Stadt Landau in der Pfalz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN C17 A - WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUS EHRMANN

Satzungsfassung

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber

Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH
Ansprechpartner: Herr Koster
Lotschstraße 9
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341 / 977-166
Fax: 06341 / 977-100
E-Mail: w.koster@ehrmann-landau.de

Verfahrensführende Kommune

Landau in der Pfalz
Stadtbauamt: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Ansprechpartnerin: Frau Schaperdoth
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 06341 / 13-6107
Fax: 06341 / 13-6819
E-Mail: indra.Schaperdoth@landau.de

Auftragnehmer

BACHTLER BÖHME + PARTNER

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

INHALT

A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 6

B Zulässigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Aufstellungsbeschluss 6

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB 7

D Grundlagen 7
1 Planungsgrundlagen 7
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 8
3 Bestandssituation 9

E Vorgaben übergeordneter Planungen 9
1 Landesentwicklungsprogramm 9
1.1 Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben 10
1.2 Vereinfachte raumordnerische Prüfung 10
2 Regionalplanung 11
2.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan 11
2.2 Bestimmung von „Ergänzungsstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ 11
3 Flächennutzungsplan 12

F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 13
1 Einzelhandelsuntersuchung und Einzelhandelskonzeption Landau 13
2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Möbelhauses und raumordnerischer Entscheid als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung *(siehe hierzu auch Kapitel E 1)* 14
3 Verkehrsuntersuchung und Erschließungskonzept 14
4 Schalltechnisches Untersuchung 14
5 Altlastenerkundung - Historische Untersuchung und orientierende Untersuchungen 15
6 Entwässerungstechnische Erschließung 16
7 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler 16
8 Natürliche Seismizität 16
9 Sonstiges 16

G Überlagerung mit der bestehenden Satzung: Bebauungsplan „C17“ 17

H Darlegung zum städtebaulichen Konzept 17
1 Städtebauliche Zielvorgaben 17
2 Erläuterung der Planung 18

I Landespflegerische Bewertung 19
1 Bestandssituation 19
2 Landespflegerische Beurteilung 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 24
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 24
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 25
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Landau 25
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 26

K Wesentliche Auswirkungen der Planung / Berücksichtigung konkurrierender Belange 26
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 26
1.1 Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier: Gebot der Rücksichtnahme) 26
1.2 Gewerbe- und Verkehrslärm 29
1.3 Altlasten 30
1.4 Natürliche Seismizität 30
1.5 Radonvorsorge 31
2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 31
3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 31
4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 32
5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 33
6 Berücksichtigung kommunaler städtebaulicher Planungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 33
7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 34
8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 34

L Planverwirklichung 35
1 Grundbesitz und Bodenordnung 35
2 Kosten 35
3 Verwirklichung 35

Anlage
3D-Visualisierung der Bestandsituation sowie der geplanten Änderungen am Gebäudekomplex des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann (Lotschstraße 9) 36
1 Erläuternde Hinweise 36
2 Bestehende und zukünftige potenzielle Schattenwürfe 37
2.1 21. Juni | 6 Uhr (MEZ UTC+2) 37
2.2 21. Juni | 7 Uhr (MEZ UTC+2) 38
2.3 21. Juni | 8 Uhr (MEZ UTC+2) 39
2.4 21. Juni | 18 Uhr (MEZ UTC+2) 40
2.5 21. Juni | 19 Uhr (MEZ UTC+2) 41
2.6 21. Juni | 20 Uhr (MEZ UTC+2) 42
2.7 21. Juni | 21 Uhr (MEZ UTC+2) 43
2.8 21. Dezember| 9 Uhr (MEZ UTC+1) 44
2.9 21. Dezember| 15 Uhr (MEZ UTC+1) 45
2.10 21. März | 7 Uhr (MEZ UTC+1) 46
2.11 21. März | 17 Uhr (MEZ UTC+1) 47
2.12 21. März | 18 Uhr (MEZ UTC+1) 48
2.13 21. September | 7 Uhr (MEZ UTC+2) 49
2.14 21. September | 8 Uhr (MEZ UTC+2) 50
2.15 21. September | 18 Uhr (MEZ UTC+2) 51
2.15 21. September | 19 Uhr (MEZ UTC+2) 52

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 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. Die beantragte Planung besteht aus zwei Bausteinen:

1. Die Verkaufsfläche des Stammsitzes (Lotschstraße 9) mit derzeit ca. 12.200 qm soll um 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.
2. Durch die Umnutzung einer, dem Stammhaus schräg gegenüberliegenden, bisher als Lagergebäude genutzten Halle (Lotschstraße 8) soll eine weitere Verkaufsfläche im Umfang von ca. 2.000 qm hinzugewonnen 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ soll in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung sowie die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksflächen im Umfeld der Lotschstraße 8 schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

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.

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Landau dem Antrag von Herrn Horst Ehrmann, als Eigentümer der „Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH“ auf Vergrößerung der Verkaufsfläche seines Stammhauses durch Aufstockung sowie die Umnutzung eines bisher als Lagergebäude genutzten Halle ebenfalls zu Verkaufszwecken vom 31.10.2011 mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2011 zugestimmt und in seiner Sitzung am 13.12.2011 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ gefasst.

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

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

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 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
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.

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 wird nicht Gebrauch gemacht.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der Entwurf für das Bauvorhaben „Erweiterung Einrichtungshaus Ehrmann“ des Architekturbüros R. Rieger, Landau in der Pfalz (10/2011),
- der rechtskräftige Bebauungsplan „C17“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems des Vermessungs- und Katasteramtes Landau in der Pfalz.

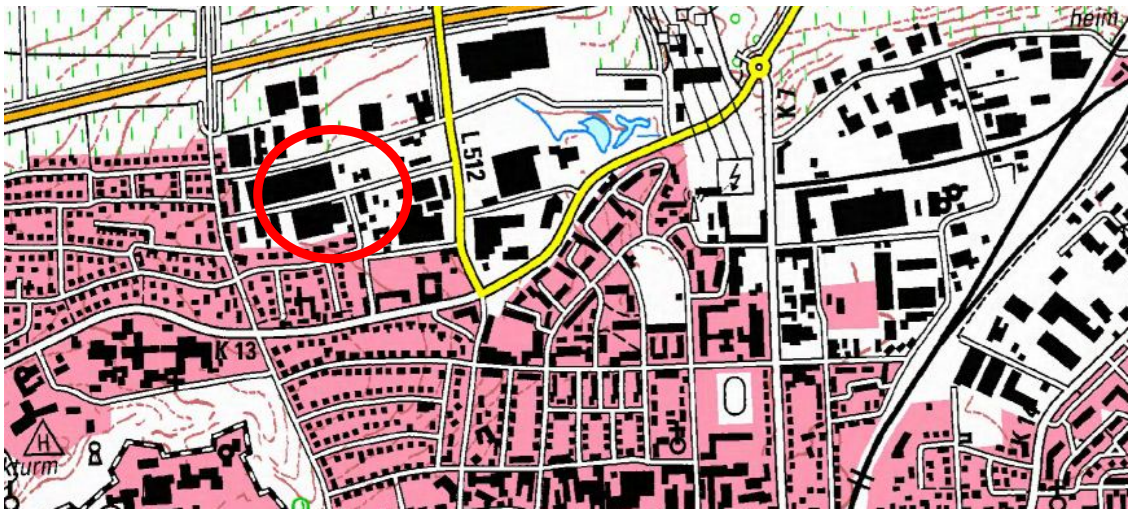
Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro Bachtler Böhme + Partner (12/2011) (siehe Kapitel I). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne 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.

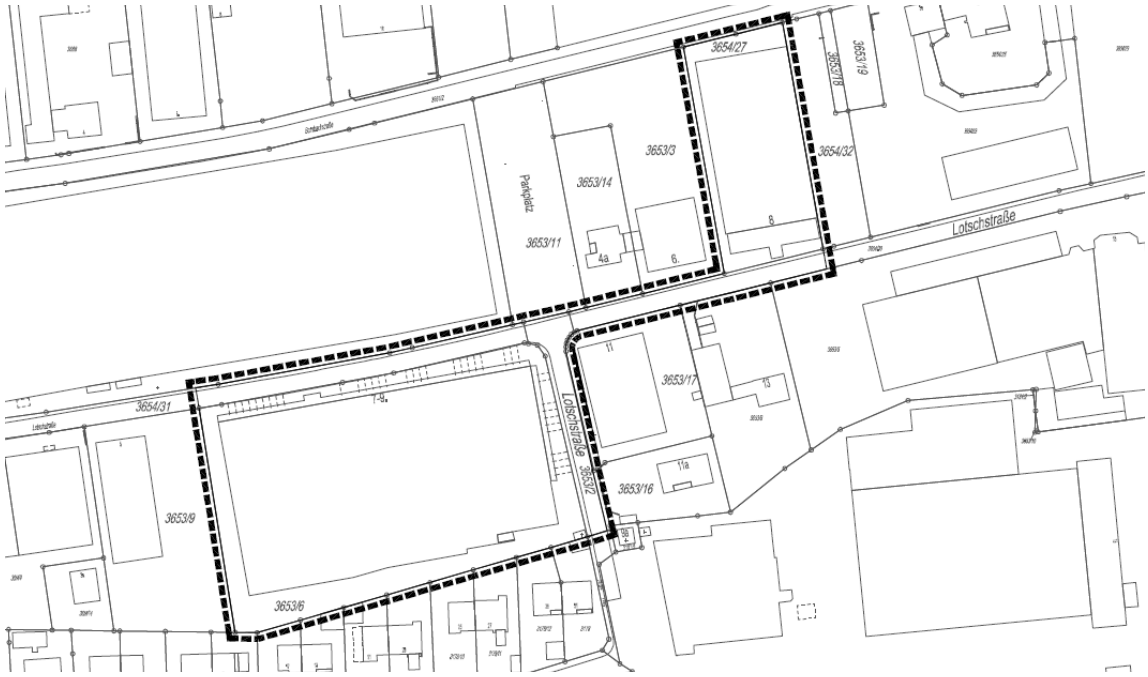
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.



Lage des Plangebiets
(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2011)



Unmaßstäbliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Stand 02/2012)

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 Flst.-Nr. 3653/9 und 3653/3 sowie ebenfalls der sowie der Lotschstraße erzeugt.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

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 Möbelhaus Ehrmann umgebenden Stellplätzen.

Das Vorhabengebiet ist über die Lotschstraße, via Herrenbergstraße (L512) erreichbar und hierüber auch an das Straßennetz der Stadt Landau angebunden. Anschlussknotenpunkt an das Hauptstraßennetz ist der Knotenpunkt „Lotschstraße / 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, war gemäß Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde neben der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse“ auch eine „Vereinfachte

raumordnerische Prüfung“ (gem. § 18 LPlG) des Vorhabens durchzuführen. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde bestimmt, dass auch die derzeit bereits bekannten mittelfristigen Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers zum Gegenstand der Prüfung gemacht werden (hier: mittelfristige Erweiterung der Verkaufsflächen des Möbelhauses um weitere 6.000 qm). Diesbezüglich kann festgehalten werden:

1.1 Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben

Zur Prüfung und Bewertung möglicher Auswirkungen wurde 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.

Ausgehend von der seitens des Gutachters durchgeführten Standortanalyse sowie sonstiger zu berücksichtigender Vorgaben und Daten zeichnet sich, differenziert nach den maßgebenden Einzelkriterien, eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens, auch unter Berücksichtigung der mittelfristigen Erweiterungsabsichten, ab:

- Mit der mittelzentralen Funktion Landaus ist Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zulässig. Dem Zentralitätsgebot wird damit entsprochen.
- Entsprechend den Regelungen des Integrationsgebotes liegt der Standort für den geplanten Möbelmitnahmemarkt im Ergänzungsstandort (bzw. Sonderstandort) der Stadt Landau lt. Einzelhandelskonzept 2010. 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 zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente realisiert werden, wird den Vorgaben der Regionalplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz entsprochen. Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird daher ebenfalls Rechnung getragen

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 teilt die SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde in einem „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.

2 Regionalplanung

2.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (seit 01/2006 Mitglied im Verband Region Rhein-Neckar) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ist der Stadt Landau die zentralörtliche Funktion „Mittelzentrum im Grundnetz“ zugewiesen. Das Plangebiet selbst 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.

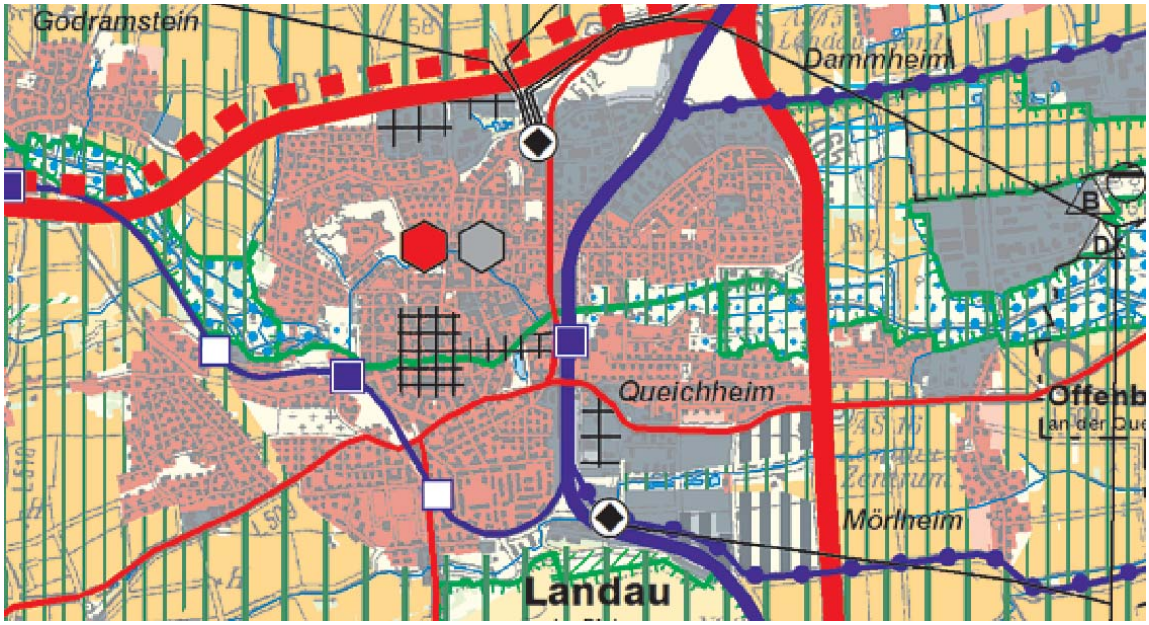
Die beiden zukünftig für den Verkauf von Möbeln vorgesehenen Standorte des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann im Gewerbegebiet Nord befinden sich im derzeitig rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2 „Dienstleistung, Handel“ aus dem Jahr 2006 in einem sogenannten Bestandsgebiet.

Der Regionalplan führt diesbezüglich aus, dass eine Erweiterung von Verkaufsflächen an diesen Standorten vermieden werden sollte, um u.a. innerstädtische Versorgungsstrukturen zu stabilisieren. Daneben legt der Regionalplan jedoch auch dar, dass Ausnahmen hiervon möglich sind, da zu berücksichtigen ist, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres originären bzw. überwiegenden Warenangebotes keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen. Darüber hinaus kann der Flächenbedarf einzelner Einrichtungen oftmals nur schwer oder gar nicht in den Innenstadtbereichen realisiert werden. Zu solchen Einzelhandelsbetrieben zählen aus Sicht der Regionalplanung auch Möbelmärkte.

Aufbauend und unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte, hat die Stadt Landau im Jahr 2008 den Bebauungsplan „C17“ aufgestellt, der die beiden Standorte als Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ festsetzt und eine maximale Verkaufsfläche von 12.500 qm und einem darin enthaltenen Randsortiment von 1.100 qm Verkaufsfläche gestattet. Zudem befinden sich die beiden Standorte innerhalb eines Ergänzungsstandortes (bzw. Sonderstandortes) lt. Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Landau. Daher ist der Standort für die Entwicklung von nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich geeignet.

Abschließend lässt sich noch ausführen, dass der derzeit als Entwurf zur Anhörung (Stand 08/2011) vorliegende, zukünftig auch für die Stadt Landau geltende „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ den in Rede stehenden Bereich als „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ darstellt, so dass davon auszugehen ist, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Thematik „Ergänzungsstandorte“ entspricht.

Dies wurde auch vom Verband Region RheinNeckar mit Schreiben vom 26.01.2012 so bestätigt.

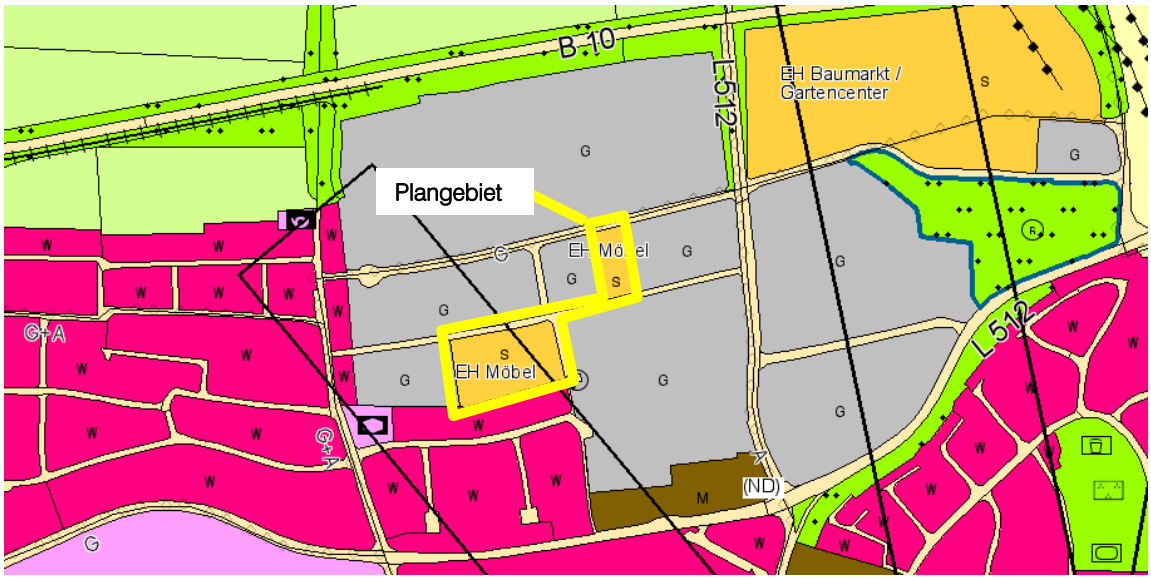


Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
(Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand: Entwurf zur Anhörung 08/2011)

3 Flächennutzungsplan

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 Flächennutzungsplan der Stadt Landau, Stand 2010)

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Einzelhandelsuntersuchung und Einzelhandelskonzeption Landau

Im Jahr 2000 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 qm Randsortimente auf rund 15 % der gesamten Verkaufsfläche und bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 qm Verkaufsfläche) auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche aber max. 800 qm 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 A - 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 Möbelhaus Ehrmann ein Randsortiment von insgesamt 1.100 qm, verteilt auf die beiden Sortimentsbereiche Hausrat und Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung zugesprochen bekommen hatte, 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.

Diese Vorgehensweise wurde sowohl im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 18 LPlG mehrfach begrüßt bzw. als Voraussetzung für eine Zustimmung gemacht.

---

[1] siehe hierzu: Junker und Kruse - Stadtforschung und Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund, 05/2010, S. 57

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

2 Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Möbelhauses 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 Möbelhauses Ehrmann um ein Einzelhandelsprojekt handelt, das die allgemein anerkannte Grenze zur Großflächigkeit signifikant überschreitet, ist die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des 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 war zugleich wesentlicher Teil der Begründung für die 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 teilt die SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde in einem „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.

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 30.01.2012 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan für die der vorliegenden Planung zugrundeliegenden ersten Erweiterungsstufe des Möbelhauses, keine weiteren Verkehrsuntersuchungen erforderlich sind. In diesem Zusammenhang 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 Schalltechnisches 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 ge-

nommen und die Ergebnisse und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans „C17“ bzgl. der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einszueins 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 Kenzeichnung 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; KT
III_{BBergB}	gesetzlich festgeschriebene Sanierungspflicht beim Betreiber

Hinsichtlich der Flächen die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ liegen, kam die Untere Abfallbehörde zu folgender Einschätzung:

1) Lotschstraße 9
   - Flst.-Nr. 3653/6 Bewertung: I_{HE}
2) Lotschstraße 8:
   - Flst.-Nr. 3654/27 Bewertung: I_{HE}
3) Straßenflächen:
   - Flst.-Nr. 3653/2 Bewertung: I_{HE}

- Flst.-Nr. 3654/30 (tlw.) Bewertung: IHE
- Flst.-Nr. 3654/31 (tlw.) Bewertung: IHE

Hinsichtlich der Parzellen Flst.-Nr. 3653/6, Flst.-Nr. 3654/27; Flst.-Nr. 3653/2, Flst.-Nr. 3654/30 und Flst.-Nr. 3654/31 bittet die Untere Abfallbehörde daher um Aufnahme des nachfolgenden Hinweises in den Bebauungsplan

„Angesichts der Prüfungstiefe bei der Historischen Untersuchung bzw. bei den für Teilflächen durchgeführten Orientierenden Untersuchungen wird darauf hingewiesen, dass auch für die nicht altlastenverdächtigen Flächen aufgrund der früheren bzw. bestehenden Nutzungen eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden kann.“

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 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

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

8 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, ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufzunehmen, 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“ ist daher hinzuweisen.

9 Sonstiges

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

G ÜBERLAGERUNG MIT DER BESTEHENDEN SATZUNG: BEBAUUNGSPLAN „C17“

Der zukünftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „C17“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Ursprungsbebauungsplan „C17“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, wo er von dem Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

Ausschnitt aus dem zur Änderung anstehenden Teilabschnitt des Ursprungsbebauungsplans „C17“; farbig: Überlappungsbereich mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, eigene Darstellung, 2011

H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

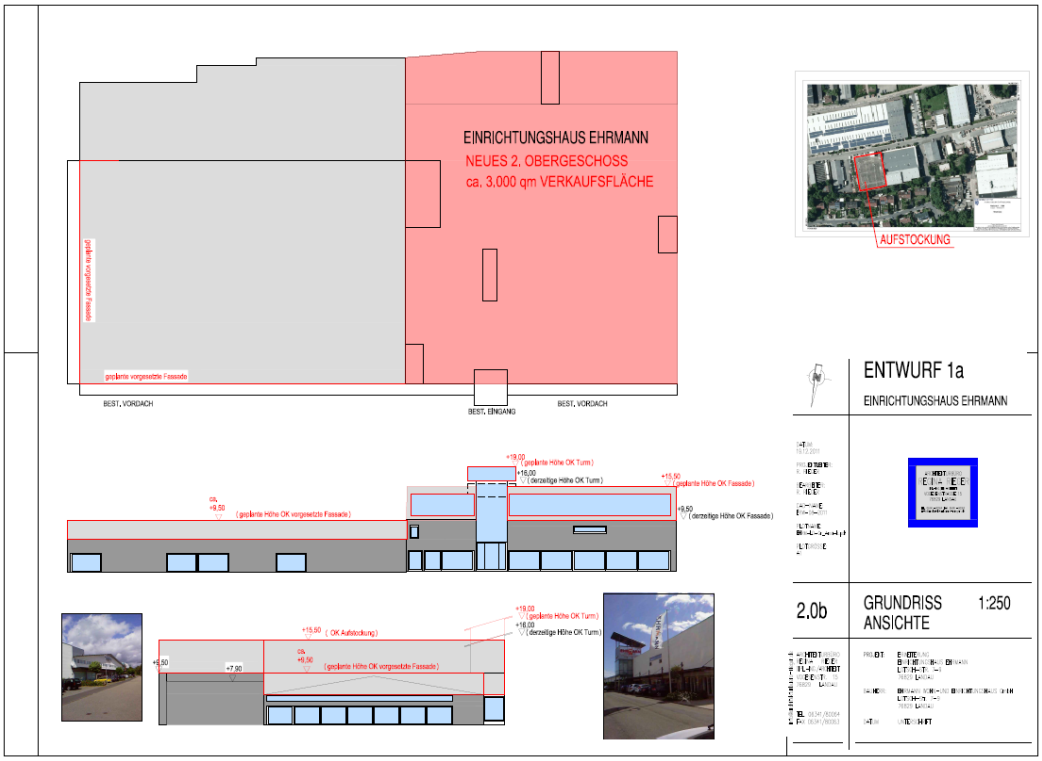
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung „Lotschstraße 9“ sowie die Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücksflächen im Umfeld der Lotschstraße 8 schaffen und in diesem 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 mit Schwerpunkt gesichert und eine 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).

Ein weiteres Ziel ist es, durch den Bebauungsplan langfristig Verbesserungen der stadtgestalterischen und grünstrukturellen Situation zu erreichen.

2 Erläuterung der Planung

Die seitens der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH vorgesehene Planung besteht aus zwei Bausteinen: Zum einen soll der Stammsitz des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann (Lotschstraße 9) mit derzeit ca. 12.200 qm Verkaufsfläche aufgestockt und damit ca. 3.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche realisiert werden. Zum anderen soll durch die Umnutzung einer, dem Stammhaus schräg gegenüberliegenden, bisher als Lagergebäude genutzten Halle (Lotschstraße 8) weitere Verkaufsflächen im Umfang von ca. 2.000 qm hinzugewonnen werden.



Entwurf für die Erweiterung des Stammhauses
Quelle: Architekturbüro Rieger, Landau in der Pfalz, 12/2011

Während die Umnutzung der Lagerhalle derzeit mit keinen weiteren baulichen Änderungsabsichten verbunden ist, soll das Stammhaus im Rahmen der Aufstockung auch in seiner Außenwirkung architektonisch aufgewertet werden. Hierzu sind insgesamt folgende Maßnahmen vorgesehen (siehe hierzu auch „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan):

- Die westlich gelegene Hälfte des bestehenden Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann wird auf eine Höhe von 15,50 m aufgestockt. 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 bestehenden Fensterbandes fortgeführt. Die Begrünung der Fassade erfolgt mittels Blauregen oder vergleichbarer Schling- und Kletterpflanze.

Zur architektonischen Aufwertung der Außenwirkung des Gebäudes wird zudem 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.

- Der nicht aufgestockte östliche Gebäudebereich (Bestand) erhält zu den Fronten Lotschstraße hin eine Fassaden-Verblendung (max. 10,00 m Höhe), sodass der heutige ausgebildete Giebel (Querstraße - Lotschstraße) nicht mehr sichtbar ist und eine einheitliche Gestaltqualität des Gebäudekomplexes entsteht.

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

I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

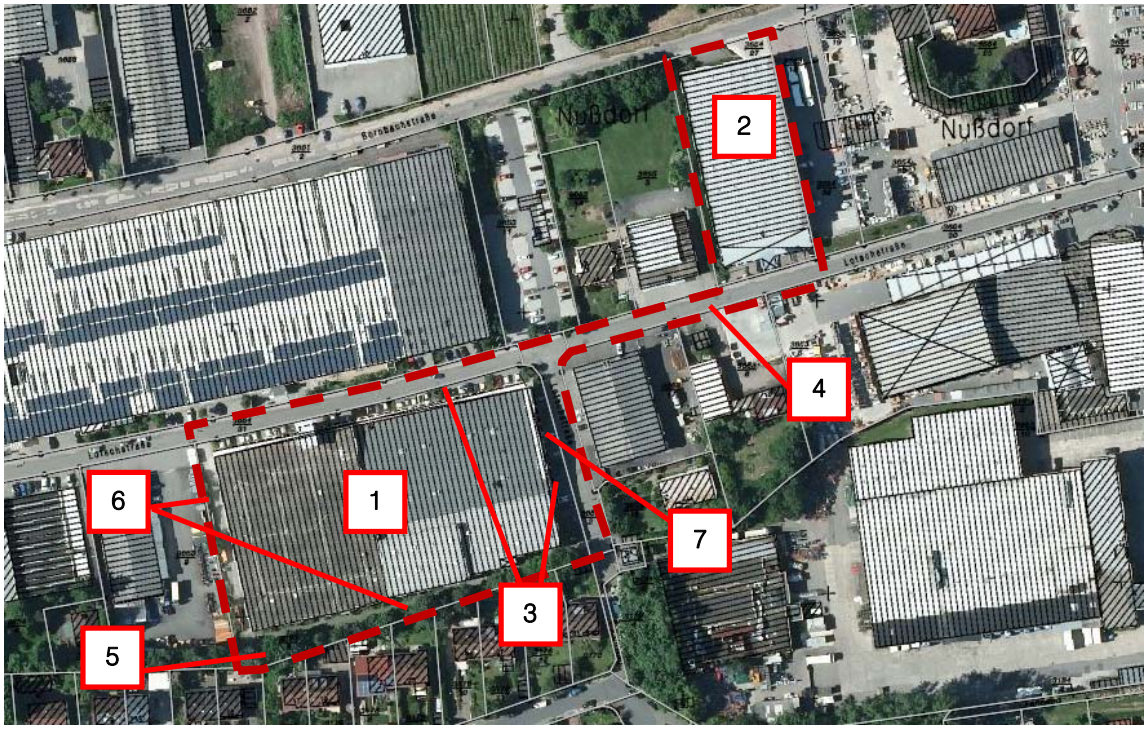
Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1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

1 Bestandssituation

Die nachfolgende Luftbildaufnahme zeigt die aktuelle Nutzung des Plangebiets mit seinen Aufbauten und Stellplätz- sowie Lagerflächen.

Das Plangebiet ist demzufolge nahezu flächendeckend versiegelt. Erhaltenswerte Grünstrukturen finden sich lediglich in Form eines schmalen Grünstreifens im Süden, 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: Bachtler Böhme + Partner, Stand 12/2011)

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

2 Landespflegerische Beurteilung

- Bodenhaushalt:
  stark gestörter Bereich durch fast 100prozentige 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 die Baumhecke im Süden des Grundstücks dar, da sie eine - wenn auch schmale - optisch wirksame Trennung zwischen Gewerbenutzung und angrenzender Wohnnutzung darstellt.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt und Schutz der Baumhecke im Süden des Grundstücks
- 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 durch Festsetzung eines drei Meter breiten Pflanzstreifens
- Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke (mindestens 5 % eines Baugrundstücks sind mit Gehölzen zu bepflanzen)
- Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke (je 300 qm Pflanzfläche ein Laubbaum-Hochstamm 1. Ordnung, 2 Laubbäume Hochstamm 2. Ordnung sowie 60 Sträucher)
- Hinweise zur grünordnerischen Gestaltung der Parkplatzflächen (bei einreihiger Anordnung von Stellplätzen ein Baum pro 4 Stellplätze bzw. bei zweireihiger Anordnung ein Baum pro 8 Stellplätze) sowie Empfehlung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- 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, um ein gewisses Grundgerüst der Gebietsein- und -durchgrünung zu sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren.

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, 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.

Die Festsetzung der beiden Sonstigen Sondergebiete geschieht um den bestehenden Einzelhandelsstandort, der geeignet ist für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, für die Zukunft zu sichern. Durch die getroffene Festsetzung wird zudem die stadträumliche Verteilung des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Landau gesteuert. Ausnahmsweise werden der Zweckbestimmung dienende sowie Betriebe, die der Verbraucher heutzutage an solchen Standorten mit erwartet zugelassen, soweit Sie sich der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

In den beiden Sonstigen Sondergebieten wird neben der Größe der Gesamtverkaufsfläche, auch die Verkaufsfläche sowie das zulässige Sortiment für zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt bzw. bestimmt, 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 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einszueins übertragen.

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.

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. Hierbei ist, soweit erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten 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 öffentliche Belange, insbesondere 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 Belange der Wirtschaft (siehe hierzu auch Kapitel K). 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.

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 am 25.05.2012 ein Abstimmungstermin mit der Bauverwaltung statt, bei der die geplante Fassadengestaltung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro vorgestellt wurde. Mit Schreiben vom 09.07.2012 teilte die Verwaltung dem Vorhabenträger mit, dass sie dem vorgelegten Fassadengestaltungsplan, bestehend aus „Ansichten“, „3D-Simulation“ und einer Baubeschreibung, zustimmt.

Zusätzlich fand das Ergebnis der Abstimmung Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch Aufnahme der Ansichtspläne und der Baubeschreibung; der VEP wiederum ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Außerdem wurde die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

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.

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.

Gemäß dem Planungswillen der Stadt Landau, zur langfristigen städtebaulichen Neufassung des Straßenraumes, wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m parallel zu den öffentlichen Erschließungsstraßen festgesetzt. Genehmigte bauliche Nutzungen genießen jedoch Bestandsschutz.

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 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.

Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und wird zugunsten der CREOS Deutschland GmbH eingetragen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der CREOS Deutschland GmbH zu beachten ist.

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. 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.

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 - sowie die bereits im Ursprungs-Bebauungsplan „C17“ getroffenen Festsetzungen Berücksichtigung finden und eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen stattfindet.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern, eine ortsgerechte Einbindung gewährleisten sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Durch eine einfache Gestaltungsregel zum Pflanzstandort werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht.

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

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Stadt Landau

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 sowie von Nebengebäuden
- 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 orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und 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 der 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 - wie bereits erwähnt - 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“ und „erdrückende Wirkung“.

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 der Begründung wird weiter ausgeführt, dass in allen weiteren Bereichen die Gebäudehöhe auf 13,0 m festgesetzt wird.

Zur Überprüfung, welche Verschattungswirkung die westliche Aufstockung des Gebäudes Lotschstraße 9 auf die südlich angrenzende Bebauung hat, wurde eine Verschattungssimulation durchgeführt (siehe hierzu auch Anlage). 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 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 werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten. So beträgt der Abstand zwischen der jeweils nächstgelegen Gebäudeecke der rückwärtigen Gebäudeseite bis zur Fassade des Möbelhauses „Lotschstraße 9“ 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.
- Die geplante Aufstockung befindet sich nördlich der betroffenen Anwesen der Straße „Im Gutleuthaus“ und die dortige Wohnbebauung orientiert sich sowohl mit den meisten Aufenthaltsräumen, als auch mit ihrer Außenbereichsnutzung im Wesentlichen nach der entgegengesetzten Südseite.
- Ein weiterer Aspekt, der im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist, ist der an der Grundstücksgrenze vorhandene, im SO-3 befindliche, ausgeprägte Gehölzbestand, der insbesondere im Sommer das Gebäude teilweise verdecken wird.
- Da durch eine geschickte architektonisch differenzierte und filigrane Fassadengestaltung zudem eine mögliche erdrückende Wirkung abgemildert werden kann, wurde in enger Abstimmung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger durch diesen ein Gestaltungskonzept für die Fassaden erarbeitet.

Diesbezüglich fand am 25.05.2012 ein Abstimmungstermin mit der Bauverwaltung statt, bei der die geplante Fassadengestaltung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro vorgestellt wurde. Mit Schreiben vom 09.07.2012 teilte die Verwaltung dem Vorhabenträger mit, dass sie dem vorgelegten Fassadengestaltungsplan, bestehend aus „Ansichten“, „3D-Simulation“ und einer Baubeschreibung, zustimmt.

Ergänzend fand das Ergebnis der Abstimmung Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch Aufnahme der Ansichtspläne und der Baubeschreibung; der VEP wiederum ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Außerdem wurde die Fassadengestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

- Zusätzlich wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung am 30.01.2012 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 seinem 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 anzugeben. 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.

  Ergänzend ist in diesem Zusammenhang jedoch 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.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gesichtspunkte wird durch die geplante 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 städtebau-

liche Situation im Sinne des Baugesetzbuchs geschaffen, so dass die Gebäudeaufstockung als zumutbare Beeinträchtigung angesehen wird.

Der Thematik der „erdrückenden Wirkung“ stehen außerdem die wirtschaftlichen Belange (siehe hierzu Punkt 5) gegenüber. Aufgrund der fehlenden Betriebserweiterungsmöglichkeit 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.

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.

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 A - Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ einszueins übertragen.

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 Ab-

hängigkeit 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 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 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.

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.

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 nichtbeeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler 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.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es jedoch insbesondere im Bereich der Grundstücks Lotschstraße 9 zu Änderungen des Ortsbilds im Vergleich zur derzeitigen Situation. Die geplante, aus wirtschaftlichen Erwägungsgründen geplante Aufstockung führt dazu, dass die dort bisher bestehende Gebäudehöhe von 9,50 m, bezogen auf die Ansichtsfassade zur Lotschstraße, dort zukünftig 15,50 m beträgt. In diesem Zusammenhang soll auch der bestehende „Turm“ am Haupteingang um ca. 3,00 m erhöht werden, damit er auch zukünftig als Gestaltelement merklich über die neue Gesamthöhe in Erscheinung tritt.

Der nicht aufgestockte östliche Gebäudebereich erhält zu den Fronten Lotschstraße hin eine Fassaden-Verblendung, so dass der heutige ausgebildete Giebel (Querstraße - Lotschstraße) nicht mehr sichtbar ist und eine einheitliche Gestaltqualität des Gebäudekomplexes entsteht; die aus städtebau-

licher Sicht zu begrüßen ist. In diesem Zusammenhang wird der in Teilen bereits bestehende obere Gebäudeabschluss mit 9,50 m Höhe nunmehr durchgehend aufgegriffen.

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

Diesbezüglich fand am 25.05.2012 ein Abstimmungstermin mit der Bauverwaltung statt, bei der die geplante Fassadengestaltung durch das vom Vorhabenträger beauftragte Architekturbüro vorgestellt wurde. Mit Schreiben vom 09.07.2012 teilte die Verwaltung dem Vorhabenträger mit, dass sie dem vorgelegten Fassadengestaltungsplan, bestehend aus „Ansichten“, „3D-Simulation“ und einer Baubeschreibung, zustimmt.

Zusätzlich fand das Ergebnis der Abstimmung Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) durch Aufnahme der Ansichtspläne und der Baubeschreibung; 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.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte mit überwiegend gewerblichen Vornutzungen liegen in Bezug auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet bereits deutliche Beeinträchtigungen vor.

Gleichwohl weder ein Eingriff in einzelne Schutzgüter derzeit ermittelbar ist, noch ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich 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 und -durchlüftung sichern sowie visuelle Beeinträchtigungen minimieren. 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.

U.a. wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben
  Im vorliegenden Falle ist eine Betriebserweiterung in Form einer Gebäudeaufstockung sowie einer Umnutzung eines bisher als Lagerhalle genutzten Gebäudes vorgesehen, um den bestehenden Möbelhausstandort u.a. gegenüber den regionalen Mitbewerben als konkurrenzfähig zu erhalten.

  Diskutiert wurde auch 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.

  Durch den Vorhabenträger wurde, zur ergänzenden Berücksichtigung von nachbarschützenden Belangen, 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.

  Des Weiteren werden durch die Maßnahme 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.

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zudem eine Abstimmung zwischen Herrn Ehrmann und dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks und Gebäudes (Lotschstraße Nr. 2), da befürchtete 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.

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 parallel durchgeführten Untersuchungen und Abstimmungen mit der Landes- und Regionalplanung konnte sichergestellt werden, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungeberich 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 in der Pfalz) der Stadt Landau in der Pfalz Rechnung getragen.

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

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, bestand 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. Gleichwohl sind die Träger der Ver- und Entsorgung jedoch frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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 informativ dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger wurden die erforderlichen Schutzabstände ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet. In diesem Zusammenhang sind 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.

Eine Festsetzung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist städtebaulich nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine neuen grundstücksbezogenen Rechte für Leitungen begründet werden müssen.

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 30.01.2012 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 der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs-GmbH (Landau in der Pfalz), die die Grundstücke selbst 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 A - 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 einem Lageplan, einem Grundriss- und Ansichtsplan sowie einem Fassadengestaltungsplan (bestehend aus „Ansichtsplan“, „3D-Simulation“ und „Baubeschreibung“) zum Bauprojekt. Als Teil des Bebauungsplans ist er auch Teil der Satzung zum Vorhabenbezogene Bebauungsplan „C17 A - 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 dem Satzungsbeschluss.

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

ANLAGE

3D-VISUALISIERUNG DER BESTANDSITUATION SOWIE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN AM GEBÄUDEKOMPLEX DES WOHN- UND EINRICHTUNGSHAUSES EHRMANN (LOTSCHSTRAßE 9)

1 Erläuternde Hinweise

Grundlage der nachfolgenden dreidimensionalen Visualisierung ist die Bestandsdarstellung sowie die Darstellung der geplanten baulichen Veränderungen auf Basis des Entwurfs des Architekturbüros R. Rieger (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 letzen Oktoberwochenende.

Zum besseren Verständnis werden jeweils die „Ist-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).

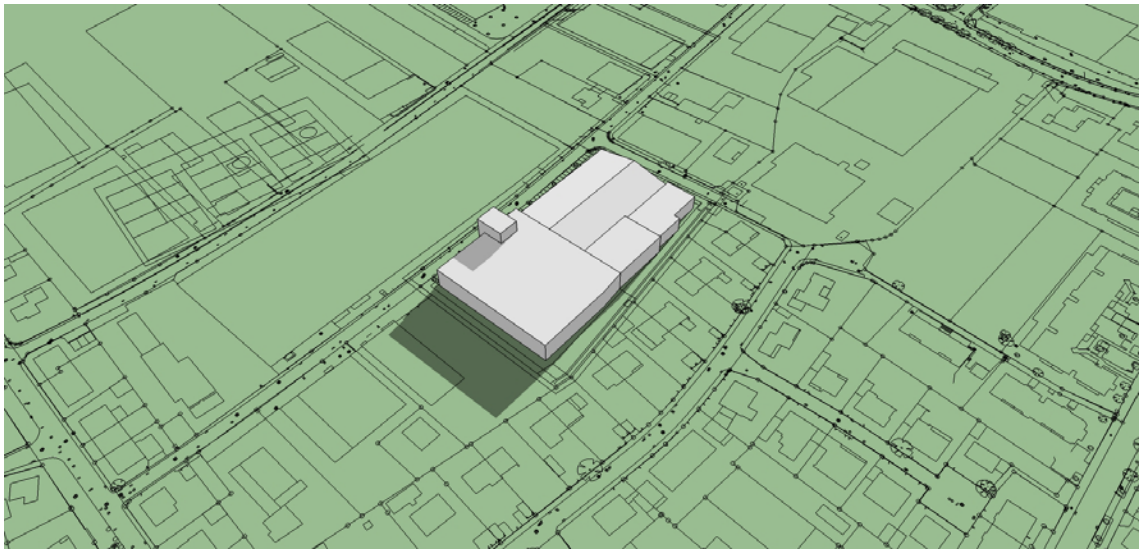
2 Bestehende und zukünftige potenzielle Schattenwürfe

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

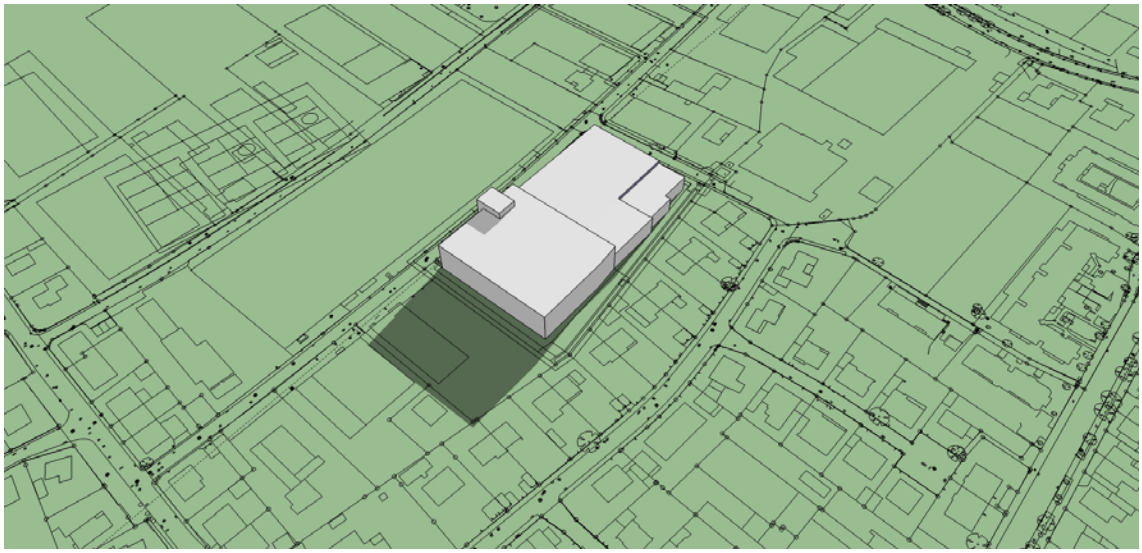
IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

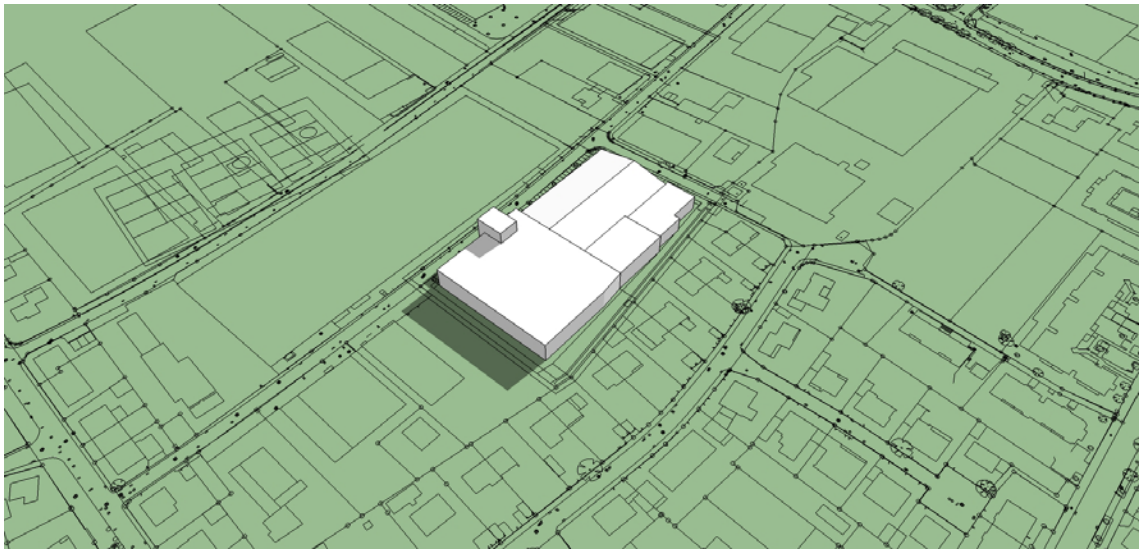


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

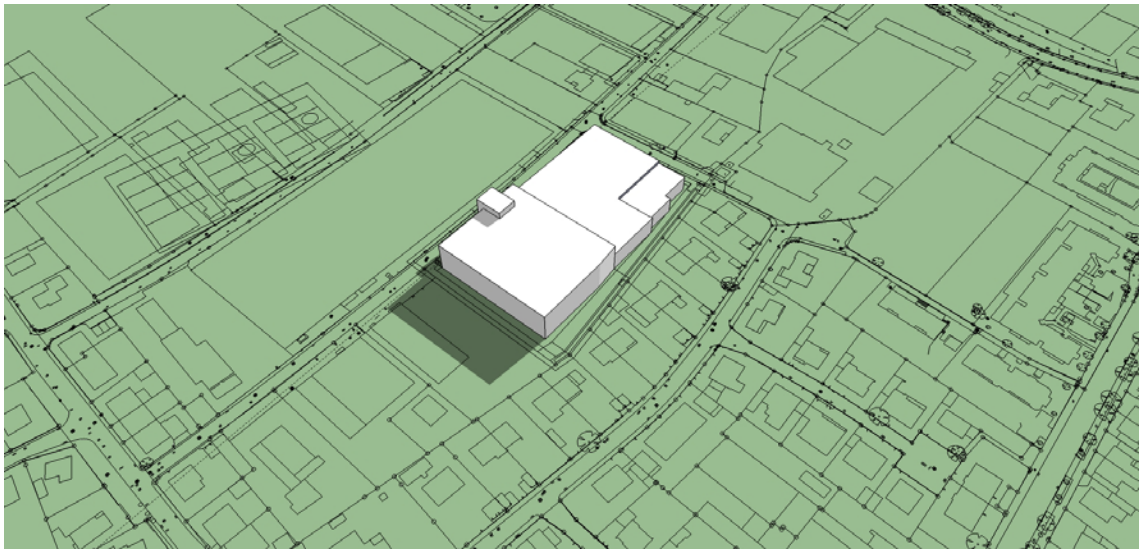


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

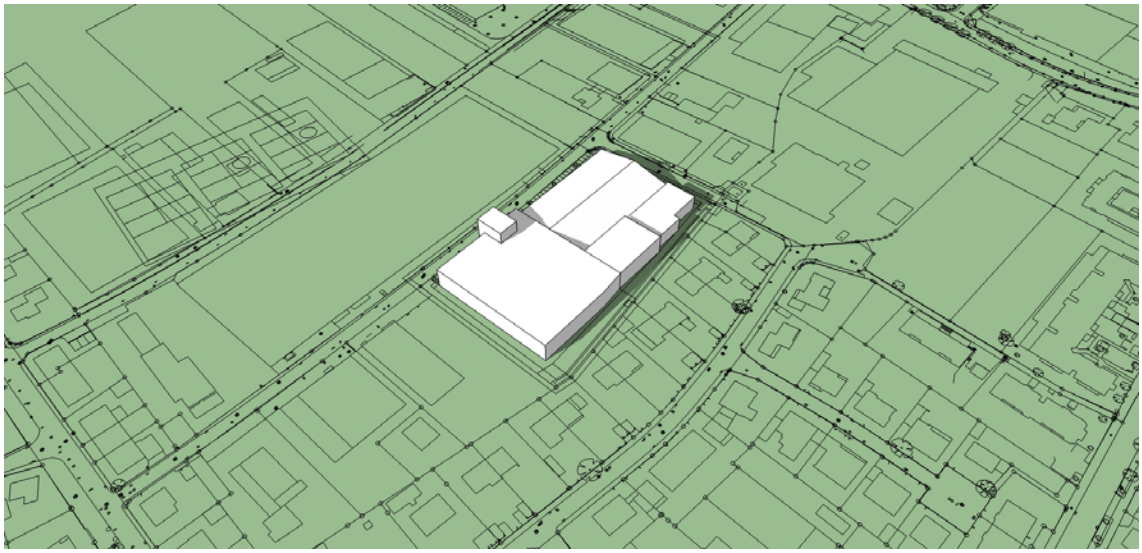


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

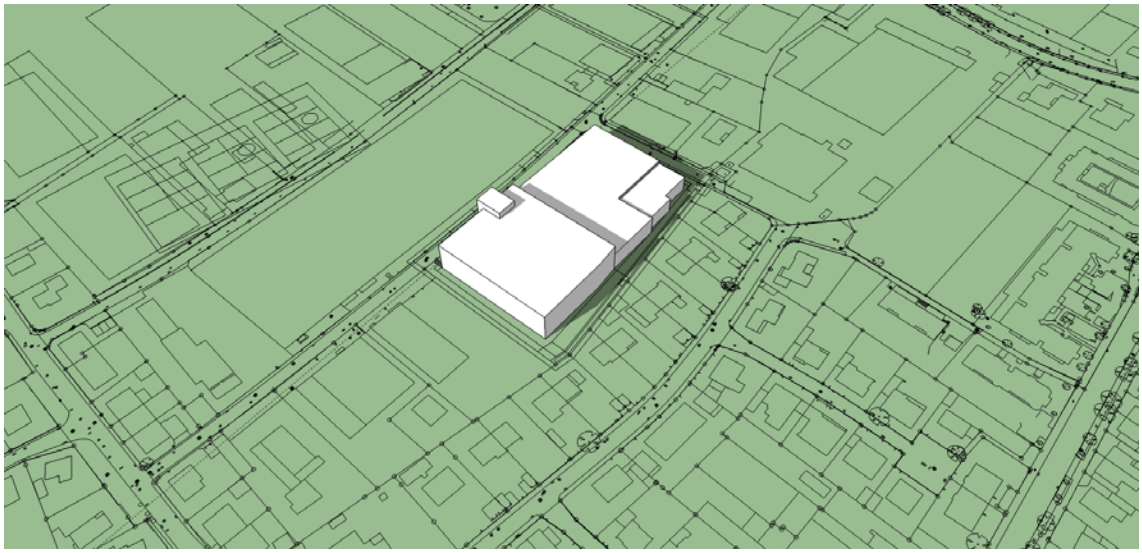


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

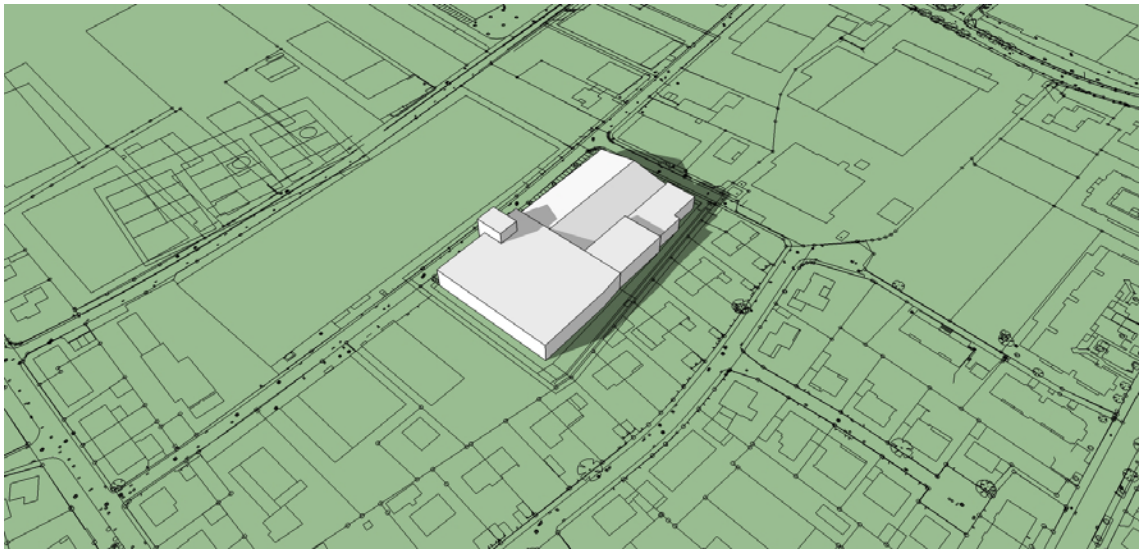


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

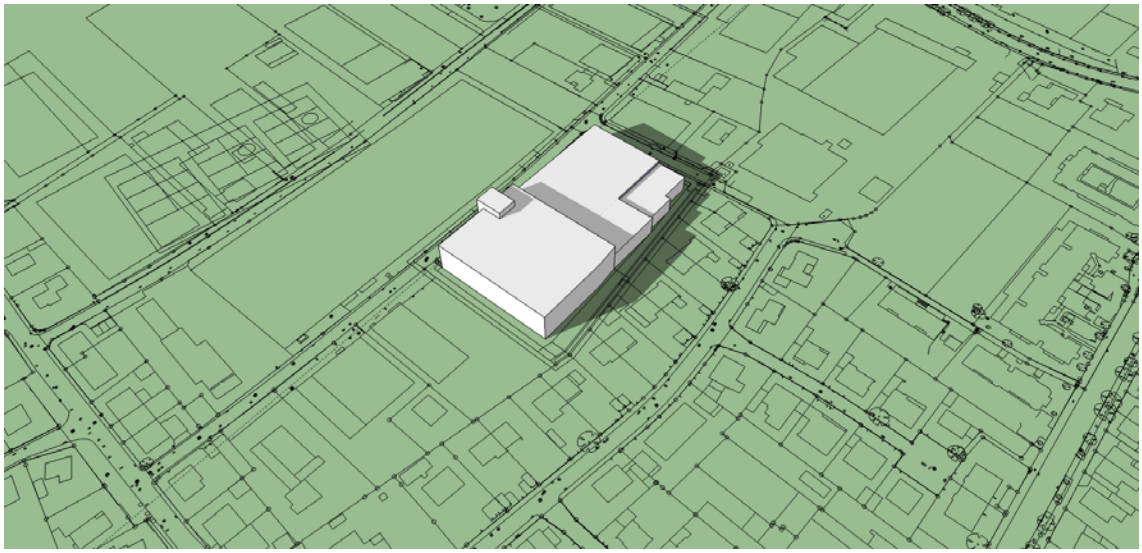


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

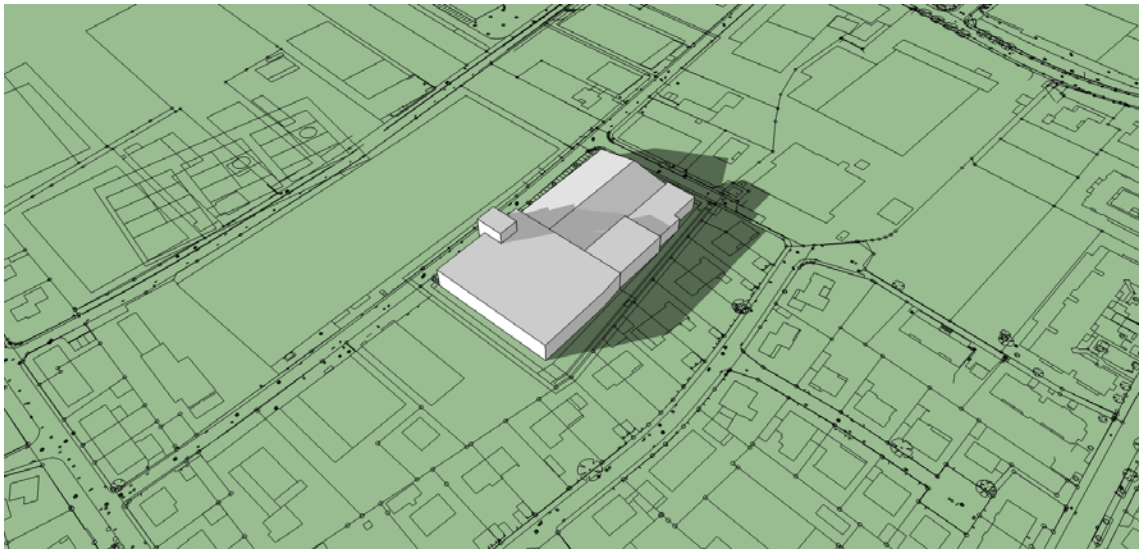


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

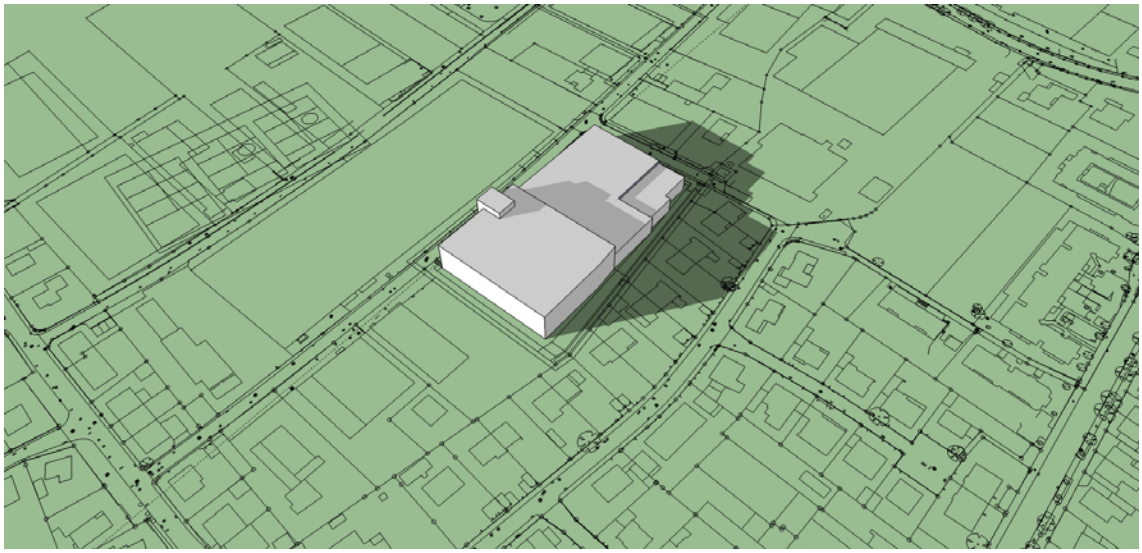


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

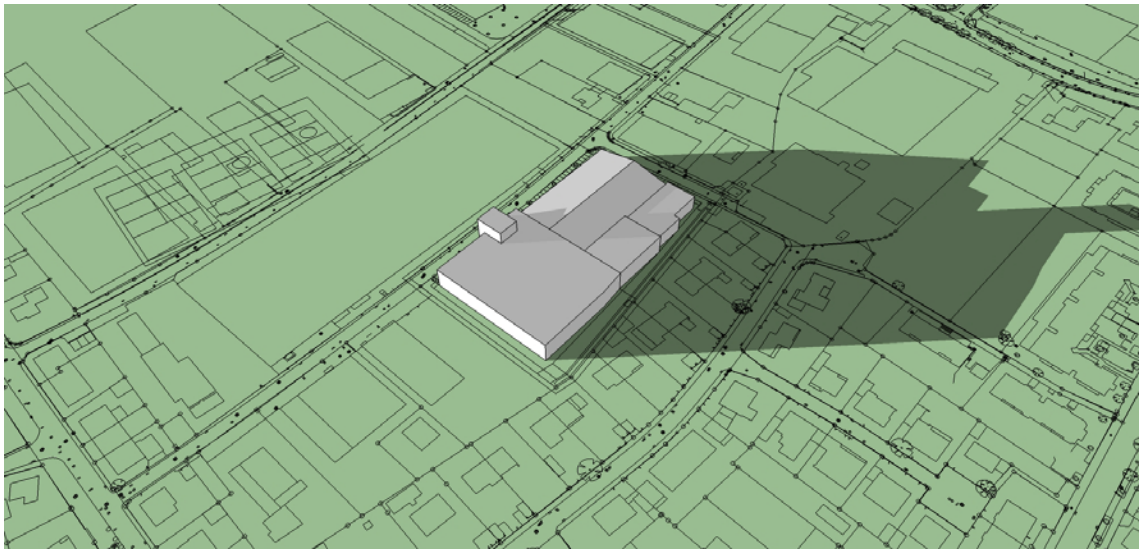


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

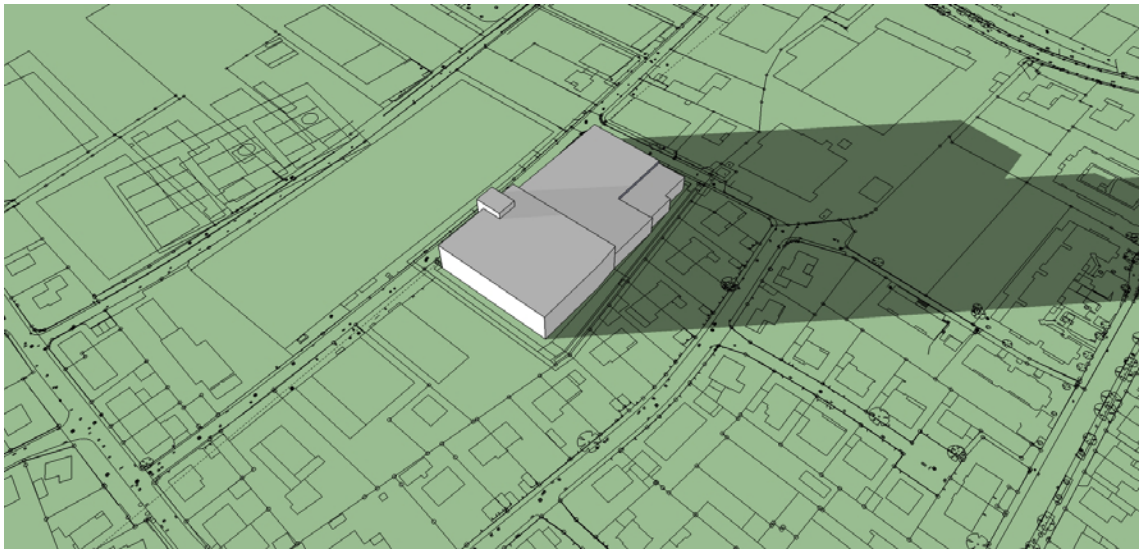


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

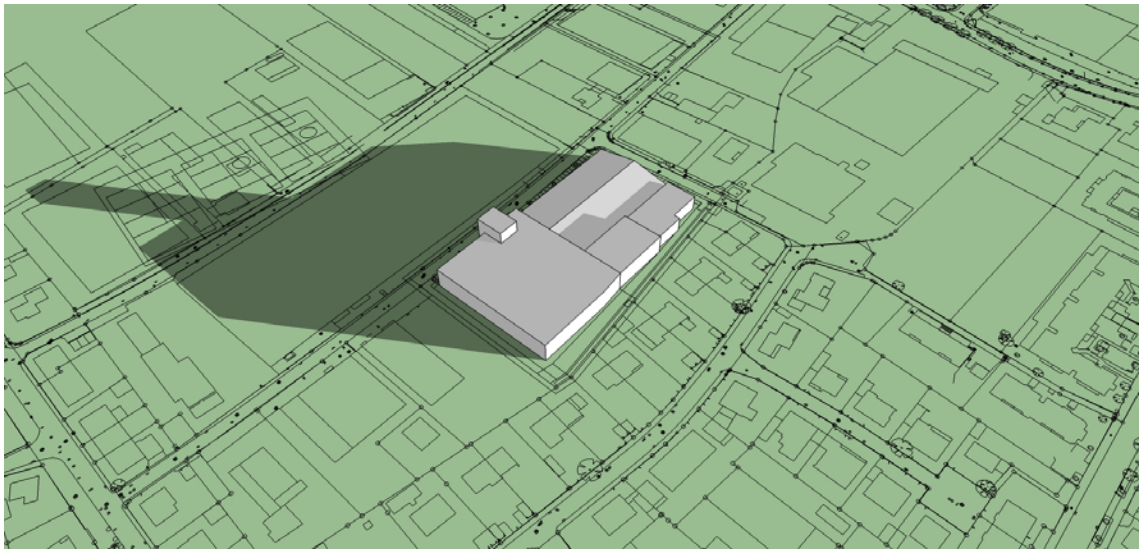


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

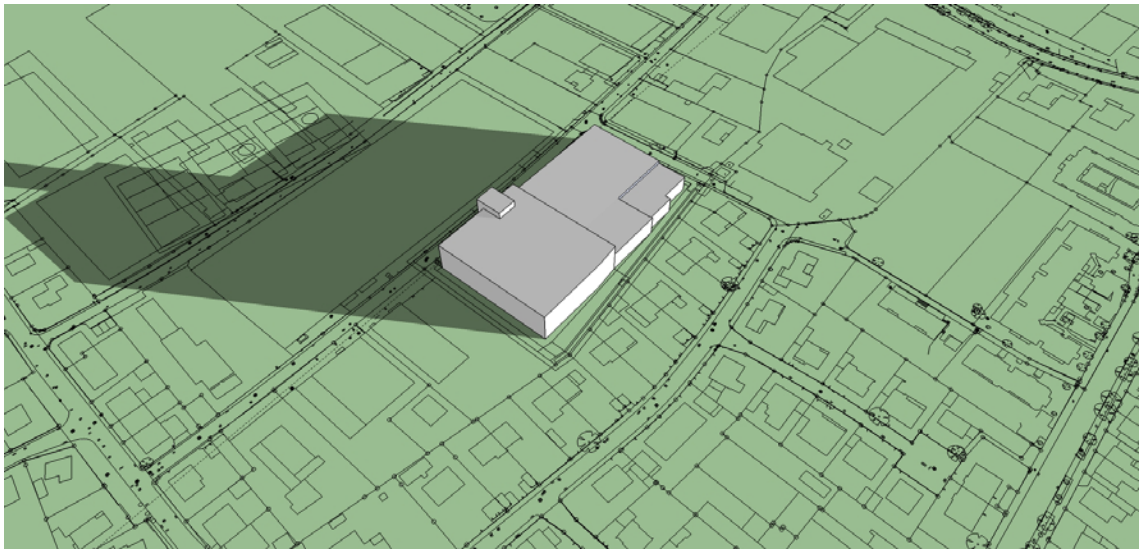


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

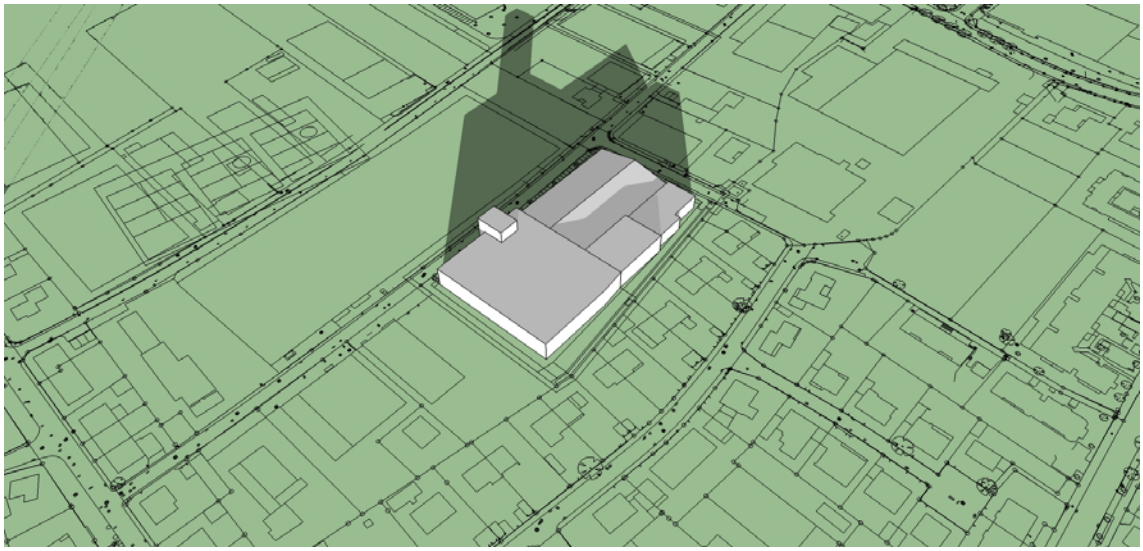


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011



Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

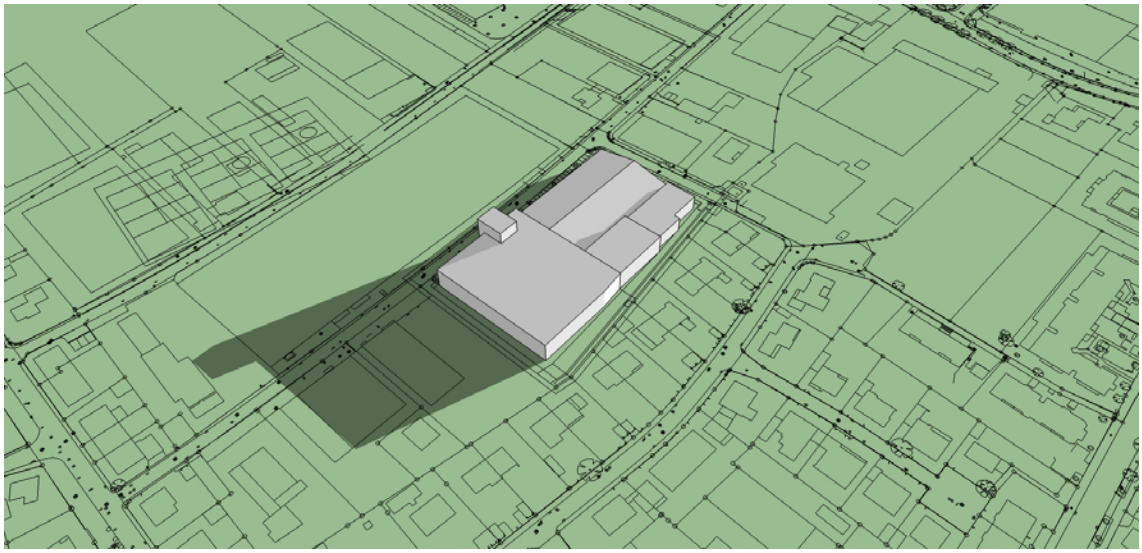
2.9 21. Dezember| 15 Uhr (MEZ UTC+1)



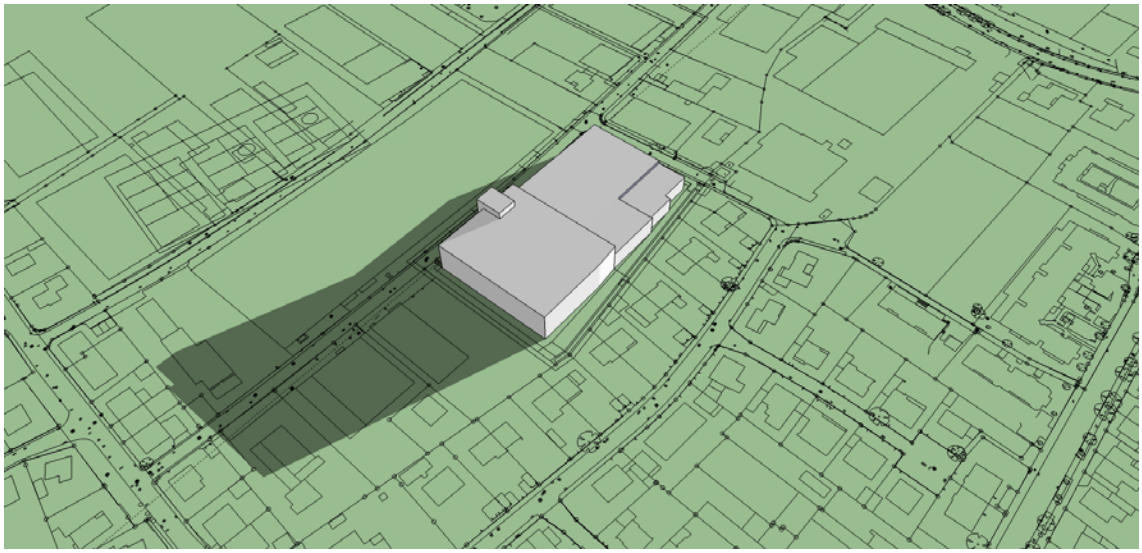
IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

2.10 21. März | 7 Uhr (MEZ UTC+1)

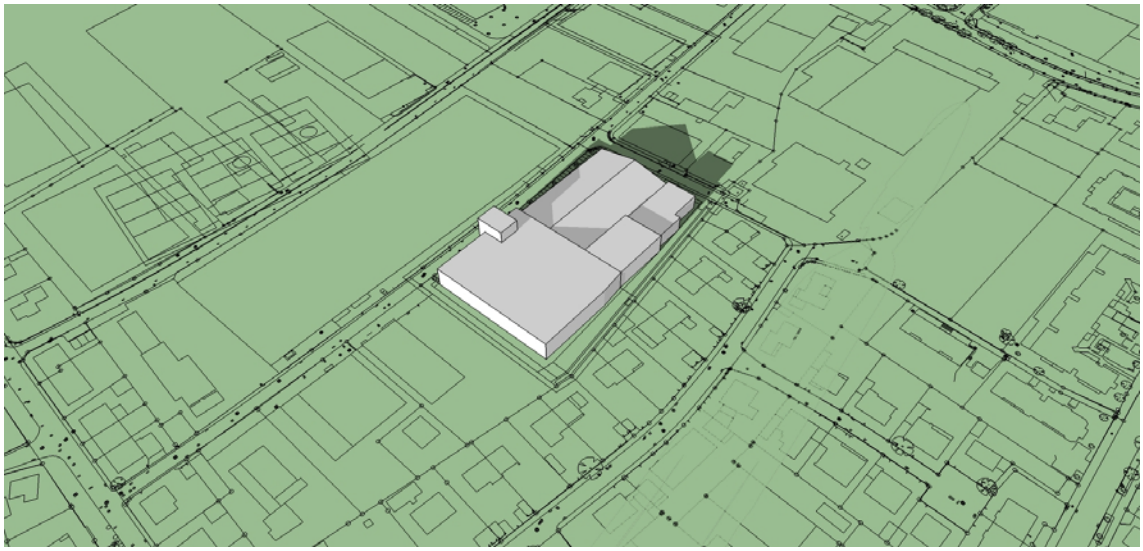


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

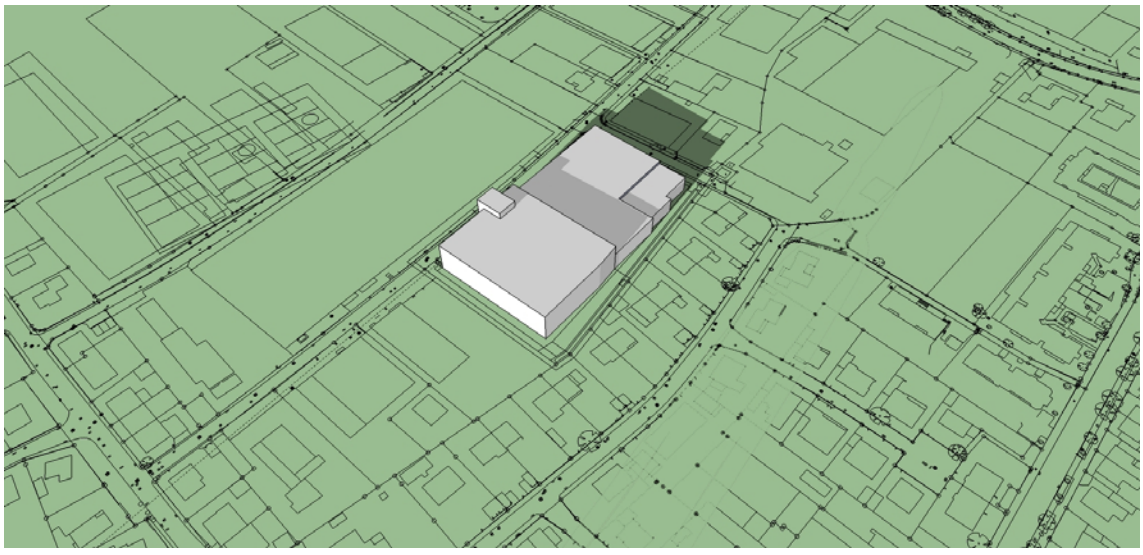


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

2.11 21. März | 17 Uhr (MEZ UTC+1)

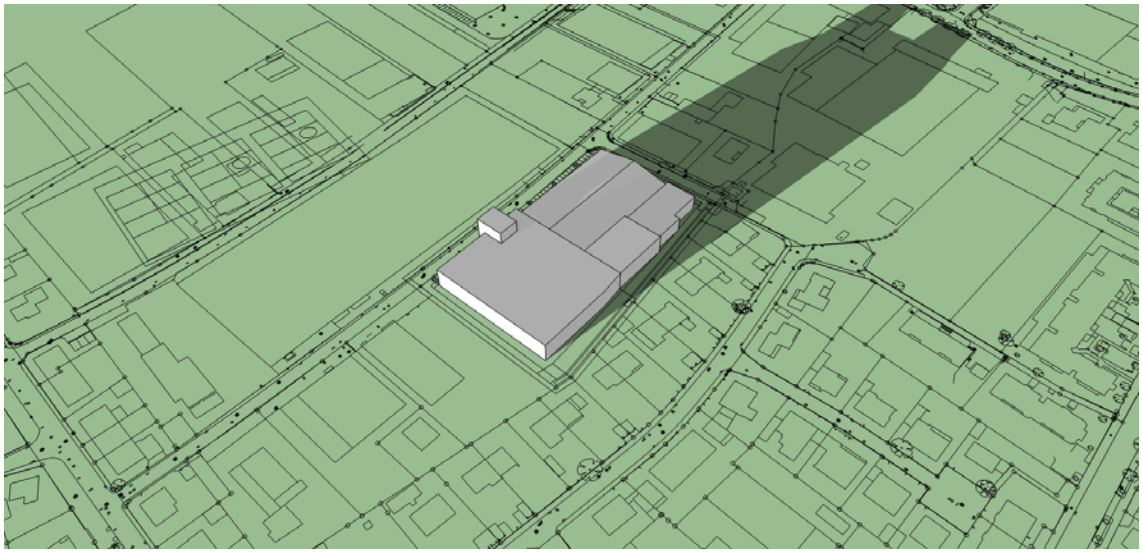


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011



Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

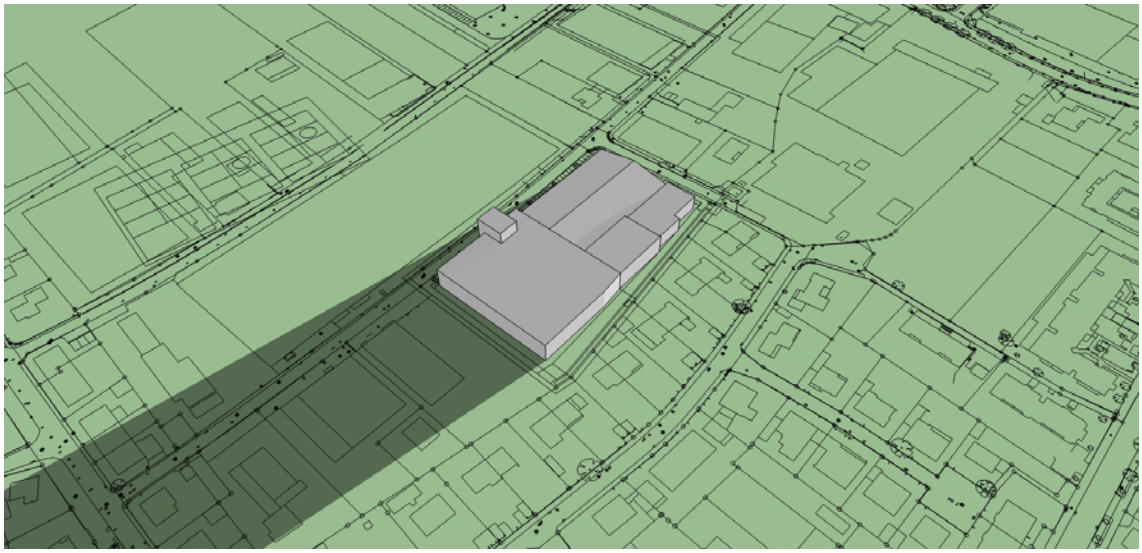
2.12 21. März | 18 Uhr (MEZ UTC+1)



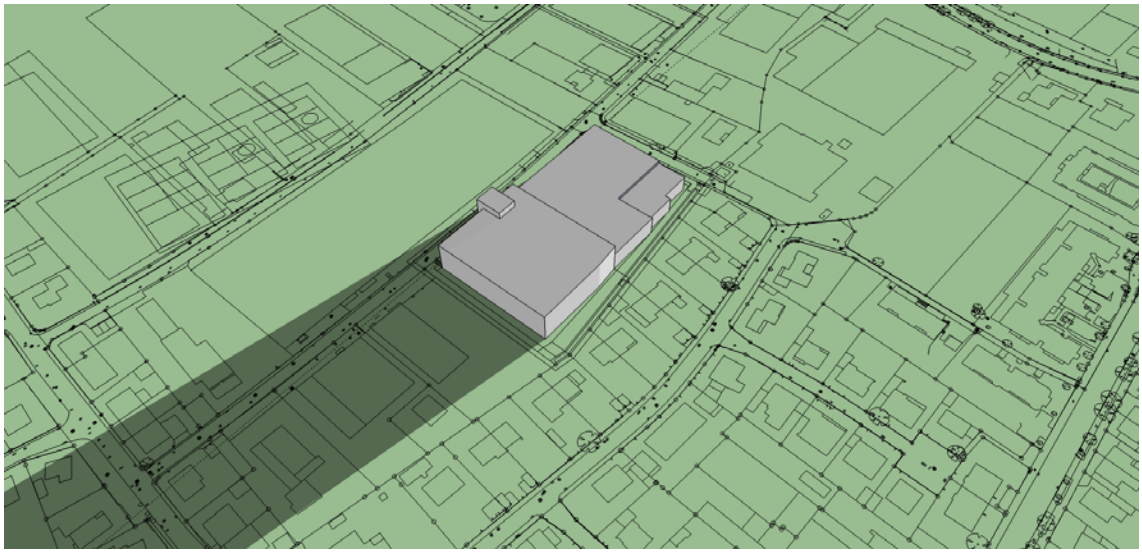
IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

2.13 21. September | 7 Uhr (MEZ UTC+2)

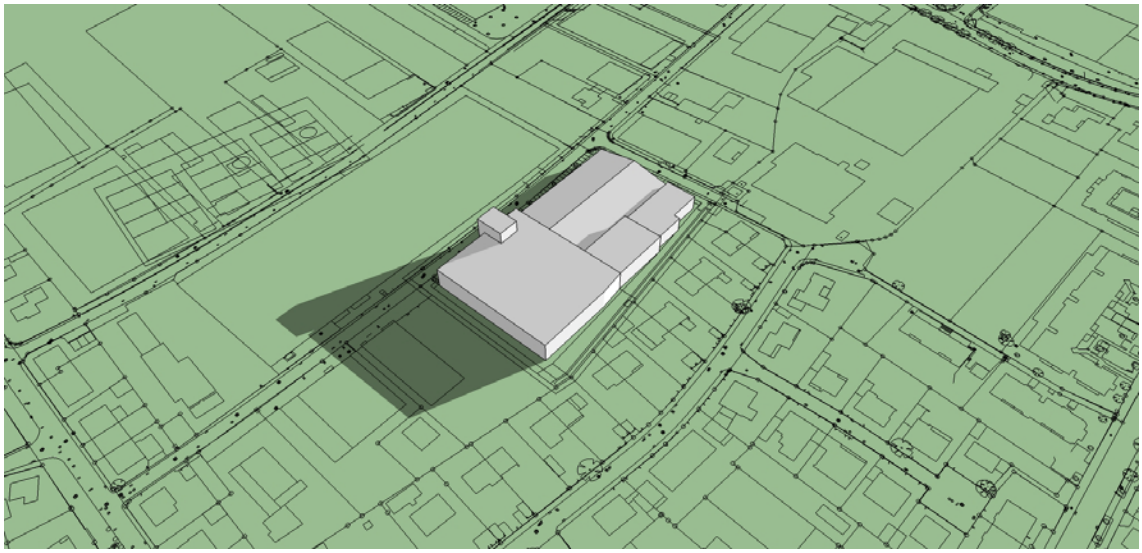


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

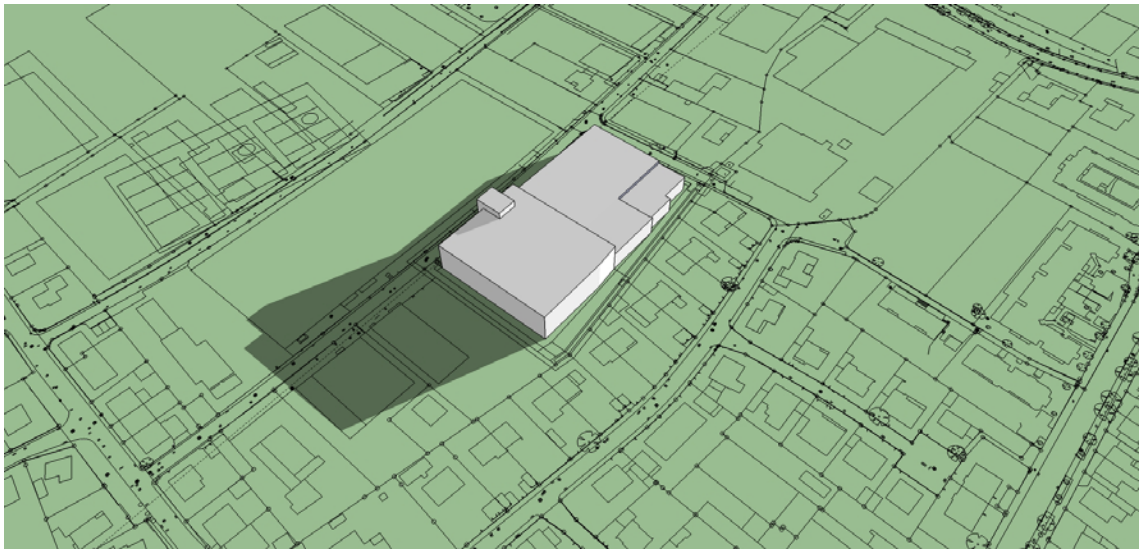


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

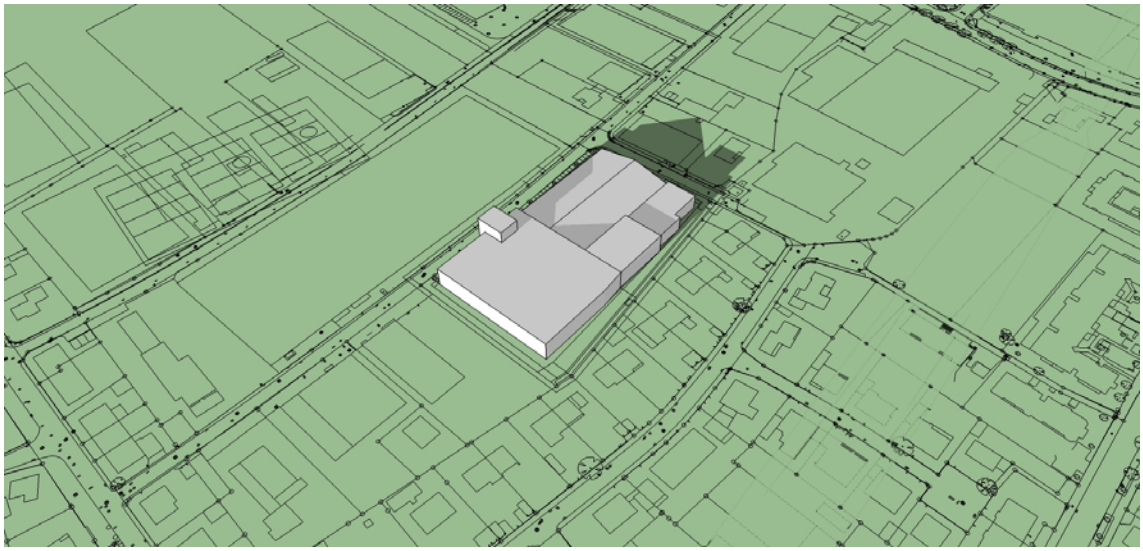


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

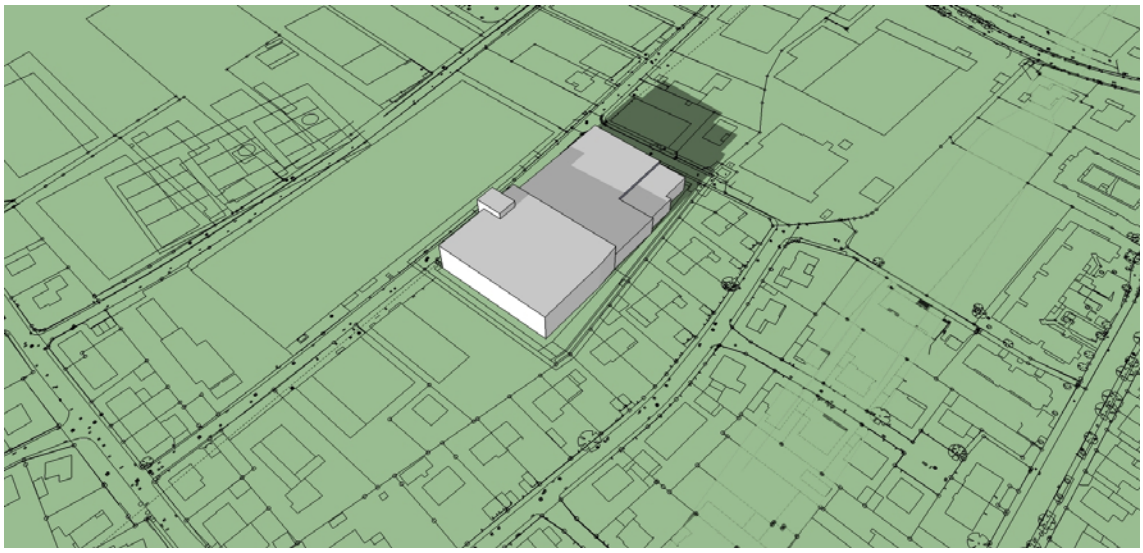


Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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

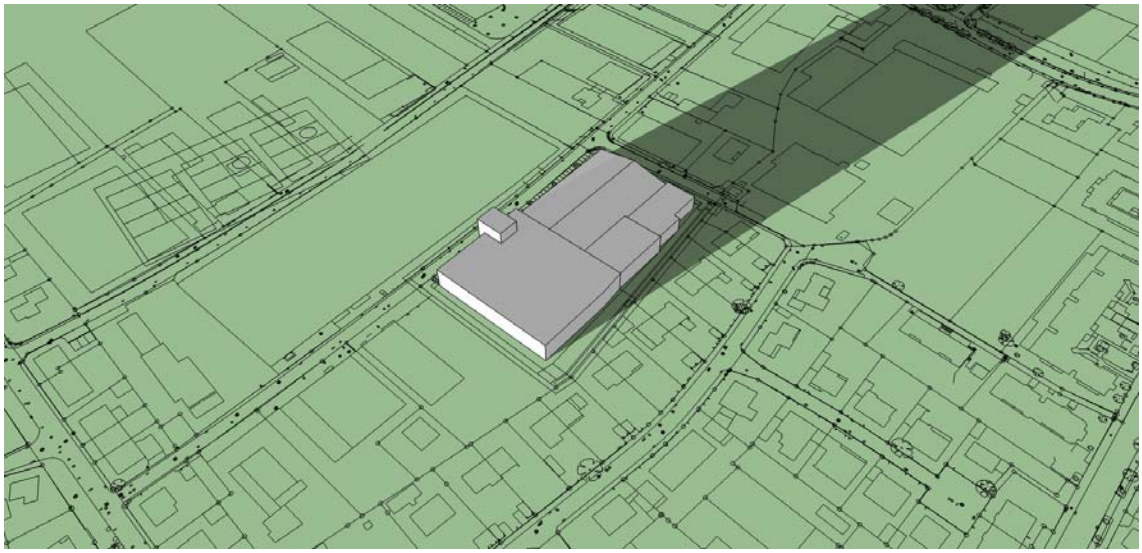


IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011



Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

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



IST-Situation
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011

Planung
Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern, 12/2011