



Sitzungsvorlage
610/371/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.06.2015	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.06.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	09.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan C 17C "Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann";
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers (Herr Horst Ehrmann) vom 18.05.2015 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau-Nußdorf, Lotschstraße Nr. 8 und 7-9 inkl. eines Teilstücks der Lotschstraße (siehe Anlage 1), wird zur Schaffung von Baurecht für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in der Begründung dargestellten Planungsziele und des vom Vorhabenträger erarbeiteten Vorentwurfs (Anlage 3 und 4) vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.

Begründung:

1. Planungsanlass & Vorhabenbeschreibung

Am 18.05.2015 stellte Herr Horst Ehrmann (im Folgenden Vorhabenträger genannt) einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“.

Im Unterschied zum Antrag und Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2011/2012 (Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“) strebt der Vorhabenträger nun eine „große Lösung“ an. Diese besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Realisierung der an dem Standort „Lotschstraße“ maximal möglichen Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Gemäß dem raumordnerischen Bescheid vom Februar 2012 sind 23.200 m² Verkaufsfläche raumordnerisch genehmigt. Hiervon stehen max. 1.100 m² für die innenstadtrelevanten Sortimente Hausrat, Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung zur Verfügung.

- Architektonische Veränderungen: z.T. Abriss und Neubau, Ausbildung einer neuen Eingangssituation in das Hauptgeschäft, Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 17,50 m (gegenüber 15,50 m bzw. 10,00 m), Herstellung eines Kundengartens auf dem westlichen Flachdach.
- Verlagerung eines Teils der Verwaltung der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH aus dem Haupthaus Lotschstraße 7-9 an den Standort Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6.

Die Änderungen im Detail sind Anlage 2 zu entnehmen.

Die Erschließung ist über die Herrenbergstraße und die Lotschstraße gesichert. Der Stellplatzbedarf soll auf den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen angrenzenden Grundstücken Parzelle Nr. 3653/3, Nr. 3653/11, 3653/14, Nr. 3653/18 und Nr. 3654/32 nachgewiesen werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Grundstücke den Verwaltungsstandort betreffend befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans C 17 der Stadt Landau (Gewerbegebiet). Die Grundstücke das Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann betreffend, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ (Sondergebiet).

Für die Verlagerung eines Teils der Verwaltung in die bestehenden Gebäude der Lotschstraße Nr. 4a und Nr. 6 und die Errichtung von Stellplätzen ist kein Planerfordernis gegeben. Diese Nutzungen sind in dem im Bebauungsplan C 17 festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Das Planerfordernis konzentriert sich einzig auf den Bereich des Wohn- und Einrichtungshauses (Sondergebiet). Daher wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ auf folgende Grundstücke beschränkt:

Gemarkung Landau-Nußdorf; Flurstücke

- Nr. 3653/6 (Lotschstraße 7-9)
- Nr. 3654/18, 3654/27, 3654/32 (Lotschstraße 8)
- Nr. 3653/2 tlw.; 3654/30 tlw; 3654/31.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans C 17A.

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (alle bebaubaren Grundstücke, diese befinden sich im Eigentum vom Vorhabenträger) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen (Verkehrsflächen, diese befinden sich im Eigentum der Stadt Landau) zu unterscheiden. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen. Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ dargelegten Bestimmungen.

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans C 17 ist u.a. die dauerhafte planerische Sicherung des Gewerbestandortes Nord, der auch als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet ist (siehe auch Einzelhandelskonzept). Im Bebauungsplan C 17 sind Erweiterungsoptionen für die Einzelhandelsbetriebe Baumarkt und Gartencenter enthalten, nicht jedoch für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Die nach Bebauungsplan C 17 zulässige Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“ wurde ausgeschöpft und ist laut

Vorhabenträger wegen der veränderten Rahmenbedingungen unzureichend, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans C 17A (2011/2012) wurden für die Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH Erweiterungsoptionen im Bestand geschaffen, um den Betrieb zu halten. Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche war die Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde und der Nachweis, dass durch die zusätzliche Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung und den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden. Ein zentrales Anliegen war auch der Nachbarschutz. Südlich des Grundstücks Lotschstraße 7-9 (Stammhaus) schließt sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes C 17 das Wohngebiet „Am Gutleuthaus“ (Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz) an.

Ziel des Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ ist es, Planungsrecht für die maximal mögliche Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“ zu schaffen. Auch die neue architektonische Planung des Vorhabenträgers (v.a. die nochmalige Gebäudeerhöhung auf z.T. 17,50 m) sind von dem Bebauungsplan C 17A nicht allesamt abgedeckt. Um dem Vorhabenträger eine langfristige Perspektive zu bieten, den Betrieb in Landau zu halten, den Standort architektonisch aufzuwerten und gleichzeitig die Belange der umliegenden Nachbarn zu berücksichtigen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufgestellt werden.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) und im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt. Der Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben wurde am 18.05.2015 vom Vorhabenträger gestellt. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen ist, festzuhalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers gebrochen wird, kann die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderliche Vorprüfung (Anlage 2 des UVPG) in Hinblick auf mögliche negative Umweltauswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung hat zum Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Auch wenn im Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, so wird diese dennoch durchgeführt, um möglichst frühzeitig auf die Bauleitplanung hinzuweisen und um möglichst frühzeitig Hinweise, Anregungen und Bedenken zu erhalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden

Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und von § 4c BauGB (Monitoring) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt als Ziel 1.7.3.2 für diesen Bereich „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ dar. Es wird davon ausgegangen, dass ein Zielabweichungsverfahren entbehrlich ist. Die übergeordneten Planungsstellen (Landes- und Regionalplanung) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

5. Erforderliche Fachgutachten

- Verträglichkeitsgutachten (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO): Im Dezember 2011 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wird, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Landau und die umliegenden Gemeinden erzeugt werden. Hier wurde bereits eine Verkaufsfläche von 23.200 m² berücksichtigt. Da sich die Rahmenbedingungen nicht verändert haben, wird davon ausgegangen, dass dieses Gutachten weiterhin Bestand hat.
- Verkehrsgutachten: Nach Einschätzung der Fachabteilung ist das vorhandene Verkehrsnetz (unter Berücksichtigung des Ausbaus der im Bebauungsplan C 17 festgesetzten Verbindungsspanne) ausreichend, um die mit der Erweiterung erzeugten zusätzlichen Verkehre abzuwickeln. Demnach wird zunächst auf ein entsprechendes Fachgutachten verzichtet.
- Lärmgutachten: Aufgrund der Gemengelage wurde für den Bebauungsplan C 17 ein Lärmkonzept erarbeitet. Mit der Erweiterung des Betriebes verändern sich die Rahmenbedingungen nicht erheblich, so dass zunächst kein neues bzw. aktualisiertes Lärmgutachten erforderlich ist.

6. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange inkl. der Nachbargemeinden.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wird der Entwurf für den Bebauungsplan „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ erarbeitet. Es folgen der Entwurfs- und Offenlagebeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Wenn keine Einwände eingehen, die eine Änderung und/ oder Ergänzung der Planung zur Folge haben, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Sobald das Vorhaben realisiert ist, ist vorgesehen, den Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ aufzuheben.

7. Auswirkungen

Der Stadt Landau in der Pfalz entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Planungs- und Erschließungskosten.

Anlagen:

1. Räumlicher Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“
2. Darstellung der Änderungen zwischen den Bebauungsplänen C 17A und C 17C.
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorentwurf)
4. Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ (Vorentwurf - Planzeichnung und Textliche Festsetzungen).

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

BGO

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

