



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.02.2012	Aktenzeichen: 610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.02.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	28.02.2012	Entscheidung	

### **Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann", Entwurfs- und Offenlagebeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Dezember 2011 entsprechend den in der als Anlage 2 beigefügten Synopse vom Februar 2012 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Dezember 2011 entsprechend den in der als Anlage 3 beigefügten Synopse vom Februar 2012 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 13.12.2011 im Nordosten geringfügig geändert (Anlage 4).
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom Februar 2012 zur Offenlage beschlossen und die Begründung einschließlich des vom Vorhabenträger, Herrn Horst Ehrmann (Kaufmann), vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt (Anlage 1).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Herrn Ehrmann aufzufordern, eine Süd- und Westansicht sowie eine Baubeschreibung zur geplanten Gebäudeaufstockung einzureichen. Diese werden Gegenstand des Bebauungsplanes sowie des Durchführungsvertrages.

## **Begründung:**

### ***1. Abgrenzung des Geltungsbereiches***

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ umfasst die Baugrundstücke mit den Flst.-Nr. 3653/6 (Lotschstraße 9) und 3654/27 (Lotschstraße 8) sowie als verbindende Straßenflächen die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 3653/2, 3654/30 (tlw.) und 3654/31 (tlw.) in der Gemarkung Nußdorf und umfasst eine Fläche von rund 14.000 qm.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bornbachstraße und im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Gutleuthaus“ begrenzt. Die östliche Plangebiets-grenze wird durch das gewerblich genutzte Grundstück mit den Flst.-Nr. 3654/32 sowie der Lotschstraße gebildet. Der westliche Plangebietsrand wird durch die ebenfalls gewerblich genutzten Grundstücke mit den Flurstücken Flst.-Nr. 3653/9 und 3653/3 erzeugt.

Gegenüber der Entwurfsfassung für die frühzeitige Beteiligung wurde der Geltungsbereich im Nordosten reduziert, da sich der Antrag des Vorhabenträgers in diesem Bereich alleine auf die Umnutzung des Gebäudes bezieht. Auf diese Weise ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die im ersten Entwurf zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan erforderlich gewesen wäre, entbehrlich. Erforderliche Stellplätze für die neue Verkaufsstelle können auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes untergebracht werden. Dabei muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die festgesetzten Immissions-werte eingehalten werden. Die Planung des Vorhabenträgers wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

### ***2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung***

#### **Planungsanlass**

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist die Absicht von Herrn Horst Ehrmann (Kaufmann), die Verkaufsfläche des Wohn- und Einrichtungshauses um insgesamt 5.000 qm zu erhöhen, um gegenüber den regionalen Mitbewerbern den Standort als konkurrenzfähig zu erhalten. Die beantragte Planung besteht aus zwei Bausteinen:

1. Die Verkaufsfläche des Stammsitzes des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann (Lotschstraße 9) mit derzeit ca. 12.200 qm soll um ca. 3.000 qm vergrößert werden. Hierzu soll die westlich gelegene Hälfte des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann von 9,50 m auf eine Höhe von 15,50 m aufgestockt werden. Der aufzustockende Bereich erhält ein Flachdach; die Fassade zur Lotschstraße eine Befensterung. Zur architektonischen Aufwertung der Außen-wirkung des Gebäudes soll der nicht aufgestockte östliche Gebäudebereich (Bestand) zu den Fronten Lotschstraße hin eine Fassaden-Verblendung (max. 10,00 m Höhe) erhalten, sodass der heutige ausgebildete Giebel (Querstraße - Lotschstraße) nicht mehr sichtbar ist und eine einheitliche Gestaltqualität des Gebäudekomplexes entsteht. Der bestehende Turm (16,00 m) am Haupteingang wird um ca. 3,00 m erhöht, damit er auch zukünftig als Gestaltelement merklich über die neue Gesamthöhe von rd. 15,50 m in Erscheinung tritt.
2. Durch die Umnutzung einer, dem Stammhaus schräg gegenüberliegenden, bisher als Lagergebäude genutzten Halle (Lotschstraße 8) soll eine weitere Verkaufsflächen im Umfang von ca. 2.000 qm hinzugewonnen werden. Dies ist mit keinen weiteren baulichen Änderungsabsichten verbunden.

Die verkehrliche Erschließung der beiden Baugrundstücke erfolgt auch zukünftig durch die Herrenbergstraße (L512) und die Lotschstraße.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenausweitung schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die wirtschaftlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) berücksichtigt.

### **3. Planverfahren**

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom Dezember 2011, bestehend aus einem Lageplan sowie einem Grundriss- und Ansichtsplan zum Bauprojekt (vgl. § 12 BauGB). Dieser wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu im BauGB aufgeführten erforderlichen Kriterien werden erfüllt. Nach § 13 Abs. 3 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 (Ergebnisse siehe Punkt 4).

Im derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landau sind die betroffenen Flächen bereits entsprechend der geplanten Nutzung als Sonderbauflächen „EH Möbel“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Dem Antrag des Vorhabenträgers wurde zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 13. Dezember 2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15. Dezember 2011.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 23. Dezember 2011 bis zum 13. Januar 2012 statt. Die diesbezügliche ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15. Dezember 2011. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 20. Dezember 2011 eingeleitet und fand statt bis einschließlich 13. Januar 2012.

### **4. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2)**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme aus der Anwohnerschaft ein, die sich mit nachbarschützenden Belangen auseinandersetzte. Die dargelegten Bedenken und Anregungen wurden jedoch mit Schreiben vom 24.01.2012 zurückgezogen.

Im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB hat jedoch eine Gemeinde auch solche Stellungnahmen zu berücksichtigen, wenn sie deren Inhalt kannte und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans von Bedeutung ist. Diese Situation ist im vorliegenden Fall gegeben: Insbesondere von Bedeutung sind die aufgeführten Bedenken hinsichtlich der geplanten Aufstockung des Möbelhauses auf 15,50 m in einem Teilbereich des SO-3, wodurch nachbarschützende Belange (v.a. Verschattung und erdrückende Wirkung) in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Zur Überprüfung, welche **Verschattungswirkung** die westliche Aufstockung des Gebäudes Lotschstraße 9 auf die südlich angrenzende Bebauung hat, wurde eine Verschattungssimulation durchgeführt. 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 (21.03. 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 westlichen Grundstücksbereich geplanten Aufstockung auf 15,50 m es zu keiner wesentlichen weiteren Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbaugrundstücke in der Straße „Am Gutleuthaus“ durch zusätzliche Verschattung kommen wird. Lediglich in den Sommermonaten und dort nur in den frühen Morgenstunden sowie ab dem frühen Abend ist mit einer geringfügig erhöhten Verschattung auf den nordseitigen Gartenbereichen der Wohnbebauung zu rechnen, die im vorliegenden Fall, auch unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange, als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

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

- Die Mindestabstände der Landesbauordnung sind mehr als eingehalten.
- Die geplante Aufstockung befindet sich nördlich der betroffenen Anwesen der Straße „Im Gutleuthaus“. Die meisten Aufenthaltsräume und die wesentlichen Außenbereichsnutzungen orientieren sich nach Süden.
- An der Grundstücksgrenze zwischen SO-3 und südlich angrenzender Wohnbebauung gibt es einen ausgeprägten Gehölzbestand, der v.a. im Sommer das Gebäude teilweise verdecken wird.
- Durch eine geschickte architektonisch differenzierte und filigrane Fassadengestaltung kann eine mögliche erdrückende Wirkung abgemildert werden. Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen ist aufgefallen, dass zur Gebäude-aufstockung Ansichten (v.a. Süd- und Westansicht) fehlen ebenso wie eine Baubeschreibung (v.a. Materialität, Farbe, Aussagen zur Begrünung der). Beim Vorhabenträger wurden am 08.02.2012 entsprechende Unterlagen angefordert. Dieser erklärte im Schreiben vom 08.02.2012, dass er bemüht sei, wie bei der jetzigen Fassade ohne zusätzliche Gestaltungselemente ein Höchstmaß an nachbarschaftlicher Wirkung zu erzielen. In der Kürze der Zeit sei es nicht möglich, detaillierte Pläne zu erstellen. Für eine rechtssichere und gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind die Vorlage der entsprechenden Ansichten, Aussagen zur Materialität und ein Hinwirken auf eine feingliedrige Architektur aus Sicht der Verwaltung unabdingbar.
- Im Termin zwischen Vorhabenträger und Verwaltung wurde zur Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange zusätzlich vereinbart, dass Herr Ehrmann die schriftliche Zustimmung der von der Gebäudeaufstockung betroffenen Anwohner vor Abschluss der Offenlage einholt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass alle Anwohner von dem Vorhaben Kenntnis genommen haben.

Unter den zuvor genannten Gesichtspunkten wird durch die Gebäudeaufstockung 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), noch eine gesundheitsschädigende städtebauliche Situation geschaffen, so dass die Gebäude-aufstockung als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

Der Thematik der erdrückenden Wirkung stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit (siehe Alternativenprüfung) und der Zielsetzung, diesen Betrieb in der Stadt Landau zu halten, wird dem wirtschaftlichen Interesse gegenüber dem Aspekt einer möglichen „erdrückenden Wirkung“ ein höheres Gewicht beigemessen.

#### **5. *Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (Anlage 3)***

Von den eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind folgende Aspekte von besonderer Relevanz.

- Verzicht auf die grünordnerische Festsetzungen aufgrund fehlender Realisierungsmöglichkeit

Auf diejenigen Festsetzungen, die nicht realisierbar sind, wird verzichtet. Hier handelt es sich beispielsweise um die Dachbegrünung, da diese Festsetzung nicht auf Umbauten anzuwenden ist oder auf Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine neuen Stellplätze geplant sind. Die Mindestbegrünung wurde von 12 % auf 5% reduziert, da aufgrund der bestehenden Bebauung die zu begrünende Fläche begrenzt ist.

Als Konsequenz aus der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgte eine entsprechende Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise auf die vorhandenen Betriebsbedürfnisse.

▪ Nachbarschutz: Begründung für die im Bebauungsplan C17 festgesetzte nachbarschützende Höhe von 10,00 m

Die Begründung der Urfassung (Bebauungsplan C17) führt aus, dass in Gewerbegebietsflächen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung liegen, eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt wird, um Belangen der benachbarten Wohnnutzung, wie z.B. Verhinderung von Verschattung, Rechnung tragen zu können. In den Bereichen, die nicht an eine Wohnbebauung angrenzen, wird die max. Gebäudehöhe auf 13,0 m festgesetzt. Aus den zuvor genannten Gründen wird die geplante Gebäudeaufstockung als zumutbar angesehen.

Nachbarschutz: Alternativenprüfung

Diskutiert wurde die Alternative eines externen Standortes. Grundsätzlich wäre für den Vorhabenträger eine Verlagerung des Betriebes an einen verkehrsmäßig besser erschlossenen Standort denkbar. Da nicht absehbar ist, ob, wo und wann eine entsprechende Entwicklung stattfinden wird, ist die Aufstockung bzw. Umnutzung des Betriebes derzeit die einzige Alternative.

Auch wurde durch den Vorhabenträger bei der Vorhabensausgestaltung (hier: Gebäudeaufstockung im SO-3) auch 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 sowie eines für ansonsten erforderlichen umfassenden Eingriffs in die laufende Betriebsstruktur nicht realisierbar.

▪ Aufnahme bzw. Berücksichtigung von Leitungen

Bauplanungsrechtlich gesichert werden die in der Bornbachstraße vorhandenen Gashochdruckleitung, die parallel hierzu verlaufenden Steuerkabel sowie der diesbezüglich erforderliche Schutzstreifen der Gashochdruckleitung auf den Baugrundstücken südlich der Bornbachstraße. Die stillgelegte Gasleitung sowie die in der Bornbachstraße verlaufende 20-kV-Starkstromkabelleitung werden informativ berücksichtigt.

▪ Ergänzung des Kapitels „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“

▪ Begründet abgewogene Aspekte:

- Die Hinweise bezüglich einer möglichen Verkehrslärmeinwirkung im Plangebiet durch die Bundesstraße B10, welche in rund 200 m Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft, wurden abgewogen. Bereits in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes C17 wird ausgeführt, dass die in den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrslärmemissionen bereits vorhanden sind und durch die Planung im Vergleich zur „Nichtplanung“ nicht in schalltechnisch relevantem Maß verstärkt werden. Eine Verbesserung der schaltechnischen Situation durch aktive Schallschutzmaßnahmen wäre unverhältnismäßig und aufgrund fehlender Grundflächen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurden passive Schallschutzmaßnahmen gewählt. Änderungsbedarf hinsichtlich der Einschätzung zu diesen vor vier Jahren getroffenen Vorgehensweise liegt nicht vor.
- Auf die Untersuchung der durch die (erste) Erweiterung verursachten Verkehrsbelastung konnte verzichtet werden, da diese als unerheblich eingestuft wurde. Von der Abteilung Straße wurde dargelegt, dass der Einmündungsbereich Lotschstraße/ Herrenbergstraße eine ausreichende Qualitätsstufe nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2011; 2005) erreicht.
- Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten liegt der von jeglicher Bebauung frei zu haltende „5 m – Schutzkreis“ der verfüllten Bohrung „Landau 46a“ außerhalb des Geltungsbereiches. Eine entsprechende Festsetzung findet sich im Bebauungsplan C17.

▪ Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigende Aspekte:

- Verkehrsregelungen während der Realisierung der Baumaßnahme
- Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen
- Belange des Brandschutzes werden durch die Verkaufsstättenverordnung (VkVO) Rheinland-Pfalz geregelt.

## **6. Informationen zum Durchführungsvertrag**

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Dem Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Erst danach und bei Vorliegen des unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

**Anlagen:**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie Begründung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Offenlagefassung vom Februar 2012
2. Synopse vom Februar 2012 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Dezember 2011
3. Synopse vom Februar 2012 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom Dezember
4. Geltungsbereich Alt/Neu

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

