



BEBAUUNGSPLAN ZW 128/1 „CANADASIEDLUNG - NAHVERSORGUNG“

(1. Teiländerung)

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stand: 08. November 2024

I. Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	2
II.	Aufstellungsverfahren	2
	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	2
III.	Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte	2
A.	Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung	2
B.	Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.....	3
C.	Informationen zum Plangebiet.....	3
1.	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich	3
2.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.	Planerische Vorgaben	4
D.	Planinhalte / Erläuterung der Festsetzungen	6
2.	Nachrichtliche Übernahme	7
3.	Hinweise und Empfehlungen	7
E.	Auswirkungen der Planung / Abwägung.....	7
2.	Abwägungsrelevante Belange und deren Auswirkungen	8
3.	Fazit.....	9
F.	Umsetzung der Planung.....	9
1.	Bodenordnung	9
2.	Erschließung.....	10
G.	Flächenbilanz	10

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ZW 128/1 „Canadasiedlung - Nahversorgung“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen findet sich in den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

II. Aufstellungsverfahren

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans bezweckt die Anpassung der bestehenden Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzregelung. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Anpassung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

III. Erfordernis der Planaufstellung/ Planinhalte

A. Anlass der Planaufstellung / Ziel der Planung

Anlass und Zweck der 1. Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans „ZW 128 Canadasiedlung – Nahversorgung“ sind die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Änderung der Stellplatzregelung.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes kann dem Lageplan (Abb. 1) entnommen werden und umfasst eine Fläche von etwa 3.616 m². Mit der Teiländerung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Bebauung des Grundstücks aufgrund veränderter Raumbedarfe anzupassen. Die Änderung ist notwendig, da sich die bisherigen Rahmenbedingungen zur Überbaubarkeit (Baugrenzen) als wenig zielführend erwiesen haben und eine Bebauung des Grundstücks bislang nicht verwirklicht werden konnte. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans ZW 128 erleichtert mit der Vergrößerung des Baufters eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich und trägt damit den Belangen der Wohnbevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 BauGB Rechnung. Ebenso wird hiermit die Bebauung durch sonstige allgemein zulässiger Nutzungen gemäß § 4 BauNVO erleichtert, womit auch die Ziele des Fördergebietes Sozialer Zusammenhalt – an der Steinhauser Straße gewürdigt werden.

Die Festsetzung PF2 zu den Stellplatzanlagen hat sich nicht nur als kaum praktikabel, sondern mit Blick auf die angrenzende Wohnnutzung (Bebauungsplan ZW 115/2) auch als städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen erwiesen. Gegenwärtig findet an der Quebecstraße auf den angrenzenden Grundstücken eine Parkierung statt, deren Ausschluss sich aus gestalterischen Gründen oder aus verkehrlichen Belangen für den unmittelbar angrenzenden, zu ändernden Teilbereich nicht mehr rechtfertigen lässt. Durch die Teiländerung werden ebenerdige Stellplätze im Bereich der Quebecstraße zugelassen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen bleiben aus gestalterischen Gründen hier jedoch nach wie vor unzulässig.

Durch die vorliegende Planung werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellplatzregelung verändert, als Baugebietsart bleibt das Allgemeine Wohngebiet (WA) bestehen. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt, sodass der o.g. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden kann.

B. Lage und Größe des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 0,36 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Zweibrücken, im östlichen Teil der Stadt Zweibrücken. Das Plangebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Steinhauser Straße (L 480) im Süden sowie den Erschließungsstraßen Obere Himmelsbergstraße und Quebecstraße im Südwesten und Norden begrenzt. Des Weiteren wird das Plangebiet von einem von Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiet im Westen und einem Lebensmittelmarkt im Osten umrahmt.

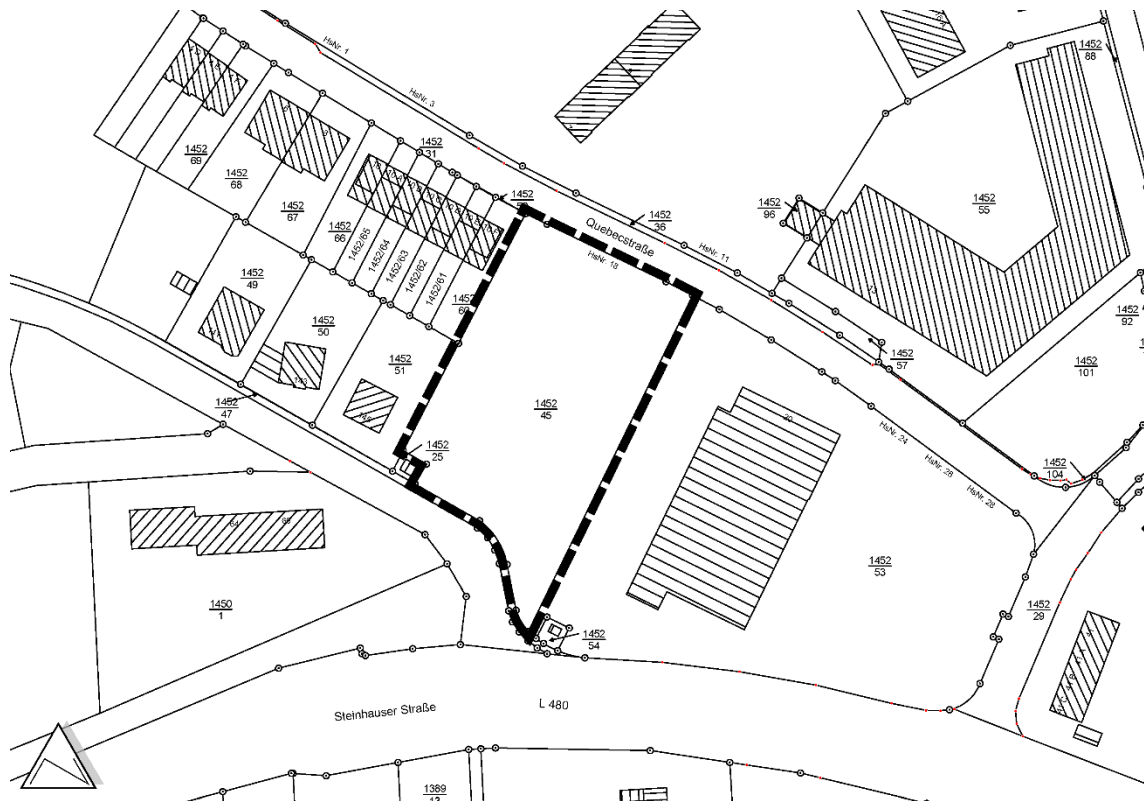


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

C. Informationen zum Plangebiet

1. Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein von Ruderalvegetation geprägtes Grundstück mit der Flurstücksnummer 1452/45 und vermittelt den räumlichen Eindruck einer Baulücke. Das Areal war ursprünglich Teil der Konversionsliegenschaft Canadasiedlung und sollte bereits mit der Baurechtschaffung durch den Bebauungsplan ZW 128 aus dem Jahr 2016 einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Das Plangebiet war, wie der ganze Teil des Quartiers, von Zeilenbebauung geprägt. Die Zeile wurde bereits vor Jahren abgebrochen, heute stellt sich das Grundstück als Grünfläche mit punktuell niedriger Strauch- und Baumvegetation sowie einem Trampelpfad dar. Die Topographie des Plangebietes ist von einem von Westen nach Osten noch moderat ansteigenden Gelände von 10 % Steigung (5 m Höhenüberwindung auf einer Länge von 50 m) mit leicht geneigten Böschungskanten geprägt.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, Stand: 2023

2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft 1452/45 befindet sich seit 2011 nach der Aufgabe durch die alliierten Streitkräfte im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GeWoBau der Stadt Zweibrücken.

3. Planerische Vorgaben

(1) *Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz*

Die Stadt Zweibrücken wird in der aktuellen Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz von 2018 als eigenständiges Mittelzentrum festgelegt. Die kreisfreie Stadt erfüllt zentralörtliche, gewerbliche und wohnbezogene Funktionen und stellt einen landesweitbedeutsamen Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Dienstleistung, Technologie und Gewerbe dar. Im Bereich des Plangebietes wird Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Wohnnutzung werden die Mindestdichtewerte von 40 Wohneinheiten/ha Bruttobaufläche eingehalten. Die verfolgte Teiländerung trägt dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung als zentrales Ziel der Landesplanung Rechnung. Der Bauleitplan steht insofern nach wie vor im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz

(2) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar (rot umrahmter Bereich der schwarz schraffierten Fläche) und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken

Handlungsspielraum ein und stärken die Entwicklung von Wohnbebauung sowie sonstiger allgemein zulässiger Anlagen gemäß § 4 (2) BauNVO. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich dabei an den umgebenen Straßenfluchten, sodass städtebauliche sowie gestalterische Belange gewahrt bleiben. Die Anpassung ermöglicht eine flexiblere Bebauung, jedoch mit Blick auf die gleichbleibende GRZ von 0,4 keine größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Mit der Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird keine erhöhte Versiegelung im Plangebiet gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen weder bezweckt noch vorbereitet.

b) Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Festsetzungen

Im WA sind ebenerdige Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außer in dem Bereich zwischen Quebecstraße und der nördlichen Baugrenze.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung zu Garagen, Stellplätze und Carports trägt den Erfordernissen einer nachfrageorientierten Wohnnutzung Rechnung. Die Stellplatznutzung entspricht in diesem Bereich derer im angrenzenden Wohngebiet. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Ortsgestaltung sind aufgrund der Größe der Änderung nicht zu erwarten.

2. Nachrichtliche Übernahme

[ggf. im weiteren Verfahren aufzunehmende Übernahmen werden in der Planzeichnung aufgenommen]

3. Hinweise und Empfehlungen

[im weiteren Verfahren werden Hinweise und Empfehlungen in der Planzeichnung aufgenommen]

E. Auswirkungen der Planung / Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Zweibrücken als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus den folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- (i) *Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (ii) *Gewichtung der Belange (siehe "Auswirkungen der Planung")*
- (iii) *Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")*
- (iv) *Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").*

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 (5) BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche §1 (6) BauGB):

2. Abwägungsrelevante Belange und deren Auswirkungen

(a) Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Zum Schutz vor schutzwürdigen Nutzungen vor nachweislich erheblichen verkehrsbezogenen Lärmemissionen wurden Festsetzungen zum Schalldämmmaß getroffen, die nach wie vor Gültigkeit haben. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

(b) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Die vorliegende Teiländerung erleichtert die Schaffung von Wohnraum, so dass diesem Belang Rechnung getragen wird.

(c) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die vorliegende Teiländerung ermöglicht nach wie vor auch Anlagen für soziale Zwecke, so dass diesem Belang Rechnung getragen wird.

(d) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Mit Umsetzung der Planung wird eine brachgefallene Innenbereichsfläche einer Nachnutzung zugeführt und schließt den Prozess der städtebaulichen Konversion der ehemaligen von alliierten Streitkräften genutzten Quartier ab. Die vorliegende Teiländerung trägt damit diesem Belang adäquat Rechnung.

(e) die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Bebauung wird die städterbauliche Lücke im Bebauungszusammenhang geschlossen und das Ortsbild aufgrund der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben aufgewertet. Einer überdimensionierten und gebietsunverträglichen Bebauung werden durch die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sowie der Bauweise vorgebeugt, sodass keine negativen Auswirkungen auf den Belang zu erwarten sind.

(f) die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(g) Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Abwägung der Umweltbelange gem. §1 (7) BauGB:

Belang	Auswirkungen der Planung
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	Die Auswirkungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die Auswirkungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen.
Boden	Die Auswirkungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen.

Belang	Auswirkungen der Planung
Wasser – Grundwasser Oberflächenwasser Hochwasser	Die Auswirkungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen.
Luft und Klima	Die Auswirkungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen gemindert oder ausgeglichen.
Landschaftsbild	Durch die Planung ist dieses Schutzgut nicht betroffen.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Durch die Planung sind diese Schutzgüter nicht betroffen.
Fazit	Erheblich negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind als Folge der Festsetzungsänderungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

(h) *die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post - und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(i) *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(j) *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(k) *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(l) *die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

(m) *die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,*
Diese Belange werden von der Planung nicht berührt.

3. Fazit

Im Ergebnis sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Umsetzung zu erwarten.

F. Umsetzung der Planung

1. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im privaten Eigentum. Eine Teilung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist verkehrlich durch die angrenzende Quebecstraße sowie die Obere Himmelsbergstraße und bezüglich Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Kanäle und Versorgungsleitungen gesichert.

G. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²
Grundstücksflächen	0,36 ha
davon Planung	0,36 ha
davon Bestand	0,00 ha
Öffentliche Grünflächen	0,00 ha
davon Spielplatz	0,00 ha
Davon Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,00 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0 ha
Davon Fläche für Wasserversorgung (Retentionsflächen?)	0,00 ha
Davon Fläche für Stromversorgung	0,00 ha
Davon Fußwege	0,00 ha
davon Verkehrsgrün	0,00 ha
davon Wirtschaftswege	0,00 ha
davon Straße (Bestand, unverändert)	0,00 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,00ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	0,36 ha