Anlage 5

Stadt Landau in der Pfalz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“

Fassung für die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 08.10.2018

ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR FASSUNG C17 A

Im Auftrag der

Horst Ehrmann Vermietung
Lotschstraße 7
76829 Landau in der Pfalz
Ansprechpartner
Wolfgang Koster | w.koster@ehrmanngilb.de
Telefon: 06341 / 977-0

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz
Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
Ansprechpartner
Mark Kieser | mark.kieser@landau.de
Telefon: 06341 / 13-6100

Erstellt durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158 - 0
Telefax: 0631 / 36158 - 24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

Ansprechpartner
Walter Ruppert | w.ruppert@bbp-kl.de

Kaiserslautern / Landau im Oktober 2018

ÄNDERUNGSÜBERSICHT

Rechtskräftiger Bebauungsplan C17 A „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“

Bebauungsplan C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“

Wesentliche Änderungsaspekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans

1 Umbau bzw. Abbruch und Neubau von Gebäudeteilen am Standort „Lotschstraße 7“ (SO-3)

- Verkaufsflächenerweiterung von bislang im SO-3 genehmigten 15.500 m² Verkaufsfläche auf maximal 19.700 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente (hier: Möbel); eine Ausweitung der genehmigten 1.020 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (hier: Hausrat / Haushaltsartikel und Elektronik / Beleuchtung) ist nicht vorgesehen.

  Diese Verkaufsflächenerweiterung wurde bereits im Februar 2012 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt), als Obere Landesplanungsbehörde, als raumordnerisch zulässig beschieden.

- Ergänzend wurde bestimmt, dass sofern und soweit die letztendlich genehmigte Verkaufsfläche im SO-2 geringer ist, als die im SO-2 maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.500 m², sich die im SO-3 maximal zulässige Verkaufsfläche von 19.700 m² um die Differenz zwischen der genehmigten Verkaufsfläche im SO-2 und 3.500 m² erhöht.

- Die Verkaufsflächenerweiterung soll durch folgende Maßnahmen realisiert werden:

  1a Der östliche, an die Lotschstraße angrenzende, zweigeschossige mit Satteldach versehene Gebäudebereich soll abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden und den zukünftigen Haupteingangsbereich für das Möbel- und Einrichtungshaus darstellen. Das neue, mit einem Flachdach versehene Gebäude soll eine maximale Höhe von 17,50 m erhalten.

  ➔ Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig war.

  1b Das westliche Bestandsgebäude wird aufgestockt. Der bestehende Gebäudeteil soll von der Höhe her von heute 9,50 m auf eine Flachdachhöhe von ca. 12,40 m angehoben werden. Inklusive der Brüstung wird hier eine maximale Höhe von 13,50 m erreicht. Die beiden erforderlichen Treppentürme erreichen jeweils eine Höhe von 15,50 m. Damit liegt diese Höhenentwicklung innerhalb der bereits heute planungsrechtlich zulässig baulichen Höhe von 15,50 m. Die Zone für technische Dachaufbauten an dem Übergang zum östlichen Teilbereich erhält eine Einhausung, die eine Höhe von bis zu 17,50 m erreichen wird.

  ➔ Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m zulässig war.

  Das Flachdach des aufgestockten Bestandbaus wird als Dachgarten gestaltet und soll zukünftig den Mitarbeitern und Kunden des Einrichtungshauses zur Verfügung stehen. Zur Lotschstraße hin und in Teilen auch am westlichen Dachrand ist die Errichtung einer begrünbaren Pergola vorgesehen, die die Höhe der Treppentürme jedoch nicht überschreiten wird. Um auch hier Belange des Nachbarschutzes besonders zu würdigen, wird die Dachterrasse so gestaltet, dass weder Mitarbeiter noch Kunden bis an die südliche Brüstung gehen können. Zum südlichen Dachrand ist ein Abstand von 6,50 m einzuhalten.

  Der heutige „Eingangsturm" (derzeitige Höhe 16 m) wird in das architektonische Gesamtkonzept integriert; die hier bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 19 m ist nicht mehr erforderlich. Zur architektonischen Aufwertung der Außenwirkung des Hauptgebäudes erfolgt eine umfassende Neugestaltung der Außenfassaden.

  ➔ Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 19 m für den „Eingangsturm“ ist nicht mehr erforderlich und soll daher zurückgenommen werden.

1c Der südlich angrenzende zweigeschossige Bestandsbau (Höhe zwischen 7,20 m und 8,80 m) soll nicht verändert werden; die im bestehenden Bebauungsplan C17 A gestattete Bauhöhe von 10,0 m ist ausreichend und bedarf keiner Änderung.

Lediglich zu der zur Lotschstraße hin orientierten Fassade, ist zu Erhaltung einer einheitlichen Gestaltqualität die Errichtung einer Stahlkonstruktion vorgesehen, die u.a. mit bedrucktem Stoff und Bildern aus der Ausstellung bespannt werden kann. Die Höhe der Stahlkonstruktion beträgt ca. 15,60 m und ist 5,00 m breit und besteht aus drei quadratischen Feldern. Ein „Bespannungs-Feld" hat eine Größe von ca. 5,00 x 5,00 m. Die Bespannung ist temporär, d.h. die Stahlkonstruktion kann ganz oder in Teilbereichen vorübergehend oder bei Ausstellungswechsel offen bleiben.

➔ Zur Realisierung der Stahlkonstruktion ist eine Änderung des Bebauungsplanes C17 A erforderlich, da bislang in diesem Bereich nur eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m zulässig war.

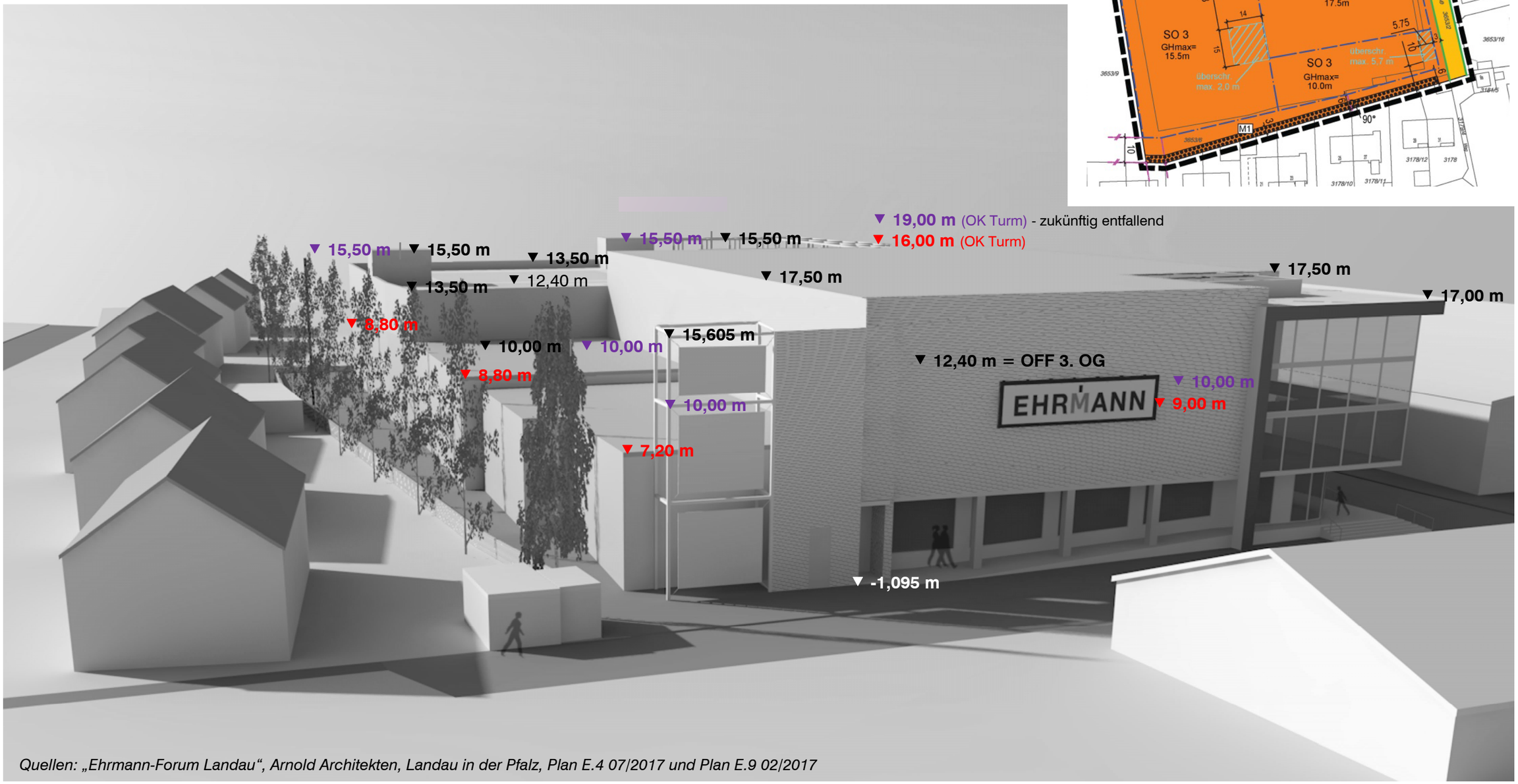
- Insgesamt sind für den Standort *„Lotschstraße 7“* die Maße zur GFZ von 2,4 und der GRZ von 0,8 - unter Berücksichtigung der diesbezüglich bereits heute planungsrechtlich gestatteten Überschreitung - ausreichend und bedürfen keiner Änderung.
- Aufnahme ergänzender Regelungen zwecks einer planungsrechtlichen Vorbereitung der Zulässigkeit von gastronomischen Nutzungen von bis zu 500 m² (Gastraum inkl. Thekenbereich) zuzüglich Nebenflächen (Personalumkleide und -aufenthaltsraum, Kühlhaus, Kaltanrichte etc.) von bis zu 165 m².
- Aufnahme von Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in die textlichen Festsetzungen:
  - zur Fassaden- und Pergolenbegrünung,
  - zu Werbeanlagen an Gebäuden und
  - zur Errichtung von Fahnenmasten (hier: max. 12 Fahnenmasten).

2 Umbau des Gebäudes am Standort „Lotschstraße 8“ (SO-2)

- Verkaufsflächenerweiterung von bislang im SO-2 genehmigten 2.000 m² Verkaufsfläche auf maximal 3.500 m² für nicht-innenstadtrelevante Sortimente (hier: Möbel); eine Ausweitung der genehmigten 80 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (hier: Hausrat / Haushaltsartikel und Elektronik / Beleuchtung) ist nicht vorgesehen
  Diese Verkaufsflächenerweiterung wurde bereits im Februar 2012 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt), als Obere Landesplanungsbehörde, als raumordnerisch zulässig beschieden.
- Die Verkaufsflächenerweiterung soll wie folgt realisiert werden:
  - Umbau des Gebäudes „Lotschstraße 8“.
  - An der Kubatur des Gebäudes sollen keine Änderungen vorgenommen werden, daher ist auch keine Änderungen der bislang im Bebauungsplan festsetzten Gebäudehöhe von 13,0 m erforderlich; auch die Maße zur GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 sind ausreichend und bedürfen keiner Änderung.
- Ergänzend wurde bestimmt, dass sofern und soweit die letztendlich genehmigte Verkaufsfläche im SO-2 geringer ist, als die im SO-2 maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.500 m², sich die im SO-3 maximal zulässige Verkaufsfläche von 19.700 m² um die Differenz zwischen der genehmigten Verkaufsfläche im SO-2 und 3.500 m² erhöht.
- Aufnahme von Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in die textlichen Festsetzungen u.a. zu Werbeanlagen an Gebäuden und zur Errichtung von Fahnenmasten (hier: max. 6 Fahnenmasten).

Lage des Bezugspunktes 0,0 zur Bestimmung der Höhenangaben in der Lotschstraße

Übersicht der bestehenden, geplanten und bereits bauplanungsrechtlich zulässigen Bauhöhen im SO-3



Quellen: „Ehrmann-Forum Landau“, Arnold Architekten, Landau in der Pfalz, Plan E.4 07/2017 und Plan E.9 02/2017