
Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 08.10.2018
zur
Entwurfssfassung vom September 2015

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
1	Grundstückseigentümer von Lotschstraße 7-9 76829 Landau	<p><u>Schreiben vom 18.11.2015</u></p> <p>... bei Durchsicht der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass die textliche Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe im S03 im Punkt 2.3.3 nicht mit dem Planeintrag übereinstimmt.</p> <p>Um Irritationen, insbesondere der Nachbarschaft auszuschließen, bitten wir Sie den Eintrag in den textlichen Festsetzungen entsprechend dem in der Planzeichnung dargelegten Wert „15,70 m“ abzuändern bzw. auf diesen zu reduzieren.</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Überschreitung der Gebäudehöhe um 5,70 m in diesem Bereich auf 15,70 m Höhe entspricht auch unseren Planungsvorstellungen und ist so auch in den Ihnen vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe hierzu Plan Nr. E.3 „Ansichten S03“) dokumentiert. Eine Höhe von 16,70 m ist nicht erforderlich.</p>	Der Hinweis des Grundstückseigentümers ist zutreffend. Aufgrund unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen im SO3, je nach räumlichem Bereich, verweist die textliche Festsetzung 2.3.3 zur maximalen Gebäudehöhe auf die Planzeichnung. Hierdurch ist eine eindeutige Festlegung sichergestellt.	+	Die textliche Festsetzung unter Punkt 2.3.3 wird mit Verweis auf die Planzeichnung geändert.
2	Grundstückseigentümer von Am Gutleuthaus 27 76829 Landau	<p><u>Schreiben vom 02.12.2015</u></p> <p>hiermit überlassen wir Ihnen unser Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf C 17C.</p> <p>Unklarheiten:</p> <p>Beim Bebauungsplanentwurf und beim Aufstellungsverfahren fallen zwei Unklarheiten auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach der „Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ...“ vom 21. Oktober 2015 wird „der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über ... <u>sich wesentlich unterscheidende Lösungen</u> ... zu informieren, sich zu äußern und ... zu erörtern“. Eine Rückfrage beim Bauamt ergab aber, dass solche unterschiedlichen Lösungen gar nicht ausgelegt waren. Dies wäre nachzuholen. • Am 15.10.2015 berichtete DIE RHEINPFALZ von der Sitzung des Bauausschusses. Danach hält „der Neubau 24 Meter Abstand von der Grenze“. Nach den Planungsunterlagen liegt der grafische Mindestabstand bei ca. 20 m. Wenn 24 m Mindestabstand richtig sind, sollte dieses Maß zwingend im Plan eingetragen werden. 	<p><u>zu: Unklarheiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ergänzend auch die Formulierung aus § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitiges Beteiligungsverfahren) übernommen. <p>Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handelt und dass in der Begründung in Kapitel H.1 „Prüfung von Standortalternativen“ aus Sicht der Verwaltung in ausreichender Art und Weise dargelegt wurde, aus welchen Gründen die vorliegende Planung gewählt wurde, werden die Einwände nicht geteilt und sollten daher zurückgewiesen werden.</p> <p>Ergänzend wird darauf verwiesen, dass das Bauamt dem Bürger durchaus dargelegt hat, dass in der Begründung unter dem Punkt „Prüfung von Standortalternativen“ unterschiedliche Lösungen</p>	-	<p><u>zu: Unklarheiten</u></p> <p>Die Bedenken und sonstigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, unter Verweis auf die Stellungnahme der Verwaltung, zurückgewiesen.</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>Stellungnahme:</p> <p>1. <u>Standortalternative</u></p> <p>Nach der Begründung („Prüfung von Standortalternativen“) wurde eine „Teilverlagerung des Unternehmens auf den künftigen Kundenparkplatz als betriebswirtschaftlich nicht darstellbar verworfen“. Diese Bewertung ist ohne ergänzende Begründung nicht verständlich.</p> <p>Es ist naheliegend, dass die Fa. Ehrmann als Auftraggeber der Planung die für sie beste, also die vorliegende Lösung favorisiert. Die Kundenparkplatz-Alternative, die als besonders konfliktvermeidende städtebauliche Lösung in Betracht kommt, müsste deshalb nachvollziehbar und ergebnisoffen präsentiert werden.</p> <p>Es gibt entscheidende Vorteile bei der Kundenparkplatz-Alternative. Insbesondere bei der dort möglichen nahezu uneingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit in Überbauung und Höhe, denn dort besteht keine (wohn-)bauliche Konkurrenz in der Nachbarschaft.</p> <p>Dass dabei u.U. eine Parkdecklösung ins Auge gefasst werden muss, dürfte die Realisierungschancen kaum einschränken.</p> <p>Das Hauptgebäude hat eine Verkaufsfläche von 12.200 m². Sie soll mit dem neuen Bebauungsplan um 7.500 m² erweitert werden. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan C 17a sind aber am Hauptgebäude bereits 3.000 m² Erweiterungsfläche zulässig. Also geht es unter dem Strich nur um eine Erweiterung von 4.500 m² (aus 7.500 m²-3.000 m²).</p> <p>Mit einer Parkdecklösung dürften im Bereich der derzeitigen Halle („Kundenparkplatz-Alternative“) die geplanten 4.500 m² Verkaufs-</p>	<p>dargelegt und somit auch öffentlich ausgelegt waren.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der „Neubau“ zwischen 20 m und 28 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Auf Höhe des Grundstückes des Bürgers beträgt der Abstand 24 m. <p>Wie die Presse zu der mitgeteilten Feststellung gekommen ist, kann vorliegend nicht nachvollzogen werden. Eine Korrektur der Planzeichnung aufgrund einer unklaren Berichterstattung der Presse ist nicht erforderlich.</p> <p><u>zu: Stellungnahme</u></p> <p>1. Standortalternative</p> <p>Im Vorfeld der Planungsüberlegungen, die in den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 C“ mündeten, hat sich der Vorhabenträger zusammen mit der Stadtverwaltung intensiv mit der Prüfung von Standortalternativen auseinandergesetzt, da die Betriebserweiterung in Konkurrenz zu der angrenzenden Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ steht.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt eine Überbauung des geplanten Kundenparkplatzes zwar eine Alternative dar, die jedoch aus Sicht des Vorhabenträgers weder den Markterfordernissen, noch den Kundenwünschen entspricht. Zudem entspricht eine Verteilung der Verkaufsfläche auf ein weiteres Gebäude, auch wenn sich dieses in direkter räumlicher Umgebung befinden würde, nicht dem heutzutage erwarteten „gesamtheitlichen Einkaufserleben“. Aufgrund dessen existieren zu einer Überbauung auch keine Planunterlagen o.ä..</p> <p>Des Weiteren ist der Aspekt der Standortgebundenheit grundsätzlich parallel zu berücksichtigen, da es sich bei dem Vorhaben im Wesentlichen um eine Standorterweiterung eines bereits ansässigen Betriebes handelt und nicht um eine Neuansiedlung. Zu-</p>	-	<p><u>zu: Stellungnahme</u></p> <p>zu 1.:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht befürwortet.</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSERGEBNIS
		<p>fläche unschwer umsetzbar sein. Sogar ein vollständige bauliche Verlagerung (7.500 m²) dürfte bei der nahezu uneingeschränkten baulichen Nutzung in Höhe und Überbauung machbar sein.</p> <p>2. <u>Festsetzung „maximale GRZ von 0,8“ (nach Nr. 2.2.1 und 2.3.1 der Textlichen Festsetzungen)</u> Nach den „Nutzungen im Plangebiet“ (Seite 6 der „Vorprüfung einer UVP-Pflicht nach UVPG“) ist das Planungsgebiet, sogar einschließlich der öffentlichen Straßenflächen, zu 85% mit „Hallengebäude“ bebaut. Auch wenn diese Ausnutzung u.U. nicht ganz der GFZ entspricht, wie ist gewährleistet, dass trotz der baulichen Erweiterung des Haupthauses zur Lotschstraße hin die GRZ von 0,8 auch tatsächlich eingehalten wird?</p> <p>3. <u>Festsetzung „maximale GFZ beträgt 2.4“ (nach Nr. 2.3.2 der Textlichen Festsetzungen)</u> Mit den beim Hauptgebäude geplanten Geschoßen (tlw. 3-, 4- und 2-geschoßig) ergibt sich überschlägig eine GFZ > 2.4. Wie wird gewährleistet, dass bei diesen vorgesehenen Geschoßigkeiten die maximal zulässige GFZ von 2,4 auch tatsächlich eingehalten wird?</p> <p>4. <u>Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage (nach Nr. 1.2 der Begründung der Festsetzungen)</u> Sie war hier, so die Begründung, festzusetzen, weil „ohne ihre Festsetzung private Belange ... beeinträchtigt werden könnten“. Die Frage ist, ob hier den privaten Belangen der angrenzenden Grundstückseigentümer tatsächlich Rechnung getragen wurde. In dieser räumlichen Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe wird nämlich eine bauliche Höhe festgesetzt, die im gesamten Baugebiet (soweit erkennbar) sonst nirgends erreicht wird. Nur hier, wo Wohnen und Gewerbe unmittelbar nebeneinanderliegen, wird diese vergleichsweise extreme Bauhöhe festgesetzt. Sie scheint, wenn man die Standortalternative (Nr. 1) in Betracht zieht,</p>	<p>dem soll durch den Neubau auch eine verbesserte interne Erschließung (u.a. keine Höhenversprünge / Treppen auf einer Etage) realisiert werden und mit der vorgesehenen Investition auch eine langfristige Sicherung des Standortes des Stammhauses erfolgen.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen sollte daher an der vorliegenden Planung festgehalten und die Anregung zurückgewiesen werden.</p> <p>2. Festsetzung „maximale GRZ von 0,8“ Der Bebauungsplan sieht eine maximale GRZ von 0,8 vor. Ergänzend wurde bestimmt, dass für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze, Nebenanlagen) die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf. Die Einhaltung der GRZ hat der Bauherr in der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>3. Festsetzung „maximale GFZ beträgt 2.4“ Die Einhaltung der GFZ hat der Bauherr in der Baugenehmigung nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Überschreitung der GFZ nicht gegeben. Die geäußerten Bedenken werden daher nicht geteilt.</p> <p>4. Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage Die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist das Kernstück der Bauleitplanung, deren Ziel es ist, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Da jede planerische Lösung Vor- und Nachteile hat und sich unterschiedlich auf die vielfältigen privaten und öffentlichen Belange auswirkt, gibt es eine optimale Planung, die allen Interessen uneingeschränkt gerecht wird, nicht.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>zu 2.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3.: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4.: Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt und zurückgewiesen.</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄ- GUNGSERGEBNIS
		<p>nicht alternativlos.</p> <p>In Zahlen: An unser Grundstück grenzt ein „zweigeschossiger Bestandsbau (Höhe zwischen 7,20 m und 9,50 m)“ (aus der „Begründung zum Bebauungsplan“). Und hier wird - zurückversetzt - auf 17,5 m, also auf etwa das Doppelte erhöht.</p> <p>Nach der Rechtsprechung soll diese bauliche Höhe mit Blick auf die Abstandsvorschriften der LBauO möglich sein. Aber nicht alles, was rechtlich zumutbar ist, ist auch vernünftig.</p>	<p>Sie wird von der Rechtsprechung auch nicht gefordert. Für die Rechtmäßigkeit ist jedoch insbesondere von Bedeutung, dass die Gemeinde die relevanten Belange zutreffend ermittelt, bewertet und in einen angemessenen Ausgleich zueinander gebracht hat. Hiervon ist vorliegend auszugehen: So erfolgte für das SO-3 eine differenzierte Höhenfestlegung, wobei hier zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ die zulässige Gebäudehöhe abgestuft wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die höchste gestattete Bauhöhe beträgt 17,50 m und gilt für den am weitesten von der Wohnbebauung entfernten Baukörper. - Im Bereich der Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ Nr. 15 bis 23 wurde die maximale Bauhöhe auf 15,50 m bestimmt (dies entspricht im Übrigen auch der bereits bislang rechtskräftigen zulässigen Gebäudehöhe in diesem Bereich). Diese zulässige Gebäudehöhe wird vom Vorhabenträger jedoch nur für die Treppenhäuslaufbauten benötigt und gemäß den vorliegenden Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan auch nicht in Gänze ausgeschöpft (die Oberkante des Treppenhäuslaufbaus liegt bei 15,20 m; die Höhe des Daches bei 12,20 m und die der umlaufenden Attika bei 13,50 m). - Für den Abschnitt „Am Gutleuthaus“ Nr. 25 bis 31 wurde eine maximal zulässige Bauhöhe von 10,00 m bestimmt. <p>Zudem ist aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dass sich die Stadt Landau umfangreich mit weiteren abwägungserheblichen Belangen der angrenzenden Wohnbebauung auseinandergesetzt hat (u.a. Berücksichtigung von Aspekten der Belichtung, Belüftung und Besonnung, Auseinandersetzung mit den nachbarschützenden Belangen „Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes“ und „Unterbindung einer erdrückenden Wirkung“). In diesem Zusammenhang konnte im Verfahren durch</p>		

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄ- GUNGSERGEBNIS
		<p>5. <u>Fenster auf der Südseite der Aufstockung</u></p> <p>Nach der Begründung (s. H I 3) soll „der viergeschossige Neubau ... als architektonische Besonderheit im südöstlichen Gebäudebereich ein etagenübergreifendes „Stadtfenster“ erhalten ..., mit dem Besuchern der Ausstellung ein Blick in die Stadt ermöglicht werden soll“.</p> <p>Auch an der westlichen Südseite dieser Aufstockung ist eine Fensterreihe vorgesehen.</p> <p>Es gibt kein Recht auf Uneinsehbarkeit auf ein Grundstück. Trotzdem sollte auf der Südseite ganz auf Fenster verzichtet werden. Bisher gab es in diesem Bereich des Möbelhauses kein markantes Fenster gegenüber dem Gutleuthaus. Diese Privatheit zu erhalten, wäre ein faires Entgegenkommen und ein kleiner Ausgleich für die „Dominanz des baulichen Klotzes“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Stadtfenster (5m x 5m) ist für den Erfolg des Möbelhauses sicher völlig unwichtig, für das Gesamtprojekt eher ein „Schmankerl“. Und wenn unbedingt ein Stadtfenster sein muss, dann kann es die Kunden auch nach Osten blicken lassen. Der Sichttrichter (s. Vorhaben- und Erschließungsplan) muss sogar mit einem Trick, d.h. mit Hilfe eines Pflanzschutzes vor dem Stadtfenster kleiner gemacht werden, um wie geplant die Einsehbarkeit einzuschränken. Dies zeigt, wie sensibel diese Fensterausrichtung ist. • Nach der Begründung (s. K /1.1.3) soll die „Einsehbarkeit der 	<p>architektonische Umplanungen eine Reduzierung potenzieller Spannungen im Bereich der nachbarlichen Belange erreicht werden.</p> <p>Schließlich ist zu beachten, dass der derzeit gültige Bebauungsplan C17A seit dem 09.12.2013 maximale Gebäudehöhen von 10,0 m bis 19,0 m festsetzt. Im Bereich des Bürgers kommt es direkt angrenzend somit zu keiner Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe, sondern erst nach rund 24 m.</p> <p>Zusammenfassend werden daher die vorgebrachten Bedenken einer einseitigen Abwägung nicht geteilt und sollten daher zurückgewiesen werden.</p> <p>5. Fenster auf der Südseite der Aufstockung</p> <p>Die Verwaltung konnte den Vorhabenträger davon überzeugen, auf das „Stadtfenster“ zu verzichten. Daher wird mit der aktuellen Vorhabenplanung den Bedenken des Bürgers Rechnung getragen.</p> <p>Die vorhandenen wie auch geplanten Büroräume benötigen aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen und damit zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) Tageslicht. Daher sind entsprechende Fensterbänder im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoß notwendig. Im Interesse des Sichtschutzes der Privatgärten beginnen diese Fenster teilweise erst auf bzw. über Kopfhöhe.</p> <p>Die Anregung, eine Regelung der Einsehbarkeit der Privatgärten auch auf die Fenster an der westlichen Südseite zu übertragen, wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Regelung lässt sich jedoch nicht umsetzen, da ansonsten eine Nutzung der hinter diesen Fenstern liegenden Verwaltungsräume nicht mehr möglich ist. Zudem ist durch einen gelegentlichen Blick eines Mitarbeiters aus den Fenstern keine Beeinträchtigung der Privatgärten zu erwarten.</p>	-	<p>zu 5.:</p> <p>Der Anregung auf Verzicht von Fensterreihen und die vertragliche Unterbindung des Ausblicks nach Süden werden nicht befürwortet.</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄ- GUNGSERGEBNIS
		<p>Privatgärten von der Dachterrasse“ mit Hilfe eines Durchführungsvertrages verhindert werden. Eine vergleichbare Regelung sollte auch für die Fensterreihe an der westlichen Südseite gelten, am besten wäre ein vollständiger Verzicht auf diese Fenster.</p> <p>6. Fassadenbegrünung Für einen Teil des Gebäudes, das zum Gutleuthaus gerichtet ist, ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.</p> <p>Zur Minderung der „Wucht des baulichen Klotzes“ wird angeregt, die gesamte Südseite und besonders die Aufstockung zu begrünen. Dies mindert nicht nur die Wirkung der baulichen Anlage sondern erfüllt darüber hinaus vielfältige ökologische Funktionen.</p> <p>Vorgeschlagen wird eine Dauerbegrünung.</p> <p>Der in diesem Bereich erwähnte (s. K /1.1.2) „ausgeprägte, bis zu 15 m Hohe Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Gebäude teilweise verdeckt“, ist nämlich lückenhaft, besonders hinter unserem Wohnhaus. Bei diesen Gehölzen werden auch hohe Bäume, die gefällt werden müssen, von der Fa. Ehrmann nur durch kleine ersetzt.</p> <p>Deren Nachwachsen dauert Jahrzehnte. Eine Dauerbegrünung gleicht dies naturnah aus - optisch und ökologisch.</p>	<p>Schließlich sind die Fensterbänder bereits durch den bestehenden Bebauungsplan C17 A zulässig.</p> <p>6. Fassadenbegrünung Eine umfängliche Fassadenbegrünung der Aufstockung ist vorgesehen und wird so auch in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan in Plan E.4 dokumentiert. Zudem wurde die „Fassadenbegrünung“ in Ziff. A.9.2 textlich festgesetzt.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Begrünungsverpflichtung der südöstlichen Bestandsfassaden wird vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich gehalten.</p>	-	<p>Der Anregung für zusätzliche Fassadenbegrünungsmaßnahmen wird nicht gefolgt.</p>