



Sitzungsvorlage **610/535/2018**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.11.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.11.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	21.11.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	04.12.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“;
Erneuter Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom 28. September 2015 entsprechend den in der als Anlage 6 beigefügten Synopse vom 16. Dezember 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom 28. September 2015 entsprechend den in der als Anlage 7 beigefügten Synopse vom 16. Dezember 2015 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ wird in der Fassung vom Oktober 2018 zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gebilligt (Anlage 1-4).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ in der Fassung vom Oktober 2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass & Vorhabenbeschreibung

Am 18.05.2015 stellte das im Plangebiet ansässige Unternehmen (im Folgenden Vorhabenträger genannt) einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“. Folgende Maßnahmen sollen mit der Planung realisiert werden:

- Vergrößerung der an dem Standort „Lotschstraße“ maximal möglichen Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Laut SGD Süd sind 23.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Hiervon stehen max. 1.100 m² für die innenstadtrelevanten Sortimente Hausrat, Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung zur Verfügung.
- Architektonische Veränderungen: Teilabriss und Neubau, Verlegung des Eingangs an die Nordostecke, teilweise Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 17,50 m, Herstellung eines Dachgartens auf dem nordwestlichen Flachdach für die Mitarbeiter und Kunden.
- Vergrößerung der gastronomischen Nutzung auf max. 500 m² Gastraumfläche
- Verlagerung eines Teils der Unternehmensverwaltung aus dem Haupthaus Lotschstraße 7-9 an den Standort Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6.

Die Erschließung ist über die Herrenbergstraße und die Lotschstraße bereits derzeit gesichert. Der Stellplatzbedarf wird auf den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen angrenzenden Grundstücken Parzelle Nr. 3653/3, Nr. 3653/11, 3653/14, Nr. 3653/18 und Nr. 3654/32 nachgewiesen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Planerfordernis konzentriert sich auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan C 17A dargestellten Sondergebiete SO-2 (Küchen-/ Bäderhaus) und SO-3 (Haupthaus).

Für die Verlagerung eines Teils der Verwaltung in die bestehenden Gebäude der Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6 sowie die Errichtung von Stellplätzen ist kein Planerfordernis gegeben. Diese Nutzungen sind in dem im Bebauungsplan C 17 festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Daher umfasst der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ den seit Dezember 2013 rechtskräftigen und für das Vorhaben maßgeblichen Bebauungsplan C17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ mit den Flurstücken 3653/6, 3654/27 und 3653/2 sowie teilweise 3654/30 und 3654/31 der Gemarkung Landau-Nußdorf.

Hinsichtlich der Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (alle bebaubaren Grundstücke, diese befinden sich im Eigentum vom Vorhabenträger) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen (Verkehrsflächen, diese befinden sich im Eigentum der Stadt Landau) zu unterscheiden:

- Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entfalten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtswirkung.
- Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen entfalten ausschließlich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ Rechtswirkung.

3. Planungsziele

Die zwei wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ sind die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“ und für die neue Gebäudearchitektur. Zudem soll im Stammhaus (SO 3) das bestehende Gastronomieangebot von derzeit rd. 75 m² Nutzfläche auf maximal 500 m² Gastraumfläche inkl. Thekenbereich zuzüglich bis zu 165 m² Nebenflächen erweitert werden.

Um dem Vorhabenträger eine langfristige Entwicklungsperspektive zu bieten und die Belange der Nachbarn zu berücksichtigen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufgestellt werden.

Mit dem seit Dezember 2013 rechtskräftigen Bebauungsplans C 17A konnte nur eine kurz- und mittelfristige Erweiterungsoption geschaffen werden, sodass der Antragsteller um eine erneute Anpassung des Planungsrechts bittet.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen ist, festzuhalten (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und von § 4c BauGB (Monitoring) abgesehen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung war eine Vorprüfung in Hinblick auf mögliche negative Umweltauswirkungen erforderlich. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen entstehen sowie dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, bedarf es keiner Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

5. Fachgutachten

- Einzelhandelsverträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO: Im Dezember 2011 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) für eine angestrebte Verkaufsfläche von maximal 23.200 m² ein Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wurde, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Landau und die umliegenden Gemeinden erzeugt werden. Seitens des Vorhabenträgers sollen die Sortimente und Verkaufsflächen wie damals begutachtet realisiert werden.
Seitens der Stadt liegt seit August 2018 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Hierin wurden nicht die v. g. Verkaufsfläche oder die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche gemäß B-Plan C17a (17.500 m²) berücksichtigt, sondern die vorhandene Verkaufsfläche i. H. v. 13.100 m².
Planungsrechtlich handelt es sich somit um eine Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Möbel/ Bad/ Küche um rund 5.700 m². Die Erhöhung der

Verkaufsfläche für das Sortiment Möbel/ Bad/ Küche wird derzeit, ergänzend zu dem o.g. Gutachten 2011, nochmals geprüft; das Ergebnis soll bis zum Bauausschuss vorliegen. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll, wie bereits derzeit festgesetzt, unverändert auf maximal 1.100 m² begrenzt bleiben.

- Gastronomienutzung: Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes C17 vom 22.09.2015 zur Steuerung von Anzahl und Umfang gastronomischer Nutzungen wurde vom Büro Junker + Kruse am 26.04.2018 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt. Demnach ist eine gastronomische Nutzung unter Rahmenbedingungen zulässig.
- Immissionsschutz: Aufgrund der Gemengelage wurde für den Bebauungsplan C 17 im Jahr 2003 ein Lärmkonzept erarbeitet und entsprechend festgesetzt. Mit der hier geplanten Betriebserweiterung /-umbau verändern sich die Rahmenbedingungen nicht erheblich, so dass für den Bebauungsplan kein neues Lärmgutachten erforderlich ist. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen.
- Artenschutz: Aufgrund der Überplanung überwiegend bebauter bzw. versiegelter Flächen und der Beibehaltung der unbebauten Bereiche (z.B. 3m Grünstreifen/ Baumbestand entlang der südlichen Grenze des SO 3) wurde keine natur- und artenschutzfachliche Bestandserhebung durchgeführt. Das Umweltamt hat bestätigt, dass diese nicht erforderlich ist.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 3.11.2015 bis 3.12.2015 gingen zwei Stellungnahmen ein:

- In einer ersten Stellungnahme teilt der Grundstückseigentümer der Adresse Lotschstraße 7-9 mit, dass eine Diskrepanz zwischen einer Höhenfestsetzung im Plan und in den textlichen Festsetzungen besteht. Dieser redaktionelle Fehler wurde korrigiert.
- In einer zweiten Stellungnahme teilt der Grundstückseigentümer der Adresse Am Gutleuthaus 27 Anregungen und Bedenken zu folgenden Aspekten mit:
 - a) Unzureichende Prüfung von Standortalternativen
 - b) Einhaltung der festgesetzten GRZ und GFZ
 - c) Höhe der baulichen Anlagen
 - d) Fenster zur Südseite
 - e) Fassadenbegrünung

Die Verwaltung empfiehlt entsprechend den Erläuterungen in der Synopse den Bedenken nicht zu folgen.

7. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB (Anlage 7)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 27.10.2015 bis zum 3.12.2015. Es gingen acht abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Stellungnahme der Bauordnungsabteilung: Es besteht ein Widerspruch zw. Planzeichnung (15,7m) und textlicher Festsetzung 2.3.3 (16,7m) hinsichtlich der

max. zulässigen Gebäudehöhe (entspricht Stellungnahme des o.g. Bürgers).

Verwaltungsempfehlung: Korrektur der textlichen Festsetzung auf max. 15,7m.

- Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Verwaltungsempfehlung: Die Leitungen werden im Kapitel „Hinweise“ ergänzt.
- Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Richtfunkstrecke unseres Unternehmens und eine weitere Richtfunkstrecke der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH.
Verwaltungsempfehlung: Die Richtfunkstrecken werden im Kapitel „Hinweise“ ergänzt.
- Stellungnahme der Wintershall Holding GmbH: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bergrechtlichen Bewilligungsfelder „Landau-West I“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen und „Landau“ zur Gewinnung von Erdwärme.
Verwaltungsempfehlung: Der Hinweis wird in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

8. Sachstand seit der Offenlage 2015

Die Verwaltung hat die eingegangenen Stellungnahmen in Synopsen aufbereitet und zum Satzungsbeschluss vorbereitet. Der Stadtvorstand und der Ortsbeirat Nußdorf haben dem Satzungsbeschluss am 11. bzw. 21. Januar 2016 zugestimmt. Hiernach wurde die Beratung in den Gremien abgebrochen, da der Vorhabenträger Änderungen der zulässigen Werbeanlagen wünschte. Diese Änderungen wurden mit der Verwaltung 2016/2017 erörtert und sind in den vorliegenden Entwurf eingeflossen.

Hinsichtlich der geplanten Gastronomienutzung forderte die Verwaltung im Frühjahr 2017 den Vorhabenträger zur Konkretisierung der Lage und der Flächengrößen auf, da dies in den bisherigen Planentwürfen nicht thematisiert wurde. Anlass dieser Forderung war der am 22.09.2015 gefasste Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes C17, da hierin die Anzahl und der Umfang gastronomischer Nutzungen im gesamten C17-Gebiet gesteuert werden soll. Gemäß der dortigen Sitzungsvorlage strebt die Verwaltung an, dass gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen und sich in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen müssen. Als Obergrenze für Nutz- und Nebenflächen sollen maximal 200 m² pro Grundstück festgesetzt werden. Dieses Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Vorhabenträger strebt eine gastronomische Nutzung auf maximal 500 m² Gesamtfläche (Gastraum inkl. Thekenbereich) zuzüglich 165 m² Nebenflächen (Personalumkleide, Personalaufenthaltsraum, Kühlhaus, Kaltanrichte etc.) an. Die Gastraumfläche entspricht rund 250 Sitzplätzen.

Die gutachterliche Stellungnahme vom Büro Junker + Kruse kommt zu folgendem Ergebnis: Unter der Voraussetzung, dass die Öffnungszeiten der Gastronomie konsequent an die Öffnungszeiten des Möbelhauses gekoppelt werden und sich die geplante Gastronomiefläche deutlich der Verkaufsfläche unterordnet (hier: rund 2%) sind unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die innerstädtischen Nutzungen zu erwarten, so dass dieses Vorhaben zu befürworten ist.

Gegenüber der Fassung vom September 2015, womit die Offenlage durchgeführt wurde, ergeben sich folgende Änderungen:

- Konkretisierung der Werbeanlagen und Regelung in den textlichen Festsetzungen (zuvor: Regelung im Durchführungsvertrag)

- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zur Gastronomienutzung
- Verschiebung der Baugrenze entlang Lotschstraße von 5,0 m auf 3,0 m Grenzabstand, da zahlreiche Gebäude in der Umgebung ebenfalls nur 3,0 m entfernt stehen
- Begrenzung der Höhen von Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen und sonstigen Dachaufbauten
- Ergänzung der grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen (zuvor: Regelung im Durchführungsvertrag)

Die wesentlichen Änderungen des Entwurfs (Fassung Oktober 2018) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan C17 A (Dez. 2013) ergeben sich aus Anlage 5.

9. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dem Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Erst danach und bei Vorliegen des unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus sind im Durchführungsvertrag folgende Punkte geregelt, da sie nicht planungsrechtlich festgesetzt werden können:

- Die Öffnungszeiten der Gastronomienutzung für Kunden entsprechen maximal den Ladenöffnungszeiten des Wohn- und Einrichtungshauses zuzüglich jeweils einer halben Stunde vor und nach Ladenöffnung des Wohn- und Einrichtungshauses.
- Der Vorhabenträger ist berechtigt, bis zur Realisierung des Bauvorhabens geringfügige Änderungen an dem Bauvorhaben vorzunehmen. Der Vorhabenträger wird die Stadt im Vorfeld solcher geringfügiger Änderungen über diese Änderungen in Kenntnis setzen.

10. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den erneuten Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Sobald das Vorhaben realisiert ist, ist vorgesehen, den Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufzuheben.

11. Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs-, Vorhaben- und Erschließungskosten.

Anlagen:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, Planzeichnung, Fassung vom Oktober 2018

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, Textliche Festsetzungen, Fassung vom Oktober 2018

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, Begründung, Fassung vom Oktober 2018

Anlage 5: Änderungsübersicht

Anlage 6: Synopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung vom September 2015

Anlage 7: Synopse zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom September 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

