
Stadt Landau in der Pfalz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“**

Beteiligung der der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Synopse vom 28.09.2015
zur
Vorentwurfsfassung vom Juli 2015

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNG- ERGEBNIS
1	Grundstückseigentümer von Am Gutleuthaus 21 76829 Landau	<u>Anregungen ohne Datum</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sichtabgrenzung Dachterrasse gegen Süden ▪ Lüftungsanlage zur Geräuschminderung auf Dach verlagern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke „Am Gutleuthaus“ ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „C17 A“ zulässig. Ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit der Grundstücke ist in diesem Zusammenhang weder aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch aus sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ableitbar. Zudem ist eine räumliche Begrenzung der Dachnutzung als Dachterrasse in einem Bebauungsplan nur schwer umzusetzen. Um gleichwohl die hier dargelegten Aspekte des Nachbarschutzes besonders zu würdigen, wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt, dass eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse einen Abstand von 6,50 Meter zum südlichen Dachrand einzuhalten hat. Ergänzend wird auch im Vorhabenplan der von einer Dachnutzung freizuhaltende Bereich entsprechend gekennzeichnet. ▪ Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehen, die momentan auf dem Dach vorhandene Lüftungsanlage im Zuge des Gebäudeabrisses abzubauen / verlegen. Die andere Lüftungsanlage im Bereich des Erdgeschosses wird ebenfalls im Zusammenhang mit dem Umbau des Bistros abgebaut / verlegt. Ein endgültiger Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen kann gegenwärtig noch nicht benannt werden. Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass <ul style="list-style-type: none"> - zum einen in dem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung hin orien- 	+	<p>Die Anregung hinsichtlich einer Sichtabgrenzung einer möglichen Dachterrasse gegen Süden wird aufgegriffen. Eine Regelung wird im Durchführungsvertrag vorgenommen. Des Weiteren ist dieser Aspekt im Vorhabenplan zu visualisieren.</p> <p>Die Verlagerung der erforderlichen haustechnischen Anlagen im Rahmen des Umbaus wird begrüßt.</p> <p>Unter Verweis, dass für diese Anlagen im Rahmen der Baugenehmigung eine Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorschriften sowie der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen ist, besteht kein weiterer Regelungsbedarf.</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>tiert sein darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum anderen eine Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Vorschriften sowie der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. 		
2	<p>Grundstückseigentümer von Am Gutleuthaus 27 76829 Landau</p>	<p><u>Schreiben vom 28.08.2015</u></p> <p>... im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußere ich mich zum Bebauungsplan-Entwurf C17C:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dass gegenüber der Rückseite unseres Hauses ein 17,5 m hoher Baukörper entstehen soll, halte ich für nicht zumutbar. Er wirkt beengend und beklemmend. Derzeit sind - in diesem Bereich - die Gebäude am "Gutleuthaus" und "Lotschstraße" mit ca. 10 m etwa gleich hoch. Das entspricht einer nachvollziehbaren Abwägung von gegenseitigen Interessen und soll auch so bleiben. • Planungsziel ist ein "Planungsrecht für die maximal mögliche Verkaufsfläche ... um dem Vorhabenträger eine langfristige Perspektive in Landau zu bieten". Es mag sein, dass dieser Bebauungsplan für den Vorhabenträger günstig ist. Mit Blick auf die augenscheinlich ungenutzten, nicht unerheblichen Flächen im Nachbarbereich (südwestliche Lotschstraße) überzeugt die massive Aufstockung nicht. "In die Breite statt in die Höhe" sollte hier das Planungsziel sein. Damit wäre den Belangen der südlichen Angrenzer überzeugender Rechnung getragen. • Der Hinweis auf eine "langfristige Perspektive" scheint auch aus einem anderen Grund wenig sachgerecht. Der Bebauungsplan "C17" wurde 2008 rechtskräftig, der Bebauungsplan "C17a" 2013. Es ist gerade mit Blick auf eine langfristige Perspektive nur schwer zu glauben, dass ein Betrieb wie Ehrmann fast im Zweijahrestakt seine (bauliche) Unternehmensstrategie verändert. • Dass als Planungsziel die "Berücksichtigung der Belange der umliegenden Nachbarn" genannt ist, ist Euphemismus. Das Gegenteil ist der Fall. • Im westlichen Planungsbereich mit "SO 3 und GHmax = 15,5m" haben Mitarbeiter und Kunden vom geplanten 15 m-hohen Dachgarten einen guten, häufig direkten Blick auf die unter ihnen liegenden Gärten der Anwohner des "Gutleuthaus". Auch Lärmimmissionen sind nicht aus- 	<p>Zu den Bedenken und Anregungen des Herrn Baumann wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der geplante neue 17,50 m hohe Baukörper soll nicht den bestehenden rund 10 Meter hohen Anbau ersetzen, sondern im Anschluss nördlich an diesen Bestandsbau errichtet werden. Somit befindet sich der 17,50 m hohe Baukörper, bezogen auf das Grundstück des Einwenders, rund 18 Metern nördlich des bestehenden 10 Meter hohen Anbaus sowie 24 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Der Abstand zur rückwärtigen Gebädefassade des Hauses des Einwenders beträgt 37 Meter. <p>Die Aufstockung des westlichen Baukörpers an der südlichen Grenze beträgt 13,50 m inkl. Brüstung. Lediglich der Treppenturm erreicht eine Höhe von 15,20 m.</p> <p>Gegenüber der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m des rechtskräftigen Bebauungsplans C17 A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, nimmt die nun vorliegende Planung mehr Rücksicht auf die Nachbarbebauung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange (hier: Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes und Unterbindung einer erdrückenden Wirkung des Baukörpers) gesehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auch auf die gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v.</p>	+	<p>Die mitgeteilten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung nachbarschützender Belange werden unter Verweis auf die Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich einer Sichtabgrenzung einer möglichen Dachterrasse gegen Süden wird aufgegriffen. Eine Regelung wird im Durchführungsvertrag vorgenommen. Des Weiteren ist dieser Aspekt im Vorhabenplan zu visualisieren.</p> <p>Die Verlagerung der erforderlichen haustechnischen Anlagen im Rahmen des Umbaus</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGSG- ERGEBNIS
		<p>zuschließen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan müsste, sollte der Bebauungsplan je rechtskräftig werden, beides ausgeschlossen werden.</p> <p>Bitte teilen Sie mir mit, ob noch und - wenn ja - wann eine weitere Beteiligung nach § 3(2) BauGB stattfindet. Dort könnten meine Äußerungen u.U. präzisiert werden.</p>	<p>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) verwiesen: So 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 werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten.</p> <p>Zudem befindet sich der Neubau nördlich des betroffenen Anwesens und die dortige Wohnbebauung orientiert sich sowohl mit den meisten Aufenthaltsräumen, als auch mit ihrer Außenbereichsnutzung im Wesentlichen nach der entgegengesetzten Südseite.</p> <p>Ein weiterer Aspekt, der im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, ist der an der Grundstücksgrenze vorhandene, ausgeprägte, rund 15 Meter hohe Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Möbelhaus deutlich verdecken wird.</p> <p>Darüber hinaus wird der westliche Bereich der Südfassade begrünt.</p> <p>Und abschließend sei hier darauf verwiesen, dass zur Überprüfung, ob und wenn ja welche Verschattungswirkung der Neubau auf die südlich angrenzende Bebauung hat, eine Verschattungssimulation durchgeführt wurde. Als Prüfungsgrundlage für die Ermittlung der bestehenden und zukünftigen Schattenwürfe des Möbelhauses 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 zu keiner Beeinträchtigung der be-</p>		<p>wird begrüßt.</p> <p>Unter Verweis, dass im Durchführungsvertrag bestimmt wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung hin orientiert sein darf. Und dass für die haustechnischen Anlagen im Rahmen der Baugenehmigung eine Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorschriften sowie der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nachzuweisen ist, besteht kein weiterer bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf.</p> <p>Die sonstigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, unter Verweis auf die Stellungnahme der Verwaltung,</p>

LFD. NR.		STELLUNGNAMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>nachbarten Wohnbaugrundstücke in der Straße „Am Gutleuthaus“ durch zusätzliche Verschattung kommen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anregung auf Nutzung im Umfeld befindlicher, mindergenutzter Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Diese Grundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Auch über etwaige Verkaufsabsichten ist nichts bekannt. Die östlich von der Fa. Holz Wickert gelegenen Grundstücke werden für die Errichtung einer öffentlichen Querspange zwischen Bornbachstraße und Lotschstraße benötigt. Die hieran angrenzenden Freiflächen werden zukünftig zur Unterbringung weitere Kundenstellplätze benötigt. Somit stehen im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. ▪ Der Bebauungsplan „C17“ von 2008 hatte die damalige Bestandsituation des Möbelhauses und seines Umfeldes erstmalig in einen Bebauungsplan festgeschrieben. Dieser Bebauungsplan ließ jedoch keine Erweiterungsspielräume für das Unternehmen offen. Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan vorhabenbezogen erstmalig 2013 geändert. Bereits in der Begründung dieses Bebauungsplanes (C17 A) ist dargelegt, dass der Vorhabenträger zukünftig eine weitere Erweiterung der Verkaufsflächen des Möbelhauses anvisiert. Vor diesem Hintergrund wurden auch schon entsprechende Fachgutachten erstellt und Abstimmungen mit den zuständigen Planungsbehörden geführt, die letztendlich in den raumordnerischen Entscheid vom 27.02.2012 mit einer genehmigungsfähigen Verkaufsfläche von insgesamt 23.200 m² führten. ▪ Eine Würdigung der nachbarlichen Belange fand umfangreich statt (siehe Begründung). Der Gesetz- 		jedoch als unzutreffend zurückgewiesen.

LFD. NR.		STELLUNGNAMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>geber verlangt jedoch nicht, dass diesen Belangen grundsätzlich ein Vorrang gegenüber anderen Belangen einzuräumen ist, sondern die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke „Am Gutleuthaus“ ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „C17 A“ zulässig. <p>Ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit der Grundstücke ist in diesem Zusammenhang weder aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch aus sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ableitbar.</p> <p>Zudem ist eine räumliche Begrenzung der Dachnutzung als Dachterrasse in einem Bebauungsplan nur schwer umzusetzen.</p> <p>Um gleichwohl die hier dargelegten Aspekte des Nachbarnschutzes besonders zu würdigen, wird in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt, dass eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse einen Abstand von 6,50 Meter zum südlichen Dachrand einzuhalten hat. Ergänzend wird auch im Vorhabenplan der von einer Dachnutzung freizuhalten Bereich entsprechend gekennzeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorgesehen, die momentan auf dem Dach vorhandene Lüftungsanlage im Zuge des Gebäudeabrisses abzubauen / verlegen. Die andere Lüftungsanlage im Bereich des Erdgeschosses wird ebenfalls im Zusammenhang mit dem Umbau des Bistros abgebaut / verlegt. <p>Ein endgültiger Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen kann gegenwärtig noch nicht benannt werden.</p> <p>Ergänzend sei hier darauf hingewiesen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum einen in dem mit dem Vorhabenträger 		

LFD. NR.		STELLUNGNAHMEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN C17 C „WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN“	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS- ERGEBNIS
			<p>abzuschließenden Durchführungsvertrag festgehalten wird, dass der neue Standort der erforderlichen haustechnischen Anlagen nicht zur angrenzenden Wohnbebauung hin orientiert sein darf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum anderen eine Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Vorschriften sowie der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungsspiegel im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen ist. ▪ Hinsichtlich der vom Einwender geäußerten Befürchtung von zusätzlichen Lärmauswirkungen aufgrund der Nutzung des Flachdaches der Aufstockung als Dachterrasse, wird hier darauf verwiesen, dass, <ul style="list-style-type: none"> - gemäß dem vom Vorhabenträger präsentierten Nutzungskonzept, der südliche Teil der Dachterrasse ausschließlich von den Mitarbeitern genutzt werden darf. - Des Weiteren kann die Dachterrasse nur während der Ladenöffnungszeiten betreten und genutzt werden. - Und schließlich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis auf die Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente zu führen. 		