Anlage 4

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

---

# BEGRÜNDUNG

---

## 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

## Inhalt

A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ..... 4
B Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss ..... 4
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ..... 5
D Grundlagen ..... 6
1 Planungsgrundlagen ..... 6
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ..... 6
3 Bestandssituation ..... 7
E Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 8
1 Landesentwicklungsprogramm ..... 8
1.1 Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben ..... 8
1.2 Vereinfachte raumordnerische Prüfung ..... 9
2 Regionalplanung ..... 9
2.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan ..... 9
2.2 Bestimmung von „Ergänzungsstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ..... 9
3 Flächennutzungsplanung ..... 10
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ..... 11
1 Einzelhandelsuntersuchung und Einzelhandelskonzeption Landau ..... 11
2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Wohn- und Einrichtungshauses und raumordnerischer Entscheid als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ..... 11
3 Verkehrsuntersuchung und Erschließungskonzept ..... 12
4 Schalltechnische Untersuchung ..... 12
5 Altlastenerkundung - Historische Untersuchung und orientierende Untersuchungen ..... 13
6 Entwässerungstechnische Erschließung ..... 14
7 Sonstiges ..... 14
G Überlagerung mit bestehenden Satzungen ..... 14
H Darlegung zum städtebaulichen Konzept ..... 15
1 Prüfung von Standortalternativen ..... 15
2 Städtebauliche Zielvorgaben ..... 16
3 Erläuterung der Planung ..... 16
I Landespflegerische Bewertung ..... 19
1 Bestandssituation ..... 19
2 Landespflegerische Beurteilung des Plangebiets ..... 20
3 Landespflegerische Zielvorstellungen ..... 21
4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ..... 21
5 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB ..... 21

J Begründung der Festsetzungen ..... 22
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ..... 22
1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 22
1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 23
1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..... 24
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit ..... 24
1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... 25
1.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ..... 25
1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen ..... 25
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan ..... 26
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter ..... 26

K Wesentliche Auswirkungen der Planung / Berücksichtigung konkurrierender Belange ..... 27
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ..... 27
1.1 Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier: Gebot der Rücksichtnahme) 27
1.2 Gewerbe- und Verkehrslärm ..... 30
1.3 Altlasten ..... 31
1.4 Natürliche Seismizität ..... 32
1.5 Radonvorsorge ..... 32
2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ..... 32
3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ..... 33
4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ..... 33
5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) ..... 34
5.1 Erweiterung des Firmensitzes des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann ..... 34
5.2 Sonstige Belange anderer Unternehmen ..... 35
6 Berücksichtigung kommunaler städtebaulicher Planungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ..... 35
7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) ..... 35
8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) ..... 36

L Planverwirklichung ..... 37
1 Grundbesitz und Bodenordnung ..... 37
2 Kosten ..... 37
3 Verwirklichung ..... 37

Anlage 1
Abgrenzung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und „ergänzend einbezogene Grundstücksteilbereiche gem. § 12 Abs. 4 BauGB“ .....

Anlage 2
3D-Visualisierung zur Verschattung der Bestandsituation sowie der geplanten Änderungen am Gebäudekomplex des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann (Lotschstraße 7) .....

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Konkreter Planungsanlass für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 C - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist die Absicht von Herrn Horst Ehrmann, die Verkaufsfläche des Wohn- und Einrichtungshauses zu erhöhen, um gegenüber den regionalen Mitbewerben den Standort als konkurrenzfähig zu erhalten. Die beantragte Planung besteht aus zwei wesentlichen Bausteinen:

1. Die Verkaufsfläche des Stammsitzes (Lotschstraße 7) mit derzeit ca. 12.200 m² soll um 7.500 m² vergrößert werden. Hierzu soll der nord-östliche, an die Lotschstraße angrenzende, zweigeschossige mit Satteldach versehene Gebäudebereich abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden und auch den zukünftigen Haupteingangsbereich für das Wohn- und Einrichtungshaus darstellen; das neue Gebäude soll eine maximale Höhe von 17,50 m erhalten. Daneben soll die westlich gelegene Hälfte des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann von 9,50 m auf eine Flachdachhöhe (Attika) von 13,50 m aufgestockt werden.
2. Durch den Umbau einer, dem Stammhaus schräg gegenüberliegenden, bisher als Lagergebäude genutzten Halle (Lotschstraße 8) sollen weitere Verkaufsflächen generiert werden, so dass hier zukünftig bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche vorgehalten werden können.

Zudem soll im Stammhaus (SO 3) das bestehende Gastronomieangebot von derzeit rd. 75 m² Nutzfläche auf maximal 500 m² Gastraumfläche inkl. Thekenbereich zuzüglich Nebenflächen für Personalumkleide, Personalaufenthaltsraum, Kühlhaus, Kaltanrichte etc. mit bis zu 165 m² Fläche erweitert werden.

Das geplante Bauvorhaben entspricht auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau, den Ausbau und die Entwicklung des Einkaufs- und Gewerbestandorts Landau positiv zu begleiten sowie zur Standorterhaltung ansässiger Unternehmen beizutragen.

Ergänzend hat sich die Stadt Landau dafür ausgesprochen Teile der Lotschstraße, als verbindendes Straßenelement der beiden Sondergebiete gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen. Auch wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ soll in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung sowie die Nachnutzung der bisher rein gewerblich genutzten Grundstücksfläche Lotschstraße 8 schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

## B ZULÄSSIGKEIT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Nach § 12 BauGB kann eine Kommune durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Gem. § 12 Abs. 4 BauGB können darüber hinaus einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat von Landau dem Antrag von Herrn Horst Ehrmann, als Eigentümer der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH auf Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Neubau, Aufstockung

sowie Umbau auf den Grundstücken „Lotschstraße 7“ und „Lotschstraße 8“ in seiner Sitzung am 21.07.2015 zugestimmt und in gleicher Sitzung den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ gefasst.

Ebenfalls in der Sitzung vom 21.07.2015 hat der Stadtrat die ergänzende Einbeziehung von Teilflächen der Lotschstraße, als verbindendes Straßenelement der beiden Sondergebiete in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

## C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 ABS. 2 UND 3 BAUGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien sind:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Während die aufgeführten Kriterien a. und c. vorliegend als erfüllt angesehen werden können, ist gemäß Anlage 1 UVPG Ziffer 18.8 für die Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wenn diese eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c S. 1 UVPG erforderlich, um feststellen zu können, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ergibt die Vorprüfung nach § 3c UVPG, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind, ist die Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eröffnet.

Die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit wurde Anfang Juni 2015 von dem Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) erstellt und dem Umweltamt zur Prüfung und Feststellung des Ergebnisses vorgelegt.

Anlässlich eines Abstimmungstermins mit dem Vorhabenträger am 28.07.2015 hat das Umweltamt mitgeteilt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind.

Ergänzend wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde lediglich darauf hingewiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Beseitigungs- und Beeinträchtigungsverbot ihrer Lebensstätten, bei streng geschützten Reptilienarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zusätzlich Störungsverbot in Reproduktionszeit) immer zu beachten sind. Der Vorhabenträger ist daher verpflichtet vor Beginn der Baumaßnahme zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch sein Bauvorhaben beeinträchtigt werden können, bzw. ob sich geschützte Tiere oder deren Lebensstätten im Maßnahmenbereich befinden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit der Nicht-Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde nicht Gebrauch gemacht.

# D GRUNDLAGEN

## 1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der Lageplan des Entwurfs für das Bauvorhaben „Ehrmann-Forum Landau“ des Büros Arnold Architekten, Landau in der Pfalz (07/2017),
- der rechtskräftige Bebauungsplan C17 einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen,
- der rechtskräftige Bebauungsplan C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems des Vermessungs- und Katasteramtes Landau in der Pfalz.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (siehe Kapitel I). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne, Auszüge und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Landau, Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung (Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz) eingesehen werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Landau ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Lage des Plangebiets
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2013

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Baugrundstücke mit den Flst.-Nr. 3653/6 (Lotschstraße 7) und 3654/27 (Lotschstraße 8) sowie als verbindende bestehende Straßenflächen die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 3653/2 (tlw.), 3654/30 (tlw.) und 3654/31 (tlw.) in der Gemarkung Nußdorf und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 14.000 m$^2$.

Unmaßstäbliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 02/2017

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bornbachstraße und im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Gutleuthaus“ begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch das im Wesentlichen als Stellplatzfläche genutzte Grundstück mit den Flst.-Nr. 3654/32 sowie der Lotschstraße gebildet. Der westliche Plangebietsrand wird durch die ebenfalls gewerblich genutzten Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3653/9 und 3653/20 erzeugt.

Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend versiegelt bzw. mit Gebäuden überbaut. Grünstrukturen finden sich lediglich in Form eines mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Streifens an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Flst.-Nr. 3653/6 sowie in Form eines Grünstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks Flst.-Nr. 3654/27. Daneben befinden sich einige Baumpflanzungen in Zusammenhang mit den das bestehende Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann umgebenden Stellplätzen.

Das Vorhabengebiet ist über die Lotschstraße bzw. Bornbachstraße, via Herrenbergstraße (L512) erreichbar und hierüber auch an das Straßennetz der Stadt Landau angebunden. Anschlussknotenpunkt an das Hauptstraßennetz sind die Knotenpunkte „Lotschstraße / Herrenbergstraße“ sowie „Bornbachstraße / Herrenbergstraße“ östlich des Plangebiets.

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Schmutzwasser wird in die bestehende Trennkanalisation in der Lotschstraße eingeleitet.

# E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

## 1 Landesentwicklungsprogramm

Das innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Vorhaben „Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ erfordert, neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungshaus“, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot bzw. Konzentrationsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz und Plankapitel 4.2.2.5 Dienstleistungen, Handel ROP Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung)
- Ergänzungsstandorte (Ziel 59 LEP IV Rheinland-Pfalz und Plankapitel 4.2.2.6 Dienstleistungen, Handel ROP Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung)
- Kongruenzgebot / Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz und Plankapitel 4.2.2.5 Dienstleistungen, Handel ROP Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung)

Zur Klärung ob das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung vereinbar ist, wurde bereits 2012 in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde neben der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse“ auch eine „Vereinfachte raumordnerische Prüfung“ (gem. § 18 LPlG) des Vorhabens durchgeführt.

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt:

### 1.1 Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben

Zur Prüfung und Bewertung möglicher Auswirkungen wurde im Dezember 2011 durch den Vorhabenträger die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH (Ludwigsburg) mit der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse“ beauftragt. Diese war auch wesentliche Grundlage der vereinfachten raumordnerischen Prüfung durch die Obere Landesplanungsbehörde.

In diesem Verträglichkeitsgutachten (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO), welchem bereits eine Verkaufsflächenausweitung auf 23.200 m² zu Grund lag, wird nachgewiesen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Landau und die umliegenden Gemeinden erzeugt werden:

- Mit der mittelzentralen Funktion Landaus ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zulässig. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.
- Entsprechend den Regelungen des Integrationsgebotes liegt der Standort für den geplanten Wohn- und Einrichtungshauses im Ergänzungsstandort (bzw. Sonderstandort) der Stadt Landau lt. Einzelhandelskonzept 2018. Damit steht die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort dem Integrationsgebot sowie dem Ziel 59 des LEP IV mit Regelungen zu Ergänzungsstandorten nicht entgegen.
- Die gutachterlich ermittelten niedrigen Umverteilungsquoten von max. 4 % (Ausbaustufe 1) bzw. 5 % (Ausbaustufe 2) lassen keine Beeinträchtigungen regionaler Wettbewerbsstandorte erwarten. Da außerdem mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung keine Ausweitung der bereits genehmigten 1.100 m² Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente realisiert werden soll, wird auch den Vorgaben der Regionalplanung und des Einzelhandelskonzeptes der

Stadt Landau in der Pfalz entsprochen. Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird daher ebenfalls Rechnung getragen.

Da sich die Rahmenbedingungen nicht verändert haben, wird davon ausgegangen, dass dieses Gutachten weiterhin Bestand hat.

### 1.2 Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Mit Schreiben vom 22.12.2011 wurden durch den Vorhabenträger ein Antrag zur Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung sowie die zur landesplanerischen Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der Oberen Landesplanungsbehörde eingereicht. Das von der Oberen Landesplanungsbehörde daraufhin durchgeführte Beteiligungsverfahren zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung lief bis einschließlich 03.02.2012.

Mit Schreiben vom 27.02.2012 teilte die SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde in einem „Raumordnerischen Entscheid“ mit, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses Ehrmann auf eine maximale Verkaufsfläche von 23.200 m² mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn folgende Maßgabe berücksichtigt wird: „Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente bleibt auch nach der Verkaufsflächenerweiterung auf die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen 1.100 m² begrenzt.“

Dieser Forderung trägt der vorliegende Bebauungsplan entsprechend Rechnung.

## 2 Regionalplanung

### 2.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Stadt Landau als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Funktion eingestuft. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

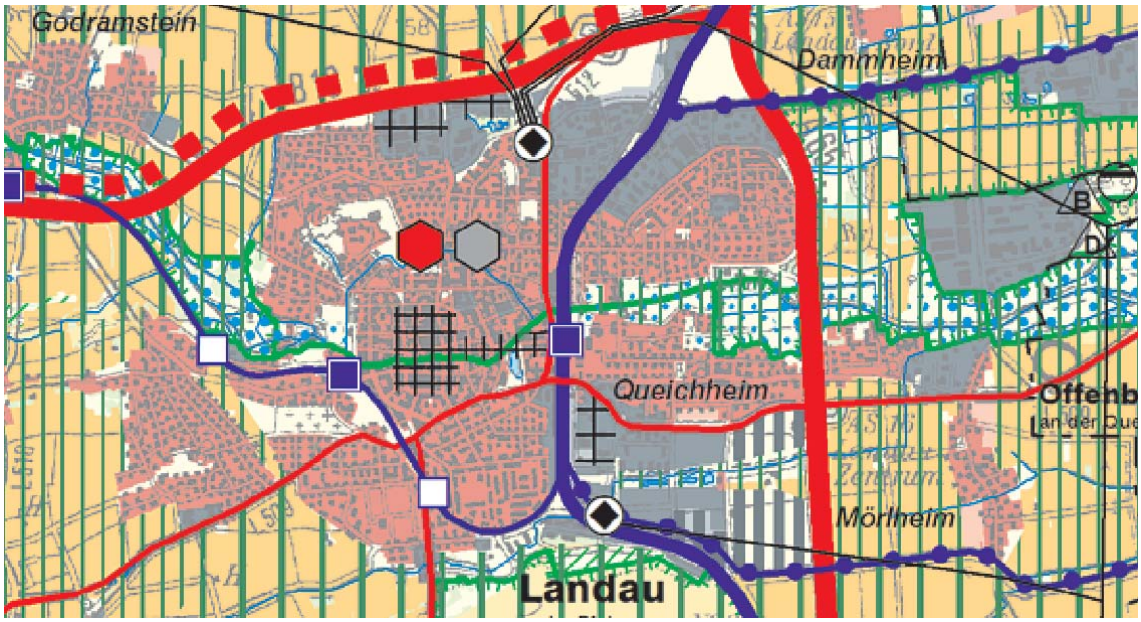
### 2.2 Bestimmung von „Ergänzungsstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist, gemäß Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, auch an sogenannten Ergänzungsstandorten der Zentralen Orte zulässig, die mit den Trägern der Regionalplanung abzustimmen sind.

Die beiden für den Verkauf von Möbeln vorgesehenen Standorte des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann im Gewerbegebiet Nord befinden sich innerhalb eines Ergänzungsstandortes (bzw. Sonderstandortes) lt. Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau. Daher ist der Standort für die Entwicklung von nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich geeignet.

Zudem befinden sich die beiden Flächen gemäß dem „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ in einem Bereich, der auf Ebene der Raumordnung als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ darstellt ist, so dass davon auszugehen ist, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Thematik „Ergänzungsstandorte“ entspricht.

Dies wurde bereits mit Schreiben vom 26.01.2012 vom Verband Region Rhein-Neckar im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „C17 A“ so bestätigt und mit Schreiben vom 09.12.2015 im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans nochmals bekräftigt.

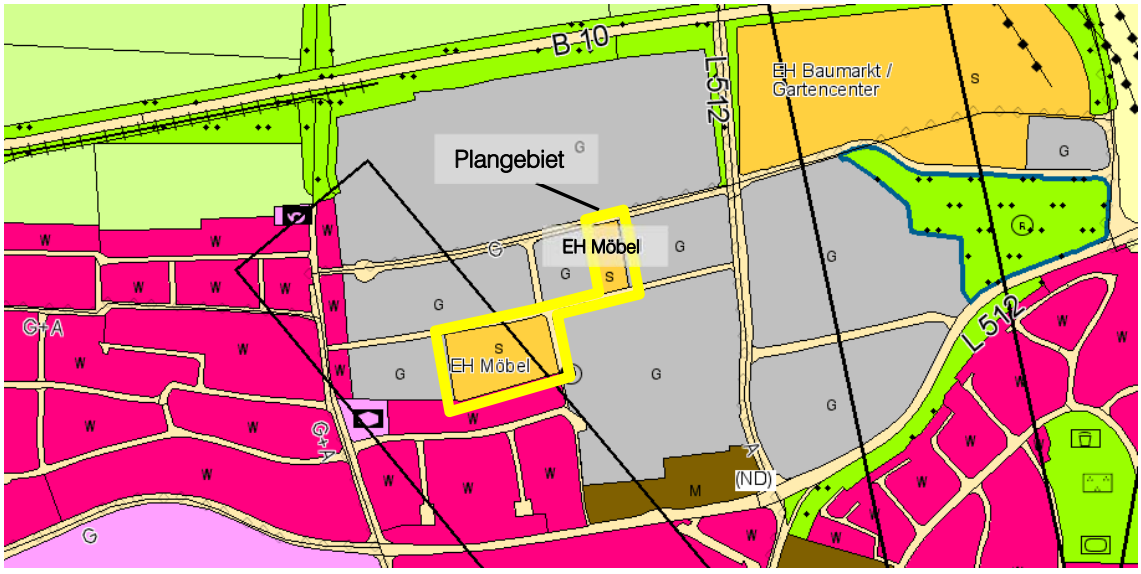



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

## 3 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landau stellt für den Bereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen „EH Möbel“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan C17 C ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt. Anpassungen sind nicht erforderlich.




Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan
Quelle: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau

# F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

## 1 Einzelhandelsuntersuchung und Einzelhandelskonzeption Landau

Im Jahr 2018 wurde vom Büro Junker und Kruse (Dortmund) für die Stadt Landau in der Pfalz eine gesamtstädtische Einzelhandelsuntersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Einzelhandelsuntersuchung wurde ein Leitbild und daraus ein Planungs- und Handlungskonzept zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Landau entwickelt.

Die Einzelhandelskonzeption beinhaltet in diesem Zusammenhang auch die Ansiedlung von großflächigen (Einzel-)Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten - unter Berücksichtigung der Randsortimente und der städtebaulichen Verträglichkeit - an geeigneten Standorten.

Das Gutachten stellt hierbei fest, dass der Standortbereich „C17“ bzw. das Gewerbegebiet Nord einen im Rahmen der bisher verfolgten geordneten Stadtentwicklung definierten Bereich für die Entwicklung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten darstellt. Als prägende Anbieter in diesem Bereich werden der Bau- und Gartenmarkt Gillet sowie das Einrichtungshaus Ehrmann bestimmt. Aus diesem Grund wird der Standortbereich „C17“ als Ergänzungsstandort im Sinne der LEP IV Ziel 59 definiert.[1]

Aufbauend auf die bisherige Planungspraxis der Stadt Landau schlägt das Einzelhandelskonzept weiter vor, dass auch künftig bei Einzelhandelsbetrieben an Ergänzungsstandorten mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² Randsortimente auf rund 15 % der gesamten Verkaufsfläche und bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche aber max. 800 m² beschränkt werden.
Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Unter Berücksichtigung dieser oben aufgeführten Ziele sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ eine entsprechende Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente in den beiden Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Auf Grund der Tatsache, dass im rechtkräftigen Bebauungsplan „C17“ dem Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann ein zentrenrelevantes Randsortiment von insgesamt 1.100 m², verteilt auf die beiden Sortimentsbereiche Hausrat und Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung, zugesprochen wurde, erfolgte nunmehr, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung[2] zur Festsetzung von Verkaufsflächen in Sondergebieten des Bundesverwaltungsgerichts, lediglich eine Aufteilung dieser gestatteten Flächen auf die getrennt zu sehenden Standorte SO-2 und SO-3.

## 2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Wohn- und Einrichtungshauses und raumordnerischer Entscheid als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

*(siehe hierzu auch Kapitel E 1)*

Da es sich bei der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann um ein Einzelhandelsprojekt handelt, das die allgemein anerkannte Grenze zur Großflächigkeit signifikant überschreitet, ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des

---

[1] siehe hierzu: Junker und Kruse - Stadtforschung und Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, 05/2018, S. 116 f.

[2] siehe hierzu auch Entscheidungen „4 CN 3.07“ und „4 CN 4.07“ des BVerwG vom 03.04.2008

Vorhabens gemäß den landesplanerischen Vorschriften zu prüfen.

In diesem Zusammenhang wurde im Auftrag der Vorhabenträgers im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH (Ludwigsburg) eine Bewertung möglicher wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen.

Die Auswirkungsanalyse vom Dezember 2011 war zugleich wesentlicher Teil der Begründung für eine vereinfachte raumordnerische Prüfung der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung durch die Obere Landesplanungsbehörde. Das Ergebnis dieser Prüfung ist als Entscheid für die Stadt Landau in der Pfalz in ihrer Bauleitplanung bindend.

Mit Schreiben vom 27.02.2012 teilte die SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde in einem „Raumordnerischen Entscheid“ mit, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses Ehrmann auf insgesamt 23.200 m² mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn folgende Maßgabe berücksichtigt wird: „Die Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente bleibt auch nach der Verkaufsflächenerweiterung auf die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen 1.100 m² begrenzt.“

Dieser Forderung trägt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend Rechnung.

## 3 Verkehrsuntersuchung und Erschließungskonzept

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans C17 fand im Auftrag der Stadt Landau in der Pfalz durch das Verkehrsplanungsbüro Modus Consult (Karlsruhe) eine Verkehrsuntersuchung sowie die Erarbeitung einer Erschließungskonzeption statt.

Das Stadtbauamt, Abteilung Straße hat in diesem Zusammenhang am 06.05.2015 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan keine weiteren Verkehrsuntersuchungen erforderlich sind. Des Weiteren wurde seitens der Abteilung Straße dargelegt, dass der Einmündungsbereich Lotschstraße / Herrenbergstraße eine ausreichende Qualitätsstufe nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001; 2005) erreicht, so dass keine Änderungen erforderlich sind.

## 4 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans C17 wurde zur Ermittlung der schalltechnischen Situation im Plangebiet und in dessen Umgebung die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens (Gewerbe- und Verkehrslärm) in Auftrag gegeben (siehe auch „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan C17 der Stadt Landau in der Pfalz“, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim).

Aufgrund der Tatsache, dass durch die vorgesehene Planung mit keiner Änderung der schalltechnischen Situation hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet zu rechnen ist, wurde, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung von einer erneuten Untersuchung und Bewertung der Situation Abstand genommen und die Ergebnisse und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans C17 bzgl. der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eins zu eins übertragen.

Die Prüfung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. ist dort entsprechend nachzuweisen.

## 5 Altlastenerkundung - Historische Untersuchung und orientierende Untersuchungen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans C17 fanden seitens der Unteren Abfallbehörde, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckend, umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen statt (siehe hierzu auch „Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde für den B-Plan C17“ vom 26.09.2003):

- Alle Flächen, die ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden, bei denen also aufgrund der Vornutzung kein Umgang mit gefährlichen Stoffen stattgefunden hat, wurden in die Kategorie I eingestuft (verwendete Kennzeichnung $I_{HE}$).

  Alle weiteren Flächen, die ebenfalls mit I bezeichnet sind, wurden aufgrund weiterer Untersuchungen in die Kategorie I mit entsprechendem Index eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden Flächen, die mit dem Verdacht auf das Vorliegen einer Bodenbelastung aus der Historischen Erkundung (HE) hervorgingen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens orientierend untersucht (OU). Wurde hierbei der Verdacht nicht bestätigt, erfolgte eine Einstufung nach $I_{OU}$. Flächen auf denen eine schädliche Bodenverunreinigung durch Sanierung beseitigt wurde, wurden mit $I_{SAN}$ bezeichnet.
- Flächen, bei denen sich im Rahmen der orientierenden Untersuchungen der Verdacht auf das Vorliegen von Bodenbelastungen ergab, bzw. sich der nach HISTE vorliegende Verdacht bestätigte, wurden mit $III_{OU}$ gekennzeichnet.
- Bei der Bewertung der Flächen gemäß des „Konzept zum Umgang mit erheblichen Bodenbelastungen bei der verbindlichen Bauleitplanung in Bestandsgebieten der Stadt Landau in der Pfalz“ wurden folgende Bezeichnungen mit Indizes verwendet:

  | | |
  |---|---|
  | $I_{HE}$ | nach HE kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung |
  | $I_{OU}$ | nach OU kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigung |
  | $I_{SAN}$ | durch Sanierung schädliche Bodenverunreinigung beseitigt |
  | $III_{OU}$ | nach OU weiterer Handlungsbedarf gegeben; daher Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan |

  In diesem Zusammenhang hat die Untere Abfallbehörde bereits am 26.09.2003 mitgeteilt, dass bei baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf Flächen, bei denen konkrete Anhaltspunkte bestehen, die den hinreichenden Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. einer Altlast i.S. d. BBodSchG begründen (Einstufung $III_{OU}$), im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen ist, soweit derartige Untersuchungen nicht bereits nach § 9 Abs. 2 BBodSchG durch die zuständige Behörde angeordnet worden sind.

- Für die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 C“ ergeben sich folgende Tatbestände:

  1) Lotschstraße 7
     - Flst.-Nr. 3653/6 Bewertung: $I_{HE}$
  2) Lotschstraße 8:
     - Flst.-Nr. 3654/27 Bewertung: $I_{HE}$
  3) Verkehrsflächen
     - Flst.-Nr. 3653/2 (tlw.) Bewertung: $I_{HE}$
     - Flst.-Nr. 3654/30 (tlw.) Bewertung: $I_{HE}$
     - Flst.-Nr. 3654/31 (tlw.) Bewertung: $I_{HE}$

### 6 Entwässerungstechnische Erschließung

Eine Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist, basierend auf den Abstimmungsergebnissen zum Ursprungs-Bebauungsplan C17 nicht vorzusehen.

Anfallendes Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser kann in die bestehenden Leitungssysteme des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) in der Lotschstraße eingeleitet werden.

### 7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die die vorgesehene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließen oder wesentlich einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist in seiner räumlichen Abgrenzung identisch mit der Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus“ wird durch Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ersetzt bzw. abgelöst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, wird nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Landau gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben.

Lage des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ innerhalb des Ursprungsbebauungsplans C17 sowie C17A
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, eigene Darstellung, 07/2015

# H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

## 1 Prüfung von Standortalternativen

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 am Standort „Lotschstraße“ in Konkurrenz zu der angrenzenden Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ steht.

Daher wurden auch Standortalternativen diskutiert, wobei eine Ausrichtung auf die Stadt Landau gegenüber der Anlage eines neuen Standorts in einer anderen Kommune seitens des Vorhabenträgers bevorzugt wurde, u.a. bedingt durch die bestehende Marktabgrenzung gegenüber Mitkonkurrenten und betrieblichen Verflechtungen.

Grundsätzlich war für den Vorhabenträger eine Verlagerung des Betriebes an einen verkehrsmäßig besser erschlossenen Standort innerhalb der Stadt Landau denkbar.

Eine Prüfung ergab, dass in keinem der bestehenden und erschlossenen Gewerbegebiete, insbesondere nicht in den Gewerbeparks „Am Messegelände“ und Am Messegelände-Ost“, Flächenpotenziale in ausreichender Größenordnung zur Verfügung stehen. Auch außerhalb der gewerblich genutzten Bereiche, d.h. innerhalb von Kern- und Mischgebieten sowie sonstigen innerstädtischen Gebieten gemäß § 34 BauGB, bestehen derzeit keine adäquaten Flächenalternativen.

In diesem Zusammenhang sind jedoch nicht nur räumliche Flächenalternativen zu berücksichtigen, sondern auch landes- und regionalplanerische Zielsetzungen (so ist u.a. Ansiedlung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur in Mittel- und Oberzentren zulässig) sowie der Planungswillen der Stadt Landau hinsichtlich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung: So soll sich großflächigerer Einzelhandel, und um ein solchen Vorhaben handelt es sich hier, sowohl aus Sicht der Raumordnung, als auch der Stadt Landau zukünftig an drei Standorten innerhalb des Stadtgebiets bündeln. Der Gewerbepark „Am Messegelände“ gehört jedoch nicht zu diesen Bereichen.

Hingegen gehört der Bereich der Lotschstraße, mit dem bestehenden Firmensitz des Unternehmens, zu den mit der Raumordnung abgestimmten Standortflächen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Des Weiteren ist der Aspekt der Standortgebundenheit grundsätzlich parallel zu berücksichtigen, da es sich bei dem eigentlichen Vorhaben um eine Standorterweiterung eines bereits ansässigen Betriebes handelt und nicht um eine Neuansiedlung. Vor diesem Hintergrund wurde auch die Option „Teilverlagerung des Unternehmens auf den zukünftigen Kundenparkplatz“ verworfen, da diese Alternative aus Sicht des Vorhabenträgers weder betriebswirtschaftlich darstellbar, noch den Markterfordernissen bzw. 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“.

Vor diesem Hintergrund stellt eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort derzeit die einzige Alternative dar.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgte daneben in einem zweiten Schritt eine Prüfung, inwieweit durch eine veränderte Flächenkonfiguration eine Optimierung der Planung erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang wurde durch den Vorhabenträger bei der Vorhabenausgestaltung nochmals die Alternative einer baulichen Rücknahme der Aufstockung auf der Südseite des

Gebäudes um eine Tiefe von 10 m untersucht. Dies ist jedoch aufgrund statischer Gründe nicht realisierbar.

Durch einen nun zusätzlich angedachten Abbruch des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes direkt an der Lotschstraße stehenden Altbaus und dessen Ersetzung durch einen viergeschossigen Neubau kann jedoch erreicht werden, dass die bislang vorgesehene westliche Gebäudeaufstockung im SO-3 auf 15,50 m nicht mehr in diesem Umfang erforderlich sein wird. So soll nun der Bereich der Gebäudeaufstockung eine Flachdachhöhe von 12,40 m und eine Attikahöhe von 13,50 m erreichen. Auch soll der Neubau nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ entstehen, sondern erst im Anschluss an den rund 10 Meter hohen Anbau. Bezogen auf die Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ befindet sich der Neubau durchweg in einer Entfernung von über 20 Metern zur Grundstücksgrenze.

Durch diese vorgenommenen architektonischen Umplanungen sowie den Maßnahmen „Fassadenbegrünung“ und „Verlegung der bestehenden haustechnischen Anlagen“ (siehe nachfolgende Ziffer H.3) kann eine deutliche Reduzierung potenzieller Spannungen im Bereich der nachbarlichen Belange erreicht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte hat sich daher der Stadtrat der Stadt Landau für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und für die planungsrechtliche Umsetzung der Überlegungen des Vorhabenträgers ausgesprochen.

## 2 Städtebauliche Zielvorgaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung „Lotschstraße 7“ sowie die Ausweitung der planungsrechtlich gestatteten Verkaufsfläche „Lotschstraße 8“ schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Hierbei sind insbesondere die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Durch den Bebauungsplan soll des Weiteren das bereits heute durch großflächigen Einzelhandel geprägte Gebiet als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert und eine adäquate Weiterentwicklung ermöglicht werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a BauGB). In diesem Zusammenhang sollen deshalb auch die Ziele des Landauer Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB).

## 3 Erläuterung der Planung

*(siehe hierzu auch die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan)*

Die seitens Herrn Horst Ehrmann vorgesehene Planung besteht aus zwei wesentlichen Bausteinen:

- Zum einen soll die Verkaufsfläche des Stammsitzes der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH (Lotschstraße 7) mit derzeit ca. 12.200 m² um 7.500 m² vergrößert werden. Hierzu soll der nord-östliche, an die Lotschstraße angrenzende, zweigeschossige mit Satteldach versehene Gebäudebereich abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt werden und auch den zukünftigen Haupteingangsbereich für das Wohn- und Einrichtungshaus darstellen. Daneben soll die westlich gelegene Hälfte des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann von 9,50 m auf eine Flachdachhöhe von 12,40 m (Höhe der Attika 13,50 m) aufgestockt werden.
- Zum anderen sollen durch Umnutzung und internen Umbau einer, dem Stammhaus schräg gegenüberliegenden, bisher als Lagergebäude genutzten Halle (Lotschstraße 8) Verkaufsflächen im Umfang von bis zu ca. 3.500 m² generiert werden.

Zudem soll im Stammhaus (SO 3) das bestehende Gastronomieangebot von derzeit rd. 75 m² Nutzfläche auf maximal 500 m² Gesamtfläche (Gastraum inkl. Thekenbereich) zuzüglich Nebenflächen für Personalumkleide, Personalaufenthaltsraum, Kühlhaus, Kaltanrichte etc. mit bis zu 165 m² Fläche erweitert werden.

Während die Umnutzung der Lagerhalle mit keinen wesentlichen äußeren baulichen Änderungsabsichten verbunden ist, soll das Stammhaus auch in seiner Außenwirkung architektonisch aufgewertet werden (siehe hierzu auch die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan). Hierzu sind u.a. folgende bauliche Maßnahmen vorgesehen:

- Der nord-östliche, an die Lotschstraße angrenzende, zweigeschossige mit Satteldach versehene Gebäudebereich wird abgebrochen und durch einen viergeschossigen Neubau ersetzt und stellt den zukünftigen Haupteingangsbereich für das Wohn- und Einrichtungshaus dar; das neue Gebäude wird eine maximale Höhe von 17,50 m erhalten; auch für diesen Bereich ist ein Flachdach vorgesehen.

Entwurf „Ehrmann-Forum Landau“ (Plan E.1) mit ergänzender Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Quelle: Arnold Architekten, Landau in der Pfalz, 07/2017

- Der an die Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ angrenzende zweigeschossige Bestandsbau (Höhe zwischen 7,20 m und 8,80 m) bleibt, als „vermittelndes Element“ zwischen Wohnbebauung und Neubau in seiner Ausformung erhalten.
- Als Abschluss und Höhenvermittler zwischen dem Neubau und der niedrigsten Bestandsbau soll an der Süd-Ost-Ecke eine offene und leichte Stahlkonstruktion platziert werden. Diese besitzt drei quadratische offene Felder, die mit bedrucktem Stoff und Bildern aus der Ausstellung bestückt werden können. Die Bespannung ist temporär; d.h. die Stahlkonstruktion kann ganz oder in Teilbereichen vorübergehend oder bei Ausstellungswechsel offen bleiben. Die Höhe der Stahlkonstruktion beträgt ca. 15,60 m und ist ca. 5,00 m breit.
- Das westliche Bestandsgebäude wird aufgestockt. Der bestehende Gebäudeteil soll von der Höhe her von heute 9,50 m auf eine Flachdachhöhe von 12,40 m angehoben werden.

Inklusive der Brüstung wird hier eine maximale Höhe von 13,50 m erreicht. Lediglich die beiden erforderlichen Treppentürme sowie die Pergola erreichen eine Höhe von 15,50 m. Damit liegt diese Höhenentwicklung jedoch noch immer innerhalb der bereits heute planungsrechtlich zulässig baulichen Höhe von 15,50 m.

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 (siehe hierzu Darstellung in Plan E.4 in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Um auch hier Belange des Nachbarschutzes besonders zu würdigen, wird die Dachterrasse so gestaltet, dass weder Mitarbeiter noch Kunden bis an die südliche Brüstung herantreten können. Hier wurde durch eine Schnittzeichnung mit Blickperspektive dargelegt, dass der Blick der Besucher auf die privaten Gärten der südlich angrenzenden Nachbarbebauung unterbunden ist (siehe hierzu Plan E.6 in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

- 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.

Entwurf „Ehrmann-Forum Landau“ (Plan E.4)
Quelle: Arnold Architekten, Landau in der Pfalz, 07/2017

Zur architektonischen Aufwertung der Außenwirkung des Hauptgebäudes (SO-3) erfolgt, wie oben bereits erwähnt, auch eine umfassende Neugestaltung der Außenfassaden. Die vorhandenen und

vorherrschenden Materialien der Bestandsbereiche bleiben erhalten und werden fortgesetzt. Die sehr technisch wirkenden Blechteile werden im Zuge der Maßnahme größtenteils entfernt und durch neutralere Materialien ersetzt, die der Funktion des Hauses und der Nutzung als Möbel-, Ausstellungs- und Verkaufshaus entsprechen.

- Die Hallen werden mit horizontalen Porenbeton-Elementen errichtet bzw. belassen. Die Treppenhäuser werden zusätzlich verputzt, glatt gescheibt und farblich abgesetzt. Die Arkadengänge im Erdgeschoss und der Brüstungsbereich werden durch Material und Farbe abgesetzt.
- Die Farben der unterschiedlichen Oberflächen an den Gebäuden sollen die typischen Firmenlogofarben der Firma Ehrmann aufnehmen und einen zukünftigen Wiedererkennungswert durch die Architektur selbst schaffen. Die Fassaden werden in einem abgetönten weiß gestrichen. Die zurückgesetzten Flächen im Erdgeschoss (Arkaden), die vertikalen Wandflächen der Treppenhäuser und die Brüstungsbereiche werden im Farbton grau gestrichen. Der Rahmen im Bereich des Haupteingangsgebäudes wird in Orange (RAL 2000) gestrichen. Die Farbgebung wird einvernehmlich mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, abgestimmt.
- Die Fassade an der Südseite im aufgestockten Bereich der Verwaltung wird mit 5 vertikalen Rankhilfen und horizontalen Rankhilfen in der ungegliederten Fläche des aufgestockten Bereichs im 2. Obergeschoss begrünt. Auch die Pergola im nördlichen Bereich der Westseite wird berankt (siehe hierzu Darstellung in Plan E.4 in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

In Ergänzung der Fassadengestaltung erfolgte zwischenzeitlich auch eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger hinsichtlich der Ausgestaltung der Werbeanlagen. Zur Vermeidung gestalterisch unerwünschter Werbeanlagen werden diese im Hinblick auf Anzahl, Größe und Standort beschränkt.

Und letztendlich sollen im Zuge des Gebäudeumbaus im SO-3 auch die momentan auf dem Dach vorhandenen Lüftungsanlagen abgebaut und verlegt werden. Gleiches gilt auch für die Lüftungsanlage im Bereich des Erdgeschosses. Diese wird im Zusammenhang mit dem Umbau des Bistros ebenfalls abgebaut und verlegt.

Ein endgültiger Standort der grundsätzlich erforderlichen haustechnischen Anlagen kann gegenwärtig noch nicht benannt werden. Ergänzend wird daher hier darauf hingewiesen, dass im Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ hin orientiert sein darf.

# I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

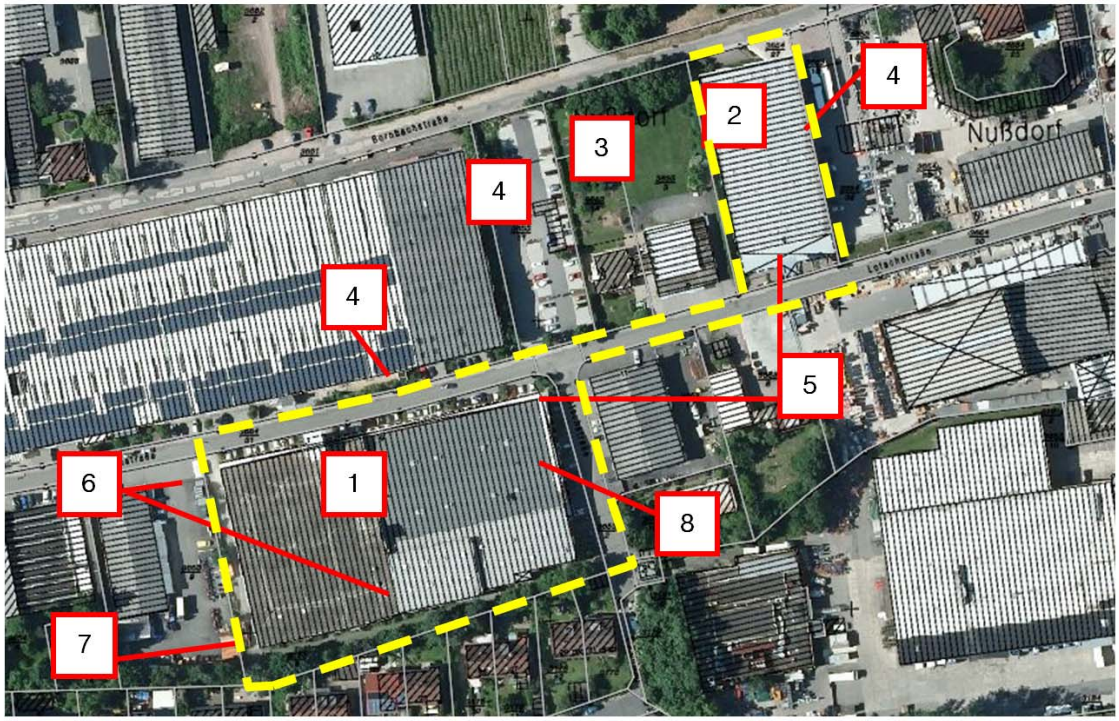
Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 1 Bestandssituation

Die nachfolgende Luftbildaufnahme zeigt die bisherige Nutzung des Plangebiets einschließlich seines näheren Umfeldes mit seinen Aufbauten und Stellplatz sowie Lagerflächen.

Das Plangebiet ist demzufolge nahezu flächendeckend versiegelt. Erhaltenswerte Grünstrukturen finden sich lediglich in Form eines Gehölzstreifens auf dem Flst.-Nr. 3653/6, bestehend aus einer Baumhecke aus Hainbuche, Spitzahorn und Birke. Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch Wohnbebauung, die übrigen Randbereiche durch gewerbliche Nutzungen geprägt.




Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 06/2015

(1) nahezu flächendeckend versiegelt mit Möbelhaus (2) Auslieferungslager/Küchenstudio
(3) Ehem. Druckerei mit Wohngebäude und Gartenfläche / Stellplatzflächen
(4) Stellplatzflächen (5) Straßenverkehrsflächen
(6) Zuwegung und Feuerwehrumfahrung mit Betonsteinpflaster bzw. Rasengittersteinen
(7) schmaler Grünstreifen im Süden mit Baumhecke (aus Hainbuche, Spitzahorn und Birke)
(8) vereinzelt kleinkronige Bäume (Kugelrobinien) und Ziergehölze

## 2 Landespflegerische Beurteilung des Plangebiets

- Bodenhaushalt:
  stark gestörter Bereich durch fast 100 prozentige Versiegelung
- Wasserhaushalt:
  wie unter Boden genannt
- Luft / Klima:
  Stadtklima, keinerlei klimabegünstigenden Faktoren
- Arten-/ Biotopschutz:
  stark isolierte Lage ohne besondere landespflegerische Bedeutung
- Ortsbild:
  durch Möbelhaus / Lagergebäude und Verkehrsflächen geprägter Bereich; die sparsame Begrünung ist von untergeordneter Bedeutung; eine bedeutsame Rolle stellt der Gehölzbewuchs im Süden des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 3653/6 dar, da er eine - wenn auch

schmale - optisch wirksame Trennung zwischen Gewerbenutzung und angrenzender Wohnnutzung darstellt.

## 3 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt und Schutz des Gehölzbewuchs im Süden des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 3653/6
- Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes durch Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Maßnahmen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation (Reduzierung der Abstrahlflächen, Staubbindung) durch Gehölzpflanzungen sowie durch Begrünung von Dachflächen

## 4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Schutz und Erhalt der Baumhecke im SO-3 durch Festsetzung eines ca. drei Meter breiten Pflanzstreifens;
- Aufnahme einer Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind;
- Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Ökopflaster (Sickerpflaster), offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Rasengitterpflaster bzw. wassergebundene Decke etc.) zulässig (soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens ausgeht);
- Hinweise zur grünordnerischen Gestaltung von Parkplatzflächen (bei einreihiger Anordnung von Stellplätzen ein Baum pro 4 Stellplätze bzw. bei zweireihiger Anordnung ein Baum pro 8 Stellplätze);
- Empfehlung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung;
- Aufnahme von allgemeinen natur- und artenschutzrechtlichen Hinweisen in den Bebauungsplan (Rodungsverbot, Artenschutzvorschriften des BNatSchG);
- Erarbeitung einer Pflanzliste für das Plangebiet.

## 5 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

# J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

## 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu schaffen sowie den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans, wird das Planungsgebiet gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungshaus“ festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzungsart - jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - findet in Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Teilbereiche SO-2 und SO-3 statt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bauflächen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Sonstiges Sondergebiet bestimmt wurden, ist gem. § 12 Abs. 3 a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Daher wurde bestimmt, dass im Bereich der beiden Sonstigen Sondergebiete jeweils nur ein Wohn- und Einrichtungshaus mit Verwaltungs- und Büroflächen sowie Lager- und Werkstattflächen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig ist. Ergänzend wurde bestimmt, dass nur im Stammhaus (SO-3) Flächen für gastronomische Einrichtungen vorgehalten werden dürfen. Zudem wurde eine Begrenzung der Flächen für Gastronomie auf maximal 500 m² zuzüglich Nebenflächen von maximal 165 m² vorgenommen, weil ansonsten negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau zu erwarten sind. Im Durchführungsvertrag ist zudem vorgesehen, dass die Öffnungszeiten der Gastronomie an die Öffnungszeiten des Einrichtungshauses gekoppelt sind. Mit der sukzessiven Entwicklung von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entsteht eine zunehmende Konkurrenz zum (gastronomischen) Angebot der Landauer Innenstadt. Die Angebote sind darüber hinaus oftmals nur mit dem PKW zu erreichen, so dass mit einem zunehmenden Verkehr zu rechnen ist. Die städtebauliche Aufgabe besteht folglich darin, Anzahl und Umfang von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB zu steuern und zu ordnen. Durch die Festsetzungen und Regelungen im Durchführungsvertrag wird diesem Steuerungs- und Ordnungserfordernis ausreichend Rechnung getragen.

In den beiden Sonstigen Sondergebieten wird zudem, neben der Größe der Gesamtverkaufsfläche (SO-2: 3.500 m² | SO-3: 19.700 m²), auch die Verkaufsfläche sowie das zulässige Sortiment für die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt bzw. bestimmt (SO-2: Hausrat, Haushaltsartikel: maximal 40 m² / Elektronik, Beleuchtung: maximal 40 m² | SO-3: Hausrat, Haushaltsartikel maximal 560 m² / Elektronik, Beleuchtung maximal 460 m²), um die Innenstadtverträglichkeit der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten bzw. die Funktionen der Innenstadt durch die Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans C17 wurde zur Ermittlung der Gewerbelärm-Situation im Plangebiet und in dessen Umgebung die Ausarbeitung eines Gutachtens in Auftrag gegeben (siehe auch „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan C17 der Stadt Landau in der Pfalz“, IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim).

Der Gutachter stellte in diesem Zusammenhang dar, dass im Hinblick auf die gewerblich bedingten Geräusche die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln als besondere Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren ist, um den beschriebenen Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschbelastung in den schutzwürdigen Gebieten zu sichern.

Die Stadt Landau sieht daher in der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln als vorsorgeorientierte Zielwerte das am besten geeignete Verfahren, um zum einen auf Dauer sicherzustellen, dass in den schutzwürdigen Gebieten die von ihr als zumutbar eingestuften Orientierungswerte nicht überschritten werden und zum anderen die vorhandenen und die künftigen Gewerbebetriebe nicht durch starre Vorgaben übermäßig eingeschränkt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass durch die vorgesehene Planung mit keiner Änderung der schalltechnischen Situation hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet zu rechnen ist, wurde, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, von einer erneuten Untersuchung und Bewertung der Situation Abstand genommen und die Ergebnisse und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans C17 bzgl. der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ eins zu eins übertragen.

In diesem Zusammenhang ist, soweit erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

Um in den Sonstigen Sondergebieten eine bestmögliche Ausnutzung der erschlossenen Grundstücke zu ermöglichen, werden sowohl für die *Grundflächenzahl*, als auch für die *Geschossflächenzahl* die in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen festgesetzt, wobei die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Arkaden entlang der nördlichen und östlichen Seite des Gebäudes im SO-3 aufgrund ihrer offenen Planung bei der Berechnung der BGF außer Betracht bleiben.

Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Diese Überschreitung hat auf Grund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Höhe baulicher Anlagen* entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung private/öffentliche Belange oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Festsetzung aus Gründen der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Stadtbild, unter Berücksichtigung der privaten Belange (siehe hierzu auch Kapitel K 1) und der Belange der Wirtschaft (siehe hierzu auch Kapitel K 5). Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet weder in Randlage zum Siedlungskörper von Landau in der Pfalz, noch in exponierter Stellung befindet, sondern im bebauten Bereich und dort auch gänzlich von Bebauung umgeben ist.

Für das Sonstige Sondergebiet SO-2 wird die max. Höhe für bauliche Anlagen auf 13 m festgesetzt. Diese Festsetzung der Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand und ist so gewählt, dass sowohl für aktuelle, als auch für die geplante künftige Nutzungen ein ausreichender Spielraum verbleibt. Für das Sonstige Sondergebiet SO-3 erfolgte eine differenzierte Höhenfestlegung, wobei hier bewusst zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ hin abgestaffelt wurde. 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 bestimmt; dies entspricht im Übrigen auch der bereits bislang rechtskräftigen zulässigen Gebäudehöhe in diesem Bereich. Für den Abschnitt „Am Gutleuthaus“ Nr. 25 bis 31 wurde eine maximal zulässige Bauhöhe von 10,00 m bestimmt.

Daneben wurde auf Basis getroffener Abstimmungsgespräche zwischen Verwaltung und Vorhabenträger parallel zum Aufstellungsverfahren durch diesen ein Gestaltungskonzept für die Fassaden erarbeitet, um ein Höchstmaß an nachbarschaftsverträglicher Wirkung zu erzielen.

Diesbezüglich fand ein Abstimmungstermin mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung statt, bei der die geplante Fassadengestaltung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro vorgestellt wurde. Eine Feinabstimmung stand zu diesem Zeitpunkt noch aus. Diese erfolgte bis zum 24.09.2015. Das Ergebnis der Abstimmung fand Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP); der VEP wiederum ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Außerdem ist die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

### 1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer auf die Festsetzung einer Bauweise sowie von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Seitens des Vorhabenträgers wurde angeregt, auf die Beibehaltung eines Abstandes von 5,0 Metern der Baugrenze zum Fahrbahnrand auf der südlichen Seite der Lotschstraße zu verzichten, da zahlreiche Gebäude bzw. Gebäudeteile diesen Abstand in der Lotschstraße nicht einhalten. Auch hat sich die Stadt Landau gegen eine Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes der Lotschstraße ausgesprochen, da dies zu umfangreichen Eingriffen in die private Grundstücksstrukturen führen würde. Die anvisierte Neugestaltung der Lotschstraße soll daher ausschließlich innerhalb des bestehenden, planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraums realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Landau dafür ausgesprochen, die planungsrechtliche Festsetzung eines Abstandes der Baugrenze von 5,00 Metern zum Fahrbahnrand nicht mehr aufrecht zu erhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand beträgt 3,00 m. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände ist in diesem Zusammenhang im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, die Errichtung von dem Sonstigen Sondergebiet dienenden Nebenanlagen zu gewährleisten. Um ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke insbesondere in der „Zone“ zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze zu verhindern, werden in diesem Streifen Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und deren Zulässigkeit getroffenen Regelungen zielen darauf ab, ein geordnetes Parken zu gewährleisten.

Die Errichtung von Garagen und Carports wurde ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gewünscht sind.

### 1.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht „L“ gekennzeichnet. Das festgesetzte Leitungsrecht dient dem Schutz der in der Bornbachstraße verlaufenden, der öffentlichen Gasversorgung dienenden, Gashochdruckleitung der CREOS Deutschland GmbH.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der CREOS Deutschland GmbH zu beachten ist. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, kann diese in Abstimmung mit der CREOS Deutschland GmbH in den betreffenden Abschnitten geschnitten und aufgenommen werden. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten sind vom Bauherrn und zu dessen Lasten durchzuführen.

### 1.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

*Hinweis: In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde festgelegt, dass zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Ursprungs-Bebauungsplan zurückgegriffen werden kann.*

Das Gutachten zum Ursprungs-Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstücks soll der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenbereiche des Plangebiets bleiben damit weitgehend ungeschützt. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an den ermittelten Schallquellen kommt unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Grundstücks jedoch nicht in Betracht und ist zudem unter Berücksichtigung der geplanten Hauptnutzung auch nicht erforderlich. Daher wird eine Nichtberücksichtigung im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

### 1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Sollten gleichwohl zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfolgen und auch ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht

erforderlich sein, wurde festgelegt, dass die dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit möglich - Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie erhaltenswerte Gehölzstrukturen langfristig sichern. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
## Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen Dach- und Fassade,
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplätzen und Lagerflächen sowie der Standorte von Lagerplätze, Stellplätze für Mülltonnen / -container und für im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

## 3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

# K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / BERÜCKSICHTIGUNG KONKURRIERENDER BELANGE

Ein Bebauungsplan soll einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander konkurrierender Nutzeransprüche leisten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang sind, entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB), die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

## 1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

### 1.1 Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier: Gebot der Rücksichtnahme)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch die nachbarschützenden Belange Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers. In diesem Zusammenhang ist auch § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO mit dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

Im vorliegenden Fall insbesondere von Bedeutung sind die nachbarschützenden Belange „Verschattung“, „erdrückende Wirkung“, „Einsehbarkeit der Privatgärten von der Dachterrasse aus“ sowie „Beeinträchtigungen durch haustechnische Anlagen“.

#### 1.1.1 Verschattung

Zur Überprüfung, ob bzw. welche Verschattungswirkung die nunmehr geplanten baulichen Maßnahmen am Gebäudekomplex „Lotschstraße 7“ insbesondere auf die südlich angrenzende Bebauung haben, wurde die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens C17 A erstellte Verschattungssimulation aufgegriffen und fortgeschrieben (siehe hierzu auch Anlage 2).

Die Prüfung im Jahr 2012 kam zu dem Ergebnis, dass lediglich in den Sommermonaten und dort nur in den frühen Morgenstunden sowie ab dem frühen Abend mit einer geringfügig erhöhten Verschattung auf den nordseitigen Gartenbereichen der Wohnbebauung zu rechnen ist. Dies wurde im damaligen Planungsverfahren zumutbare Beeinträchtigung gewertet. Es haben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte ergeben, diese Situation anders zu bewerten.

Als Prüfungsgrundlage für die Ermittlung der bestehenden, planungsrechtlich zulässigen und zukünftigen Schattenwürfe des Wohn- und Einrichtungshauses wurde neben dem Tag der Sommersonnenwende (21.06. eines Jahres) als „ungünstigster Tag“, auch die Situation am Tag der Wintersonnenwende (21.12. eines Jahres) sowie an den Tagen der Tag-Nacht-Gleiche (21.03. bzw. 21.09. eines Jahres) herangezogen. Die Überprüfung ergab, dass es bei Realisierung der im Vorhabenplan dokumentierten Baumaßnahmen am Standort „Lotschstraße 7“ zu keiner weiteren Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbaugrundstücke in der Straße „Am Gutleuthaus“ durch zusätzliche Verschattung kommen wird. Insbesondere durch die im Vorhabenplan dokumentierte geringere Höhe der Aufstockung des westlichen Gebäudeteils ist vielmehr mit einem leichten Rückgang der verschatteten Flächen auszugehen.

1.1.2 „Erdrückende Wirkung“

In Hinblick auf den Punkt der „erdrückenden Wirkung“ wurden folgende Aspekte überprüft und in die Abwägung eingestellt:

- Gemäß der gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

  Die erforderlichen Abstände zur schutzwürdigen Bebauung („Am Gutleuthaus“) werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten. So beträgt der Abstand zwischen der jeweils nächstgelegen Gebäudeecke der rückwärtigen Gebäudeseite bis zur Fassade des Wohn- und Einrichtungshauses „Lotschstraße 7“ beim Gebäude „Am Gutleuthaus 15“ 20,40 m, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 17“ 18,50, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 19“ 19,70 m, beim Gebäude „Am Gutleuthaus 21“ 17,20 m und beim Gebäude „Am Gutleuthaus 23“ 19,20 m.[3]
- Die Gebäudeaufstockung, als auch der Neubau befinden sich nördlich der betroffenen Anwesen der Straße „Am Gutleuthaus“ und die dortige Wohnbebauung orientiert sich sowohl mit den meisten Aufenthaltsräumen, als auch mit ihrer Außenbereichsnutzung im Wesentlichen nach der entgegengesetzten Südseite.
- Durch den Abbruch des bestehenden zweigeschossigen Gebäudes direkt an der Lotschstraße und dessen Ersetzung durch einen viergeschossigen Neubau kann zudem erreicht werden, dass die bislang vorgesehene westliche Gebäudeaufstockung im SO-3 auf 15,50 m nicht mehr in diesem Umfang erforderlich sein wird. So soll nun der Bereich der Gebäudeaufstockung eine Flachdachhöhe von 12,40 m und eine Attikahöhe von 13,50 m erreichen.

  Auch soll der Neubau nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ entstehen, sondern erst im Anschluss an den rund 10 Meter hohen Anbau. Bezogen auf die Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ befindet sich der Neubau durchweg in einer Entfernung von über 20 Metern zur Grundstücksgrenze.
- Durch diese vorgenommenen architektonischen Umplanungen kann eine deutliche Reduzierung potenzieller Spannungen im Bereich der nachbarlichen Belange erreicht werden. Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange (hier: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers) wird durch das geplante Vorhaben daher nicht gesehen.

---

[3] Gemäß § 8 Abs. 6 LBauO hat die Tiefe der Abstandsfläche zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, zu betragen.

- Im vorliegenden Fall bedeutet dies, bei der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 17,50 m des „Neubaus“ einen Mindestabstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze.
  Gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der „Neubau“ zwischen 20 m und 28 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt.
- Für den Bestandsbaukörper gilt: hier sind maximal 10,00 m Gebäudehöhe zulässig. Der diesbezügliche, nach LBauO erforderliche Mindestabstand beträgt somit 4,00 m. Der Bestandsbaukörper befindet sich in einer Entfernung zwischen 6 m und 9 m zur Grundstücksgrenze.
- Für den zur Aufstockung vorgesehenen Baukörper ergeben sich folgende Werte: Geplante Wandhöhe mit Attika 13,50 m. Der diesbezügliche, nach LBauO erforderliche Mindestabstand beträgt somit 5,40 m. Der zur Aufstockung vorgesehene Baukörper befindet sich in einer Entfernung zwischen 9 m und 13 m zur Grundstücksgrenze.

Somit ist ersichtlich, dass die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstände bei allen Gebäudeteilen mehr als eingehalten werden.

- Da durch eine geschickte architektonisch differenzierte Fassadengestaltung zudem eine mögliche erdrückende Wirkung abgemildert werden kann, wurde vereinbart, dass in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro ein Gestaltungskonzept für die Fassaden erarbeitet wird und dieses sowohl in den Vorhaben- und Erschließungsplan, als auch in den Durchführungsvertrag Eingang findet. Diesbezüglich fanden mehrere Abstimmungstermine mit der Bauverwaltung statt.

  Das vorliegende und mit der Verwaltung abgestimmte Konzept sieht für den Bereich des „SO-3“ wie folgt aus

  - Die vorhandenen und vorherrschenden Materialien der Bestandsbereiche bleiben erhalten und werden fortgesetzt. Die sehr technisch wirkenden Blechteile werden im Zuge der Maßnahme größtenteils entfernt und durch neutralere Materialien ersetzt, die der Funktion des Hauses und der Nutzung als Möbel-, Ausstellungs- und Verkaufshaus entsprechen.
  - Das Wohn- und Einrichtungshauses wird mit horizontalen Porenbeton-Elementen errichtet bzw. belassen. Die Treppenhäuser werden zusätzlich verputzt, glatt gescheibt und farblich abgesetzt. Die Arkadengänge im Erdgeschoss und der Brüstungsbereich werden durch Material und Farbe abgesetzt.
  - Die Farben der unterschiedlichen Oberflächen an den Gebäuden sollen die typischen Firmenlogofarben der Firma Ehrmann aufnehmen und einen zukünftigen Wiedererkennungswert durch die Architektur selbst schaffen. Die Fassaden werden in einem abgetönten weiß gestrichen. Die zurückgesetzten Flächen im Erdgeschoss (Arkaden), die vertikalen Wandflächen der Treppenhäuser und die Brüstungsbereiche werden im Farbton grau gestrichen. Der Rahmen im Bereich des Haupteingangsgebäudes wird in Orange gestrichen. Die Farbgebung wird einvernehmlich mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, abgestimmt.
  - Die Fassade an der Südseite im aufgestockten Bereich der Verwaltung wird mit 5 vertikalen Rankhilfen und 2 horizontalen Rankhilfen in der ungegliederten Fläche des aufgestockten Bereichs im 2. Obergeschoss begrünt.

- Ein weiterer Aspekt, der im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, ist der an der Grundstücksgrenze vorhandene, im „SO-3“ befindliche, ausgeprägte, bis zu 15 Meter hohe Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Gebäude teilweise verdeckt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gesichtspunkte wird daher weder durch die geplante Gebäudeaufstockung, noch durch den viergeschossigen Neubau an der Lotschstraße sowohl gegenüber dem Ist-Bestand, noch der planungsrechtlich zulässigen Situation, weder eine Abriegelung der betroffenen Grundstücke verursacht, noch durch die Einschränkung der Sichtmöglichkeit zukünftig „eine Art Gefängnishofsituation“ hervorgerufen (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg vom 15.01.2007 - 1 ME 80/07). Auch die Schaffung einer gesundheitsschädigenden städtebaulichen Situation im Sinne des Baugesetzbuchs ist durch die Planung nicht zu erwarten, so dass die baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück „Lotschstraße 7“ als zumutbare Beeinträchtigung angesehen werden.

Der Thematik der „erdrückenden Wirkung“ stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange (siehe hierzu Punkt K 5) gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit (siehe Kapitel H Punkt 1 „Alternativenprüfung“) und der Zielsetzung, diesen Betrieb in der Stadt Landau zu halten, wird unter der Maßgabe der Minimierung der Auswirkungen auf die Anwohner dem wirtschaftlichen Interesse ein höheres Gewicht beigemessen.

1.1.3 Einsehbarkeit der Privatgärten von der Dachterrasse

Aufgrund der Tatsache, dass im SO-3 für Kunden und Mitarbeiter eine Dachterrasse errichtet werden soll, hat man sich hier ergänzend auch mit dem Aspekte „Einsehbarkeit der Privatgärten“ als Themenbereich des Nachbarschutzes auseinandergesetzt.

Wenngleich ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit der Grundstücke in diesem Zusammenhang weder aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch aus sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ableitbar ist, wurde, um die hier dargelegten Aspekt des Nachbarschutzes besonders zu würdigen, als Auflage im Durchführungsvertrag bestimmt, dass der Vorhabenträger nachweisen muss (z.B. durch geeignete Schnitte / Ansichten), dass eine direkte Blickperspektive von der Dachterrasse aus auf die angrenzenden Gartenbereiche der Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ nicht möglich ist bzw. sollten sich Blickperspektiven ergeben, diese durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden sind.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag daher geregelt, dass eine Nutzung des Flachdaches des aufgestockten Bestandbaus als Dachterrasse einen Abstand zum südlichen Dachrand einzuhalten hat.

1.1.4 Beeinträchtigungen durch haustechnische Anlagen

Als weiterem Aspekt in dem Themenfeld des Nachbarschutzes sollen mit dem vorliegenden Planungsverfahren auch „Beeinträchtigungen durch haustechnische Anlagen“ reduziert werden.

Da nach Mitteilung des Vorhabenträgers grundsätzlich vorgesehen ist, die momentan vorhandene Lüftungsanlagen im Zuge des Gebäudeumbaus abzubauen und zu verlegen, hat man sich dahingehend verständigt, dass im Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ hin orientiert sein darf.

## 1.2 Gewerbe- und Verkehrslärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Landau bereits im Rahmen der Erstellung des Ursprungs-Bebauungsplans C17 die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens (Gewerbe- und Verkehrslärm) in Auftrag gegeben.

1.2.1 Gewerbelärm

Der Gutachter stellte in diesem Zusammenhang dar, dass im Hinblick auf die gewerblich bedingten Geräusche die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln als besondere Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren ist, um den beschriebenen Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschbelastung in den schutzwürdigen Gebieten zu sichern.

Die Stadt Landau sieht daher in der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln als vorsorgeorientierte Zielwerte das am besten geeignete Verfahren, um zum einen auf Dauer sicherzustellen, dass in den schutzwürdigen Gebieten die von ihr als zumutbar eingestuften Orientierungswerte nicht überschritten werden und zum anderen die vorhandenen und die künftigen Gewerbebetriebe nicht durch starre Vorgaben übermäßig eingeschränkt werden.

Die konkrete Umsetzung des Bebauungsplans und der in ihm festgesetzten Lärmkontingentierung findet auf der Ebene der Objektplanung der jeweiligen Gewerbebetriebe statt. Die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke, wie z.B. der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu erbringen.

Aufgrund der Tatsache, dass durch die vorgesehene Planung mit keiner Änderung der schalltechnischen Situation hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet zu rechnen ist, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung von einer erneuten Untersuchung und Bewertung der Situation Abstand genommen und die Ergebnisse und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans C17 bzgl. der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ eins zu eins übertragen.

#### 1.2.2 Verkehrslärm

Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes C17 erstellte Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets soll der erforderliche Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Daher wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenbereiche des Plangebiets bleiben damit weitgehend ungeschützt. Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen direkt an den ermittelten Schallquellen kommt unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Grundstücks jedoch nicht in Betracht. Daher wird eine Nichtberücksichtigung im Rahmen der Abwägung, auch vor dem Hintergrund, dass es sich hier um eine gewerbliche Grundstückslage handelt, als vertretbar angesehen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

### 1.3 Altlasten

Im Rahmen der Erstellung des Ursprungs-Bebauungsplans C17 fanden seitens der Unteren Abfallbehörde, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckend, umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Bodenbelastungen statt:

- Alle Flächen, die ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden, bei denen also aufgrund der Vornutzung kein Umgang mit gefährlichen Stoffen stattgefunden hat, wurden in die Kategorie I eingestuft (verwendete Kennzeichnung IHE).
- Alle weiteren Flächen, die ebenfalls mit I bezeichnet sind, wurden aufgrund weiterer Untersuchungen in die Kategorie I mit entsprechendem Index eingestuft. In diesem Zusammenhang wurden Flächen, die mit dem Verdacht auf das Vorliegen einer Bodenbelastung aus der Historischen Erkundung (HE) hervorgingen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens orientierend untersucht (OU). Wurde hierbei der Verdacht nicht bestätigt erfolgte eine Einstufung nach IOU. Flächen auf denen eine schädliche Bodenverunreinigung durch Sanierung beseitigt wurde wurden mit ISAN bezeichnet.
- Flächen, bei denen sich im Rahmen der orientierenden Untersuchungen der Verdacht auf das Vorliegen von Bodenbelastungen ergab, bzw. sich der nach HISTE vorliegende Verdacht bestätigte, wurden mit IIIOU gekennzeichnet.

Entsprechend der dargestellten Gliederung der Flächen in unterschiedliche Belastungskategorien, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Für weitergehende Festsetzungen und Kennzeichnungen besteht aus Sicht der Stadt Landau keine Erforderlichkeit.

### 1.4 Natürliche Seismizität

Landau liegt geologisch gesehen im Oberrheingraben, der aufgrund regelmäßig auftretender natürlicher Erbeben als seismologisch aktive Region bekannt ist. Seismotektonisch wird der Oberrheingraben in drei Zonen unterteilt, wobei Landau mit der Zone I in der am schwächsten seismisch aktiven Zone liegt. Demnach ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - wie auch das übrige Stadtgebiet - innerhalb einer Erdbebenzone liegt und Erdbeben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

Um sicherzustellen, dass aufgrund möglicher natürlicher Erdbeben Personenschäden beispielsweise durch das Herunterfallen von Gebäudebestandteilen ausgeschlossen werden können, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die zu errichten geplante Bausubstanz den Ansprüchen der Zone I entsprechen muss. Auf die Vorschriften der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten. Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ sowie der DIN 4150-1 bis -3 „Erschütterungen im Bauwesen“ wird daher im Bebauungsplan hingewiesen.

### 1.5 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bis hohes Radon-Potenzial (> 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Daher wird im Bebauungsplan eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Bq Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## 2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen, Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (wie historische Grenzsteine) ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

## 3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Belange des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet weder in Randlage zum Siedlungskörper von Landau in der Pfalz, noch in exponierter Stellung befindet, sondern im bebauten Bereich und dort auch gänzlich von Bebauung umgeben ist.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es jedoch insbesondere im Bereich des Grundstücks „Lotschstraße 7“ zu einer Veränderung des Ortsbilds im Vergleich zur derzeitigen bzw. planungsrechtlich zulässigen Situation, die jedoch als nicht verunstaltend einzustufen ist.

Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger parallel zum Aufstellungsverfahren durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro ein Gestaltungskonzept für die Fassaden erarbeitet wurde, um ein Höchstmaß an nachbarschaftsverträglicher Wirkung zu erzielen.

Das vorliegende und mit der Verwaltung abgestimmte Konzept fand u.a. Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch Aufnahme der Ansichtspläne; der VEP wiederum ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Außerdem wurde die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Daneben wurde zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Des Weiteren wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

## 4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Die landespflegerische Bewertung ergab, dass unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte mit überwiegend gewerblichen Vornutzungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Da gleichwohl zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erfolgen und auch ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich ist, wurde festgelegt, dass die dargelegten landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit möglich - Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen (Begrünung des Baugrundstücks, Begrünung von Stellplätzen, Wand- und Fassadenbegrünung, Dachbegrünung sowie der Erhalt des Gehölzstreifens im SO-3 und Eingrünung von Lagerplätzen, Stellplätzen für Mülltonnen / -container und im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe) sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung erreichen, visuelle Beeinträchtigungen minimieren sowie erhaltenswerte

Gehölzbestände sichern. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

## 5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind, soweit erforderlich, auch die Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

### 5.1 Erweiterung des Firmensitzes des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann

Im vorliegenden Falle ist eine Betriebserweiterung in Form eines umfänglichen Gebäudeumbaus sowie einer Umnutzung eines bisher als Lagerhalle genutzten Gebäudes vorgesehen, um den bestehenden Möbelhausstandort als konkurrenzfähig zu erhalten. Diese Betriebserweiterung steht jedoch in Konkurrenz zu einer angrenzenden Wohnbebauung.

Diskutiert wurde daher zu Beginn des Planungsverfahrens auch Standortalternativen, wobei eine Ausrichtung auf die Stadt Landau gegenüber der Realisierung eines neuen Standorts in einer anderen Kommune seitens des Vorhabenträger bevorzugt wurde, u.a. bedingt durch die bestehende Marktabgrenzung gegenüber Mitkonkurrenten und betrieblichen Verflechtungen.

Grundsätzlich war für den Vorhabenträger eine Verlagerung des Betriebes an einen verkehrsmäßig besser erschlossenen Standort innerhalb der Stadt Landau denkbar, wobei der Aspekt der Standortgebundenheit grundsätzlich parallel zu berücksichtigen war, da es sich bei dem eigentlichen Vorhaben um eine Standorterweiterung eines bereits ansässigen Betriebes handelt und nicht um eine Neuansiedlung.

Eine Prüfung ergab (siehe hierzu H 1 „Alternativenprüfung“), dass eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort derzeit die einzige Alternative für das Unternehmen darstellt. Auch aus Sicht der Stadt Landau ist der bestehende Standort gegenwärtig alternativlos.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgte daher in einem zweiten Schritt eine Prüfung, inwieweit durch eine veränderte Flächenkonfiguration eine Optimierung der Planung erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang wurde durch den Vorhabenträger bei der Vorhabensausgestaltung nochmals die Alternative einer baulichen Rücknahme der Aufstockung auf der Südseite des Gebäudes um eine Tiefe von 10 m untersucht. Dies ist jedoch aufgrund statischer Gründe nicht realisierbar.

Durch einen nun zusätzlich angedachten Abbruch des bestehenden zweigeschossigen, direkt an der Lotschstraße stehenden Altbaus und dessen Ersetzung durch einen viergeschossigen Neubau kann jedoch erreicht werden, dass die bislang vorgesehene westliche Gebäudeaufstockung im SO-3 auf 15,50 m nicht mehr in diesem Umfang erforderlich sein wird. So soll nun der Bereich der Gebäudeaufstockung eine Flachdachhöhe von 12,40 m und eine Attikahöhe von 13,50 m erreichen. Auch soll der Neubau nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ entstehen, sondern erst im Anschluss an den rund 10 Meter hohen Anbau. Bezogen auf die Wohnbebauung „Am Gutleuthaus“ befindet sich der Neubau durchweg in einer Entfernung von über 20 Metern zur Grundstücksgrenze.

Durch diese vorgenommenen architektonischen Umplanungen kann eine deutliche Reduzierung potenzieller Spannungen im Bereich der nachbarlichen Belange erreicht werden, so dass im vorliegenden Fall dem wirtschaftlichen Interesse gegenüber dem Aspekt einer möglichen „erdrückenden Wirkung“ ein höheres Gewicht beigemessen wird, insbesondere da keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu erwarten ist.

Des Weiteren werden durch die Maßnahme die raumordnerische Bedeutung der Stadt Landau (Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Funktion) gefestigt, die kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Landau „langfristige Sicherung des Gewerbestandortes ‚Gewerbegebiet Nord‘“ positiv begleitet sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Segment „Möbel“ auf Dauer sichergestellt.

### 5.2 Sonstige Belange anderer Unternehmen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanung wurde zudem von anderen Unternehmen auf Aspekte hingewiesen, die zwar keine planungsrechtliche Berücksichtigung in der Planung erforderten, gleichwohl jedoch als ergänzenden Hinweis Eingang in diese finden sollten.

So wurde auf zwei Richtfunkstrecken hingewiesen, die den Luftraum des Plangebiets in Ost-West-Richtung queren. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 17,5 m wird seitens der Richtfunkbetreiber keine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken erwartet.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-West I“ des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“ befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Zudem werden Teile des Plangebiets von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme „Landau“ überdeckt. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Gewinnung von Erdwärme.

Nach Mitteilung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind jedoch im Plangebiet keine Bohrungen, die zu berücksichtigen wären, niedergebracht. Zudem hat die Rechtsinhaberin schriftlich mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Einschränkungen aufgrund der verliehenen Berechtigungen bestehen.

## 6 Berücksichtigung kommunaler städtebaulicher Planungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets kommt die Stadt Landau den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch die bereits 2012 durchgeführten Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung ist sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau in der Pfalz noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche - hat.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird zudem den kommunalen Entwicklungsabsichten (siehe hierzu auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau) Rechnung getragen.

## 7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, besteht keine Planungserforderlichkeit im Hinblick auf die technische Infrastruktur. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Aus Gründen der Vorsorge wurde unabhängig hiervon im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung möglichst frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten sind.

Nach Auskunft des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) sind die Baugrundstücke an das Trennkanalsystem in der Lotschstraße anzuschließen. Eine Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers ist demnach auf den Baugrundstücken nicht vorzusehen. Eine Nutzung

des anfallenden Niederschlagswassers u.a. zur Bewässerung der Grünflächen wird jedoch empfohlen.

Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum, die auf den Privatgrundstücken ggf. einen Schutzabstand zu Hochbauten oder Pflanzungen erfordern, wurden in der Planung dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger wurden die erforderlichen Schutzabstände ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass u.a. beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen sind.

Eine Festsetzung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist städtebaulich nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine neuen grundstücksbezogenen Rechte für Leitungen begründet werden müssen. Soweit Versorgungsträger im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf bestehende unternehmenseigene Leitungen hingewiesen haben, wurde diesbezüglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Zur Beurteilung, ob Belange des Verkehrs durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden, wurde seitens des Stadtbauamts, Abteilung Straße eine Auswertung der zum Ursprungsbebauungsplan erstellten Untersuchungen sowie des kommunalen Verkehrsgutachten 2001/2003 einschließlich seiner Fortschreibung Ende 2006 vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurde am 06.05.2015 seitens der Abteilung Straße mitgeteilt, dass, bezogen auf die der vorliegenden Planung zugrundeliegenden „ersten Erweiterungsstufe des Möbelhauses Ehrmann“ keine weitergehenden Verkehrsuntersuchungen erforderlich sind, insbesondere da auch der Einmündungsbereich „Herrenbergstraße / Lotschstraße“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Belange des Verkehrs sind somit nicht wesentlich betroffen.

# L PLANVERWIRKLICHUNG

## 1 Grundbesitz und Bodenordnung

Die Baugrundstücke befinden sich bereits im Eigentum von Herrn Horst Ehrmann bzw. ist er insofern Erbbauberechtigter, der die Baugrundstücke durch die Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH (Landau in der Pfalz) baulich nutzen möchte. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

## 2 Kosten

Die Entwicklung der Baugrundstücke erfolgt durch den Vorhabenträger. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Stadt Landau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

## 3 Verwirklichung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ wurde auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in Kombination mit einer vertraglichen Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) erstellt.

Der VEP ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist vom Vorhabenträger erstellt und besteht im vorliegenden Fall aus:

- Lageplänen: - „Lageplan “Geltungsbereich“,
  - „Plan E.1: Lageplan komplett“,
  - „Plan E.2: Lageplan SO2“, und
  - „Plan E.3: Lageplan SO3“.
- Ansichten: - „Plan E.4: Ansichten SO3“ und
  - „Plan BA.8: Ansichten Werbeflächen Küchenhaus“.
- Schnitten: - „Plan E.6: Schnitt A“ und
  - „Plan E.7: Schnitt B“.
- Visualisierungen: - „Plan E.8: Visualisierung“ und
  - „Plan E.9: Visualisierung Rückseite“.
- Erschließung: - Übersicht zur Erschließung

Als Teil des Bebauungsplans ist er auch Teil der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“.

Der Durchführungsvertrag enthält u.a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers, den vorgelegten Plan (VEP) innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Er ist nicht Bestandteil der Satzung. Er ist jedoch Gegenstand der Satzungsbegründung, des Abwägungsmaterials und des Satzungsbeschlusses.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung und für den Satzungsbeschluss.

## ANLAGE 1

## ABGRENZUNG „VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN“ UND „ERGÄNZEND EINBEZOGENE GRUNDSTÜCKSTEILBEREICHE GEM. § 12 ABS. 4 BAUGB“

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Vorhaben- und Erschließungsplan

ergänzend einbezogene Grundstücksteilbereiche gem. § 12 Abs. 4 BauGB

# ANLAGE 2

# 3D-VISUALISIERUNG ZUR VERSCHATTUNG DER BESTANDSITUATION SOWIE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN AM GEBÄUDEKOMPLEX DES WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUSES EHRMANN (LOTSCHSTRAßE 7)

## Erläuternde Hinweise

Grundlage der nachfolgenden dreidimensionalen Visualisierung ist die Bestandsdarstellung sowie die Darstellung der geplanten baulichen Veränderungen auf Basis des Entwurfs des Büros Arnold Architekten (Landau in der Pfalz) ohne Berücksichtigung der vorhandenen topografischen Verhältnisse und des vorhandenen, zu erhaltenen Baum- und Gehölzbestandes an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung sowie der bestehenden Haupt- und Nebengebäude in der Lotschstraße sowie in der Straße „Am Gutleuthaus“.

Als Prüfungsgrundlage für die Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Schattenwürfe des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann im SO-3 wurden gewählt:

1. Der Tag der Sommersonnenwende (Sommersolstitium) - 21. Juni
   zu diesem Zeitpunkt empfängt die nördliche Halbkugel das meiste Sonnenlicht
2. Der Tag der Wintersonnenwende (Wintersolstitium) - 21. Dezember
   zu diesem Zeitpunkt empfängt die Nordhalbkugel das wenigste Sonnenlicht
3. Die Tag-Nacht-Gleiche im Frühling (Frühlingsäquinoktium) - 21. März
4. Die Tag-Nacht-Gleiche im Herbst (Herbstäquinoktium) - 21. September

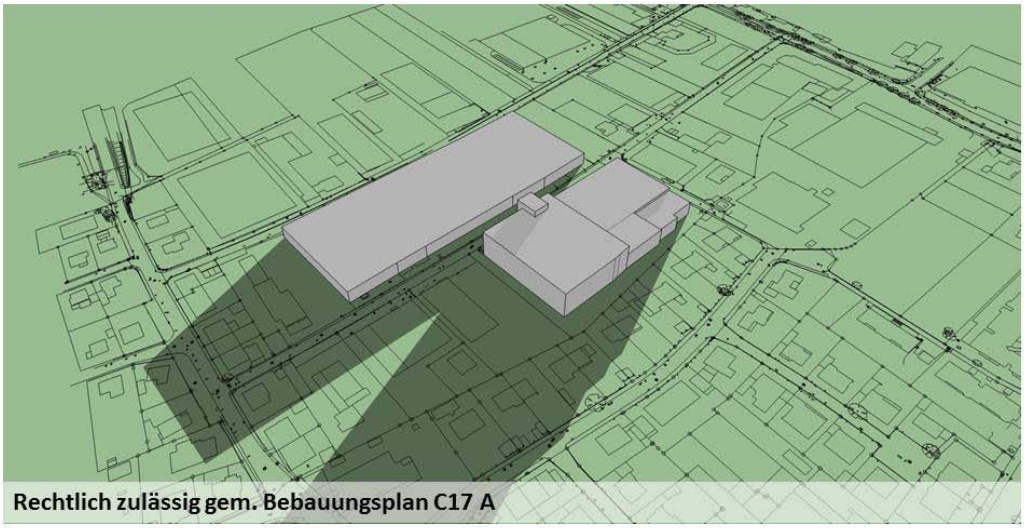
Zudem wurde berücksichtigt, das im Winterhalbjahr für Deutschland die Mitteleuropäische Zeit gilt (MEZ UTC+1) und mit der Uhrumstellung, die in der Regel am letzten Märzwochenende vollzogen wird, die Mitteleuropäische Sommerzeit (MEZ UTC+2) gilt. Die Mitteleuropäische Sommerzeit gilt in der Regel bis zum letzten Oktoberwochenende.

Zum besseren Verständnis werden jeweils die „Ist-Situation“ sowie die „planungsrechtlich zulässige Situation“ sowie die „Planung“ mit Angabe der Uhrzeit gegenübergestellt. Des Weiteren werden nachfolgende Hinweise abgegeben:

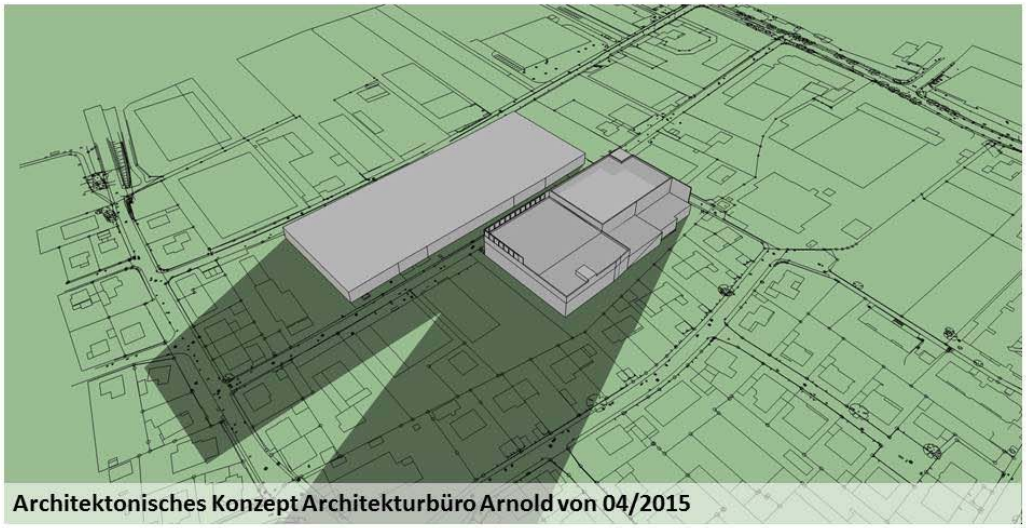
1. Der Tag der Sommersonnenwende - 21. Juni
   An diesem Tag ist am Standort mit Sonneneinstrahlung zwischen 4.50 Uhr und 21.25 Uhr auszugehen (MEZ UTC+2).
2. Der Tag der Wintersonnenwende - 21. Dezember
   An diesem Tag ist am Standort mit Sonneneinstrahlung zwischen 8.20 Uhr und 15.45 Uhr auszugehen (MEZ UTC+1).
3. Die Tag-Nacht-Gleiche im Frühling - 21. März
   An diesem Tag ist am Standort mit Sonneneinstrahlung zwischen 6.10 Uhr und 18.15 Uhr auszugehen (MEZ UTC+1).
4. Die Tag-Nacht-Gleiche im Herbst - 21. September
   An diesem Tag ist am Standort mit Sonneneinstrahlung zwischen 6.55 und 19.05 Uhr auszugehen (MEZ UTC+2).

21. Juni | 6 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**



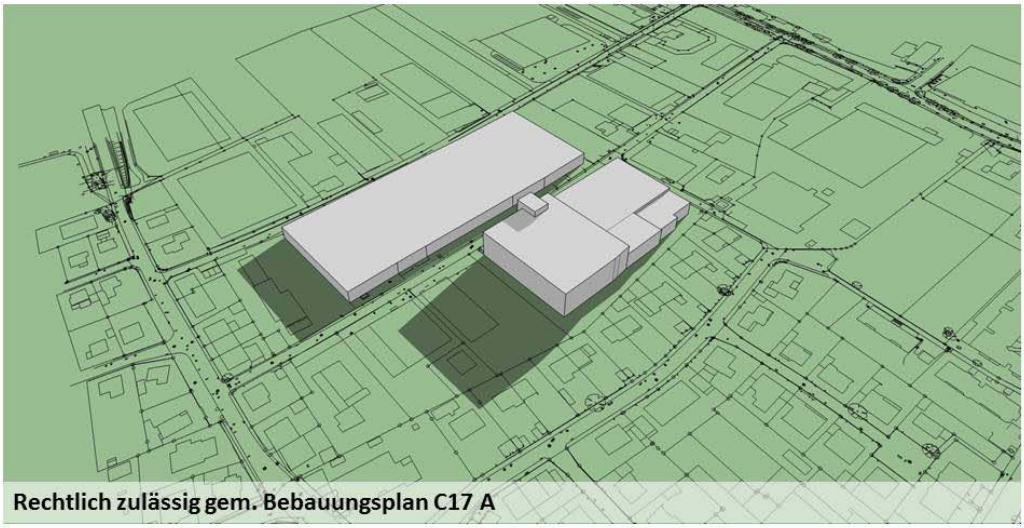
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



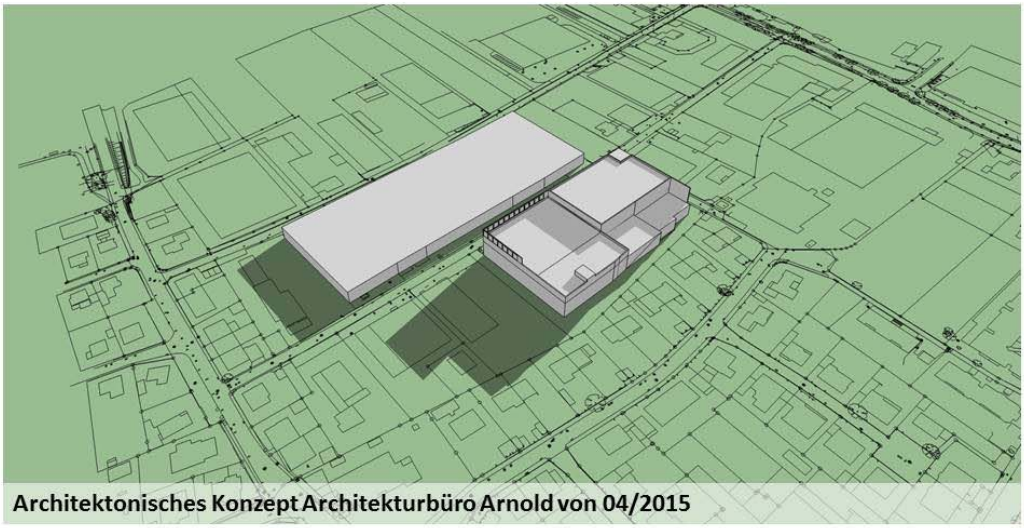
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. Juni | 7 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**



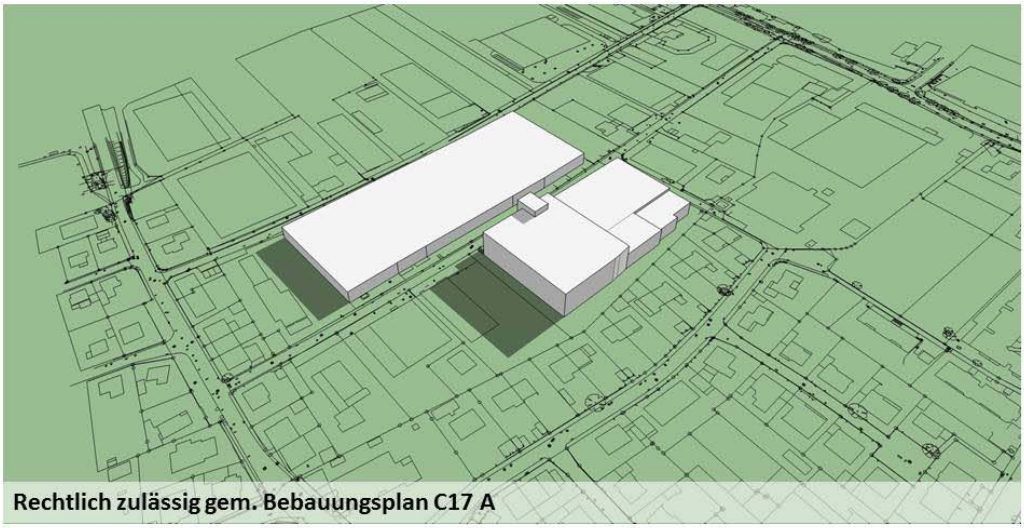
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



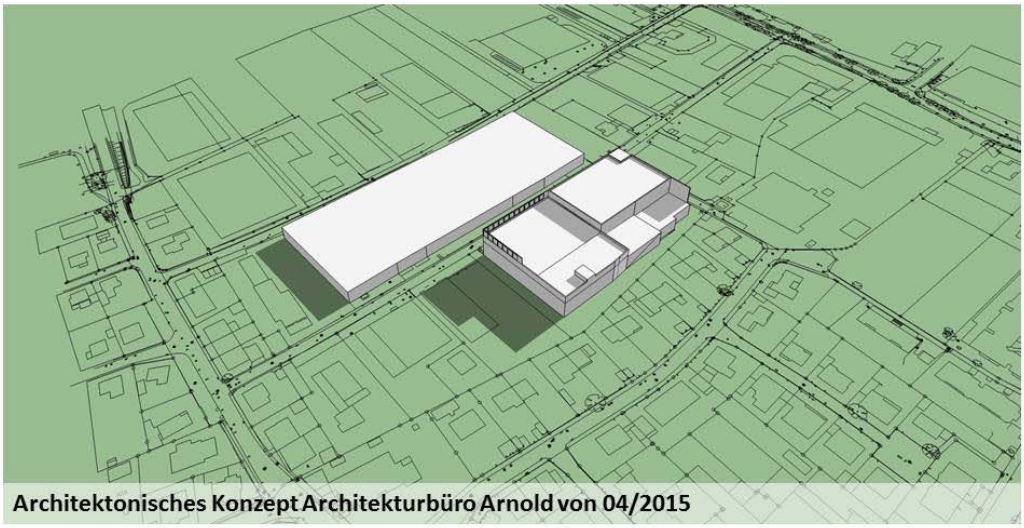
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. Juni | 8 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**

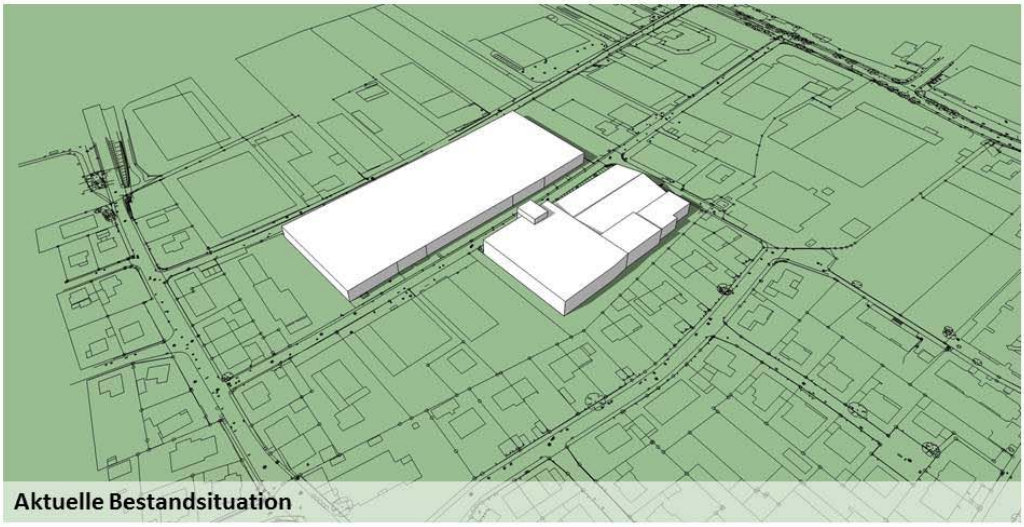


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

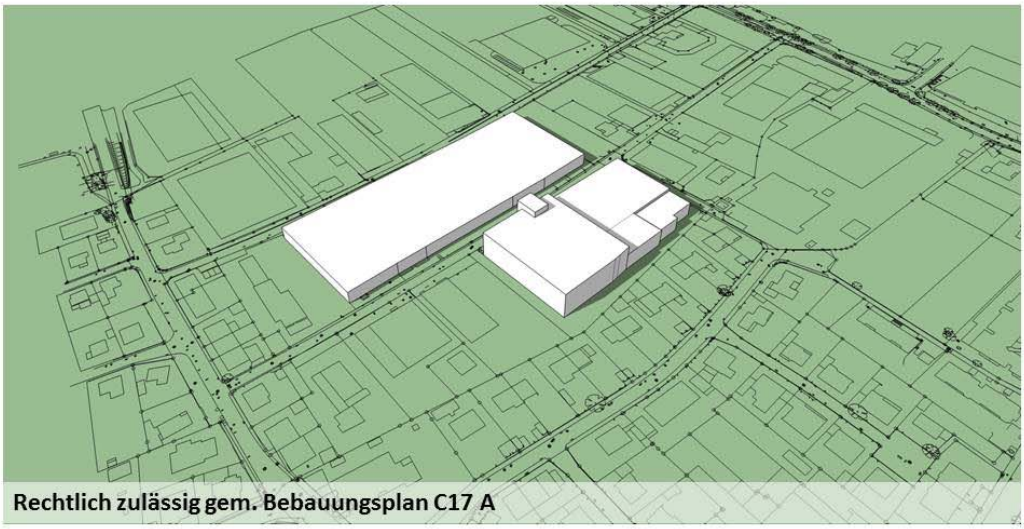


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

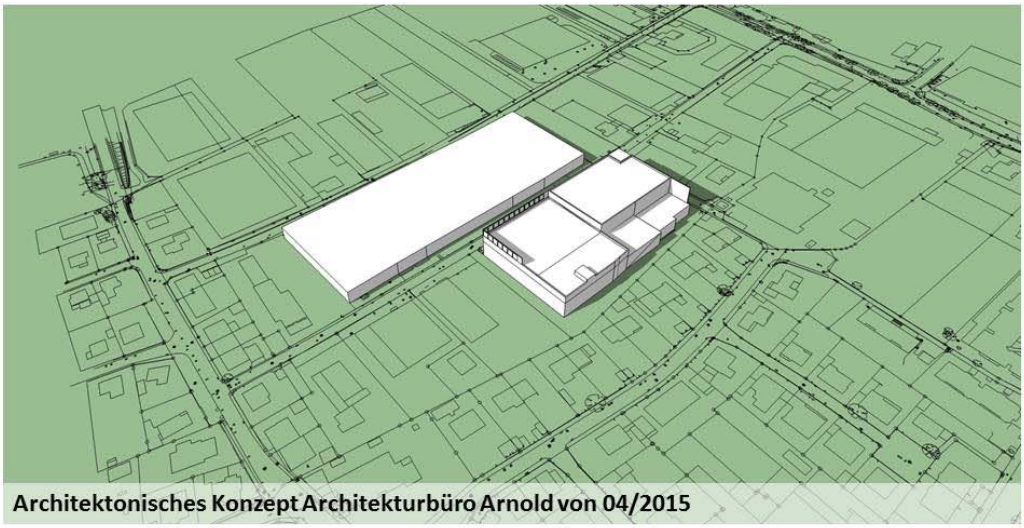
21. Juni | 18 Uhr (MEZ UTC+2)



**Aktuelle Bestandsituation**



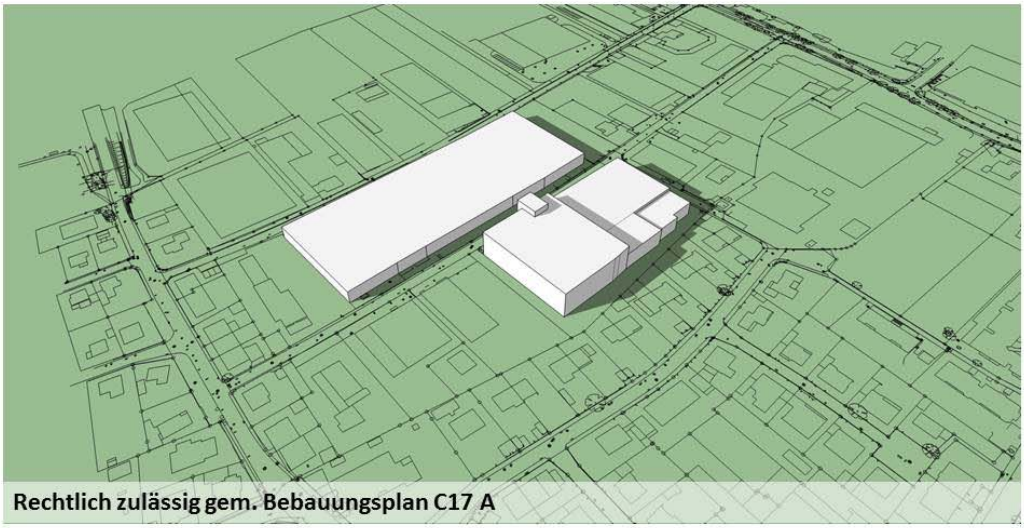
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



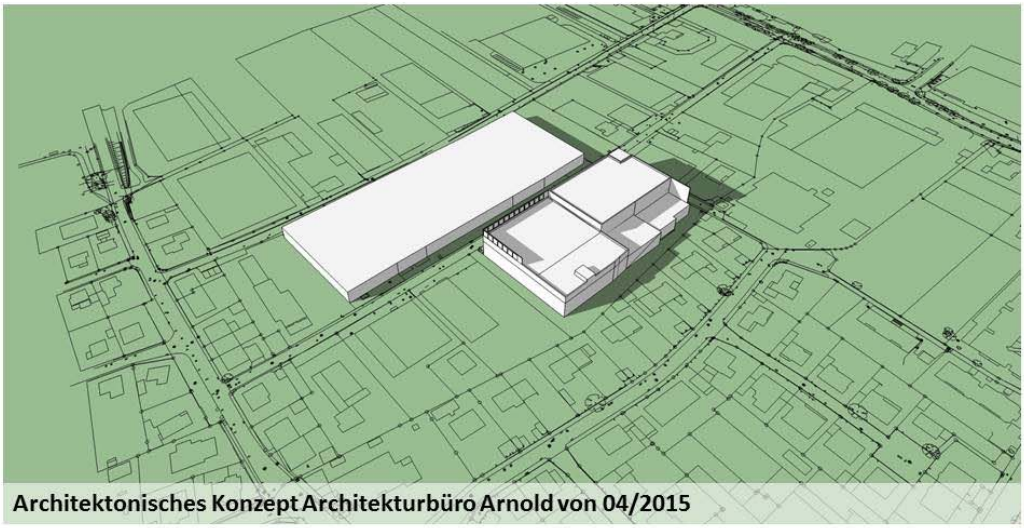
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. Juni | 19 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**

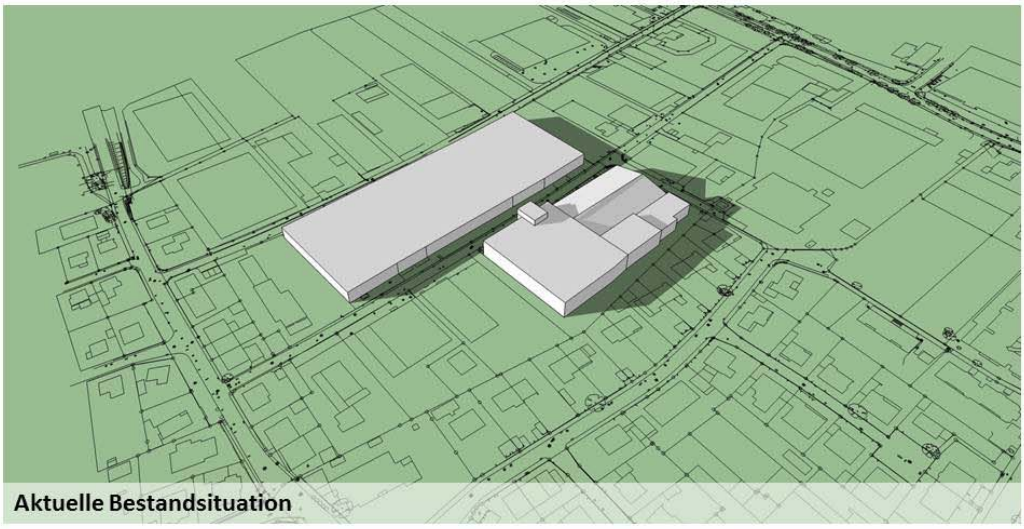


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

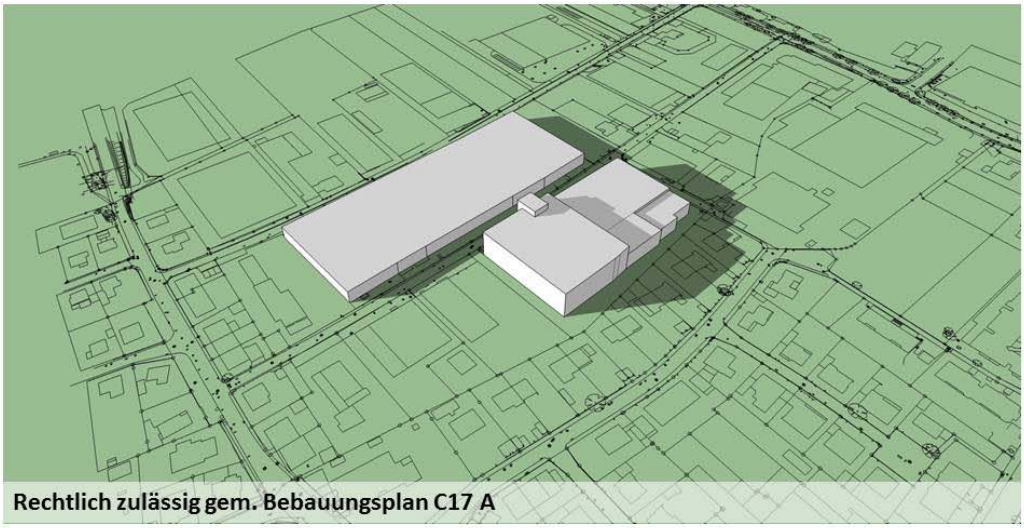


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

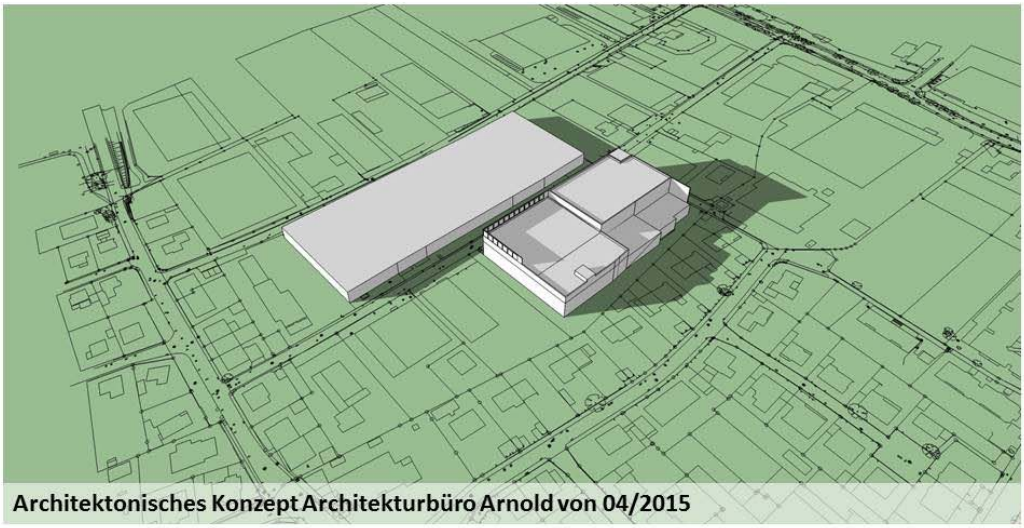
21. Juni | 20 Uhr (MEZ UTC+2)



**Aktuelle Bestandsituation**

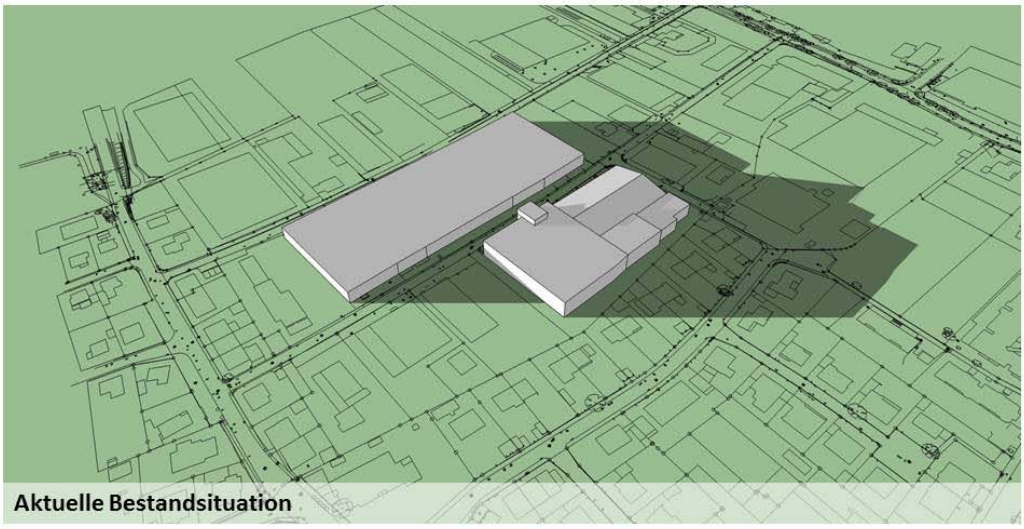


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

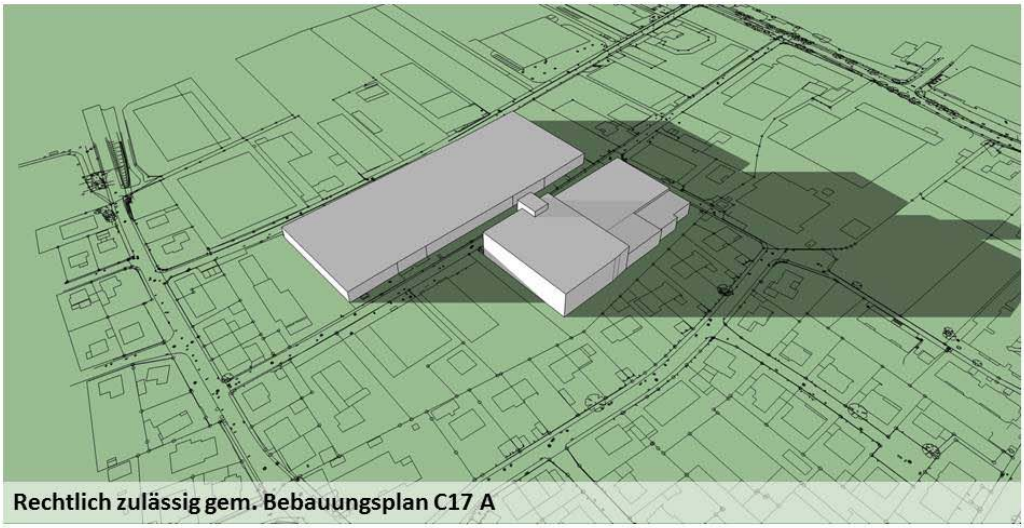


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

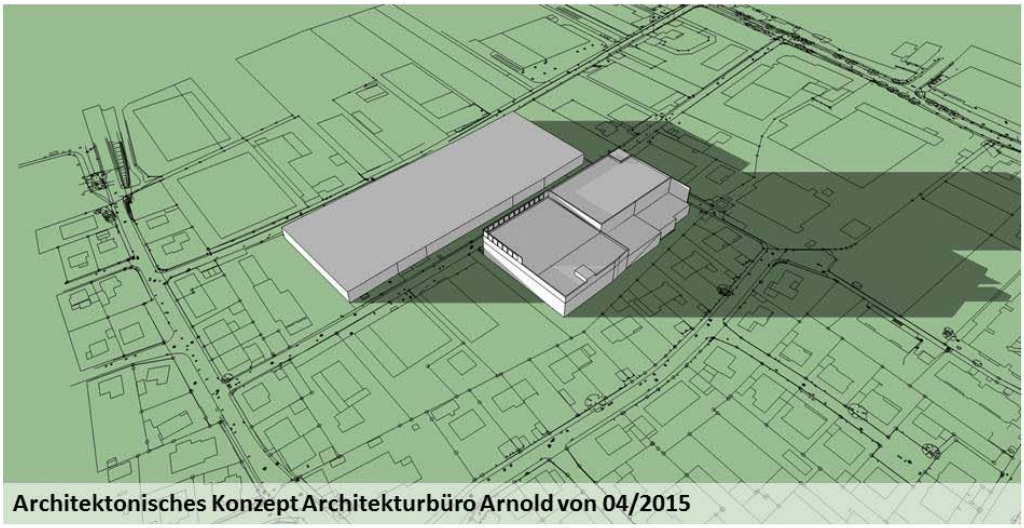
21. Juni | 21 Uhr (MEZ UTC+2)



**Aktuelle Bestandsituation**

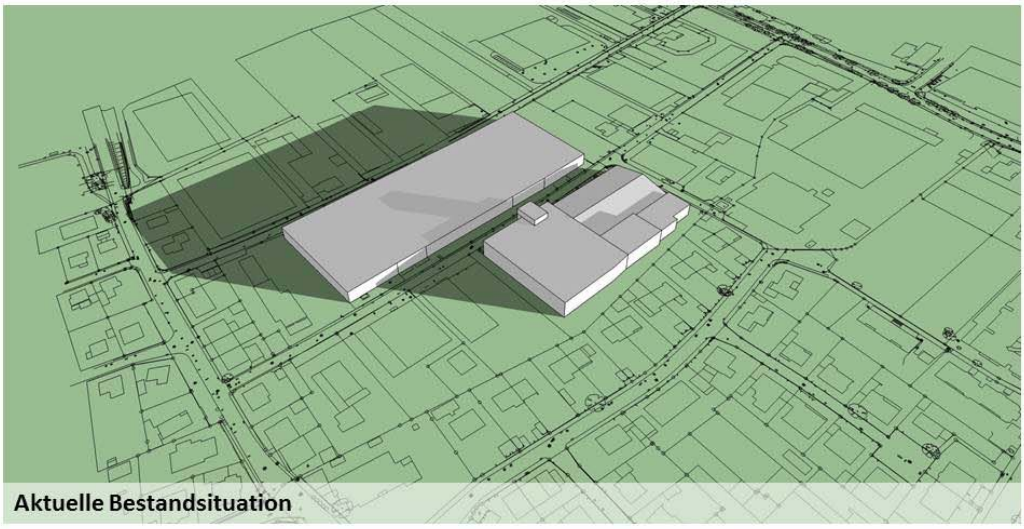


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

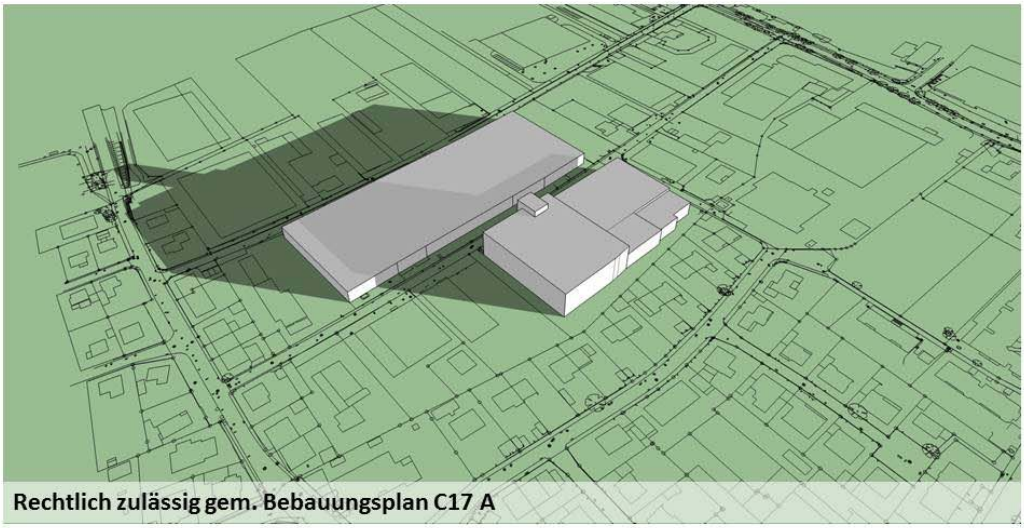


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

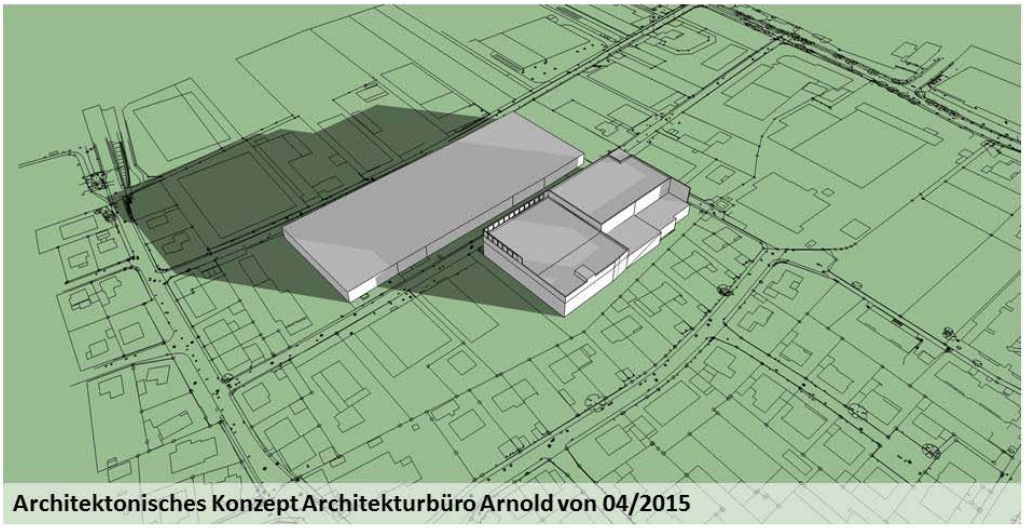
21. Dezember | 9 Uhr (MEZ UTC+1)



**Aktuelle Bestandsituation**



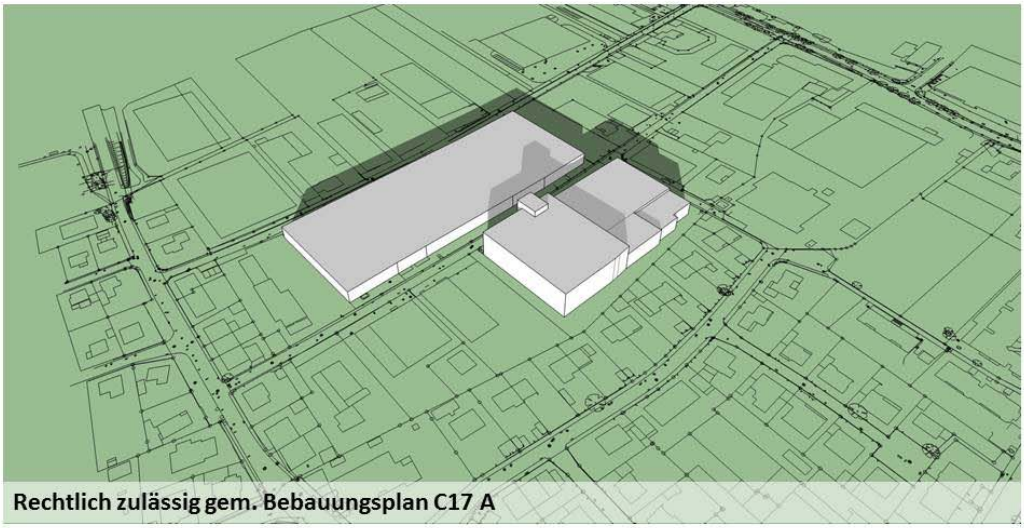
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



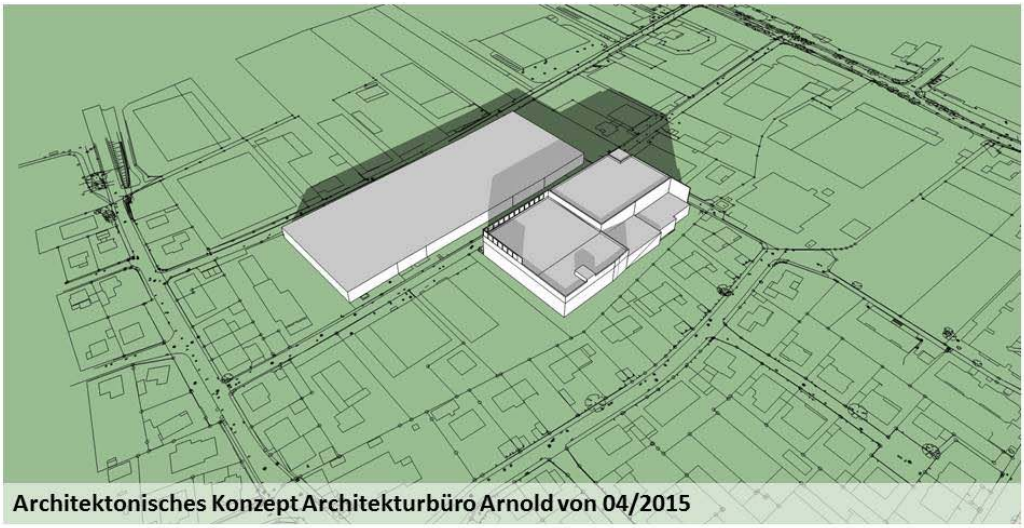
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. Dezember| 15 Uhr (MEZ UTC+1)

**Aktuelle Bestandsituation**

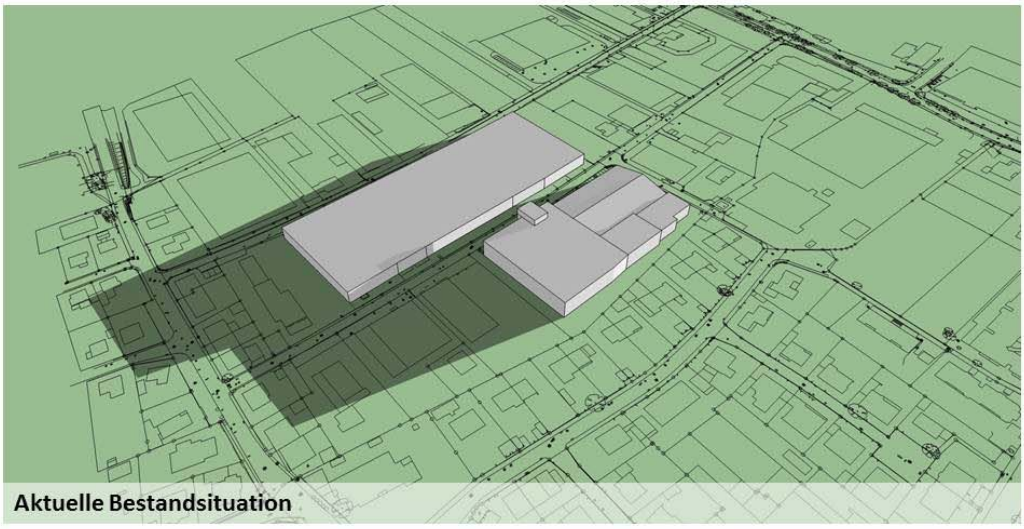


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

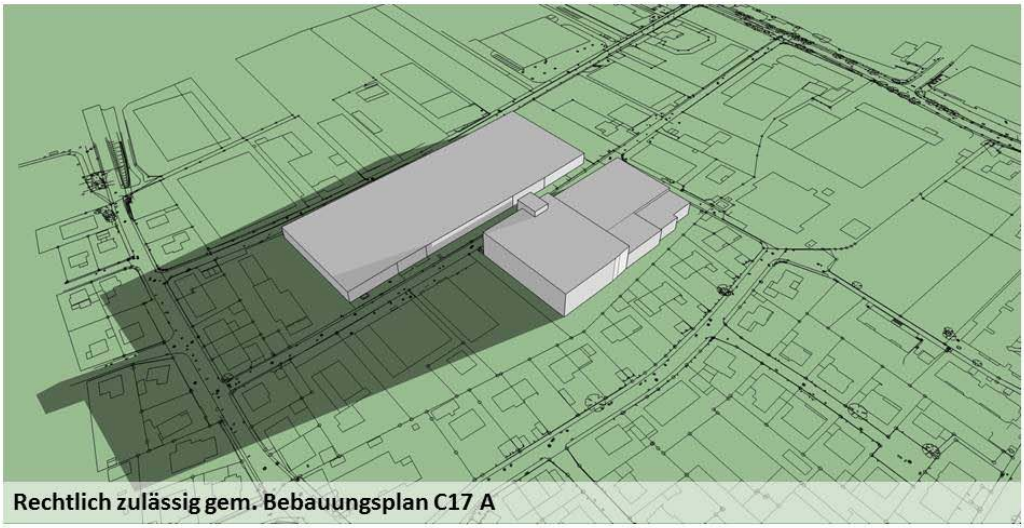


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

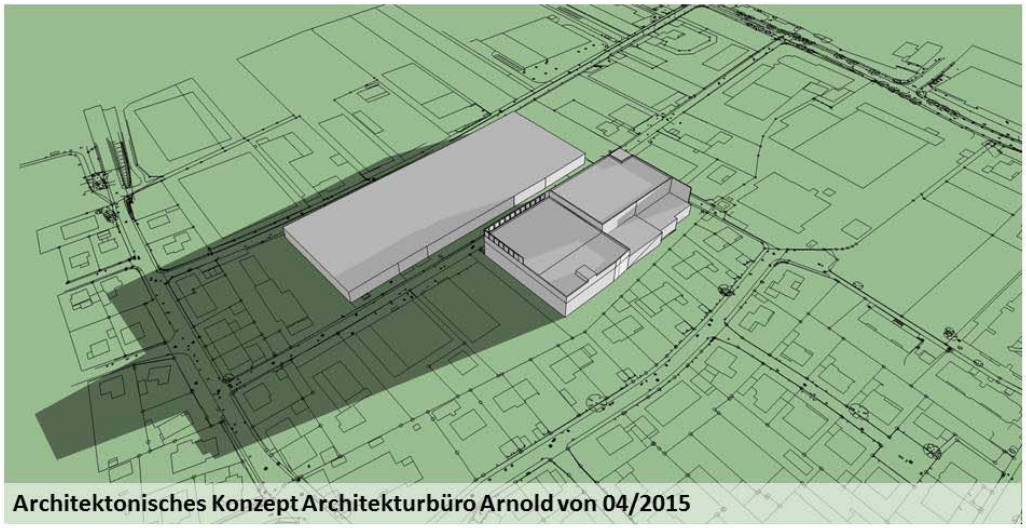
21. März | 7 Uhr (MEZ UTC+1)



**Aktuelle Bestandsituation**



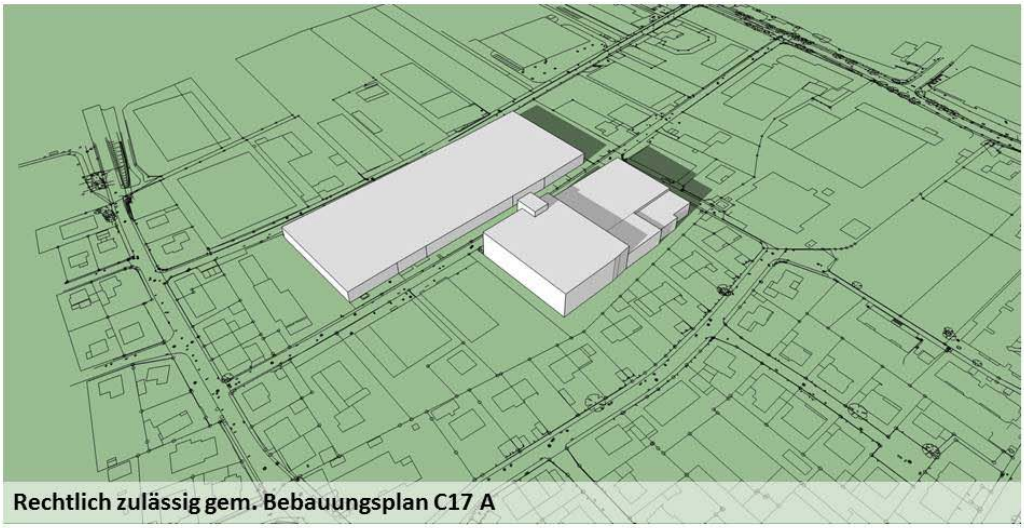
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



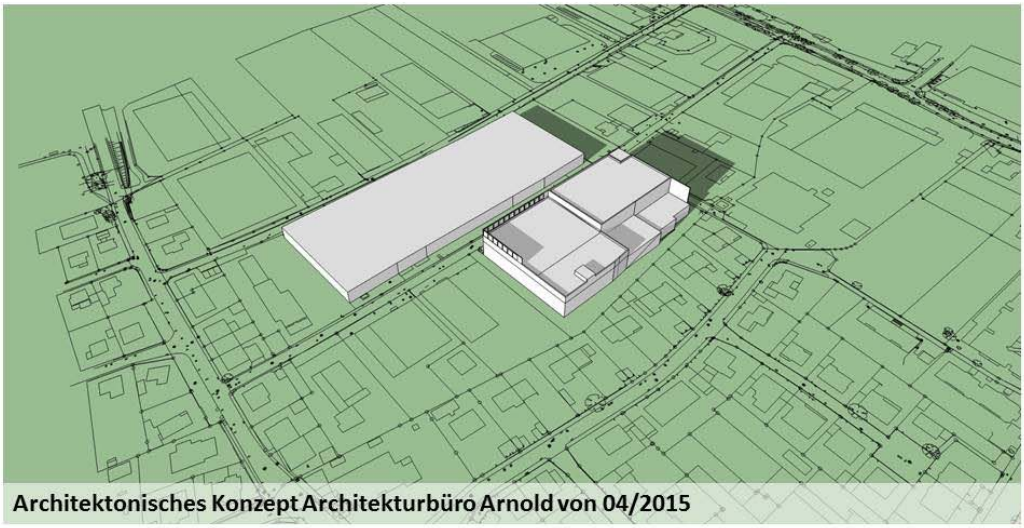
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. März | 17 Uhr (MEZ UTC+1)

**Aktuelle Bestandsituation**



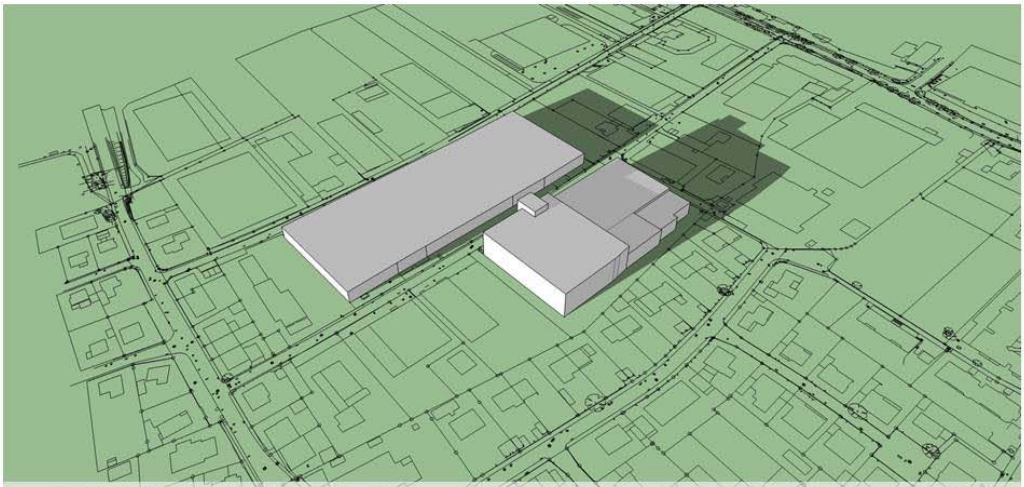
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



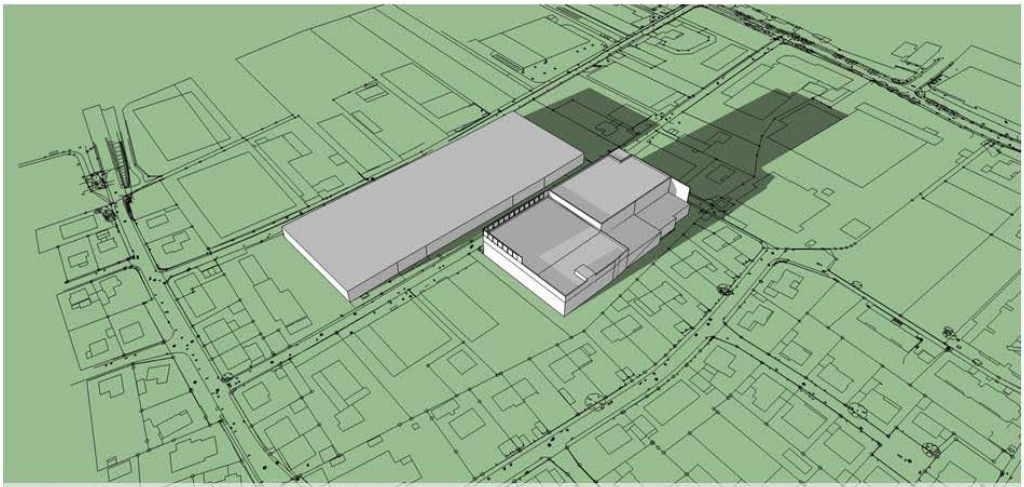
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. März | 18 Uhr (MEZ UTC+1)

**Aktuelle Bestandsituation**



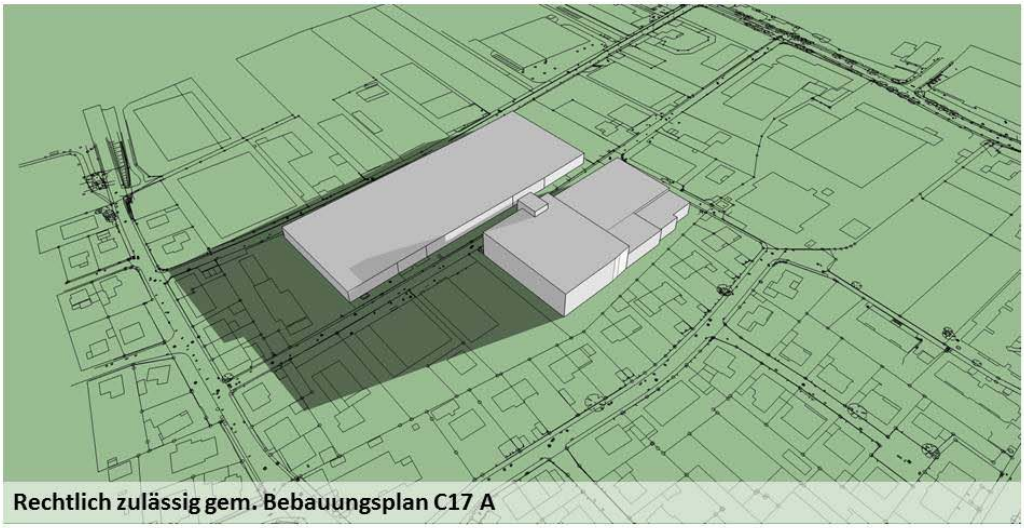
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



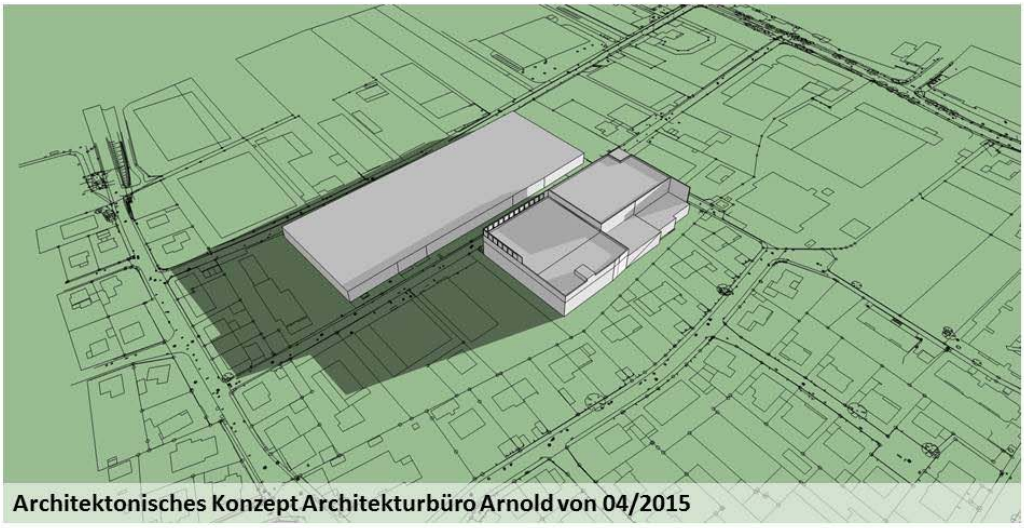
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. September | 8 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**



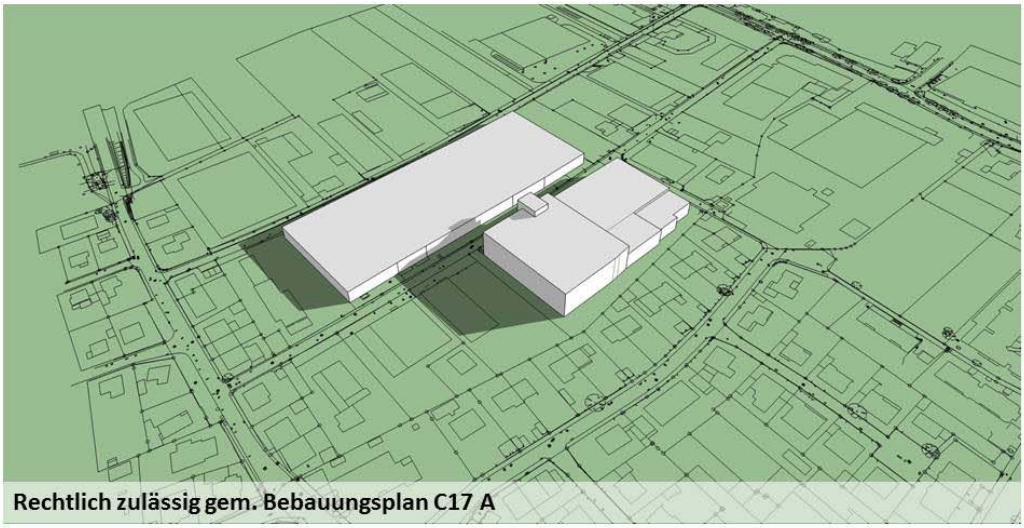
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



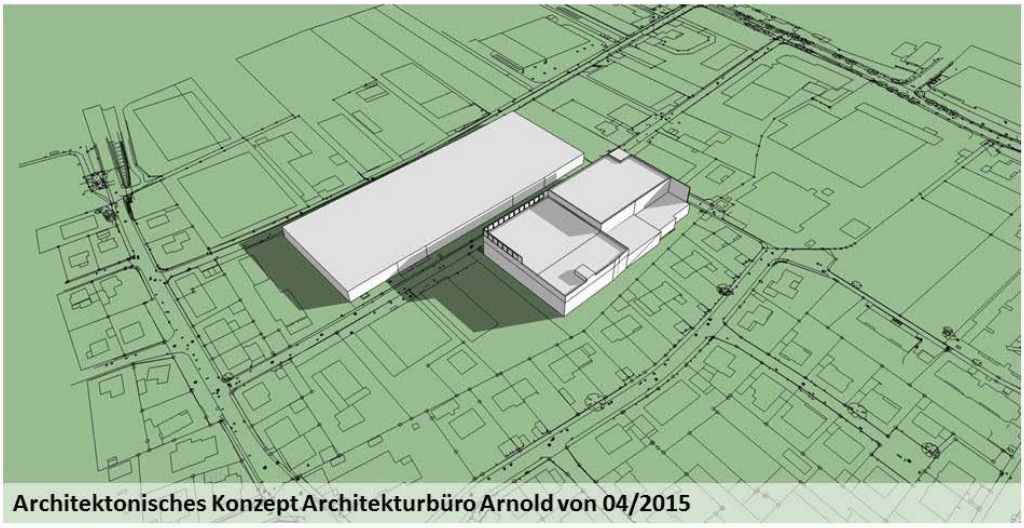
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. September | 9 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**



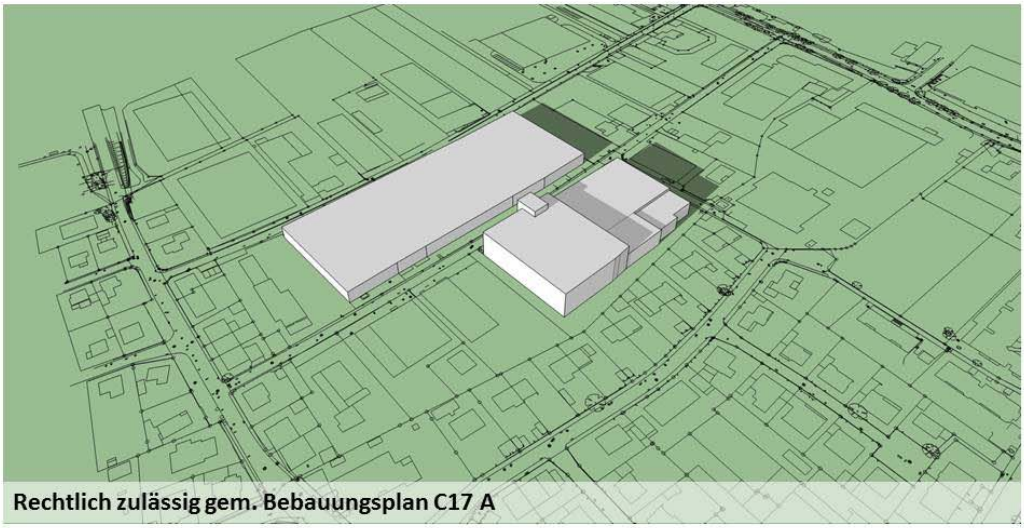
**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



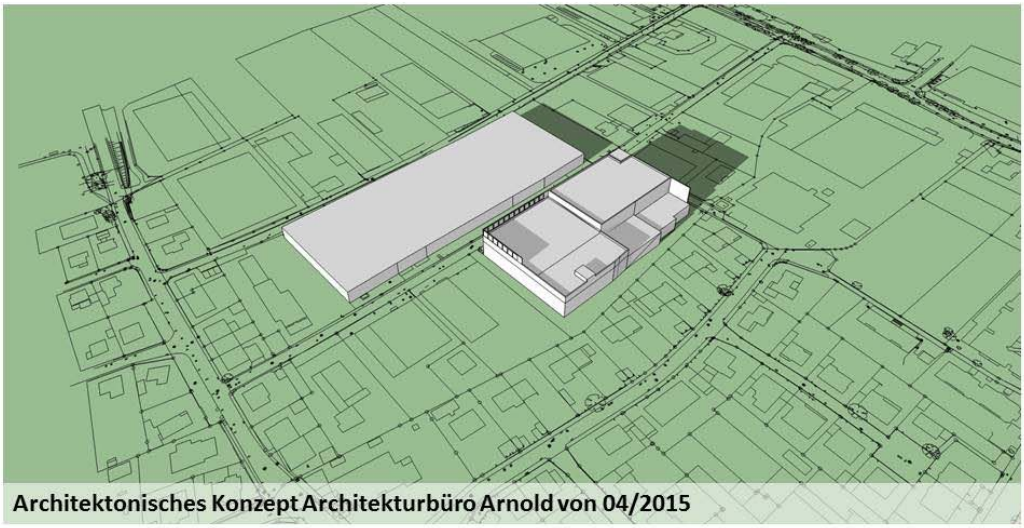
**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

21. September | 18 Uhr (MEZ UTC+2)

**Aktuelle Bestandsituation**

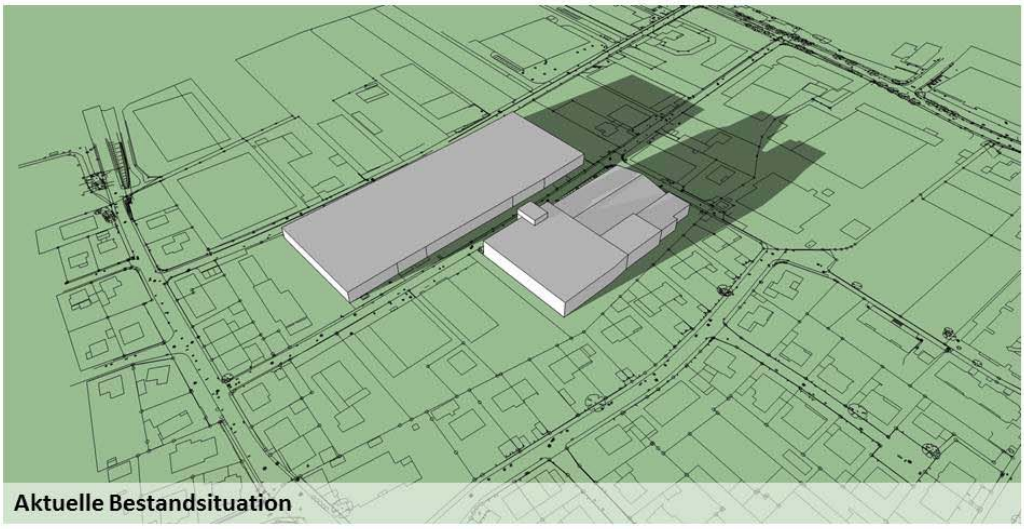


**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**

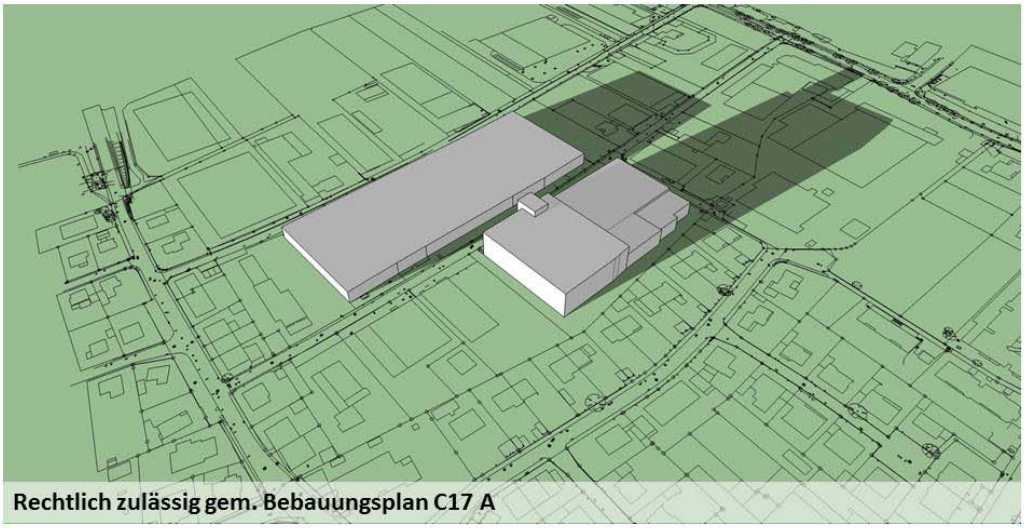


**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**

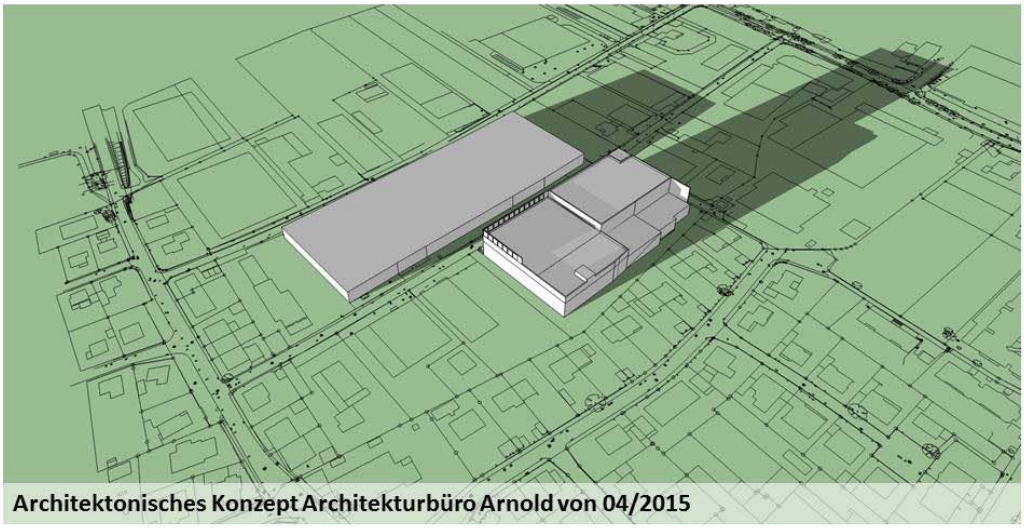
21. September | 19 Uhr (MEZ UTC+2)



**Aktuelle Bestandsituation**



**Rechtlich zulässig gem. Bebauungsplan C17 A**



**Architektonisches Konzept Architekturbüro Arnold von 04/2015**