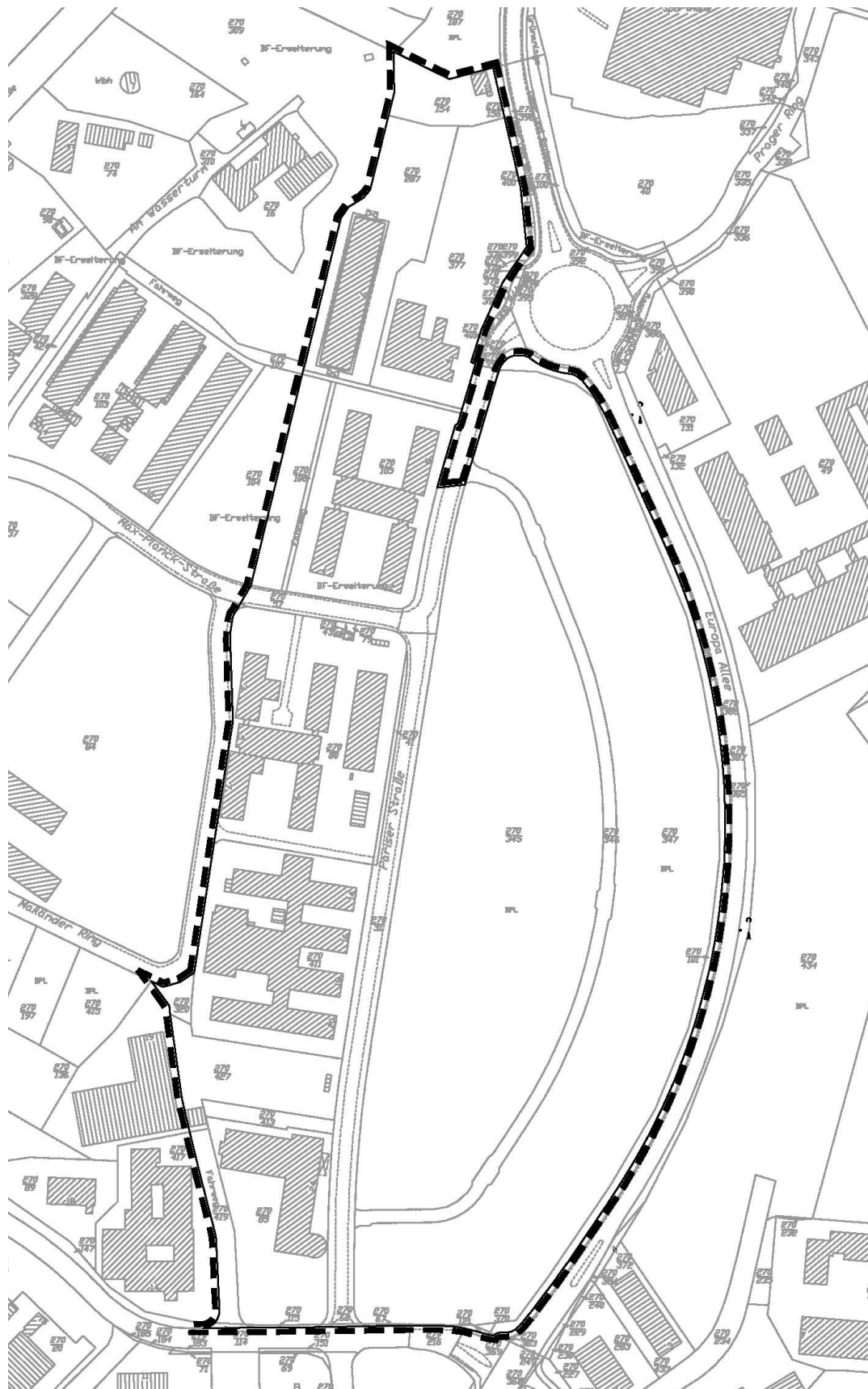
Anlage 2: Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 mit Kennzeichnung der neuen Gebietsbezeichnungen GE 3 bis GE 5

---

<sup>2</sup> Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB-Kommentar, § 1a BauGB, Rand-Nr. 103, 2007



## Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Anlage 2: Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" vom 22.05.2006 mit Kennzeichnung der neuen Gebietsbezeichnungen GE 3 bis GE 5

