



Sitzungsvorlage
610/179/2012

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.07.2013	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.09.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	10.09.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	17.09.2013	Vorberatung	
Stadtrat	01.10.2013	Entscheidung	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann,
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen 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. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Februar 2012 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom Mai 2012 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und Hinweise wird in der Fassung vom August 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie der vom Vorhabenträger, Herrn Horst Ehrmann, vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt (Anlage 1).

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 Plangebietsgrenze 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 (Beschluss des Bauausschusses in der Sitzung am 28.02.2012). Auf diese Weise ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes, die ansonsten erforderlich gewesen wäre, entbehrlich (siehe Anlage 4).

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 Immissionswerte eingehalten werden. Die Planung des Vorhabenträgers wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Planungsanlass

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist die Absicht von Herrn Horst Ehrmann, die Verkaufsfläche des Wohn- und Einrichtungshauses um insgesamt 5.000 qm zu erhöhen, um gegenüber den regionalen Mitbewerben den Standort als konkurrenzfähig zu erhalten.

2.2. Vorhabenbeschreibung

Die beantragte Planung besteht aus drei Bausteinen:

- 1) Die Verkaufsfläche des Stammsitzes des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann (Lotschstraße 9) mit derzeit ca. 12.200 qm Verkaufsfläche soll um ca. 3.000 qm Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente (hier: Möbel- und Einrichtungshaus) vergrößert werden. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente werden begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 560 qm für Hausrat und Haushaltsartikel und 460 qm Verkaufsfläche für Elektronik und Beleuchtung. Zur Verkaufsflächenerweiterung 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. Für die Fassadengestaltung in diesem Bereich sind folgende Materialien und Farben vorgesehen:

- Die Gebäudeaufstockung wird aus energetischen Aspekten aus Iso-Paneelen aus glattem Stahlblech im Farbton RAL 9001 (cremeweiß) ausgeführt. Dadurch bleibt die derzeitige helle Optik der Fassade mit der waagrechten Gliederung erhalten.
- Die Gebäudeecken werden, wie im Bestand, mit Trapezblech in Wellenform, Farbton RAL 9006 (weißaluminium), verkleidet. Dies betrifft die beiden Ecken der Aufstockung zur Nordseite / Lotschstraße hin.
- Zur Gliederung der Südfassade ist eine Fassadenbegrünung geplant. Die senkrechten Rankhilfen aus filigranen Stahlstützen sind immer zwischen den bestehenden Fensterbändern im Achsabstand von ca. 6,00 m geplant. Waagrechte Rankhilfen jeweils oberhalb der Fensterbänder. Im oberen Bereich werden beschichtete Stahl-Lamellen (Farbton RAL 9006) jalousieartig auf eine Höhe von ca. 1,25 m waagrecht montiert. Diese Konstruktion wird auf der Westseite bis zum Ende des best. Fensterbandes fortgeführt. Die Begrünung der Fassade erfolgt mittels Blauregen oder vergleichbarer Schling- und Kletterpflanze.

- 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. Die Verkaufsfläche dient der Unterbringung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (hier Möbel- und Einrichtungshaus). Die zentrenrelevanten Randsortimente werden beschränkt auf 40 m² Verkaufsfläche für Hausrat und Haushaltsartikel und 40 m² Verkaufsfläche für Elektronik und Beleuchtung. Dies ist mit keinen weiteren baulichen Änderungsabsichten verbunden.
- 3) Zur architektonischen Aufwertung der Außenwirkung des Gebäudes wird der nicht aufgestockte östliche Gebäudebereich (Bestand) zu den Fronten Lotschstraße hin eine Fassaden-Verblendung (max. 10,00 m Höhe) erhalten, so dass 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 in Erscheinung tritt.

Als Werbeanlagen auf der Fassade sind vorgesehen:

- Hinterleuchtete Werbeanlagen dreiseitig auf dem Turm über dem Haupteingang
- Wechselbare Spannt transparente auf der Nordfassade, rechter Gebäudeteil.

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

2.3. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenausweitung und soll 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 31.10.2011 (vgl. § 12 BauGB). Dieser wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt (Beschluss am 13.12.2011). Die hierzu im BauGB aufgeführten erforderlichen Kriterien werden erfüllt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wurde 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.

4. Berücksichtigung übergeordneter Planungen

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

Im derzeit gültigen 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.

Gleichfalls sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Zur Klärung, ob das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung vereinbar ist, war gemäß Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde eine „Vereinfachte raumordnerische Prüfung“ (gem. § 18 LPIG) des Vorhabens durchzuführen.

Mit Schreiben vom 27.02.2012 teilt die SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde im Raumordnerischen Entscheid mit, dass die geplante Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses Ehrmann 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 qm begrenzt.“

Dieser Forderung trägt der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend Rechnung.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

5.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 2)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme aus der Anwohnerschaft ein, die sich mit nachbarschützenden Belangen auseinandersetze. Die dargelegten Bedenken und Anregungen wurden 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 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 „Am 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. Zum Zeitpunkt vor der Offenlage fiel im Rahmen der Prüfung der Unterlagen auf, dass zur Gebäudeaufstockung Ansichten (v.a. Süd- und Westansicht) fehlen ebenso wie eine Baubeschreibung (v.a. Materialität, Farbe, Aussagen zur Begrünung). Beim Vorhabenträger wurden am 08.02.2012 entsprechende Unterlagen angefordert. Da diese vom Vorhabenträger nicht fristgerecht nachgeliefert werden konnten, sollte dies im nächsten Bearbeitungsschritt nachgeholt werden (siehe hierzu auch Punkt 9).
- Für eine rechtssichere und gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sind die Vorlage der entsprechenden Ansichten, Aussagen zur Materialität und ein Hinwirken auf eine feingliedrige Architektur unabdingbar (siehe hierzu auch Punkt 9).
- 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 (siehe hierzu auch Punkt 7).

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 Gebäudeaufstockung als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

Der Thematik der erdrückenden Wirkung stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit (siehe Alternativenprüfung; siehe Punkt 5.2) 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.

5.2. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich 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. Auch auf Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, wurde verzichtet, 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.

5.3. 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. Der Einmündungsbereich Lotschstraße / Herrenbergstraße hat 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C17A. 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. Ergebnisse der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

6.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Offenlage der Planung wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

6.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinde (Anlage 5)

Die seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingereichten Stellungnahmen bzw. abgegebenen Hinweise verwiesen im Wesentlichen auf abgegebene Stellungnahmen des frühzeitigen Verfahrensschrittes. Dort aufgeführte Anregungen und Hinweise wurden, soweit sie planungsrelevant waren, bereits in die Entwurfsfassung mit aufgenommen.

In diesem Zusammenhang haben sich des Weiteren zwischenzeitlich auch keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden.

Somit resultieren keine weitere Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernisse aus den jeweiligen Stellungnahmen für den Bebauungsplan.

7. Ergebnisse der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt, da die für eine rechtssichere und gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erforderliche Vorlage von Plänen zur Fassadengestaltung der Gebäudeaufstockung, vom Vorhabenträger nicht fristgerecht (d.h. im Rahmen der ersten Offenlage) erfolgte.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit vorgebracht.

8. Ergebnisse der Nachbarzustimmung der Eigentümer in der Straße „Am Gutleuthaus“

Gemäß der getroffenen Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger wurde im Rahmen der Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange zusätzlich vereinbart, dass Herr Ehrmann die von der geplanten Gebäudeaufstockung direkt betroffenen, d.h. an das Grundstück angrenzenden Grundstückseigentümer in der Straße „Am Gutleuthaus“ um schriftliche Zustimmung zu diesem Vorhaben bittet, insbesondere um sicherzustellen, dass diese von dem Vorhaben Kenntnis genommen haben. Zudem wurde um den Verzicht des Einsatzes von Rechtsmitteln gebeten, um Planungssicherheit für den Vorhabenträger herzustellen.

Von den mit Schreiben vom 11.05.2012 angeschriebenen zehn Eigentümern haben bis zum Ende der erneuten Offenlage sieben dem Vorhaben zugestimmt und mitgeteilt, dass sie auf ihre Rechtsmittel verzichten.

Zwei weitere Eigentümer haben bei der Verwaltung telefonisch Rücksprache gehalten: In diesem Zusammenhang bekundete ein Eigentümer, dass er nichts gegen die Aufstockung habe, der andere Eigentümer äußerte sich etwas irritiert über das „Nachbarzustimmungs-Schreiben“ und wollte wissen, warum die Aufstockung nicht auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes C17 genehmigt werden könne bzw. warum dies beim Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes C17 nicht bereits thematisiert wurde. Die Verwaltung erläuterte daraufhin dem Eigentümer, dass die aktuelle Planung auf der Tatsache beruhe, dass ein Antrag von Herrn Ehrmann auf Erweiterung der Verkaufsfläche gestellt wurde, deren Erforderlichkeit bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes offensichtlich noch nicht bestand. Die Aufstellung des Bebauungsplanes C17 A ist zudem notwendig, da z.T. von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes abgewichen werde. Ergänzend wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass er jetzt Gelegenheit habe, im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme abzugeben. Nach der Offenlage werden alle Stellungnahmen gegen- und untereinander abgewogen. Eine schriftliche Zustimmung zum Vorhaben wurde von diesen Eigentümern nicht abgegeben. Ein Eigentümer gab keine Rückmeldung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass keines der Grundstücke dieser drei Eigentümer direkt an den zur Aufstockung vorgesehenen Bereich angrenzt, sondern nur mittelbar durch die leicht veränderte Verschattungssituation betroffen ist.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass gegen die Planung des Vorhabenträgers keine Bedenken bestehen, zumal auch im Rahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage keine Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit gegen die Planung vorgebracht wurden.

9. Ergebnisse der Absprache zwischen Herrn Ehrmann und dem Betrieb Hermann Wickert Holzfachhandel GmbH & Co. KG, Lotschstraße Nr. 2

Parallel zur Beteiligung der Anwohner in der Straße „Am Gutleuthaus“ erfolgte eine Abstimmung zwischen Herrn Ehrmann und dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks und Gebäudes (Lotschstraße Nr. 2), da befürchtet wurde, dass die zukünftige Verschattungssituation zu einer Beeinträchtigung der auf dem Dach des Betriebsgebäudes befindlichen Photovoltaikanlage führen könnte.

Diesbezüglich wurden dem Eigentümer vom Vorhabenträger am 11.04.2012 per E-Mail Unterlagen übermittelt, in der die zukünftige Verschattungssituation in den Wintermonaten dargelegt wurde.

Ergänzend wurde der Eigentümer mit Schreiben vom 29.06.2012 gebeten, der geplanten Gebäudeaufstockung schriftlich zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 20.07.2012 teilte dieser mit, dass der Realisierung des Vorhabens, insbesondere der geplanten Gebäudeaufstockung, zugestimmt wird.

10. Ergebnis der Abstimmungen zum Thema „Fassadengestaltung“

Gemäß der getroffenen Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger wurde durch den Vorhabenträger ein Gestaltungskonzept, bestehend aus Ansichten, 3D-Simulation und einer Baubeschreibung, für die Fassaden erarbeitet. Diesem wurde mit Schreiben vom 09.07.2012 zugestimmt.

Das Ergebnis der Abstimmung fand Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch Aufnahme der Ansichtspläne, der 3D-Simulation und der Baubeschreibung. Außerdem wurde die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

11. Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ vom Februar 2012

In der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung vom Februar 2012 erfolgten keine Änderungen.

Im Begründungstext erfolgten redaktionelle Anpassungen bzw. Ergänzungen: Zum einen wurde das Ergebnis der separaten Beteiligung der Eigentümer in der Straße „Am Gutleuthaus“ dargestellt und zum anderen das Ergebnis der Abstimmungen zum Thema „Fassadengestaltung“.

12. Abwägungsprozess zum Satzungsbeschluss

Die vorliegende Satzungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist das Ergebnis der Abwägung zahlreicher Belange, die gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen sind.

Das Abwägungsmaterial wurde durch eigene Erhebungen, durch die Beteiligung der Bürger und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie durch ergänzende Abstimmungsgespräche mit einzelnen Betroffenen zusammengestellt.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie eine Berücksichtigung konkurrierender Belange sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ dargelegt und in den Synopsen (Anlagen 2, 3 und 5) ausführlich dargestellt.

13. 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.

Dem Bauausschuss soll der Durchführungsvertrag in der Bauausschusssitzung am 04.09.2012 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlagen:

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

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

